



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 178 del 10/11/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 ottobre 2009, n. 1825

A. di P. tra Regione Puglia e Comune di Bari per intervento di completamento del comparto "A" del Piano di Lottizzazione maglia 21 per attività terziarie in via Amendola, in var. al PRG vigente. Soggetto proponente: Soc. "EDICOS s.r.l.". D.G.R. n. 536 del 7.4.2009. Modifiche ed integrazioni.

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. 13221 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 l'intervento di completamento del comparto "A" del Piano di Lottizzazione della maglia 21 per attività terziarie in via Amendola in variante al P.R.G. vigente.

Nelle more della richiesta di Accordo di Programma, sopra richiamato, ed 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, apposite Conferenze di Servizi (tenutesi presso la sede municipale), nei giorni 13/01/2009, 4/2/09, 23/2/09 e 17/03/2009 come da verbali in atti.

Sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico e per le motivazioni di pubblico interesse riportate nella delibera n. 536 in data 07/04/2009, che qui per economia espositiva s'intendono integralmente richiamate e trascritte, la Giunta Regionale autorizzava il Presidente della G.R. a sottoscrivere con il Comune di Bari l' "Accordo di Programma", ai sensi dell'art. 34 del Divo n. 267/2000, per il completamento del comparto "A" del Piano di Lottizzazione della maglia 21 per attività terziarie in via Amendola in variante al vigente strumento urbanistico generale, su progetto proposto dalle Società "EDICOS s.r.l.", secondo lo schema allegato, parte integrante della predetta delibera G.R. n. 536/09.

Con nota prot. n. 4086 del 16.04.2009 diretta anche al Sindaco del Comune di Bari veniva richiesta al Presidente della Giunta Regionale la sottoscrizione congiunta dell'Accordo di Programma in questione.

Nelle more della richiesta sottoscrizione in data 26.05.2009 con nota n. 137104, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari comunicava al Servizio Urbanistica Reg.le, quanto testualmente di seguito si riporta:

"Con riferimento alla richiesta di Accordo di Programma avanzata dalla Società Edicos s.r.l., si comunica che in adempimento alle richieste dell'ufficio e della competente circoscrizione, il proponente ha depositato con prot. 129177 del 18 Maggio 2009 il Rilievo Celerimetrico dell'intero comparto, e con prot. 134355 del 22 Maggio 2009 il progetto aggiornato al rilievo stesso.

Il progetto tiene conto degli ulteriori adempimenti previsti dalla Regione Puglia, e delle richieste della

competente circoscrizione legate a concrete necessità dei residenti emerse durante la partecipazione alla stesura del progetto.

A tal proposito, l'analisi istruttoria dello stesso ha evidenziato il crescere degli standards a residenza da cedere a fronte dei rimanenti parametri rimasti quasi inalterati per quanto concerne il beneficio pubblico. Constatato quindi che il progetto aggiornato non varia le caratteristiche tecniche delle precedenti analisi istruttorie e visto il beneficio pubblico dell'operazione, non rimasto solo inalterato, ma bensì cresciuto sotto determinati aspetti riguardanti le cessioni, questo Ufficio ritiene di confermare il parere favorevole tecnico di competenza, che per quanto enunciato in sede di Conferenza di Servizi, rimane immutato.

Si trasmette la presente, unitamente ad una copia completa del progetto aggiornato, per gli eventuali adempimenti di competenza.”

Successivamente, in ordine a quanto comunicato dal Comune di Bari nonché sui nuovi atti e grafici allegati alla suddetta nota n. 137104/09, in data 18.06.2009 i proprietari e condomini residenti nella zona interessata hanno trasmesso, tra gli altri, all'Assessore Regionale all'Urbanistica un atto stragiudiziale di significazione, invito e diffida, con il quale evidenziano che l'intervento proposto dalla Società "EDICOS s.r.l. a mezzo di Accordo di Programma ex art. 34 del D.lvo n. 267, autorizzato dalla Giunta Regionale con delibera n. 536 in data 07.04.2009, contrasta con i diritti e gli interessi dei ricorrenti.

In relazione a quanto innanzi il Servizio Urbanistica Reg.le con nota n. 7969 del 15.07.2009 ha richiesto, per competenza, alla Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari puntuali deduzioni in ordine a quanto segnalato nell'atto stragiudiziale in parola.

In data 28.07.2009 il Direttore della Ripartizione Urbanistica comunale con nota n. 191439, ha trasmesso il parere reso dal legale di fiducia della Società "EDICOS s.r.l." inerenti le contestazioni contenute nell'atto stragiudiziale di significazione, invito e diffida notificato innanzi citato.

In particolare dal parere legale, condiviso dalla Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari, si rileva testualmente quanto segue:

“Nel citato atto di diffida, gli esponenti affermano che l'Accordo di Programma non potrebbe essere approvato per le seguenti ragioni:

- a) non si potrebbe apportare una modifica al piano di lottizzazione se non con l'assenso degli attuali proprietari delle unità immobiliari già realizzate;
- b) tale assenso sarebbe necessario anche perché la EDICOS intenderebbe apportare modifiche ai beni comuni degli istanti (strade e verde condominiali privati);
- c) le previsioni pianificatorie della lottizzazione, approvata nel 1985, sarebbero ormai inefficaci. Si tratta di argomenti del tutto infondati in diritto, ed anche erronei in punto di fatto.

E' difatti pacifico quanto segue.

A) Sulla efficacia delle previsioni pianificatorie della lottizzazione.

È opportuno anzitutto evidenziare l'erroneità di quanto affermato al punto 7) dell'atto di diffida, in cui si afferma che le previsioni pianificatorie del piano attuativo, approvato nel 1985, "sono ormai inefficaci". Come è noto, per giurisprudenza del tutto pacifica, "Ai sensi dell'art. 16 l. 17 agosto 1942 n. 1150, relativo ai piani particolareggiati ma applicabile per analogia anche ai piani di lottizzazione, il termine decennale di decadenza si applica solo alle disposizioni a contenuto espropriativo e non anche alle prescrizioni urbanistiche di piano, che rimangono pienamente operanti e vincolanti senza limiti di tempo, fino alla eventuale approvazione di un nuovo piano attuativo" (C. Stato, sez. IV, 02-06-2000, n. 3172; C. Stato, IV, 4.12.2007, 6170; C. Stato, IV, 28.7.2005, n. 4018).

E difatti, il piano di lottizzazione non si differenzia, quanto a funzioni urbanistiche, dal piano particolareggiato, sicché "La scadenza della convenzione di una lottizzazione già attuata non fa venir meno gli obblighi nascenti dalla convenzione con riferimento al mantenimento anche per il futuro della sistemazione edilizia prevista per l'area lottizzata" (C. Stato, sez. V, 20-03-2000, n. 1509).

È quindi del tutto pacifico che, anche dopo il decorso dei dieci anni dalla sottoscrizione della

convezione, sulle aree non ancora utilizzate, è ammessa l'edificazione nel rispetto delle previsioni pianificatorie del piano di lottizzazione e dello strumento urbanistico generale.

B) Sulla necessità della adesione degli attuali proprietari.

Peraltro, in virtù di giurisprudenza altrettanto pacifica, le previsioni pianificatorie contenute nel piano di lottizzazione, al pari delle previsioni degli altri strumenti attuativi, possono essere in qualunque momento modificate unilateralmente dal Comune, allorquando sopraggiungano diverse valutazioni di interesse pubblico (C. Stato, IV, 4-12-2007, n. 6170; C. Stato, IV, 28.7.2005, n. 4018; C. Stato, IV, 30.8.2002, n. 4980; v. anche FIALE, Diritto urbanistico, Napoli, 2008, pag. 437 e ss., e la unanime dottrina ivi citata).

Nel consegue che ove il Comune intenda apportare delle varianti alle previsioni del piano di lottizzazione in vigore non ha di certo l'onere di acquisire il consenso dei soggetti convenzionati, ma ha solo l'onere di motivare adeguatamente le scelte effettuate alla luce della situazione di fatto e dell'interesse pubblico perseguito (C. Stato, V, 6.2.2007, n. 501; C. Stato, 28.2.2005, n. 719; C. Stato, IV, 13.4.2005, n. 1743; Cass. 8.6.1995, n. 6482).

Pertanto, l'affermazione contenuta nella diffida, secondo cui la modifica al piano di lottizzazione apportata con l'Accordo di Programma non potrebbe essere preso in considerazione "se la relativa istanza non è condivisa e sottoscritta anche dai proprietari esponenti", non trova riscontro alcuno nella vigente normativa, ed anzi è espressamente smentita dalla pacifica giurisprudenza che consente in ogni momento al comune di apportare modifiche alle previsioni di piano anche in presenza di lottizzazione già convenzionata.

Nel caso di specie, l'Accordo di Programma approvato con la delibera di G.R. n. 536/2009, sulla base della corposa ed esaustiva motivazione contenuta nella delibera stessa, prevede espressamente (art. 5) che le determinazioni ivi assunte comportano "variante allo strumento urbanistico generale e attuativo". Da ciò consegue che, ai sensi dell'art. 34 del d.p.r. n. 267/2000, l'intesa tra Comune e Regione del tutto legittimamente modifica la disciplina urbanistica contenuta nel PRG e nel piano di lottizzazione a suo tempo approvato, sostituendo a tale disciplina attuativa quella contenuta nel progetto esecutivo approvato con l'Accordo di Programma.

Si tratta di un effetto legale espressamente previsto nella disposizione di legge che ha previsto e disciplinato tali forme di intese inter-istituzionali (art. 34 del d.p.r. n. 267/2000), peraltro pienamente conforme alla fisiologia dei poteri che consentono agli enti locali di modificare in ogni tempo la disciplina urbanistica contenuta nei piani sia generali che attuativi.

Ipotizzare che l'esercizio di tale potere, immanente alla potestà urbanistica del Comune e della Regione, possa essere ostacolato o impedito dalla mera volontà di chi ha sottoscritto decenni addietro una convenzione di lottizzazione è affermazione del tutto erronea, smentita dai basilari principi del nostro ordinamento e dalla pacifica giurisprudenza citata.

Peraltro, gli esponenti nel caso di specie non sono neppure i soggetti che hanno a suo tempo sottoscritto la convenzione, ma solo dei cittadini che hanno acquistato gli immobili edificati nella parte della lottizzazione già eseguita; essi pertanto non sono neppure portatori di un interesse legittimo qualificato, come i lottizzanti convenzionati, rivestendo semmai la qualifica di comuni cittadini interessati di mero fatto all'assetto urbanistico della zona in cui abitano.

È appena il caso di osservare che l'intervento di una nuova disciplina urbanistica, direttamente stabilita dalla variante apportata con l'Accordo di Programma, supera in radice il problema della efficacia e validità del precedente piano di lottizzazione (comunque innanzi affrontato al punto A).

C) Sulle asserite modifiche alle proprietà comuni.

Anche l'ultima affermazione contenuta nella diffida è erronea, questa volta anzitutto in punto di fatto, oltre che in diritto.

Gli esponenti affermano che la EDICOS vorrebbe intervenire "sulla destinazione d'uso non solo del c.d. terzo lotto, ma anche sui beni comuni di proprietà degli istanti (strade e verde condominiale privati), oltre

che sugli standards e le altre previsioni di lottizzazione”.

Si tratta di affermazione che non corrisponde alla realtà di fatto: gli interventi edilizi previsti nel progetto EDICOS, come conferma espressamente la puntuale istruttoria effettuata in sede comunale e regionale, insistono esclusivamente sulle aree non ancora edificate di proprietà esclusiva della medesima società, oltre che sulle aree di proprietà comunale per la edificazione delle opere pubbliche (mercato e standards). Per quanto attiene alle previsioni di viabilità e verde, inoltre, l'intervento EDICOS non solo non configge con le previsioni di lottizzazione, ma anzi presuppone il ripristino della effettiva destinazione a viabilità di alcune aree prevista nella lottizzazione ed invece di fatto illegittimamente utilizzati ad aree di sosta privata di auto.

In proposito, si deve osservare che la destinazione a viabilità impressa sulle aree dal piano di lottizzazione è tuttora valida, efficace e prevale sulla diversa destinazione di fatto impressa da alcuni condomini del complesso “Urano” (cfr. C. Stato, sez. V, 20-03-2000, n. 1509, già citata).

Le previsioni dell'Accordo di Programma che sul punto prevedono la conferma della destinazione a viabilità di tali aree, pertanto, non solo non sono illegittime, ma anzi doverose, poiché consentono il ripristino della legalità violata.

Per completezza, occorre anche evidenziare che gran parte delle esigenze rappresentate dai condomini del complesso “Urano”, a seguito di espressa richiesta della Circoscrizione VI (nota prot. 130466 del 19.5.2009) sono state già recepite da una variante al progetto approvato con il citato Accordo di Programma, predisposta dalla EDICOS e già inoltrata per la approvazione al Comune e alla Regione.

In tale variante si prevedono, come è noto, specifiche modifiche alla progettazione assentita finalizzate ad assicurare il mantenimento del verde di pregio esistente e la realizzazione (sempre a spese della EDICOS) di una viabilità separata ed autonoma a servizio del mercato coperto, in modo tale che il relativo traffico non interferisca con la quiete del complesso residenziale.

Tale circostanza dimostra che la EDICOS ha sin qui prestato la massima disponibilità ad assecondare le legittime aspirazioni dei condomini del complesso “Urano”, i quali pertanto non possono di certo dolersi della realizzazione dell'intervento in questione, il quale arrecherà loro considerevoli benefici, completando il programma costruttivo previsto nella originaria lottizzazione, eliminando il degrado delle aree abbandonate che attualmente circondano il medesimo complesso residenziale ed arricchendo di ulteriore verde e servizi l'area.

In definitiva, le ragioni ostative rappresentate dai sigg.ri Micheli ed altri con il menzionato atto di diffida non meritano accoglimento sia perché non trovano sostegno nelle vigenti previsioni normative, sia perché collidono con l'interesse pubblico alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico che la EDICOS si è impegnata a realizzare e collidono altresì con l'interesse collettivo al completamento della lottizzazione e al risanamento del quartiere.””

Da ultimo, con nota n. 213440 in data 07.09.2009, l'Assessore pro-tempore del Comune di Bari ha comunicato all'Assessorato Reg.le all'Assetto del Territorio quanto testualmente di seguito si riporta: “Si fa seguito alla precorsa corrispondenza relativa all'oggetto ed in particolare alla nota n. 137104 del 26.05.2009 con la quale questa Ripartizione per gli adempimenti di competenza ha trasmesso al Settore Urbanistica della Regione Puglia i nuovi atti progettuali aggiornati al rilievo celerimetrico della zona interessata inerenti l'Accordo di Programma proposto dalla Società “EDICOS s.r.l.”, per la cui sottoscrizione il Presidente della Regione è stato autorizzato con delibera di G.R. n. 536 del 07.04.2009.

Con la predetta nota n. 137104/2009 si precisava, altresì, che l'aggiornamento progettuale di cui trattasi teneva conto delle richieste pervenute dalla competente Circoscrizione giusta nota del 19.05.2009 prot. n. 130466, alla presente allegata in quanto precedentemente non trasmessa.

Si precisa, inoltre, che il progetto così aggiornato riconferma le motivazioni d'interesse pubblico poste a base della richiesta di Accordo di Programma e prevede solo una rettifica dei dati metrici e parametrici posti a base della delibera n. 536 del 07/04/2009 con la quale la Giunta Regionale ha autorizzato il Presidente della Regione Puglia alla sottoscrizione del richiesto Accordo di Programma.

Alla presente si allega, inoltre, una puntuale relazione istruttoria integrativa di quella datata 20.03.2009 da cui rilevare:

- i nuovi indici e parametri urbanistico edilizi caratterizzanti l'intervento;
- il rispetto degli standards urbanistici, giuste disposizioni di cui all'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, riferiti sia alle volumetrie residenziali che a quelle terziarie;
- le variazioni dei benefici pubblici connessi all'attuazione dell'intervento.”

Ciò stante, dalla relazione tecnica definitiva (allegata alla suddetta nota comunale n. 07.09.2009 di pari data) a firma del Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, si rileva quanto di seguito si riporta (testualmente):

“La presente relazione è finalizzata alla illustrazione degli atti progettuali aggiornati presentati dalla Società Edicos s.r.l. con prot. 134355 del 22 Maggio 2009, già trasmessi alla Regione Puglia non nota n. 137104/2009.

Dalla verifica di detti nuovi atti si è constatato che il progetto aggiornato non modifica sostanzialmente i benefici pubblici per l'Amministrazione Comunale né i vantaggi a carico del privato connessi all'attuazione dell'Accordo di Programma proposto, come rilevasi dal quadro complessivo di seguito esplicitato:

Per quanto attiene agli aspetti delle varianti urbanistiche correlate alla richiesta di Accordo di Programma si precisa che gli stessi rimangono immutati rispetto a quanto statuito e preso atto con la delibera di G.R. n. 536 del 07.04.2009. Nello specifico le varianti urbanistiche previste sono:

- soppressione della viabilità di P.R.G. (anulare sopraelevato) interessante la maglia d'intervento allo stato non realizzabile sia per la presenza sul tracciato previsto dal P.R.G. di immobili vincolati ed edifici pluripiano e sia per la incompatibilità con il progetto di riassetto nel nodo ferroviario di Bari in fase di Progetto preliminare, così come evidenziato nella apposita Conferenza dei Servizi;
- accorpamento di relitti di zona terziaria, rientranti in altra maglia di P.R.G., interessata da preesistenze edilizie di notevole entità volumetrica risalenti ad epoca antecedente all'approvazione del vigente strumento urbanistico generale;
- modifiche al rapporto percentuale tra volumetrie di edilizia residenziali e terziaria fissate dall'art. 39 delle N.T.A. di P.R.G., con supero del limite del 50% della volumetria residenziale realizzabile nella maglia di riferimento, ma nei limiti dell'aumento di indice complessivo di 5 mc/mq.

Alla volumetria residenziale di cui sopra si aggiunge quella riveniente dai relitti di aree residuali della maglia contigua al compatto "A", di identica destinazione urbanistica, comportando detta aggregazione di aree ulteriore aspetto di variante al P.R.G. limitatamente al perimetro delle maglie originariamente individuate dal Piano.

La complessiva riorganizzazione urbanistica dell'area di completamento del compatto "A", così come determinatasi a seguito del progetto rielaborato in esame, ivi compresa la destinazione a standards pubblici di aree già cedute ai Comune in quanto costituenti la semistrada della viabilità anulare non più realizzabile, risulta la più idonea a migliorare la fruibilità dell'intera zona dotandola di idonei servizi ed eliminando lo stato di degrado in cui versa.

In particolare, con la previsione di allargamento dell'esistente Vicolo Capurso, si ottiene un effettivo miglioramento sia per quanto riguarda la circolazione delle auto nella zona già realizzata, sia per quanto attiene l'accessibilità al Mercato Coperto distinta dall'ingresso del nuovo intervento previsto.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI CARATTERIZZANTI L'INTERVENTO

I principali dati metrici e parametrici relativi all'intervento proposto vengono esplicitati nella tabella di seguito riportata, elaborata secondo le indicazioni rilevate nella delibera G.R. n. 536/09:

Il nuovo assetto del comparto "A" come da richiesta di Accordi di Programma risulta il seguente:

- Superficie comparto: mq. 13.349,16

- Volumetria prevista: mc. 69.794,00
- Volumetria terziaria: mc. 25.807,00
- volumetria residenziale: mc. 43.987,00

Va evidenziato che risulta realizzata la volumetria terziaria pari a mc. 4.572,00, ubicata nel fabbricato esistente e pertanto il volume terziario residuale è pari a mc. 21.415,00.

In ogni caso sono rispettati gli ulteriori parametri (altezze, distanze, etc.) fissati dall'art. 39 delle NTA del P.R.G. vigente.

STANDARDS PUBBLICI

Per quanto attiene gli standards pubblici previsti dall'art. 39 delle NTA del P.R.G., con riferimento alle volumetrie di tipo terziario-direzionale, si evidenzia l'inutilità di operare ulteriori verifiche di congruità atteso che con l'intervento in esame le volumetrie terziarie vengono notevolmente ridotte rispetto a quelle assentite e conseguentemente può attestarsi la conformità delle quantità già determinate con il P. di L. convenzionato nel 1985.

Infatti, in conseguenza della variazione di destinazione d'uso da terziario a residenziale di mc. 16.386,12 si riscontra una riduzione di mq. 4.033,51 di fabbisogni di standards terziario rispetto al progetto di Lottizzazione convenzionato.

Con riferimento, invece, al fabbisogno di superficie per standards pubblici necessarie per soddisfare i nuovi carichi residenziali proposti con l'Accordo di Programma, sono stati reperiti mq. 4.820,00 come riportato nella tavola 7 di progetto e precisamente:

aree a parcheggio di prop. Edicos s.r.l.
da cedere per ulteriori standards mq. 1.107,00
aree a parcheggio individuate per ulteriori
standards mq. 2.149,00
aree a verde di prop. Edicos s.r.l. da cedere
per ulteriori standards mq. 1.049,00
aree a verde individuate per ulteriori
standards mq. 515,00
sommano mq. 4.820,00

I valori sopra riportati, rapportati - come già detto in precedenza - al carico residenziale aggiuntivo rispetto a quello già autorizzato, dimostrano il rispetto delle quantità minime (20 mq/ab.) previste dall'art. 39 delle NTA di PRG.

Quale ultima annotazione si rileva che i parcheggi previsti al piano interrato del realizzando Mercato coperto sono stati considerati di tipo "pubblico" e ciò coerentemente con la prescrizione regionale di cui alla delibera di G.R. n. 536/09, di seguito riportata:

1. In considerazione dell'incremento del traffico nell'ambito del comparto "A" conseguente alla realizzazione del mercato coperto, ancorché quest'ultimo non sia assimilabile, ai sensi della vigente normativa regionale, ad una media struttura di vendita, ma comunque in grado, per la funzione cui è destinato, ad attrarre ulteriori flussi di traffico, i parcheggi pubblici proposti nel piano interrato della struttura mercatale a soddisfacimento dello standards previsto per le volumetrie terziarie debbono intendersi destinati alle utenze ed ai servizi della stessa struttura mercatale.""

Tutto ciò premesso ed entrando nel merito della richiesta di cui alla nota prot. n. 213440/09 del Comune di Bari, per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici (agg. Luglio 2009), allegati alla predetta nota, di seguito riportati:

A) Relazione Illustrativa;

- 1) Inquadramento territoriale della maglia di intervento:
 - Stralcio di P.R.G.;
 - Stralcio catastale;
 - Stralcio AFG;
- 2) Stralcio di P.R.G. in vigore ed in variante;
- 3) Planimetria di inquadramento territoriale delle Maglie di P.R.G. 21-26-27-28 per attività terziarie;
- 4) Piano di lottizzazione approvato:
 - (Delibera di C.C. n.1551 del 27/03/1985);
 - Planimetria di inquadramento generale della maglia 21 di P.R.G.;
- 5) Planimetria generale dell'intervento proposto;
- 6) Planimetria generale e profili dell'intervento proposto con indicazione delle opere da realizzare;
- 7) Planimetria generale dell'intervento proposto con indicazione delle aree cedute e da cedere al Comune di Bari;
- 8) Planimetria catastale con indicazione delle aree cedute e da cedere al Comune di Bari;
- 9) Tipologie edilizie;
- 10) Nuovo Mercato coperto: - pianta piano terra;
- 11) Nuovo Mercato coperto: - pianta piano interrato;
- 12) Nuovo Mercato coperto: - pianta piano copertura;
- 13) Nuovo Mercato coperto: - prospetti e sezioni;
- 14) Nuovo Mercato coperto: - immagini;
- 15) Dati metrici e parametrici dell'intervento;
- 16) Vedute fotografiche;
- 17) Inquadramento territoriale e limiti di P.R.G.;
- 18) Planimetria generale dell'intervento proposto su ortofoto.

Prospetto Costi - Benefici

Per quanto attiene ai contenuti dei nuovi atti ed elaborati progettuali trasmessi dal Comune di Bari, e con particolare riferimento ai benefici pubblici connessi e derivanti dall'attuazione dell'Accordo di Programma proposto, rielaborato, anche per tener conto - come dichiarato nella predetta nota comunale n. 213440/2009 di specifiche necessità manifestate dai residenti della zona e sulla scorta del puntuale rilievo celerimetrico effettuato, dal quadro comparativo allegato alla relazione istruttoria del Comune di Bari innanzi riportato, si rilevano le seguenti differenze:

- una riduzione di n. 4 box per la vendita rispetto all'originaria previsione del mercato coperto;
- una maggiore quantità di posti auto da realizzare a raso pari a n. 13 unità;
- una maggiore superficie di aree destinate a viabilità pubblica pari a mq. 246,00.

Ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, con la nuova soluzione progettuale dell'Accordo di Programma si ravvisano pertanto le seguenti finalità:

- a) Riorganizzazione urbanistica dell'area di completamento del Comparto A del P.d.L., attualmente abbandonata ed in stato di degrado che preclude, con le alte murature di recinzione del vecchio stabilimento della Birra Peroni, uno sbocco alla visuale della parte terminale di Via Amendola verso Est;
- b) realizzazione a cura e spese del soggetto proponente di un Mercato Coperto per la collocazione di n. 29 box, indispensabile per il quartiere, in quanto consente di risolvere l'annoso problema, ampiamente dibattuto, della eliminazione del mercato all'aperto di Via Nizza;
- c) realizzazione a cura e spese del soggetto proponente di una autorimessa a piano interrato del Mercato coperto di superficie coperta mq. 1.445,00 per complessivi n. 49 posti auto;
- d) Cessione gratuita al Comune da parte del soggetto proponente di tutte le aree di completamento della Maglia Urbana, attualmente in disuso e tali da costituire degrado del quartiere, di proprietà della Società proponente, con realizzazione di aree a verde e parcheggi pertinenziali pubblici, a cura e spese del

proponente;

e) Definizione, sotto il profilo delle destinazioni d'uso, delle aree cedute al Comune in sede di convenzionamento del P. di L. originario (1985) pari a mq. 4.914,74 (comparto "A") e mq. 2.117,90 (comparto "B"), come prospettato nella tav. 7 "Planimetrie varie - sc. 1:1.000"; nuova destinazione di gran parte delle aree cedute per viabilità di P.R.G. (sempre in sede di convenzionamento) per verde, parcheggi pubblici e viabilità di lottizzazione, con riconferma della viabilità di accesso all'area (ora denominata strada di accesso al mercato);

f) Cessione gratuita al Comune e sistemazione delle aree tipizzate nel vigente P.R.G. come "verde di quartiere" poste a contorno del comparto oggetto d'intervento, a cura e spese del soggetto proponente;

g) Allargamento del Vicolo Capurso con conseguente miglioramento della viabilità di accesso all'autosilo e contestuale eliminazione dei punti di conflitto;

h) Migliore collocazione dei parcheggi pubblici e della viabilità interna con sostanziale conservazione delle strade interne di lottizzazione a servizio del complesso misto terziario - residenziale;

i) Acquisizione a titolo gratuito del verde di quartiere di P.R.G., prospiciente via Amendola, implementato dal verde pubblico proposto nell'Accordo di Programma.

Di contro, gli effetti della variante urbanistica comportano i seguenti vantaggi per la Società Proponente (riconfermati rispetto alla soluzione originaria):

1. La variazione di destinazione d'uso da terziario a residenza di mc. 8.826,12 di volumetria già assentita e prevista nel fabbricato A del progetto di lottizzazione approvato, laddove le volumetrie destinate a residenza risultano inferiori rispetto a quanto previsto dall'Art. 39 delle Norme Tecniche di PRG che consentono una destinazione d'uso "a residenza" fino al 50% del volume max ammesso;

2. La variazione di destinazione d'uso da terziario a residenza di mc. 7.560,00, dal piano 3° al piano 12°, di volumetria già assentita e prevista nel fabbricato B come terziario del progetto di lottizzazione approvato;

3. in definitiva nel comparto "A" di P. di L., ancora da completare, con l'intervento proposto verrà realizzata una volumetria di tipo residenziale di mc. 16.386,12 ed una volumetria di tipo terziaria pari a mc. 21.276,24, comunque pari a quella complessivamente autorizzata con il Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Bari in data 06/04/2007 prot. 203/07;

4. alla volumetria residenziale di cui sopra va aggiunta quella derivante dalla utilizzazione della volumetria pari a mc. 3.070,00 riveniente dall'accorpamento di mq. 614, di proprietà Edicos S.r.l., di aree a destinazione Terziaria - Direzionale previste nel PRG ed ubicate al contorno del Piano di Lottizzazione ma non ricomprese nella maglia urbanistica di riferimento. Detta volumetria è da destinare in toto a residenza;

5. realizzazione di una volumetria di tipo residenziale in totale pari a mc. 19.456,12 (8.862,12 + 7.560,00 + 3.070,00).

Ad ogni buon fine si ritiene opportuno riportare di seguito il quadro generale (intero P.L.) e riepilogativo del comparto "A" oggetto della proposta in esame e del comparto "B":

Il nuovo assetto del comparto "A" come da richiesta di Accordo di Programma e verificato d'ufficio, a modifica di quanto prospettato nella delibera G.R. n. 536/2009, risulta il seguente:

- Superficie compatto:

- aree del compatto "A" incluse

nel P. di L. convenzionato

(1985) mq. 13.349,46

- aree a destinazione terziaria-direzionale di proprietà EDICOS s.r.l.

non ricomprese nel P. di L.

convenzionato (1985) mq. 614,00

Superficie Totale mq. 13.963,46

- Volumetria terziaria: mc.. 25.770,17

- Volumetria

residenziale: mc. 40.977,13

- Volumetria residenziale

aggiuntiva per le aree

terziarie-direzionali

non ricomprese nel

P. di L convenzionato

(1985) mc. 3.070,00

Sommano mc. 44.047,13

Volumetria Totale mc. 69.817,26

Va evidenziato che risulta realizzata la volumetria terziaria pari a mc. 4.571,63, ubicata nel fabbricato esistente e pertanto il volume terziario residuale è pari a mc. 21.198,54.

Le aree per standards minimi risultano le seguenti:

standard per la residenza:

n. abitanti: mc. 44.047,13 / 100 mc. = n. 440 ab.

n. 440 x 20 mq/ab. = mq. 8.800,00

standards per il terziario direzionale

- Volume previsto: mc. 25.770,17 (di cui mc. 4.571,63 già realizzati)

- Superficie lorda di pavimento teorica

(Hteorica = ml. 3,30) = mc. 25.770,17 / 3,30 = mq. 7.809,14

- Standards ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n. 1444/68: $80/100 \times 7.809,14 = \text{mq. } 6.247,31$

- Aree per standards previste nel P. di L. approvato: mq. (11.078,74 + 1.567,58) = mq. 12.646,32

- Aree per standards terziario-direzionale in esubero: mq. (12.646,32 - 6.247,31) = mq. 6.399,01

Aree per standards della residenza previste nella proposta di Accordo di Programma - Aree cedute con convenzione del 1985 = mq. 4.914,74

Dette aree, nella soluzione proposta ed oggetto del presente A. di P., risultano interessate per circa mq. 1.600,00 (come da verifiche d'ufficio e fatti salvi ulteriori approfondimenti da operarsi in sede comunale nella fase di ratifica dell'A. di P.) da viabilità pubblica e/o di lottizzazione, come individuabili nella tav. n. 7 - Planimetrie varie - in scala 1:1.000, ed in particolare:

- viabilità pubblica posta sul confine nord-est della maglia, prospiciente la sede ferroviaria;
- prolungamento del Vicolo Capurso sino al congiungersi con la viabilità di cui sopra;
- nuova viabilità di lottizzazione compresa tra il parcheggio P9 ed il parcheggio P5.

Conseguentemente l'area originaria ceduta al Comune di Bari, da utilizzarsi come standards è pari Mq. 3.314,74

NUOVE AREE PER STANDARDS

- aree a parcheggio di proprietà EDICOS s.r.l. da cadere per ulteriori standards (tale quantità è stata decurtata di mq. 34,00 corrispondenti al P2 (parcheggio) che è destinato più propriamente a viabilità pubblica) Mq. 1.073,00

- aree a verde pubblico di proprietà EDICOS s.r.l. da cedere per ulteriori standards Mq. 1.049,00
- aree originariamente cedute al Comune per viabilità e ora proposte come verde pubblico Mq. 515,00
- aree originariamente cedute al Comune per viabilità e ora proposte come parcheggi pubblici (P7 - P8 - P9 - P10) Mq. 704,00
- parcheggi pubblici localizzato nell'interrato del mercato coperto Mq. 1.445,00

TOTALE NUOVE AREE
PER STANDARDS Mq. 4.786,00

Il totale delle aree per standards della residenza del comparto "A" è pari a mq. (4.786,00 + 3.314,74) = mq. 8.100,74 con un deficit di mq. 699,26 che è ampiamente compensato nel bilancio complessivo del comparto "A" dall'esubero riscontrato d'ufficio pari a mq. 6.399,01.

In relazione a quanto sin qui prospettato, permangono le valutazioni positive sotto il profilo tecnico - urbanistico, attese le finalità di riorganizzazione del computo "A" del P.L. originario (ciò con riferimento alle aree per standards urbanistici cedute in sede di convenzionamento), di realizzazione e cessione gratuita al Comune del mercato coperto con annessa viabilità di accesso ed uscita, di destinazione a standards di nuove aree con relativa realizzazione e cessione gratuita al Comune, realizzazione e cessione gratuita al Comune di aree per verde pubblico di quartiere ed infine di miglioramento della esistente viabilità di accesso del vicolo Capurso.

In particolare, si ritiene di dover prescrivere conclusivamente e a modifica ed integrazione di quanto prescritto con la delibera G.R. n. 536 del 07.04.2009 quanto segue:

- 1) sempre con riferimento alla viabilità pubblica di progetto posta al servizio del mercato coperto, va evitato che detta viabilità sia realizzata a stretto contatto con lo stesso mercato, provvedendo anche, in fase di realizzazione, ad una adeguata configurazione della stessa struttura, ove non sia possibile procedere ad uno slittamento per allontanare il mercato dalla predetta viabilità;
- 2) 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, va acquisito il parere dell'Autorità di Bacino per la Puglia (atteso che le aree in questione per la fascia prospiciente via Amendola è interessata dalle previsioni di detto P.A.I.) e ciò prima dell'emanazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione dell'Accordo di Programma che sancisce l'efficacia delle varianti urbanistiche sottese allo stesso Accordo di Programma.

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico innanzi operate ivi comprese quelle prospettate nella precedente delibera n. 536 del 07.04.2009 in questa sede riprese e riconfermate, e tenuto conto delle modifiche ed integrazioni migliorative innanzi richiamate, contenute nelle presente proposta rispetto a quella già valutata dalla G.R. con delibera n. 536/09, si ritiene ammissibile la variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma in questione, con l'introduzione negli atti delle prescrizioni conclusive sopra riportate.

Di conseguenza si propone alla Giunta la parziale modifica ed integrazione della citata delibera n. 536 del 07.04.2009 e la sottoscrizione dell'Accordo di Programma", secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Bari per il completamento del compatto "A" del Piano di Lottizzazione della maglia 21 per attività terziarie in via Amendola, 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, procedurali e convenzionali connessi alla realizzazione delle opere nel loro complesso.

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

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. 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'Assetto del Territorio 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., del Dirigente 'dUfficio e del Dirigente di Servizio.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1) DI MODIFICARE ED INTEGRARE nei termini esposti nelle premesse del presente provvedimento la precedente delibera di G.R. n. 536 del 07.04.2009;

2) DI AUTORIZZARE, di conseguenza per le motivazioni e con le prescrizioni di cui alla relazione sopra riportata, il Presidente della G.R. a sottoscrivere con il Comune di Bari l' "Accordo di Programma", ai sensi dell'art. 34 del D.lvo n. 267/2000, per l'intervento di completamento del compatto "A" del Piano di Lottizzazione della maglia 21 per attività terziarie in via Amendola in variante al vigente strumento urbanistico generale, su progetto proposto dalle Società "EDICOS s.r.l.", secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

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

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Avv. Loredana Capone