



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 153 del 04/10/2011

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 settembre 2011, n. 2032

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 per la realizzazione di un complesso per una struttura di assistenza sanitaria extra ospedaliera e residenze su suoli ubicati in Bisceglie. Soggetto Proponente: "Vitobello Antonio e Valente".

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente d'Ufficio e confermata dal Dirigente di Servizio, riferisce quanto segue:

"Il Sindaco del Comune di Bisceglie, con nota prot. n. 15574 in data 22 marzo 2010 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 in variante al vigente P.R.G. di una struttura di assistenza sanitaria extra ospedaliera ad iniziativa della ASL/BAT1 e di un complesso residenziale - progetto proposto da "Vitobello Antonio e la Società "Valente & Parteners".

Con la suddetta nota sindacale è stata inviata copia della Del. di C.C. n. 4 del 12 febbraio 2010 e copia della "relazione tecnica", datata 5/12/2010, a firma del dirigente del "Servizio Urbanistica" Comunale, parte integrante della suddetta deliberazione.

Da quanto rappresentato nella narrativa della deliberazione innanzi citata si rileva che l'iter sotteso alla richiesta di Accordo di Programma di cui trattasi, si è così articolato:

- con istanza prot. n. 17867 del 30 marzo 2009 la Direzione Generale della ASL/Bat richiedeva al Comune di Bisceglie l'assegnazione di un suolo al fine realizzare una struttura per l' Assistenza extra Ospedaliera;
- con nota prot. n. 14840 del 9 aprile 2009 il Comune di Bisceglie individuava per le finalità ed obiettivi della ASL/Bat il suolo compreso tra Via degli Aragonesi, Via Bovio e l'attuale Ospedale Civile già tipizzato come "Zona F (attrezzature sanitarie ed ospedaliere)" disciplinata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G. e censita in catasto al Foglio 5 p.lle 5,15, 16, 17, 1577, 1581, 1584, 1595, 2156, 2158 e 2160;
- con nota accusata al protocollo generale del Comune di Bisceglie in data 26.01.2010 al n. 4608, la parte proprietaria dei suoli, avanzava istanza di "Accordo di Programma" per la cessione volontaria dei suoli necessari alla edificazione della struttura sanitaria nonché per la ritipizzazione dei suoli restanti da adibire ad edilizia sociale e privata;
- in ordine alla possibilità di sottoscrizione dell' Accordo di Programma, la struttura tecnica comunale ha valutato favorevolmente l'intervento sulla base delle finalità pubbliche e di pubblico interesse dell' insieme delle opere sotto il profilo urbanistico, sociale ed economico.
- l'intervento nel suo complesso prospetta le caratteristiche di pubblico interesse, atteso che soddisfa il bisogno oggettivo rappresentato dalla ASL/Bat1, esigenze peraltro in linea ed in sostanziale attuazione

delle previsioni del PRG vigente;

- con riferimento ai riflessi economici, la realizzazione della struttura extraospedaliera e la razionalizzazione di tutte le nuove funzioni previste comporteranno ricadute positive sia sulla qualità della vita cittadina, sia sulla sua economia.

Ancora, con la “relazione tecnica” comunale, datata 05.12.2010 in ordine alle finalità ed agli aspetti urbanistici sinteticamente si evidenzia quanto segue:

- la cessione gratuita della superficie mantenuta nella destinazione vigente di PRG, ovvero “Zona F” pari a mq 6.100 assicura la realizzazione da parte della ASL/Bat1 di una struttura per assistenza extra ospedaliera, senza alcun accollo di oneri connessi alla espropriazione e/o acquisizione bonaria della stessa area;
- detta cessione, in particolare, riguarda un’ area per la quale già in passato era stata avviata una procedura espropriativa mai conclusa che ha comportato, oltre alla restituzione alla proprietà privata del suolo, anche il risarcimento del danno da parte della ASL;
- la trasformazione della superficie pari a mq 15.484 per scopi residenziali riguarda la parte di superficie eccedente i fabbisogni ospedalieri pubblici (Zona F di P.R.G.);
- la cessione gratuita di superficie di “standard urbanistici” pari a mq 7.150 da destinare a verde, edilizia scolastica ed edifici di interesse comune;

Al fine di accertare la possibilità di addivenire alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma, relativo alla realizzazione del programma in questione è stata convocata dall’ Assessorato referente - giusta nota n. 14143 del 11/10/2010, ai sensi del 3° comma dell’art.34 del D.Lgs. n.267/2000, per il giorno 21 ottobre 2010, apposita Conferenza di Servizi.

In sede di Conferenza di Servizi, come da verbale in atti, sono state illustrate le finalità del progetto e le connesse varianti urbanistiche rispetto al vigente P.R.G. del Comune di Bisceglie e ciò sulla scorta dei seguenti atti ed elaborati, allegati alla nota sindacale n. 31035 del 9 luglio 2010, di seguito riportati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Schede Urbanistiche;
- Quadro tecnico Economico d’intervento;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di Convenzione;
- Tav. 1 - Stralcio di PRG e stralcio Aerofotogrammetrico;
- Tav. 2 - Catastale;
- Tav. 3 - Planimetria generale su catastale;
- Tav. 4 - Zonizzazione;
- Tav. 5 - Planimetria generale di progetto;
- Tav. 6 - Opere di Urbanizzazione;
- Tav. 7 - Planimetria opere pubbliche;
- Tav. 8 - Profili altimetrici-sezioni;
- Tav. 9 - Planovolumetrico;
- Tav. 10 - Tipologie residenziali;
- Tav. 11 - Ingombri funzionali a piano terra;
- Relazione idrogeomorfologica e caratterizzazione geotecnica.

Complessivamente dai suddetti atti si è rilevato che l’utilizzo del modulo dell’accordo di programma consente:

- a) cessione gratuita alla ASL/Bat1 di aree per la realizzazione di una “struttura di assistenza sanitaria extra ospedaliera”, il cui valore, così come rilevato dal “Quadro Tecnico Economico d’Intervento” proposto dal soggetto proponente, ammonterebbe a € 1.500.600,00;

- b) recupero e riqualificazione di aree inserite in un contesto alquanto degradato, con interventi finalizzati ad una migliore integrazione con la città;
- c) realizzazione di attrezzature e servizi anche per la zona contigua alle aree oggetto d'intervento;
- d) realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria consistenti in una "scuola materna di almeno 3 sezioni, compresi gli arredi, così come espressamente riportato nel dispositivo della Del. di C.C. n. 4 del 12/02/2010;
- e) realizzazione e cessione gratuita al Comune di Bisceglie delle aree relative agli "standard urbanistici" in uno alle opere relative a verde e parcheggi;
- f) realizzazione e cessione gratuita al Comune di Bisceglie delle aree relative alla "edilizia sociale" in uno agli alloggi (n. 12) da assegnare alle fasce sociali più deboli;
- g) mantenimento della classificazione quale "Zona F" di P.R.G. per un'area pari a mq 1.500 destinata ad interventi privati;

Altresì, in sede di conferenza di servizi, come si rileva dal verbale - in atti -, esaminata la documentazione scritto-grafica, si è convenuto che "il Comune di Bisceglie sottoponga la proposta di intervento alla procedura di "Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.", così come previsto dal D.Lgs. n. 152/2006, nonché faccia pervenire al Servizio Urbanistica una relazione integrativa con la quale si valutino gli aspetti di sostenibilità del carico urbanistico nel "contesto coinvolto", anche in relazione alla specificità della "attrezzatura sanitaria", nonché, come emerso nel corso della stessa conferenza di servizi, gli aspetti relativi ai "vantaggi non materiali" che la stessa comporta, con particolare riguardo alla offerta di servizi ai cittadini."

In relazione a quanto innanzi, in ordine ai "vantaggi non materiali", dalla nota comunale, prot. n. 3839 del 25.01.2011, sinteticamente si evidenzia che la struttura extra ospedaliera comporta il concentramento di una serie di strutture assistenziali attualmente sparse nel territorio del Comune di Bisceglie, con la conseguente interazione funzionale delle attività erogate dalla ASL ed in particolare consente la realizzazione di un "Presidio Multivalente Territoriale" in grado di rappresentare una alternativa concreta, visibile e reale all'ospedale;

Inoltre, in ordine al nuovo "carico urbanistico", dalla nota comunale, prot. n. 29188 del 03.08.2011, testualmente si rileva quanto segue:

- ".....omissis .....

Pertanto i progettisti incaricati, unitamente all'Ufficio di piano appositamente costituito, hanno elaborato gli elaborati integrativi al D.P.P. a suo tempo adottato che sono stati sottoposti alla conferenza unica di co-pianificazione tenutasi in data 10/09/2010 presso gli uffici di codesto assessorato Regionale.

Dagli elaborati come sopra integrati ed adeguati agli indirizzi regionali e comunali, si evince che "... in base all'andamento demografico degli ultimi anni e riferendo il PUG e le relative previsioni strutturali ad un arco temporale di almeno 15 anni, il dimensionamento del Piano possa aggirarsi attorno a nuove quantità per soddisfare un fabbisogno di circa 5.500-6.000 abitanti, pari l 10%-12% degli attuali abitanti, in ciò comprendendo anche le eventuali nuove necessità per l'edilizia sociale...." (cfr. Relazione Generale - Integrazione documento programmatico preliminare - pag. 213).

Il carico insediativo residenziale previsto nella proposta di Accordo di Programma, pari a circa 290 abitanti (inclusi quelli dell'edilizia residenziale pubblica), dovrà essere compreso tra quello stimato nel D.P.P. e da prevedere nel redigendo P.U.G. e quindi sottratto dalle previsioni strutturali, qualora la proposta di Accordo di Programma venga definitivamente approvata e lo stesso A.d.P. venga sottoscritto ed eseguito nei modi e tempi proposti.

Oltre a quanto innanzi detto vanno richiamati i vantaggi pubblici derivanti dal predetto A.d.P. che oltre alla acquisizione di suoli ed edifici pubblici vede anche l'accorpamento delle attività extraospedaliere oggi somministrate in edifici privati in locazione in molti casi non adeguati alle effettive necessità. A tal fine si rimanda al precedente relazione datata 25/01/2011 in cui sono state dettagliatamente descritte le strutture interessate."

Tutto ciò premesso, sulla scorta della documentazione in atti si rappresenta quanto segue:

#### ASPETTI TECNICI

Il progetto investe un'area di proprietà privata, ricompresa tra la Via G. Bovio, Via degli Aragonesi e Via dell'Ospedale; tipizzata nel P.R.G. vigente come "Zona Speciale F - zona per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere" e disciplinata dall'art. 52 della N.T.A.

L'area è individuata nel Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 5/A, particelle 781, 782, 1577, 1581, 1584, 1590 e 1595.

Le caratteristiche del progetto possono essere così sintetizzate:

- Superficie complessiva di intervento  
= mq 23.084,00
- Superficie per attrezzature sanitarie ed ospedaliere - in cessione gratuita alla "ASL/Bat1"  
= mq 6.100,00
- per eventuali interventi di natura privata = mq 1.500,00  
tot. = mq 7.600,00
  
- Superficie fondiaria per la residenza libera = mq 8.334,00
- Superficie fondiaria per la residenza sociale in cessione gratuita al Comune = mq 783,00 tot. = mq 9.117,00
  
- Superficie "Standard Urbanistici" ex art. 3 D.M. n. 1444/68 sup. minima pari a 18 mq/ab  
= mq 5.239,79
- Superficie "Standard Urbanistici" di progetto ex art. 3 D.M. n.1444/68 da cedere gratuitamente al Comune = mq 7.150,00
  
- Volumetria per residenza libera  
= mc 26.198,92
- Volumetria per residenza sociale in cessione gratuita al Comune  
= mc 2.911,00  
tot. = mc 29.109,92
  
- Abitanti complessivi da insediare = n 292
  
- Indice fabbricabilità territoriale  
(mq 23.084 - 7.600 = mq 15.484) = mc/mq 1,88

In particolare è prevista la realizzazione di complessivi sette blocchi edilizi, con tipologia edilizia in linea, per un numero di 49 alloggi, così suddivisi:

- alloggi edilizia residenziale libera = n 37
- alloggi edilizia residenziale sociale = n 12

#### ASPETTI URBANISTICI

Nel P.R.G. vigente le aree stesse sono individuate come "Zona Speciale F - zona per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere";

Il progetto prevede la seguente articolazione:

- a) mantenimento della attuale classificazione di "Zona F -attrezzature sanitarie ed ospedaliere" per una superficie di mq. 7.600 di cui:
- mq. 6.100 da cedere gratuitamente in favore della ASL/Bat;
  - mq. 1.500 per realizzare una struttura ad iniziativa privata.
- b) trasformazione della restante superficie pari a mq. 15.484 ad edilizia residenziale con la utilizzazione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,88 mc/mq per una volumetria complessiva pari a mc 29.109,92 di cui il 10%, cioè mc 2.911 (12 alloggi) da realizzare da parte della proprietà dei suoli e da cedere gratuitamente al Comune, in uno all'area di pertinenza;
- c) cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie per una superficie pari a mq. 7.150,00, maggiore della quantità minima necessaria pari a mq. 5.239,79;
- d) utilizzazione delle superfici destinate ad urbanizzazioni secondarie sulla base della seguente suddivisione:
- mq. 4.512,04 per verde pubblico, edilizia scolastica, attrezzature di interesse comune;
  - mq. 2.637,96 per viabilità e parcheggi (questi ultimi da individuare almeno nella quantità minima da soddisfare l'indice di norma pari a mq 2,50 per abitante, ex lett. d), comma 2, dell'art. 3 del D.M. n. 1444/68);
- e) realizzazione da parte della proprietà dei suoli delle opere di urbanizzazione secondaria, consistenti in una scuola materna di almeno tre sezioni, compresa di arredi, mediante la utilizzazione di risorse economiche rivenienti in parte dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione e per la restante parte da risorse economiche proprie private.

In definitiva la proposta di variante urbanistica, secondo l'articolazione innanzi riportata, comporta da un lato la conferma parziale della destinazione di PRG (Zona F - attrezzature sanitarie ed ospedaliere), con possibilità di intervenire anche da parte del privato e dall'altro canto la ritipizzazione di altra parte delle aree in zona residenziale, con indici e parametri urbanisticoedilizi come rivenienti dal progetto in atti.

Circa il merito di detta variante urbanistica, dal punto di vista tecnico-urbanistico la stessa si ritiene ammissibile e ciò in relazione alle finalità pubbliche perseguite, tese a soddisfare una esigenza di carattere generale insita nella struttura extra-ospedaliera e al nuovo disegno urbanistico che risulta integrato con il contesto territoriale interessato e rispettoso degli ordinari canoni urbanistici.

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico e di interesse pubblico prospettate dal Comune di Bisceglie, qui condivise, 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 Bisceglie al fine di consentire:

- la realizzazione da parte della ASL/Bat1 di una struttura sanitaria di assistenza extra ospedaliera, previa acquisizione gratuita da parte della stessa ASL delle aree interessate;
- la realizzazione da parte del soggetto proponente di un programma edilizio-residenziale comprendente n. 49 alloggi, di cui n. 12 da cedere gratuitamente al Comune di Bisceglie;
- la realizzazione da parte del soggetto proponente delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito delle aree interessate, di cui un asilo nido almeno a 3 sezioni, compresi gli arredi, come da Delibera del C.C. n. 4/2010;
- la disponibilità in capo al soggetto proponente di un suolo di superficie di mq 1.500,00, con conferma della destinazione di P.R.G. per la realizzazione di un intervento a carattere privato, secondo quanto previsto all'art. 52 delle N.T.A. vigenti;

L'Accordo di Programma dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla

sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con apposito Decreto dal Presidente della Giunta Regionale.

Il citato "Accordo di Programma" dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.) che le aree interessate dall'intervento non sono interessate da alcuno "A.T.D." (Ambito Territoriale Distinto) di cui alle N.T.A. del P.U.T.T./P., ivi comprese gli "Usi Civici" e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 7/98; le stesse aree non risultano ricomprese in ambiti S.I.C. (Siti d'Importanza Comunitaria) né in ambiti Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale ex Decreto del Ministero dell'Ambiente del 3.4.2000) e per le stesse non sono applicabili le disposizioni ex D.P.R. n.357/97 e ss.mm.ii., né interessano aree soggetto alle disposizioni del vigente P.A.I.

Si dà, altresì, atto che il Servizio Ecologia-Ufficio VIA/VAS della Regione Puglia, giusta Determina Dirigenziale n. 78 del 04.04.2011, ha escluso l'assoggettabilità alla procedura di VAS della variante urbanistica connessa all' "Accordo di Programma" di cui trattasi.

Alla luce di quanto innanzi illustrato si propone alla Giunta di autorizzare il Presidente alla sottoscrizione dell' "Accordo di Programma" richiesto dal Comune di Bisceglie ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 per la realizzazione, in variante al vigente P.R.G., di un complesso edilizio e di una struttura extraospedaliera su suoli ubicati in Bisceglie, ubicati tra Via G. Bovio, Via degli Aragonesi e Via dell'Ospedale su progetto proposto da "Vitobello Antonio e Valente & Partners".

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001 ss.mm.ii. 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 sulla scorta delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

## LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Qualità del Territorio;

VISTE le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal responsabile della P.O., Dirigente di Ufficio e dal Dirigente di Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio.

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e motivazioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi del D.Lgs. 267/2000) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Bisceglie per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, di un complesso residenziale e di una struttura sanitaria extra ospedaliera su suoli ubicati in Bisceglie di proprietà del soggetto proponente "Vitobello Antonio e Valente & Partners";

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

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