



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 30 del 16/02/2010

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 gennaio 2010, n. 54

Accordo di Programma tra Regione Puglia e Comune di Bari per la elaborazione del Piano d'area della zona compresa tra C.so Vittorio Veneto, via B. Reginas, Corso Mazzini, via Napoli e via Ravanas in variante al P.R.G. vigente. Soggetto proponente: Società "Ferrotranviaria 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. 149156 in data 08.06.2009 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 elaborazione del Piano d'area della zona compresa tra C.so Vittorio Veneto, via B. Regina, Corso Mazzini, via Napoli e via Ravanas in variante al P.R.G. vigente.

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 20 luglio 2009, giusta nota n. 174891 dell'8.7.2009.

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

"In data 20.07.2009, alle ore 8,30, sono convenuti presso la sede municipale di via Abbrescia, 86 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. A.M. Curcuruto;  
Il tecnico, geom. Nicola Sasanelli
- Per Regione Puglia - Assessorato assetto territorio, settore Urbanistica  
Il Direttore, ing. N. Giordano
- Per ENEL Distribuzione S.p.A.  
L'ing. F. Vecchio
- Per AMGAS S.p.A.  
Il dott. V.D. Bisceglia
- Per FERROTRAMVIARIA SpA  
Il rappresentante, ing. M. Nitti  
Il progettista, arch. G. Sylos Labini  
Il tecnico, ing. M. Notaristefano

- Per AGENZIA DEL DEMANIO

La responsabile per Puglia e Basilicata, dott.ssa G. Dionisio

La dott.ssa L. Scarpa

Funge da segretario verbalizzante il geom. Nicola Sasanelli dell'Assessorato all'Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Bari.

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

- L'arch. Curcuruto riassume le procedure del programma all'Agenzia del Demanio, spiegando le necessità pubbliche rispetto alla intera operazione;
- Il progettista, arch. G. Sylos Labini, riassume brevemente le caratteristiche dell'intervento, ponendo particolare attenzione agli elementi di variante del piano d'area. Vengono inoltre riassunti anche i caratteri urbanistici ed architettonici dell'intero intervento;
- L'ing. N. Giordano chiede di esaminare meglio la scheda del PRUSST;
- Vengono quindi riassunti dall'arch. Curcuruto gli elementi fondanti dell'istruttoria tecnica comunale;
- L'ing. N. Giordano richiede formalmente copia completa degli elaborati presentati per il PRUSST, nonché l'istruttoria tecnica completa comunale, corredata di ogni tipo di analisi. Questo al fine anche di valutare l'opportunità dell'accordo di programma o, in alternativa, della variante ordinaria.
- La dott.ssa Dionisio dell'Agenzia del Demanio, chiarisce quanto espresso nel parere, ovvero che, restando confermata la volontà dell'Ente alla alienazione delle aree di proprietà dello stato, si richiede specifica delibera di Consiglio Comunale entro Settembre che confermi l'interesse all'acquisto ed assicuri la relativa copertura finanziaria, che entro Ottobre deve necessariamente portare alla stipula dell'atto di alienazione, al fine di non variare l'esercizio di prelazione da parte del Comune stesso.
- L'arch. Curcuruto rappresenta alla Regione la conseguente necessità di concludere il procedimento della Conferenza di Servizi, anche in relazione alle procedure di competenza regionale, tanto da definire i termini dell'Accordo di Programma. In tal modo la Ferrotranviaria potrà assumere i conseguenti impegni economici per l'acquisto delle aree demaniali per conto del comune, che ha chiesto l'esercizio della prelazione;
- Vengono raccolti infine i pareri favorevoli dei presenti (Amgas, Enel, Demanio);
- La conferenza si aggiorna a data da destinarsi, non prescindendo dalle analisi di cui sopra, a seguito di interrelazioni tra Comune e Regione.””

Con successiva nota n. 186605 del 22.07.2009 il Comune di Bari, nell'aggiornare la Conferenza di Servizi al 28 luglio 2009, ha trasmesso formalmente al Servizio Urbanistica Regionale copia del verbale della riunione del 24.02.2009 unitamente alla istruttoria tecnica comunale, alla copia degli elaborati PRUSST nonché copia della proposta Ferrotramviaria S.p.A. - anno 2002.

Dalla relazione istruttoria predisposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, si rileva testualmente quanto di seguito si riporta:

“Il piano per l'area urbana compresa tra C.so Vittorio Veneto, Via Brigata Regina, C.so Mazzini, Via Napoli e Via Ravanis, proposto da Ferrotranviaria spa, è uno degli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana contenuti nel PRUSST “Città di Bari”, (Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del Territorio).

A seguito del DM. 8 ottobre 1990 che promuove i PRUSST, il Comune di Bari il 23/10/2000 ha sottoscritto un protocollo d'intesa con Ministero dei LL.PP. e Regione Puglia e il 20/05/2002 ha stipulato un accordo quadro contenente obiettivi e modalità di attuazione del programma.

Il programma, attraverso la proponente Ferrotranviaria spa, proprietaria di gran parte dei suoli, risulta oggi oggetto di analisi istruttoria per la definizione di tutti gli adempimenti di natura tecnica, in osservanza di quanto previsto in sede del PRUSST.

## 2. LA FASE ISTRUTTORIA

Le valutazioni e oli intenti definiti dal PRUSST

Più nello specifico, a pag. 15 della Relazione Generale PRUSST Città di Bari, si precisa che il Programma prevede, nel quadro degli interventi pubblici:

- la riqualificazione di un'area urbana di 21.263 mq di proprietà delle ferrovie Bari Nord. L'intervento consiste nella ristrutturazione di un edificio di valore storico-architettonico e nella realizzazione di immobili in parte ad uso produttivo e commerciale (oggi - 1999, ndr - del tutto assenti nell'area oggetto di risanamento), e, per la quota residua, a destinazione residenziale. L'ammontare dell'intervento è pari a circa 55 miliardi di lire (28,5 milioni di euro), di provenienza delle stesse ferrovie Bari-Nord.

Successivamente, all'interno della stessa Relazione generale, alle schede di riferimento degli interventi, vengono meglio definiti all'Azione 9, punto 3.2 - Costruzione di edifici di via Napoli - i seguenti parametri:

- **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Costruzione di edifici polifunzionali per lo svolgimento di attività economiche, commerciali e residenziali e ristrutturazione di un edificio avente valore storico. Gli edifici presentano aree attrezzate a servizi e opere di riqualificazione edilizia.

- **DESCRIZIONE DELLA NATURA DEI BENI E SERVIZI OFFERTI CON LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

La costruzione di edifici polifunzionali dotati di aree attrezzate a servizi favorisce la riqualificazione dell'area migliorando, di conseguenza, la condizione di vivibilità della zona.

- **DESCRIZIONE DELL'IMPATTO SULLA DOMANDA DEI BENI E SERVIZI OFFERTI CON LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento vuole fornire elementi di "integrazione" a livello formale, distributivo e funzionale sia all'interno che all'esterno dell'area, in quanto c'è volontà di rappresentare un punto di riferimento innovativo per la realtà locale e nel contempo sopperire alle esigenze e alle carenze in esso riscontrate. C'è infatti l'esigenza di dare vita ad un insediamento tipologicamente differenziato dove siano previsti spazi atti ad ospitare una molteplicità di funzioni; di rispettare i varchi visuali tra gli edifici e di individuare tracciati pedonali e carrabili che agevolino e stimolino la percorribilità dell'area di intervento.

- **PARAMETRI DIMENSIONALI CARATTERISTICI DELL'INTERVENTO**

Metri quadri 21.623

- **NOTA**

L'intervento va in variante al piano regolatore

- **COSTO DELL'INTERVENTO (INTERAMENTE RISORSE PRIVATE)**

Lire 55.071.000.000 (Euro 28.441.797,88)

- **RISORSE PRIVATE PER OPERE PUBBLICHE - CONTRIBUTO STRAORDINARIO MINIMO PER LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE A SEGUITO DELLA VARIANTE RICHIESTA**

Lire 12.758.000.000 (Euro 6.588.957,11)

Il Piano d'Area e le attualizzazioni delle previsioni del PRUSST

Il piano d'Area, che rappresenta l'effettiva proposta della Ferrotranviaria rispetto a quanto previsto dal PRUSST, riguarda l'ambito urbano perimetrato dalle vie Brigata Regina, Corso Giuseppe Mazzini, via Napoli, via Ravanas e Corso Vittorio Veneto.

L'attuale stesura del piano segue la precedente elaborata nel luglio 2002 ed approvata dal comitato tecnico e dalla commissione urbanistica consiliare.

Poiché nelle more dell'approvazione definitiva sono intervenuti i vincoli del PAI e le risultanze delle indagini sui livelli di inquinamento delle aree dell'ex Gasometro, è stato necessario attendere l'eliminazione dei suddetti impedimenti che hanno comportato, tra l'altro, la decisione dell'Amministrazione Comunale al riposizionamento della sede dei nuovi uffici comunali, sempre all'interno del piano d'area, ma su altro sito di proprietà demaniale, riservando l'area del gasometro di proprietà comunale, inquinata da idrocarburi, ad un intervento di bonifica preliminare e realizzazioni di

impianti sportivi e verde.

Pertanto la presente elaborazione importa i suggerimenti pervenuti nei numerosi incontri avvenuti con i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, e fatti proprio dalla ferrotranviaria Spa promotrice del piano secondo quanto previsto nel programma PRUSST.

L'approvazione del Piano, perchè in variante alle attuali previsioni di PRG, avviene attraverso la procedura di "accordo di programma".

Per quanto riguarda le valutazioni quantitative del PRUSST, bisogna riscontrare che:

- a pag. 15 della Relazione Generale PRUSST Città di Bari, si precisa che il Programma prevede, nel quadro degli interventi pubblici, "la riqualificazione di un'area urbana di 21.263 mq di proprietà delle ferrovie Bari Nord. L'Intervento consiste nella ristrutturazione di un edificio di valore storico-architettonico e nella realizzazione di immobili in parte ad uso produttivo e commerciale (oggi -1999, ndr - del tutto assenti nell'area oggetto di risanamento), e, per la quota residua, a destinazione residenziale. L'ammontare dell'intervento è pari a circa 55 miliardi di lire (28,5 milioni di euro), di provenienza delle stesse ferrovie Bari-Nord.

Successivamente, all'interno della stessa Relazione generale, alle schede di riferimento degli interventi, vengono meglio definiti all'Azione 9, punto 3.2 - Costruzione di edifici di via Napoli - i seguenti parametri:

- **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Costruzione di edifici polifunzionali per lo svolgimento di attività economiche, commerciali e residenziali e ristrutturazione di un edificio avente valore storico. Gli edifici presentano aree attrezzate a servizi e opere di riqualificazione edilizia.

- **DESCRIZIONE DELLA NATURA DEI BENI E SERVIZI OFFERTI CON LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

La costruzione di edifici polifunzionali dotati di aree attrezzate a servizi favorisce la riqualificazione dell'area migliorando, di conseguenza, la condizione di vivibilità della zona.

- **DESCRIZIONE DELL'IMPATTO SULLA DOMANDA DEI BENI E SERVIZI OFFERTI CON LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento vuole fornire elementi di "integrazione" a livello formale, distributivo e funzionale sia all'interno che all'esterno dell'area, in quanto c'è volontà di rappresentare un punto di riferimento innovativo per la realtà locale e nel contempo sopperire alle esigenze e alle carenze in esso riscontrate. C'è infatti l'esigenza di dare vita ad un insediamento tipologicamente differenziato dove siano previsti spazi atti ad ospitare una molteplicità di funzioni; di rispettare i varchi visuali tra gli edifici e di individuare tracciati pedonali e carrabili che agevolino e stimolino la percorribilità dell'area di intervento.

- **PARAMETRI DIMENSIONALI CARATTERISTICI DELL'INTERVENTO**

Metri quadri 21.623

- **NOTA**

L'intervento va in variante al piano regolatore

- **COSTO DELL'INTERVENTO (INTERAMENTE RISORSE PRIVATE)**

Lire 55.071.000.000 (Euro 28.441.797,88)

- **RISORSE PRIVATE PER OPERE PUBBLICHE - CONTRIBUTO STRAORDINARIO MINIMO PER LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE A SEGUITO DELLA VARIANTE RICHIESTA**

Lire 12.758.000.000 (Euro 6.588.957,11)

Rispetto alle previsioni del PRUSST, c'è infine da rilevare che la Ferrotranviaria, analizzando nello specifico la situazione circa il possesso dei suoli, ha dimostrato la titolarità di 25.571 mq, a fronte dei previsti 21.623 mq del PRUSST. Questa variazione, rientra quindi tra i parametri di valutazione da aggiornare per la quantificazione del beneficio pubblico.

La metodologia di analisi istruttoria

Nella Relazione Generale non si fa alcun riferimento alla volumetria assentibile nella variante Urbanistica del PRUSST, né ad altri parametri di natura edificatoria, che però l'ufficio ritiene possano esseri così ricavati:

- Intervento privato complessivo a 28.441.797,88
- Contributo straordinario a 6.588.957,11
- Rapporto tra Contributo Straordinario e Totale intervento 23,16%

Poiché, all'interno della stessa relazione generale del PRUSST, l'intervento descritto come "Realizzazione torri per residenza e uffici", stimato in Lire 179.000.000.000 viene affiancato ad un conteggio volumetrico pari a 250.000 mc, ed essendo le opere a farsi di destinazioni similari, possiamo verosimilmente dedurre il costo unitario delle opere pari a Lire 179.000.000.000 / mc 250.000 = 716.000 L/mc = 370 a/mc (Costo di Costruzione parametrato)

Da cui si può ragionevolmente dedurre che a  $28.441.797,88 / 370 = \text{Mc } 76.870$  circa  
Ricordando inoltre che le aree private a disposizione equivalgono a  $\text{Mq } 21.623$   
Otteniamo l'indice medio con  $\text{mc } 76.870 / \text{mq } 21.623 = 3,55 \text{ mc/mq}$

In questa maniera, è possibile fissare in maniera oggettiva i seguenti valori definiti dal PRUSST CITTA' DI BARI NEL 1999, che risultano essere:

- Aree private  $\text{Mq } 21.623$
- Indice medio  $3,55 \text{ mc/mq}$
- Volumetria privata realizzabile  $\text{Mc } 76.870$
- Intervento privato complessivo al costo di a  $370/\text{mc}$  a 28.441.797
- Rapporto tra Contributo Straordinario e Totale intervento 23,16%
- Contributo Straordinario a 6.588.957

Tenendo quindi fissati l'indice medio (per il rispetto del carico urbanistico), il costo di costruzione e il rapporto tra contributo straordinario e totale dell'intervento (questo ultimo, quale preciso obiettivo istruttorio), è possibile aggiornare i valori definti precedentemente dal PRUSST:

- Aree private  $\text{Mq } 25.571$
- Indice medio  $3,55 \text{ mc/mq}$
- Volumetria privata realizzabile  $\text{Mc } 90.777$
- Intervento privato complessivo al costo di a  $370/\text{mc}$  a 33.587.490
- Rapporto tra Contributo Straordinario e Totale intervento 23,16%
- Attualizzazione del Contributo Straordinario a 7.778.862

Appare quindi chiaro che la valutazione da attuare per la istruttoria tecnica ed economica dell'Accordo di Programma, non debba riguardare, in questo caso, il puro rapporto Costi/Benefici ma, bensì, che venga perlomeno rispettato a grandi linee il Rapporto tra quello che oggi può essere considerato il Contributo Straordinario e il Totale dell'intervento privato.

La chiave di valutazione, quindi, circa la inalterata convenienza per il pubblico, è senza dubbio rappresentata dall'effettivo rispetto di quello precedentemente definito "Contributo Straordinario".

I valori quantitativi desunti dalla relazione tecnica di progetto, portano l'ufficio alla compilazione del seguente quadro dei valori definiti dal Piano d'Area:

- Aree private Mq 25.571
- Indice medio 2,36 mc/mq
- Volumetria privata realizzabile Mc 60.269
- Intervento privato complessivo al costo di a 370/mc a 22.286.460,05
- Rapporto tra Contributo Straordinario e Totale intervento 20,94%
- Attualizzazione del Contributo Straordinario a 4.666.739,52

Il rapporto tra contributo straordinario e totalità dell'intervento risulta in percentuale sostanzialmente simile a quello stabilito dal PRUSST (21% circa contro il 23% circa) e successivamente attualizzato da ricerche quantitative più approfondite, e questo, unitamente alle opere previste da cedere al pubblico, che sono:

- Acquisto, da parte del Comune e a totale spesa della Ferrotramviaria, di mq 8638 di area attualmente tipizzata a Servizi per la Residenza nel subambito ib del Piano d'Area e di proprietà demaniale; quantificazione di spesa, a cura del Demanio stesso, attraverso specifica deliberazione;
- Cessione, da parte della Ferrotramviaria a favore del Comune, di complessivi mq 5123 di area attualmente tipizzata a Servizi per la Residenza nel subambito 1b del Piano d'Area; quantificazione della cessione, a cura del proponente
- Costruzione e cessione, a totale onere della Ferrotramviaria, e a favore del Comune, di una scuola materna e relative pertinenze, per una SLP di mq 735 e una estensione del lotto, tipizzato attualmente a servizi della residenza, di mq 2399; quantificazione del tutto a cura del proponente
- Realizzazione e cessione, a totale onere della Ferrotramviaria, di mq 460 di completamento viabilità di via Garibaldi; quantificazione a cura del proponente.

In allegato alla istruttoria comunale risultano prodotte tabelle che evidenziano:

- i rapporti tra aree in gioco (demaniale, comunali, Ferrotramviaria e di altra proprietà) e previsioni di P.R.G.;
- volumetrie di competenza, in rapporto al P.R.G. vigente e proposta progettuale;
- aspetti di natura economica.

In data 20.07.2009 in sede di Conferenza di Servizi convocata in aggiornamento:

“Su specifica richiesta di chiarimento della Regione Puglia, l'arch. A.M. Curcuruto precisa che ogni aspetto della relazione Tecnica di Ufficio rimanda direttamente alla relazione di progetto della Ferrotramviaria, che viene dall'Ufficio condivisa.

La Regione chiede che il Comune trasmetta tutti gli adempimenti di carattere amministrativo già effettuati per il PRUSST.

L'arch. Curcuruto ribadisce la necessità già espressa dal Demanio di concludere l'iter della conferenza di Servizi entro fine settembre, per non vanificare il diritto di prelazione esercitato. A tal proposito si acquisisce a verbale la comunicazione del Demanio anticipata a mezzo fax, prot. 4512 del 9.4.2009.

Telecom esprime parere favorevole, rimandando agli stadi successivi di progettazione gli specifici adempimenti da attuare.

Il Demanio prende atto di quanto discusso e ribadisce quanto già espresso dalla dott.ssa Dionisio nella C. di S. del 20.7.09.”

Con successiva nota n. 302545 del 04.12.2009 il direttore della Ripartizione Tecnica del Comune di

Bari con riferimento ai contenuti della relazione tecnica del Piano d'Area, ha precisato quanto di seguito testualmente riportato:

“In particolare si ritiene utile precisare che, come descritto al punto 2 pag. 13 della relazione tecnica dell'intervento, la realizzazione della Sede degli Uffici Comunali non è a cura della proponente Ferrotramviaria S.p.A., ma si prevede il ricorso a procedure di progetto di finanza.

In relazione al programma di realizzazione di nuovi Uffici Comunali e della riqualificazione dell'area dell'ex Gasometro il proponente contribuisce con il seguente apporto:

- elabora i piani urbanistici a tutti i livelli necessari sotto la guida dell'Amministrazione Comunale;
- cede all'Amministrazione Comunale le aree di proprietà necessarie alla realizzazione del programma;
- realizza il prolungamento di via A. Garibaldi ed una scuola materna in sostituzione dell'esistente, attualmente presente sull'area di pertinenza dei nuovi uffici comunali.

Le aree dell'ex Gasometro e l'intero isolato delimitato da via Napoli, Via Brigata Regina, C.so Vittorio Veneto, prolungamento di via A. Garibaldi, diventeranno tutte di proprietà dell'Amministrazione Comunale attraverso la stipula dell'accordo di programma.

Nell'isolato prospiciente il mare ove sorgerà la sede dei nuovi uffici comunali, a seguito dello spostamento del progetto redatto dai Proff. Arch. Canella e Achilli, si prevede una fascia con destinazione B9 con affaccio su via Napoli, in parziale recupero della volumetria B9 di proprietà comunale presente nell'area dell'ex Gasometro.

Tale fascia, che darà luogo alla realizzazione di edifici in linea conformi alla volumetria prevista in affaccio alla nuova via A. Garibaldi, è necessaria per le seguenti motivazioni:

- 1) Costituisce quinta compiuta alla vista dal Lungomare Vittorio Veneto alle spalle del progetto Canella-Achilli (la soluzione è concordata con i progettisti);
- 2) Completa il fronte urbano di via Napoli con edificazione regolare di altezza corrispondente a quella inserita nell'isolato contiguo.
- 3) Consente l'eventuale ampliamento della sede degli uffici o l'utilizzo della volumetria nel project financing per la realizzazione degli stessi a parziale compensazione economica dell'investimento privato.”

Tanto premesso, nel merito degli atti trasmessi ed in particolare dalla Relazione Tecnica di progetto si evidenzia quanto segue.

Il piano d'area oggetto della presente proposta, concernente l'ambito urbano perimetrato dalle vie Brigata Regina, Corso Giuseppe Mazzini, via Napoli, via Ravanas e Corso Vittorio Veneto, è compreso nel programma PRUSST città di Bari.

L'attuale stesura del piano segue quella precedentemente elaborata nel luglio 2002 ed approvata dal comitato tecnico e dalla commissione urbanistica consiliare.

Poiché nelle more dell'approvazione definitiva sono intervenuti i vincoli del PAI e le risultanze delle indagini sui livelli di inquinamento delle aree dell'ex Gasometro, da parte dell'Amministrazione Comunale è stato necessario attendere l'eliminazione dei suddetti impedimenti che hanno comportato, tra l'altro, l'orientamento della stessa Amministrazione al riposizionamento della sede dei nuovi uffici comunali, sempre all'interno del piano d'area, ma su altro sito.

L'area misura circa 127.000 mq di superficie territoriale ed è costituita da due grandi isolati. Il primo è un quadrilatero irregolare, esteso circa 61.100 mq compreso tra via Napoli, via Ravanas, Corso Vittorio Veneto e via Brigata Regina; il secondo, di forma più regolare, esteso circa 65.400 mq è compreso tra via Napoli, gli isolati tra l'ex Gasometro e via Ravanas, Corso Giuseppe Mazzini e via Brigata Regina.

I due isolati sono separati dall'asse stradale storico di via Napoli ed entrambi caratterizzati da grandi vuoti seguiti alla dismissione o delocalizzazione di impianti di servizio (scalo e stazione della Ferrotramviaria, gasometro).

Il settore urbano oggetto del Piano d'area è sito nella parte della città compresa tra le espansioni otto-

novecentesche del Borgo murattiano, il porto nuovo e la Fiera del Levante.

L'accessibilità all'area è garantita in maniera preponderante da Corso Vittorio Veneto e da via Brigata Regina. L'Autorità Portuale di Bari sta realizzando lavori di potenziamento della bretella stradale esistente fra il Molo Pizzoli e Corso Vittorio Veneto nonché di una nuova bretella stradale a doppia corsia tra Corso Vittorio Veneto e via Ammiraglio Caracciolo, asse Nord-sud, opera che renderà l'area facilmente accessibile, by-passando il sistema della viabilità urbana, anche dall'hinterland barese.

Le aree comprese nel perimetro del piano d'area sono classificate, dal vigente PRG nelle seguenti zone urbanistiche:

- nell'isolato prospiciente il mare, delimitato da Corso Vittorio Veneto, via P. Ravanas, via Napoli e via Brigata Regina, le aree ricadono in due zone urbanistiche:

- Aree per i servizi della residenza entro i limiti delle zone omogenee di completamento (art. 57 NTA) - tale zona è estesa nella quasi totalità dell'isolato;
- Aree di completamento di tipo B2 (art. 47 NTA) - tale zona, posta lungo via Napoli, è destinata essenzialmente alla residenza e ad attività come negozi, esercizi pubblici, studi professionali ed artigianato di servizio.

- nell'isolato delimitato da via Napoli, Corso G. Mazzini e via Brigata Regina, corrispondente alla porzione meridionale dell'area oggetto di studio, le aree ricadono in zona urbanistica:

- Aree di rinnovamento urbano di tipo B9 (art. 50 NTA) - sono zone destinate, oltre alle attività terziarie previste dall'art. 39 delle NTA del vigente P.R.G., alla residenza nella misura massima del 50% del volume ammesso.

La posizione strategica dell'area, tra il centro cittadino ed il polo della Fiera del Levante, la forte accessibilità anche dall'hinterland, che verrà ulteriormente incrementata dalla realizzazione dell'asse di penetrazione al porto, la notevole presenza di aree pubbliche hanno indotto alcuni anni orsono l'Amministrazione comunale a indire un concorso internazionale di idee per la progettazione della nuova sede comunale da realizzarsi sulle aree del vecchio gasometro.

L'intervento di trasformazione proposto all'interno del PRUSST città di Bari (programma di recupero urbano per lo sviluppo sostenibile) ricomprende diverse necessità emerse dopo l'espletamento del concorso per la progettazione dei nuovi uffici comunali nell'area dell'ex gasometro.

A causa dell'elevato inquinamento del sito e delle nuove previsioni dell'Amministrazione per le aree interessate, la stessa Amministrazione ritiene più idonea a ricevere la sede dei nuovi uffici comunali l'area angolare tra Via Brigata Regina e C.so Vittorio Veneto.

Gli obiettivi perseguiti dal Piano d'area sono i seguenti (come richiamato nella documentazione in atti):

- riqualificare un settore importante della periferia storica della città attraverso l'introduzione di funzioni di rilievo urbano e metropolitano;
- recuperare a funzioni urbane e ad usi pubblici integrati alla residenza alcune aree dismesse e sottoutilizzate;
- bonificare l'area dell'ex gasometro al fine di garantirne la fruizione pubblica, per usi relativi ai servizi primari per la residenza;
- migliorare la qualità ambientale del Rione Libertà;
- realizzare una nuova sede per gli uffici comunali;
- incrementare la dotazione di verde e parcheggi;
- favorire il recupero edilizio ed urbanistico degli edifici di valore storico-testimoniale;
- ricucire architettonicamente la maglia interessata dal programma al contesto urbano circostante;
- migliorare i collegamenti tra il mare e le parti interne del Rione.

Il Piano d'area attua i propri obiettivi attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica riguardanti le aree dismesse o sottoutilizzate presenti al suo interno (ex gasometro e ex scalo Ferrotranviaria), in parte

confermando ed in parte redistribuendo le previsioni della disciplina urbanistica ed edilizia del P.R.G. vigente.

Come esplicitato nella tabella A allegata alla relazione di progetto, le previsioni urbanistiche complessive relative alle aree oggetto della proposta, risultano sostanzialmente invariate nelle quantità, subendo semplicemente una diversa distribuzione al fine del raggiungimento degli obiettivi seguenti:

1) Realizzazione a costo zero per l'Amministrazione di un parco attrezzato nell'area dell'ex Gasometro, con dotazione di attrezzature sportive, giochi, parcheggi e servizi. Poiché la bonifica risulta già finanziata, si prevede che la realizzazione del parco possa essere supportata da un project financing attraverso la previsione di un parcheggio multipiano nell'area ubicata tra via Napoli, via Brigata Regina, C.so Vittorio Veneto e via Pietro Ravanas (attualmente già presente a livello terra sull'area) con servizi al piano terra e di un piccolo edificio per attività terziarie necessarie a completare organicamente l'isolato urbano. L'area è attualmente tutta di proprietà comunale.

2) Realizzazione della sede dei nuovi uffici comunali secondo il progetto già in possesso dell'Amministrazione nell'area ad angolo tra il Lungomare V. Veneto e via Brigata Regina. Tale area risulta per circa un quarto di proprietà di Ferrotranviaria s.p.a. e per due quarti di proprietà demaniale. Con la stipula dell'accordo di programma sul piano d'area, la superficie diventerà tutta di proprietà comunale attraverso la cessione delle aree di proprietà Ferrotranviaria s.p.a. e l'acquisto e cessione, da parte della stessa, dell'area Demaniale al Comune di Bari. La sistemazione planovolumetrica prevede oltre alla sede degli uffici comunali un ampio parco pubblico circostante ed un edificio per attività terziarie su Via Napoli necessario sia a completare organicamente l'isolato e l'ambientazione della nuova sede, sia a supportarne sempre tramite project financing la realizzazione.

3) Completamento dell'isolato ex scalo ferroviario Ferrotranviaria, con previsione di servizi per la residenza (parcheggi, verde, attrezzature scolastiche) ed edifici per attività terziarie. La parziale trasformazione di parte delle aree da servizi per la residenza ad attività terziarie, oltre che a permettere il completamento architettonico dell'isolato, compensa parzialmente la cessione di aree e gli impegni finanziari che la Ferrotranviaria spa dovrà sostenere per permettere il completamento del programma a costo zero per l'Amministrazione Comunale.

Ancora dalla relazione tecnica di progetto, si evidenzia quanto segue.

Il Piano d'area si articola in aree su cui viene confermata la disciplina del P.R.G. vigente e in aree di ristrutturazione urbanistica ove la disciplina del P.R.G. viene in parte variata rispetto alle dimensioni quantitative degli interventi e alle destinazioni d'uso ammesse. Le variazioni che riguardano le aree ferroviarie dismesse pubbliche e private, corrispondenti alle aree comprese tra via Napoli e Corso Vittorio Veneto, sono necessarie a garantire la praticabilità dell'intervento compreso nel Programma di Recupero Urbano e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.) "Città di Bari".

La variazione che riguarda l'area dell'ex Gasometro consiste nella trasformazione urbanistica della zona destinata a Rinnovo urbano B9 in area per Servizi della Residenza, ed è resa necessaria per equilibrare il fabbisogno di questi ultimi a seguito delle trasformazioni di Piano d'Area e per la realizzazione sulla stessa area del parco urbano attrezzato.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica si articola in più ambiti di intervento:

- ambito n. 1 ex Scalo Ferroviario;
- ambito n. 2 ex Gasometro.

All'interno dei singoli ambiti le funzioni sono articolate come segue:

Ambito n. 1 - Ex Scalo Ferroviario  
Subambito 1A - Stazione

Area corrispondente alla porzione orientale dell'ambito 1 di mq. 23.393 Le previsioni attuali di PRG sono le seguenti:

- Aree di completamento di tipo B2 per mq. 2.497 (art. 47 NTA) - Aree per Servizi per la residenza per mq. 20.896 (art. 57 NTA). Il piano d'area prevede:
- Aree per servizi per la residenza per mq. 13.597 (art. 57 NTA).

“Le costruzioni destinate ai servizi della residenza su aree individuate entro i limiti delle zone omogenee di completamento e le eventuali ricostruzioni di esse possono eseguirsi anche senza il rispetto di uno o più indici tra quelli previsti negli artt. 54 e 55, compreso l'indice di fabbricabilità”. - Aree di rinnovamento urbano di tipo B9 per mq. 9.796 (art. 50 NTA).

#### Subambito 1B - Nuovi uffici comunali

Area corrispondente alla porzione occidentale dell'ambito 1 di mq. 19.537.

Le previsioni attuali di PRG sono le seguenti:

- Aree per Servizi per la residenza per mq. 19.537 (art. 57 NTA).

Il piano d'area prevede:

- Aree per servizi per la residenza per mq. 15.644 (art. 57 NTA)
- Aree di rinnovamento urbano di tipo B9 per mq. 3.893 (art. 50 NTA).

#### Ambito n. 2 - Ex Gasometro

La superficie complessiva è di mq. 19.658

Le previsioni attuali di PRG sono le seguenti:

- Aree per Servizi per la residenza per mq. 6379 (art. 57 NTA)
- Aree di rinnovamento urbano di tipo B9 per mq. 13.279 (art. 50 NTA). Il piano d'area prevede:
- Aree per servizi per la residenza per mq. 18.802 (art. 57 NTA) - Aree di rinnovamento urbano di tipo B9 per mq. 856 (art. 50 NTA).

#### Dati dimensionali generali

Superfici territoriali:

Sup. territoriale Piano d'area: mq. 127.000

Sup. territoriale ambiti di ristrutturazione urbanistica: mq. 62588 Sup. territoriale ambito 1 Ex Scalo ferroviario: mq. 42.930 Sup. territoriale ambito 2 Ex Gasometro: mq. 19.658

Come si evince dalla precedente tabella le previsioni complessive di PRG negli ambiti di ristrutturazione urbanistica vengono sostanzialmente confermate.

Infine, la proposta progettuale, prospetta quanto segue.

#### Trasferimenti e compensazioni di aree

1 - La Ferrotramviaria acquista 7780 mq + 858 mq di SR (subambito 1B) dal Demanio e li cede al Comune di Bari (7.780 + 858 = 8.638 mq).

2 - La Ferrotramviaria cede 4716 mq di SR + 407 di B9 al Comune di Bari (subambito 1B) (4.716 + 407 = 5.123 mq).

3 - La Ferrotramviaria cede 2.399 mq di SR per realizzare una scuola materna al Comune di Bari. (Subambito 1A)

4 - La Ferrotramviaria cede 460 mq per viabilità al Comune di Bari per realizzare il prolungamento di via A. Garibaldi.

5 - Il Comune di Bari cede 2660 mq di B9 alla Ferrotramviaria (subambito 1A)

Attualmente le aree oggetto di scambi e/o trasferimenti hanno la stessa destinazione, per cui si applica a tutte il valore stabilito dall'agenzia del demanio per il suolo di proprietà della stessa.

Gli incrementi di valore per i cambi di destinazione (rinvenienti dalla variante in accordo di programma) attinenti le proprietà Ferrotramviaria sono di seguito stimate attraverso gli incrementi di volumetrie e le

variazioni di destinazione. Gli incrementi di valore per le aree che passano al patrimonio comunale non sono stimati (a vantaggio dell'Amministrazione), in quanto la destinazione d'uso prevalente non cambia (servizi per la residenza) pur trasformandosi l'indice di fabbricabilità dal generico 2mc/mq a 5mc/mq per la realizzazione dei nuovi uffici. Inoltre un'ulteriore piccola area di mq 407 passa dai servizi per la residenza attuali a B9 con indice 7mc/mq.

Ciò stante e sulla scorta di quanto sin qui prospettato relativo ai contenuti della proposta progettuale in conclusione il piano d'area, operando esclusivamente trasferimenti di destinazioni urbanistiche attinenti aree pubbliche ed aree private, con un diverso disegno urbanistico che conferma sostanzialmente il carico insediativo e la dotazione di aree per servizi (il primo con una riduzione e la seconda con un leggero incremento) rispetto alle previsioni di P.R.G. vigente permette di perseguire i seguenti obiettivi:

- 1) riqualificare in modo organizzato l'ambito complessivo d'intervento dotandolo di aree verdi attrezzate, parcheggi, un nuovo edificio scolastico, la sede dei nuovi uffici comunali e nuovi edifici per residenze ed attività terziarie;
- 2) riorganizzare in modo ottimale la viabilità dell'area, attraverso la realizzazione del prolungamento di via A. Garibaldi;
- 3) considerata la non praticabilità, causa inquinamento del sottosuolo, della localizzazione nell'ex Gasometro della nuova sede degli Uffici Comunali, permette di prevedere la realizzazione dell'opera su sito più idoneo (anche in rapporto alle caratteristiche del complesso) senza incorrere in spese per acquisto aree;
- 4) mantenere pressochè inalterato l'assetto delle previsioni urbanistiche generali e quello delle proprietà comunali soprattutto in relazione alle opere da eseguire;
- 5) ottenere quanto sopra ed ulteriori contributi (realizzazione di strada e scuola materna) attraverso un semplice scambio di aree ed una variazione di destinazione urbanistica per un'area di soli 9796 mq, pari al 38,04% delle proprietà Ferrotramviaria;
- 6) permettere all'Amministrazione Comunale di far concorrere all'apporto finanziario necessario per la costruzione degli uffici comunali, le aree di B9 individuate sulle future proprietà comunali in precedenza destinate a servizi per la residenza.

Gli apporti finanziari di Ferrotramviaria, complessivamente valutati in euro 4.165.095,00, sono al netto dell'incremento di valore delle aree cedute al Comune dalla società, per i motivi richiamati nella proposta progettuale ai quali si rinvia.

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):

---

AR\_RT REV. 01 - RELAZIONE TECNICA GENERALE

---

AR\_RDC - RELAZIONE DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' LEGGE 13/89

---

AR\_00 REV. 01 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI

---

AR\_01 REV. 01 - Stralcio P.R.G. - Planimetria di progetto

---

AR\_02 REV. 01 - Planimetria sistemazioni esterne e pianta coperture

---

AR\_03-01 REV. 01 - Pianta quotata piano interrato

---

AR\_04-01 REV. 01 - Pianta quotata piano terra

---

AR\_05-01 REV. 01 - Pianta quotata piano primo

---

AR 06-01 UV. 01 - Pianta quotata piano secondo

---

AR 07-01 REV. 01 - Pianta quotata piano terzo

---

AR\_08 REV. 01 - Pianta piano coperture

---

AR\_09 REV. 01 - Sezione A-A - Sezione B-B

---

AR 10 REV. 01 - Prospetti

---

AR\_03-02 REV. 01 - Pianta arredata piano interrato

---

AR\_04-02 REV. 01 - Pianta arredata piano terra

---

AR 05-02 REV. 01 - Pianta arredata piano primo

---

AR\_06-02 REV. 01 - Pianta arredata piano secondo

---

AR\_07-02 REV. 01 - Pianta arredata piano terzo

---

ARRP REV. 01 - Relazione PAESAGGISTICA

---

Tutto ciò premesso ed alla luce di quanto innanzi riportato si ritengono ammissibili le varianti urbanistiche connesse alla proposta in parola e ciò in considerazione delle finalità perseguite, tese fondamentalmente alla riqualificazione urbanistica del contesto urbano interessato, degradato anche sotto il profilo ambientale, e alla dotazione concreta di servizi per la residenza.

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 per la elaborazione del Piano d'area della zona compresa tra C,so Vittorio Veneto, via B. Regina, Corso Mazzini, via Napoli e via Ravanas in variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.34 del Divo 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 previste nel Piano d'area in questione.

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 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'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 Diligente 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 elaborazione del Piano d'area della zona compresa tra C.so Vittorio Veneto, via B. Regina, Corso Mazzini, via Napoli e via Ravanas - in variante allo strumento urbanistico generale - su progetto proposto dalle Società "FERROTRAMVIARIA 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 Avv. Loredana Capone