



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 69 del 12/05/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 aprile 2009, n. 537

Accordo di Programma tra Regione Puglia e Comune di Bari per la realizzazione di un edificio polifunzionale in area a servizi per la residenza localizzata in Bari/S. Spirito, al Vico Traversa, destinato a Stazione dei Carabinieri di zona e un poliambulatorio in variante al P.R.G. vigente. Soggetto proponente: Società "Debar Costruzioni s.p.a.".

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente ufficio e confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistico riferisce quanto segue.

“Il Sindaco del Comune di Bari con nota prot. n. 14378 in data 20.01.2009 ha richiesto al Presidente della G. R. la stipula di un Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs n.267/2000 per la realizzazione di un edificio polifunzionale - in area a servizi per la residenza localizzata in Bari/S. Spirito, al Vico Traversa, destinato a Stazione dei Carabinieri di zona e un poliambulatorio in variante al P.R.G. vigente.

Con la stessa nota sindacale si precisa quanto segue (testualmente):

“1. PREMESSA

I Privati richiedenti, Sigg. Dimundo Agostino, Rosalba, Giovanna, comproprietari dei suoli siti in Bari-Santo Spirito al Vico Traversa distinti in catasto alla Sez. S. Spirito, F.3/b, pile 93, 95, 1353, 1354, 1355 e tipizzati dal P.R.G. "area per i servizi della residenza", hanno presentato richiesta di Accordo di Programma sensi dell'art.34 del D.Lgs. n° 267/2000 finalizzato alla realizzazione di intervento su detta area di proprietà comprendente, tra l'altro, la Stazione dei Carabinieri di zona.

Dalla documentazione agli atti la previsione relativa alla Stazione dell'Arma dei Carabinieri, risulta conseguente ad "Avviso" pubblico emesso congiuntamente dall'Amministrazione comunale e dalla Prefettura di Bari in data 05.10.2005, espressamente finalizzato alla individuazione, per conto del Ministero dell'Interno, di superficie insistente nell'ambito del territorio di Bari-Santo Spirito, destinata dal P.R.G. alla realizzazione di "servizi per la residenza", tale da assicurare idonea sistemazione a detta specifica caserma; avviso pubblico al quale i richiedenti dichiarano di aver dato riscontro, in termini di disponibilità alla realizzazione sul suolo di proprietà, in data 18.10.2005.

Peraltro, la realizzazione di detta Stazione dei Carabinieri risulta improcrastinabile in quanto l'immobile attualmente occupato deve essere riconsegnato poiché oggetto di imminente sfratto esecutivo.

2. LA FASE ISTRUTTORIA

La proposta progettuale, in particolare, prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica polifunzionale per servizi destinato ad ospitare la locale Stazione dei Carabinieri (comprendente i relativi alloggi di

servizio), un presidio medico polifunzionale (comprendente espressamente ambulatori, guardia medica, dipartimento di salute mentale, consultorio familiare, etc.), nonché un “bar” di modeste dimensioni.

Detto corpo di fabbrica risulta articolato in elevazione come segue:

- n° 1 livello interrato destinato a disimpegnare due autorimesse con locali - archivi e locali tecnici funzionalmente autonome e distintamente connesse ai prevalenti servizi da ospitare nell'edificio in elevazione (n° 20 p.a. per “presidio medico polifunzionale” e n° 24 p.a.+n° 4 box per “Stazione dell'Arma dei Carabinieri”);

- n° 4 livelli fuori terra come di seguito contraddistinti:

a) piano terra destinato in parte a “bar” (mq. 43,31), parte a presidio medico (mq. 825,19) e parte a Stazione dell'Arma dei Carabinieri (mq. 295,39);

b) primo piano destinato in parte a presidio medico (mq. 711,56) e parte a Stazione C.C. (mq. 364,50);

c) secondo piano destinato in parte a presidio medico (mq. 494,58) e parte a Stazione C.C. (mq. 320,50);

d) terzo piano destinato in parte a copertura del presidio medico e parte alla definizione dell'ultimo livello in elevazione della Stazione C.C. (mq. 328,50).

La strada prevista dal relativo Piano Particolareggiato ed insistente nella proprietà del richiedente, sarà realizzata dallo stesso e ceduta alla P.A. mentre le parti esterne residuali all'edificato verranno recintate, in parte pavimentate, in parte sistemate a verde, in parte destinate a parcheggi pubblici.

La richiesta, pertanto, è stata preliminarmente sottoposta all'istruttoria urbanistico-edilizia dell'ufficio tecnico ed al parere del Coordinamento Tecnico che, in data 17.12.2008, ha espresso parere di competenza favorevole secondo le condizioni contenute nel parere istruttorio.

Successivamente, in data 15.01.2009 prot. 9125, a seguito di trasmissione della relativa documentazione tecnica e successivo esame favorevole avvenuto nella seduta del C.T. del 14.01.2009, è stata emessa l'autorizzazione paesaggistica ed attivato il procedimento di legge, in quanto intervento ricadente in area vincolata “ope-legis” ai sensi del D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1 lett a) e ss.mm.ii.

3. L'ACCORDO DI PROGRAMMA

Trattandosi d'intervento che prevede l'insediamento di destinazioni funzionali rivolte al soddisfacimento di servizi d'interesse comune in area destinata proprio a servizi di quartiere (quali quelli connessi alla sanità, alla sicurezza ed alla protezione civile nonché al servizio pubblico d'interesse più generale) e tenuto conto che l'ambito territoriale d'intervento risulta urbanisticamente carente rispetto al soddisfacimento concreto del fabbisogno dei minimi standards di legge (2 mq/ab) in rapporto alla popolazione residente (ca. 13.000 ab), la proposta si ritiene coerente con l'avvio della procedura richiesta dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 imprescindibile per l'approvazione in variante urbanistica del progetto. Pertanto pur essendo l'intervento proposto conforme alla tipizzazione urbanistica di zona ma non esteso all'intera maglia di P.R.G., dal punto di vista strettamente urbanistico, la proposta tramite intervento privato diretto con utilizzazione parziale dell'intera maglia di P.R.G. interessata, può essere compiutamente attuato attraverso il richiesto Accordo di Programma tenuto, peraltro, conto anche della esigenza di acquisire in sede di Conferenza di Servizio ogni assenso necessario dagli Enti o le Istituzioni competenti. Peraltro si precisa che, nell'ambito delle preventive verifiche degli elementi di interesse generale, si è omesso di verificare la convenienza economica-finanziaria dell'intervento in relazione alla variante urbanistica in quanto non si prospettano profitti ulteriori d'impresa, ma esclusivamente necessità derivanti dalla parzializzazione della maglia d'intervento già citata. La convenienza pubblica, pertanto, si ritiene intrinseca nella destinazione e nell'utilizzo funzionale dell'edificio che prevede la nuova stazione dei Carabinieri di zona ed un poliambulatorio di quartiere che, per la organizzazione distributiva e funzionale interna e per localizzazione urbanistica, potrebbe anche coincidere con le esigenze della A.S.L. competente senza, non meno, trascurare la compresa realizzazione e cessione da parte del proponente della viabilità di piano particolareggiato che si sviluppa perpendicolarmente alla via Napoli.

Sulla base di quanto sopra rappresentato e stante il riconosciuto interesse generale alla realizzazione dell'intervento, con la presente si chiede la stipula dell'Accordo di Programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.””

Preliminarmente va precisato, come da documentazione in atti, che con nota datata 04.12.2008 i privati richiedenti comunicavano alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari che la Società “DEBAR Costruzioni S.p.A.”, promittente acquirente del suolo oggetto d'intervento, cofirmataria della stessa nota, subentrerà a tutti gli effetti nella citata richiesta; circostanza questa confermata dagli atti ed elaborati a firma della stessa “DEBAR Costruzioni S.p.A.” oggetto del presente provvedimento.

Allo scopo di effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento ed al fine di acquisire le intese, gli accordi, nulla osta o assensi comunque denominati relativi all'intervento in parola il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha convocato, ai sensi dell'art. 34 del Divo n. 267/2000, apposita Conferenza di Servizi (presso la sede dell'Assessorato comunale), per il giorno 24 febbraio 2009, giusta nota n. 12483 del 19.01.2009.

In sede di Conferenza di Servizi si sono registrati gli interventi e/o pareri di seguito riportati:

“In data 24.02.2009, alle ore 9,30, sono convenuti presso la sede municipale di via Abbrescia i rappresentanti delle Amministrazioni e di altri soggetti pubblici interessati, i cui nominativi, previa verifica delle deleghe, sono indicati di seguito ed accanto ad ogni Amministrazione o soggetto pubblico convenuto:

- Per il Comune di Bari - Assessorato all'Urbanistica ed edilizia privata:
Il Direttore, Arch. Anna Maria Curcuruto
Il Tecnico istruttore, Arch. Giovanni Biancofiore
- Per la Regione Puglia - Assessorato all'assetto del Territorio - Settore Urbanistica
Il Direttore, Ing. Nicola Giordano
Geom. Nicola Lo schiavo
- Per la Soprintendenza ai Beni Culturali
Il Tecnico delegato, Arch. Emilia Pellegrino
- Per il Comando Provinciale dei Carabinieri
Il Maggiore, Gianluca Vitagliano
- Per Debar SpA
Ing. Domenico De Bartolomeo
Il progettista, ing. Arcangelo Santamato
- Per ENEL SpA
Ing. F. Vecchio
- Per ASL Bari, Sisp
Geom. G. Di Gioia
- Per Telecom Italia SpA
Dott. Ceci
- Per la I Circoscrizione Bari-Palese-S. Spirito

Il delegato, sig. Michele Picaro

Funge da segretario verbalizzante l'arch. Enrico Mola dell'Assessorato all' all'Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari.

Presiede la Conferenza di Servizi ('Arch. Anna Maria Curcuruto

- L'arch. Curcuruto, in qualità di direttore dell'Urbanistica ed edilizia privata, espone gli aspetti salienti della variante urbanistica, precisando che non esiste variazione d'uso né di indice. Viene riesposta la motivazione della Autorizzazione Paesaggistica, ex Galasso;

- L'ing. Giordano chiede quali siano gli elementi di variante, e per quanto concerne la recente variante normativa alle NTA, chiede che, nonostante l'Accordo di Programma, venga comunque espresso il

parere di competenza della Circoscrizione. Lo stesso ing. Giordano si riserva di esprimere parere circa l'opportunità di andare in deroga alle NTA del PUTT/P;

- L'ing. Giordano richiede l'intervento del Geom. Di Gioia circa la opportunità della presenza di un ambulatorio in quella specifica zona.

Il Geom. Di Gioia chiarisce che lo stesso andrà a supplire la chiusura di un centro di via Napoli.

L'ing. Giordano chiede formale conferma al Comandante dei Carabinieri, dottor Gianluca Vitagliano, circa l'impegno all'utilizzo dell'immobile, ricevendo assolute garanzie, anche in virtù del fatto che l'immobile attualmente occupato dall'odierna stazione dei Carabinieri di Zona deve essere riconsegnato poiché oggetto di imminente sfratto esecutivo.

Si prende quindi atto della conferma circa la bontà delle destinazioni d'uso dell'immobile a farsi;

- L'arch. Pellegrino enuncia le problematiche relative al parere di competenza della Soprintendenza, ponendo l'accento sulla vocazione residenziale-turistico-ambientale del luogo.

Richiede che debba essere posta maggiore attenzione alla progettazione.

Interviene l'ing. Giordano, ritenendo che non possa essere applicata alcuna variazione volumetrica, vista la specializzazione funzionale del fabbricato.

L'arch. Curcuruto espone come sia impossibile anche la sola traslazione del fabbricato, viste le distanze dai confini.

La Circoscrizione, forte della conoscenza locale, espone la assoluta necessità della ubicazione.

L'arch. Curcuruto espone come l'area a servizi, essendo nel PRG estremamente limitata, non possa in futuro inficiare le zone di interesse ambientale;

- L'arch. Biancofiore espone l'incidenza nella progettazione del Piano Particolareggiato della viabilità di zona, che obbliga l'arretramento dell'edificio proprio rispetto alla viabilità di Piano.

L'ing. Giordano, in particolare, ne prende atto, verificando la rispondenza del progetto rispetto allo stesso Piano Particolareggiato; lo stesso chiede che possano essere formalizzati tutti i chiarimenti circa le problematiche emerse, e che le stesse precisazioni possano essere inoltrate unitamente alla trasmissione del presente verbale;

- L'arch. Pellegrino chiede quindi se possano esistere strade per la riduzione almeno degli interrati, al fine di permettere la piantumazione in aderenza alla strada di Piano Particolareggiato di alberature;

- Interviene l'ing. Vecchio; l'ENEL, effettuata una analisi dei carichi, ritiene necessaria la nuova allocazione di una cabina elettrica; si presume che la stessa sarà ubicata in aderenza alla strada di Piano Particolareggiato, e secondo modalità da concordare espressamente con l'Ente. A seguire, verrà emesso parere favorevole;

- Il Comandante dei Carabinieri, dott. Vitagliano, evidenziando la assoluta necessità della immediata allocazione della caserma, ed auspicando una soluzione alla eventuale prospettiva di allungamento dei tempi tecnici di approvazione, conferma come la caserma, già ritenuta assolutamente conforme ad ogni tipo di prescrizione espressa dal comando provinciale, sia indispensabile per l'Arma specialmente in virtù dell'imminente sfratto esecutivo dell'immobile attualmente occupato.

La Circoscrizione sottolinea nuovamente la assoluta necessità della allocazione della caserma.

- Il Geom. Di Gioia esprime parere pienamente favorevole, per quanto riguarda le competenze specifiche. Si acquisisce a verbale il deposito degli elaborati vistati e della nota di accompagnamento.

- L'arch. Pellegrino ritiene che sia indispensabile la rivisitazione di alcuni parametri di progetto. A fronte di nuove specifiche, restando sospesi i termini del nulla osta, la soprintendenza si riserva l'espressione del parere, a fronte di:

- eliminazione dei torrini;

- falda inclinata degli stessi;

- specifiche sulle sistemazioni a verde;

- maggiori riflessioni circa la possibilità di ridurre gli interrati;

- ridimensionamento al minimo delle altezze nette interne del fabbricato.

L'ing. Santamato dice che eventuali altre migliorie saranno successivamente evidenziate, in sede delle

integrazioni.

- Per la Telecom, il dott. Ceci esprime parere favorevole, a fronte di implemento rete non aereo - che quindi non necessiterà di ulteriore parere paesaggistico.
- Per quanto riguarda le valutazioni per la mitigazione dell'impatto ambientale si ritiene che, per brevità, gli elaborati integrativi vengano trasmessi direttamente alla Soprintendenza e alla Regione Puglia - unitamente ad ASL e Carabinieri per la conferma dei pareri La Conferenza dei Servizi si riterrà chiusa positivamente ad acquisizione dei pareri di competenza della Soprintendenza e della Regione Puglia, se favorevoli.

Vengono acquisiti altresì a verbale:

- Parere Acquedotto Pugliese, n. 24425 del 24.02.2009 e acquisito al protocollo con n. 47782 del 23.02.09;
- Parere AMGAS, n. 7326/tec del 19.02.09 e acquisito al protocollo con n. 49521 del 24.02.09;
- Parere VV.FF. n. 4683 del 20.02.09 e acquisito al protocollo con n. 55709 del 03.03.09;
- Parere ASL Sisp n. 34564/UOR09 del 20.02.09 e acquisito al protocollo con n. 55709 del 03.03.09;
- Parere ASL Spesai n. 27666/UOR09 del 11.02.09 e acquisito al protocollo con n. 55709 del 03.03.09;

La seduta si chiude alle ore 11.30

Copia del presente verbale sarà trasmessa sia alle Amministrazioni ed Enti presenti in Conferenza di Servizi sia a quelle risultati assenti.

Letta, confermata e sottoscritta la congruità del presente verbale rispetto a quello manoscritto in sede di Conferenza, già controfirmato da tutti i presenti, e che si trasmette in allegato unitamente ai succitati pareri.”

Con successiva nota n. 56522 del 3.3.2009 il Comune di Bari ha trasmesso formalmente al Servizio Urbanistico Regionale copia del verbale della seduta di Conferenza di Servizi del 24.02.2009 unitamente alla copia del progetto rivisitato secondo le indicazioni emerse nella predetta seduta.

Sempre in data 3.3.2009 con nota n. 56848 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha comunicato, tra gli altri alla Circoscrizione Palese/S. Spirito ed al soggetto proponente, ad esito delle risultanze della suddetta Conferenza di Servizi quanto testualmente di seguito si riporta:

“”Con riferimento alla richiesta di Accordo di Programma avanzata dalla Società DEBAR Costruzioni S.p.A. e in osservanza di quanto espressamente richiesto dalla Regione Puglia in sede di Conferenza di Servizi del 24.02.2009 (come risulta dal verbale della stessa inoltrato a tutti i soggetti interessati con nota protocollo 56522 del 03.03.2009) si richiede formalmente a codesta Circoscrizione, sia pure non dovuto in questa fase, vista la procedura in corso dell'Accordo di Programma, specifico parere di competenza circa la opportunità sia della presenza che della localizzazione delle opere di cui all'oggetto.

A questo scopo, in ottemperanza a quanto disposto dalla variante normativa alle NTA di PRG, giusta delibera di Giunta Regionale n. 2415 del 10-12-2008, questo ufficio enuncia di seguito gli elementi di natura tecnica e sociale necessari all'espressione di suddetto parere.

- Per quanto concerne la stazione dei Carabinieri, va rilevato che:
 1. La tipologia di servizio risulta essere assolutamente compatibile con le destinazioni previste dalle NTA;
 2. Come dichiarato in sede di conferenza di servizi dal comandante dei carabinieri, dott. Gianluca Vitagliano, la realizzazione di detta Stazione dei Carabinieri risulta improcrastinabile in quanto l'immobile attualmente occupato deve essere riconsegnato poiché oggetto di imminente sfratto esecutivo;
 3. La permanenza di questo tipo di servizio risulta essere assolutamente indispensabile in una zona urbana dove la presenza delle forze dell'ordine è uno dei pochi deterrenti alle attività criminali;

• Per quanto concerne il presidio ASL, va rilevato che:

1. La tipologia di servizio risulta essere assolutamente compatibile con le destinazioni previste dalle NTA;
2. Come dichiarato in sede di conferenza di servizi dal delegato geom. Di gioia, la realizzazione del presidio andrà a supplire alla chiusura di un centro di via Napoli, implementandone le caratteristiche con ulteriori ambulatori, guardia medica, dipartimento di salute mentale, consultorio familiare;
3. L'avvicinamento al centro abitato e il raggruppamento di tali attività in un unico edificio adatto per spazi e caratteristiche, è assolutamente auspicabile.

Sebbene espressamente richiesto dall'art.52 della suddetta variante alle NTA, si omette la verifica degli "standard", trattandosi, nel caso di specifico, di solo spostamento di servizi già esistenti all'interno della circoscrizione ed in locazione.

Ad espletamento della richiesta inoltrata, si richiede quindi, con cortese urgenza, la trasmissione a questo ufficio del parere di rito, complementare a quelli fin qui acquisiti e ancora da acquisire per la positiva chiusura della suddetta Conferenza di Servizi.

Si inoltra la presente, per conoscenza, alla Regione Puglia, in quanto la stessa ha direttamente sollecitato l'espressione del parere della competente circoscrizione, nonché la suddetta verifica degli "standard".

In data 11.03.2009 con nota n. 64965 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari trasmetteva al Servizio Urbanistica della Regione copia delle note di seguito riportate:

- Nota prot. N. 61798 del 09-03-2009 con cui la Società proponente DEBAR Costruzioni S.p.A. ha fornito i chiarimenti circa gli atti intercorsi tra la stessa e gli altri enti fruitori dell'immobile;
- Nota prot. N. 62965 del 10.03.2009 con cui la circoscrizione ha comunicato l'espressione favorevole del parere di competenza di cui all'art.52 della variante normativa alle NTA di PRG.

In particolare la Società proponente l'intervento di cui trattasi con la suddetta nota n. 61798/09 ha comunicato testualmente quanto segue:

“In riferimento alla richiesta di Accordo di Programma di cui all'oggetto si rappresenta di seguito lo stato degli atti intercorsi tra la Debar Costruzioni S.p.A. e gli enti fruitori dell'immobile.

Per quanto riguarda i CARABINIERI:

In data 05/10/2005 viene emesso Avviso Pubblico congiuntamente dall'Amministrazione Comunale e dalla Prefettura di Bari espressamente finalizzato alla individuazione, per conto del Ministero dell'Interno, di superficie insistente nell'ambito del territorio di Bari-S. Spirito, destinata dal P.R.G. alla realizzazione di "servizi per la residenza", tale da assicurare idonea sistemazione alla Caserma dei Carabinieri.

In data 11/01/2008 perviene, dalla Prefettura di Bari, proposta di accettazione del canone di locazione di immobile da realizzare e da adibire a nuova sede della Caserma dei Carabinieri di Bari S. Spirito, con allegata bozza di "atto d'impegno a locare".

In data 22/05/2008 perviene, dalla Prefettura di Bari un sollecito di riscontro riferito alla richiesta di accettazione del canone di locazione di immobile da realizzare e da adibire a nuova sede della Caserma dei Carabinieri di Bari S. Spirito, formulato dal medesimo Ufficio con nota dell'11/01/2008.

Per quanto attiene la ASL-BA:

In data 17/05/2007 l'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Bari, con nota prot. 83439 uor 1, in seguito alla proposta di realizzazione di una struttura da adibire a nuova sede del Presidio Sanitario di Palese evidenzia la necessità di rinvenire una nuova sede idonea a soddisfare le esigenze del nuovo bacino territoriale.

In data 26/10/2007 l'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Bari comunica che intende eseguire un'indagine di mercato per l'acquisizione in locazione di un immobile ubicato nel Comune di Bari, zona Palese-S. Spirito, da adibire a strutture sanitarie ed uffici nel Distretto Socio sanitario 1 (ex AUSL BA4).

In data 23/12/2008 viene pubblicato un Bando di gara, dalla ASL BA, per la "Ricerca di un immobile polifunzionale, esistente o da realizzare, da acquisire in locazione ed adibire a servizi dell'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Bari".

In data 25/02/2009 la ASL-BA gestione Area Tecnica comunica alla Debar Costruzioni S.p.A. in merito alla procedura di cui sopra la seduta pubblica per l'apertura delle offerte fissata per il giorno 06/03/2009 alle ore 9,00.

In data 06/03/2009 alla presenza della Commissione di gara nominata dalla ASL-BA si procede all'apertura dei plichi risultando come unica offerta quella della Debar Costruzioni S.p.A.

Di detta seduta pubblica viene redatto apposito verbale, e la commissione si riserva di procedere successivamente per le operazioni di aggiudicazione.

Per quanto attiene al parere della Circoscrizione, la IA Circoscrizione S. Spirito / Palese con la predetta nota n. 62965/09 ha comunicato al Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari che il Consiglio Circoscrizionale nella seduta del 09.03.2009 all'unanimità dei presenti ha espresso parere favorevole in merito all'accordo di programma in oggetto votando altresì per l'immediata esecutività.

Infine, sempre il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari con le note nn. 72066 e 74586 rispettivamente del 18/3/09 e 20/3/09 ha inviato al Servizio Urbanistica Regionale i pareri espressi in merito all'intervento in parola dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle province di Bari e Foggia e dal Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco.

Nello specifico la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle province di Bari e Foggia ha espresso il parere che testualmente di seguito si riporta:

“” In riscontro alla nota segnata a margine, con la quale la S.V., ..., ha trasmesso l'autorizzazione paesaggistica del 03.03.2009 prot. 56141 con la relativa documentazione grafica e fotografica, pervenuta completa il 04.03.2009 ad integrazione del precedente provvedimento trasmesso con nota del 15.01.2009 prot. 9125, questa Soprintendenza, esaminati gli atti predetti, comunica di non aver rilevato vizi di legittimità tali da essere indotta ad annullare il provvedimento in epigrafe.

Tuttavia, al fine di un miglior inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico, si suggerisce che le alberature ad alto fusto (pini) già presenti nel lotto, siano espianate e reimpiantate nello stesso lotto e che si proceda alla piantumazione di alberature appartenenti alla flora locale (cipresso piramidale, pino marittimo, leccio, eucalipto, etc.).

Resta demandata a codesta Amministrazione la verifica della compatibilità dell'intervento con la vigente normativa urbanistica ed edilizia.

Infine, si fa osservare che, ai sensi dell'art. 155 comma 2 del menzionato decreto legislativo n. 42/04, codesta Amministrazione comunale - sub-delegata per l'esercizio delle competenze in materia di paesaggio - è tenuta a vigilare sulla conformità dei lavori autorizzati con quanto contemplato negli atti progettuali.””

Tanto premesso, nel merito degli atti progettuali trasmessi, così come aggiornati e rielaborati, ad esito delle risultanze della Conferenza di Servizi tenutasi in data 24.02.2009 si rileva quanto segue. Dalla Relazione istruttoria datata 17.12.2008 a firma del Responsabile del Procedimento, allegate alla nota Sindacale n. 14378 del 20.01.2009, si rileva quanto di seguito si riporta (testualmente):

1. "Generalità

I Privati comproprietari richiedenti, sulla base dei pareri precedentemente formulati ed a seguito di sopraggiunti accordi con promittente acquirente del suolo oggetto d'intervento, propongono nuovo progetto redatto da altro professionista che, mantenendo sostanzialmente inalterati i parametri urbanistici osservati in precedenza e in adeguamento alle prescrizioni formulate, prospettano la realizzazione di un edificio polifunzionale per servizi alla residenza. In particolare, al fine di insediare la locale Stazione dei Carabinieri con relativi alloggi di servizio ed un presidio medico polifunzionale comprendente ambulatori, guardia medica, dipartimento di salute mentale, consultorio familiare etc.,

oltre un piccolo "bar", si propone la realizzazione di unico corpo di fabbrica articolato come segue:

- n°1 livello interrato destinato a disimpegnare due autorimesse con locali- archivi e locali tecnici funzionalmente autonome e distintamente connesse ai prevalenti servizi da ospitare nell'edificio in elevazione (n° 20 p.a. per "presidio medico polifunzionale" e n° 24 p.a.+n° 4 box per "Stazione dell'Arma dei Carabinieri");

- n° 4 livelli fuori terra come di seguito contraddistinti:

a) piano terra destinato in parte a "bar" (mq. 43,31), parte a presidio medico (mq. 825,19) e parte a Stazione dell'Arma dei Carabinieri (mq. 295,39);

b) primo piano destinato in parte a presidio medico (mq. 711,56) e parte a Stazione C.C. (mq. 364,50);

c) secondo piano destinato in parte a presidio medico (mq. 494,58) e parte a Stazione C.C. (mq. 320,50);

d) terzo piano destinato in parte a copertura del presidio medico e parte alla definizione dell'ultimo livello in elevazione della Stazione C.C. (mq. 328,50).

La strada di P.P. di competenza del richiedente, come prescritto, sarà realizzata dallo Stesso e ceduta alla P.A. e le parti esterne residuali all'edificato verranno recintate, in parte pavimentate, in parte sistemate a verde in parte destinate a parcheggi.

Esaminato il nuovo progetto si riporta quanto segue:

Da un punto di vista urbanistico, fatta salva la effettiva vigenza, già richiamata nei precedenti pareri, della variante normativa all'art.52 delle N.T.A. del P.R.G. di cui alle successive Del. di C.C. 186/05, 132/06 e di G.R. 1358/07 e tenuto conto che la richiesta e l'eventuale conclusione positiva dell' Accordo di Programma consentirebbe l'approvazione in variante urbanistica del progetto in relazione alla ipotizzata "parzializzazione" dell'intervento nella complessiva Maglia di P.R.G. interessata, non emergono elementi ostativi all'attivazione della procedura di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000;

Da un punto di vista paesaggistico per quanto l'area d'intervento risulti, a norma del vigente P.U.T.T./paesaggio, esclusa dalle norme di cui al Tit. II e Tit. III del Piano in quanto ricadente nei cd. "Territori costruiti" come da "Primi adempimenti" di cui all'attestazione dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica prot. 815/06 dell'11.02.03, in relazione alla verifica rispetto alle prescrizioni vincolistiche ex arti L. 431/85 oggi D.Las. 42/04 come successivamente sostituito dall'art. 12 del D.lgs. 157/06 e poi modificato dall'art. 2 del D.lgs. 63/08, a norma dell'art. 142 comma 1 lett. a), l'intervento risulta compreso tra i beni sottoposti all'autorizzazione di cui all'art. 146 in quanto ricadente in zona territoriale omogenea diversa da A e B con previsioni non concretamente realizzate. Pertanto dovrà essere approntata la documentazione di cui al comma 3 dell'art. 146 (D.P.C.M. 12.12.2005) preordinata alle verifiche di compatibilità paesaggistica secondo l'iter e le competenze di legge."

Come peraltro evidenziato nelle note sindacali e nelle relazioni tecniche istruttorie comunali, in precedenza riportate, le previsioni progettuali attengono alla realizzazione di opere ed infrastrutture.

Il suolo edificabile, tipizzato nel vigente P.R.G. come zona a "servizi per la residenza" è compreso nell'agglomerato urbano di Santo Spirito - Bari, ed ha accesso principale dal Vico Traversa, che si diparte dalla via Nazionale (prolungamento di via Napoli), all'altezza della strada privata Villa Luce; nel N.C.T. del Comune di Bari, sezione Santo Spirito, il suolo in oggetto è così individuato al foglio n. 3 partile nn. 95, 1355, 1670, 1671, 1672 e 1673 della superficie catastale complessiva di mq. 5.752 risultata lievemente inferiore (20 mq) a quella riscontrata dal rilievo dello stato dei luoghi, che è pari a 5.772 mq.

Sulle aree oggetto d'intervento è prevista l'edificazione di un edificio polifunzionale che ospiterà tre distinti servizi:

- Presidio medico polifunzionale
- Stazione dell'Arma dei Carabinieri
- Bar - ristoro

I tre servizi saranno funzionalmente e strutturalmente autonomi ed indipendenti e condivideranno esclusivamente il piazzale anteriore recintato, adibito a parcheggio pubblico e a verde.

Il fronte dell'edificio è stato localizzato parallelo alla viabilità esistente, che, in conformità alle previsioni del piano particolareggiato, sarà prolungata.

La strada di P.P. di competenza del richiedente sarà realizzata a Sua cura e spese e sarà ceduta all'Amministrazione.

Si provvederà altresì a sistemare la parte residua del suolo, che sarà recintata fronte e sarà completata con pavimentazione, sistemazione del verde e/o fioriere, così come indicato in progetto.

L'intervento proposto, in precedenza sinteticamente descritto, è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistico - edilizi, rilevabili dalla Relazione Tecnica Generale di progetto:

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali di seguito riportati (allegati alla nota comunale prot. n. 72066 del 18.03.09):

Con riferimento agli aspetti urbanistici, la variante proposta attiene esclusivamente alla norma di cui all'art. 52 delle NTA di P.R.G. che regola l'edificazione nelle zone tipizzate a "servizi per la residenza" e subordina gli interventi sia pubblici che privati in dette zone al rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) predisposizione di un piano di utilizzazione deliberato dal Consiglio Comunale sulla base della verifica degli standards urbanistici dei singoli quartieri e/o circoscrizioni nonché la subordinazione di ogni intervento a piani particolareggiati estesi all'intera maglia; fattispecie queste alle quali si intende derogare, con conseguente richiesta da parte del Comune di Bari di attivazione delle procedure dell'Accordo di Programma, in variante alle suddette norme, al fine di realizzare le opere di evidente interesse pubblico di cui trattasi;
- 2) parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente.

Nel caso in questione, preso atto degli approfondimenti operati a livello comunale in ordine alla non necessità di operare la verifica degli "standard" trattandosi di solo spostamento in sedi appropriate di servizi esistenti nell'ambito della Circoscrizione S. Spirito/Palese nonché delle specifiche necessità manifestate dagli Organi e/o Enti (Comando dei Carabinieri e ASL) e sulla scorta del parere favorevole espresso dal Consiglio Circoscrizionale territorialmente competente, si ritiene la variante in questione, nei termini sopra prospettati e riferiti esclusivamente al superamento del vincolo procedimentale (piano di utilizzo delle aree per standards) e conseguente piano particolareggiato esteso all'intera maglia di PRG), ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, v'è da rilevare che in sede di istruttoria tecnica (17.12.2008) allegata alla nota sindacale di richiesta dell'Accordo di Programma (20.01.2009) si dà atto che l'area in questione risulta inclusa nei "territori costruiti" come da esistente attestazione regionale (nota prot. n. 815/2003); circostanza questa rilevabile anche dagli atti d'ufficio regionali giusta attestazione del Servizio Urbanistico Regionale prot. 815/06 dell'11.02.2003.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni progettuali ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.39 del 30.11.2005, le aree in questione non sono soggette alle previsioni e prescrizioni di detto Piano.

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico innanzi riportate, si propone alla Giunta la sottoscrizione dell'Accordo di Programma", secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Bari ai fini dell'approvazione della variante urbanistica connessa alla realizzazione di un edificio polifunzionale - in area a servizi per la residenza localizzata in Bari/S. Spirito, al Vico Traversa, destinato a Stazione dei Carabinieri di zona e a poliambulatorio", ai sensi dell'art.34 del D.lvo n. 267/2000.

Quanto innanzi in relazione agli aspetti di natura urbanistica, restando nelle competenze dell'Amministrazione Comunale di Bari gli aspetti contenutistici, procedimentali e convenzionali connessi

alla realizzazione delle opere nel loro complesso e fermo restando le destinazioni d'uso degli immobili come in questa sede assentiti.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n. 7/98.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. e) DELLA L.R. 7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LA. N. 28/01”

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore all'Urbanistica sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile della P.O. e del Dirigente di Servizio.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1) DI AUTORIZZARE, per le motivazioni e con le precisazioni di cui alla relazione sopra riportata, il Presidente della G.R. a sottoscrivere con il Comune di Bari l'“Accordo di Programma”, per la realizzazione - in variante allo strumento urbanistico generale - di un edificio polifunzionale, in area a servizi per la residenza localizzata in Bari/S. Spirito, al Vico Traversa, destinato a Stazione dei Carabinieri di zona e a poliambulatorio su progetto proposto dalle Società “DEBAR Costruzioni S.p.A.”- nelle premesse indicate, secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

2) DI PUBBLICARE il presente provvedimento sul B.U.R.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola