



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 72 del 27/05/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 maggio 2013, n. 851

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n° 267/2000 avanzata dalla Società "SUDAREA s.r.l." per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi in Bari. Modifica ed integrazione della Delibera G.R. n. 2494 del 27.11.2012.

Il vice Presidente, Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. e confermata dal Dirigente di Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue.

In data 01.12.2010 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari con nota n. 287010 ha indetto per il giorno 13.01.2011 apposita conferenza di servizi al fine di verificare la possibilità di sottoscrivere con la Regione l'accordo di programma, ex art.34 del D.Lgs. n°267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi allegando nel contempo la documentazione scritta presentata dalla Società "SUDAREA s.r.l." unitamente alla relazione istruttoria d'ufficio.

Con successiva nota prot. n°309244 del 29.12.2010 il Sindaco del Comune di Bari ha richiesto al Presidente della Regione Puglia, in relazione al riconosciuto interesse generale alla realizzazione dell'intervento proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l.", la stipula di un accordo di programma, ai sensi e per gli effetti dell' art. 34 del D. Lgs. N. 267/2000.

La Giunta Regionale con delibera n. 2494 in data 27.11.2012, sulla base dell'articolato iter istruttorio puntualmente descritto nella narrativa dello stesso provvedimento, ha deliberato testualmente:

“- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore;

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni, le motivazioni e le prescrizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lvo n.267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi,, in variante al vigente strumento urbanistico generale, su progetto proposto dalle Società "Sudarea s.r.l.", secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento.”

In particolare con la predetta delibera di G.R. n. 2494/2012 veniva prescritto che i parcheggi pubblici, ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n. 1444/68, da cedere gratuitamente al Comune, comprensivi anche di quelli relativi alle previste attività commerciali vanno localizzati ai piani inferiori del proposto parcheggio multipiano, nelle quantità previste dallo stesso art. 5 - punto 2, non potendosi applicare, nel caso di specie, la riduzione a metà, atteso che non sono previste a tal fine adeguate attrezzature integrative che

giustificano la stessa riduzione.

Con nota n. 22218 del 28.01.2013, il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha trasmesso al Servizio Urbanistica Regionale il progetto oggetto di richiesta di Accordo di Programma adeguato in base alle indicazioni e prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 2494/2012 presentato dalla Società "Sudarea s.r.l."

Ancora, con la stessa nota com.le n. 22218/2013 viene specificato, altresì, quanto di seguito testualmente si riporta:

“Questo Ufficio conferma per quanto di competenza parere favorevole al progetto e in particolare, in relazione alla prescrizione contenuta nella proposta di Deliberazione della Giunta Regionale in merito ai parcheggi pubblici, ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n. 1444/68, da cedere gratuitamente al Comune, il progetto è stato adeguato localizzando i parcheggi pubblici ai piani inferiori ed in particolare al 1° e 2° piano dell'edificio nella quantità integrale rinveniente dall'applicazione del suddetto articolo.

Per quel che riguarda la soluzione alternativa alla rampa elicoidale, in risposta all'osservazione dell'Ing. Giordano, di cui alla Conferenza di Servizi del 14 febbraio 2012, si ritiene valida la soluzione presentata con sistema di rampe da piano a piano che prevede percorsi che si sviluppano a ciascun livello in maniera rettilinea in modo da essere più idonei in termini di sicurezza e viabilità.

Infine, si evidenzia che il rapporto pubblico/privato non è stato modificato mediante l'ottimizzazione degli spazi (realizzata con l'introduzione del nuovo sistema di rampe) ed il riallineamento del solaio del 7° piano al filo dei solai dei piani inferiori, il tutto mantenendo inalterate le linee generali architettoniche - distributive, funzionali ed urbanistiche del progetto.

In allegato:

- n. 1 copia della Relazione Tecnica Descrittiva Aggiornata;
- n. 1 copia del Book in formato A3 contenente il raffronto delle tavole di progetto aggiornato con il progetto esaminato in Conferenza di Servizi scala 1:200;
- n. 2 copie del Book in formato A3 contenente la Relazione Tecnica Descrittiva aggiornata e le tavole di progetto in scala 1:200;
- n. 2 CD contenenti i files in formato pdf/A della Relazione Tecnica Descrittiva e di tutte le tavole di progetto in scala 1:100;
- n. 3 copie del Piano Economico/finanziario aggiornato.”

Ciò premesso ed entrando nel merito degli atti ed elaborati progettuali, trasmessi con la predetta nota comunale n. 22218/2013 e adeguati sostanzialmente in considerazione delle indicazioni e prescrizioni richiamate nella delibera G.R. n. 2494/2012, per gli aspetti urbanistici si rappresenta quanto segue.

In primo luogo, si rileva, come meglio si espliciterà nel seguito, che l'adeguamento alle prescrizioni di cui alla delibera G.R. n. 2494/2012 ha di fatto comportato:

- a) modifiche, anche se di modesta entità, ai parametri urbanistico - edilizi caratterizzanti l'intervento e comunque rispettosi degli ordinari canoni urbanistici;
- b) una diversa articolazione delle destinazioni d'uso previste ai vari piani;
- c) la previsione prospettata dalla Società proponente - ove se ne presenti la necessità - di destinare in toto e/o in parte i piani originariamente previsti per uffici ed attività commerciali ad attività ginnico-sportive e ricreative.

Fermo restando quanto rappresentato nella deliberazione di G.R. in ordine alle motivazioni sottese alla richiesta di accordo di programma e alle valutazioni operate e qui riconfermate, qui di seguito si riporta il raffronto tra le previsioni progettuali originario di cui alla delibera di G.R. n. 2494/2012 e la proposta di adeguamento alle prescrizioni regionali trasmessa dal Comune di Bari con la nota n. 22218/2013.

Nello specifico:

Analogamente, di seguito si riportano il calcolo degli standards (spazi pubblici e parcheggi pertinenziali) e la verifica urbanistica, operando gli opportuni raffronti tra i dati riportati nella delibera di G.R. n. 2494/2012 e quelli rilevabili nella proposta di adeguamento trasmessa:

#### SPAZI PUBBLICI DM 1444/68

Le superfici da destinare a spazi pubblici sono proporzionali alle superfici che il progetto in oggetto ha destinato alle attività commerciali e a quelle direzionali come previsto dal punto 2) dell'art.5 DM 1444/68 (2):

I parcheggi pubblici (DM 1444/68) e pertinenziali (ex L122/89) relativi alla superficie di progetto terziario-direzionale sono così distribuiti:

In sintesi la proposta progettuale prevede:

- l'incremento del numero di parcheggi nel Quartiere Madonnella del Comune di Bari già contemplato nel Piano Parcheggi, Variante al PRG ai sensi dell' art. 6 della L 122/89, approvato con Del. G.M n. 97 del 25/03/1991 e successiva Del. G.M n. 33 del 31/01/92;
- la cessione di ambienti per uffici da destinare alla Circoscrizione territoriale così come dalla stessa auspicato per le vie brevi a seguito delle attuali esigenze;
- di garantire una riqualificazione dell'intera area tramite la realizzazione della galleria ad uso pubblico che collegherà via Dieta a via Capruzzi nell'ambito della prevista soppressione del P.L. lungo la Via E. Mola da parte di R.F.I..

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici (aggiornamento gennaio 2013) di seguito riportati:

- relazione tecnico - descrittiva;
- Elaborato Unico contenente: Tavole di raffronto tra il progetto esaminato in Conferenza di Servizi ed il progetto aggiornato in base alle prescrizioni della Giunta Regionale.

Con riferimento agli aspetti urbanistici, la variante proposta, così come adeguata a seguito delle prescrizioni regionali di cui alla delibera G.R. n. 2494/2012, connessa all'Accordo di Programma in esame sostanzialmente si concretizza nella realizzazione di:

- un parcheggio multipiano, parte privata e parte pubblica ceduta gratuitamente al Comune di Bari, in luogo dell'originario "verde di quartiere" di difficile realizzabilità stante lo stato dei luoghi esistente in data antecedente all'adozione della variante generale al P.R.G. vigente (1973), caratterizzato da edifici con destinazione residenziale e commerciale;
- realizzazione di superficie da destinare rispettivamente ad uffici pubblici (Comune di Bari) ed uffici privati e/o attività ginnico-sportive e ricreative;
- realizzazione di superficie per attività commerciali e/o attività ginnico-sportive e ricreative., nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali in materia.

Nello specifico va rilevato che la Società proponente prevede, in alternativa alla realizzazione di uffici privati o superfici per attività commerciali, la realizzazione di spazi per attività ginnico-sportive e ricreative, per le quali resta invariata la verifica operata in positivo in ordine agli standards urbanistici ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n. 1444/68.

Ancora resta invariata la previsione di realizzazione della galleria ad uso pubblico che collegherà via Dieta a via Capruzzi nell'ambito della prevista soppressione del P.L. lungo la Via E. Mola da parte di R.F.I.; il tutto coerentemente con le previsioni ed i lavori previsti per la realizzazione del c.d. "nodo ferroviario" così come attestato dal Comune di Bari con nota n. 223918 in data 04.10.2012.

In particolare la proposta in atti evidenzia che la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali alla residenza (utilizzabili a rotazione) consente di decongestionare la viabilità esistente riducendo la pressione automobilistica su una delle principali arterie di accesso al centro della città; il tutto in coerenza con la programmazione di settore (PUP - programma urbano dei parcheggi) ad oggi adottata dall'Amm.ne Comunale.

Tutto ciò premesso e preso atto della impossibilità pratica di realizzazione del "verde pubblico di quartiere" previsto dal P.R.G. e tenuto conto della complessiva riorganizzazione urbanistica delle aree interessate, attualmente in stato di degrado, unitamente ai vantaggi per l'Amministrazione Comunale in termini di opere ed infrastrutture pubbliche di cui si dota il quartiere, in coerenza con gli indirizzi assunti dall'Amm.ne Comunale e realizzate a totale carico dei privati, si ritiene la variante in questione, nei termini prospettati dall'Amm.ne Comunale e qui condivisi, ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico, in considerazione anche che le integrazioni alle destinazioni d'uso originariamente previste (cfr. attività ginnico-sportive e ricreative) sono comunque ricomprese nella più generale classificazione ex art.5 del DM1444/68 con relativa quantificazione dei correlati standards pubblici ex art. 5 - punto 2 - dello stesso D.M. 2.4.68 n. 1444 e la stessa proposta adeguata risulta rispettosa degli ordinari canoni urbanistici.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, v'è da rilevare che l'area in questione è da considerarsi inclusa nei "territori costruiti", atteso che trattasi di area ricompresa nel perimetro delle zone omogenee di tipo "B" e destinata a servizi della residenza per le stesse zone "B".

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di progetto ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico- approvato dal Comitato Istituzionale nel novembre 2005, per quanto accertabile dagli atti d'Ufficio si rileva che le aree in questione non sono interessate da prescrizioni del suddetto P.A.I.

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico innanzi riportate, si propone alla Giunta:

- la riconferma della deliberazione di G.R. n. 2494/2012 con i relativi contenuti e valutazioni, così come esaustivamente integrati in questa sede, il ordine alla richiesta di Accordo di Programma, come da elaborati adeguati secondo le prescrizioni della stessa delibera di G.R. n. 2494/2012 ed in precedenza elencati, da intendersi sostitutivi degli elaborati originari;
- 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 realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, 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 citato Accordo di Programma dovrà essere sottoscritto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Il presente provvedimento fa salvi eventuali ulteriori vincoli territoriali insistenti sulle aree in questione, per i quali, ove sussistenti, vanno richiesti i prescritti pareri e/o nulla osta ai sensi di legge.

Si dà atto, inoltre, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Per quanto attiene, infine, alle disposizioni del D.lvo n. 152/2006 in materia di Valutazione Ambientale Strategica, nel prendere atto di quanto comunicato dal competente Ufficio Programmazione VIA e Politiche Energetiche/VAS con nota prot. n. 6557 del 16.06.2011, resta inteso che gli adempimenti del citato D.lvo se ed in quanto applicabili nel caso di specie sono demandati all'Amm.ne Comunale di Bari e da porre in essere prima dell'emanazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica al P.R.G. del Comune di Bari nei termini innanzi prospettati.””

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della l.r. n.7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 E S.M.I.”

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 alla Qualità del Territorio, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

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

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore;

DI RICONFERMARE la deliberazione di G.R. n. 2494/2012 con i relativi contenuti e valutazioni, così come esaustivamente integrati nella relazione che precede, in ordine alla richiesta di Accordo di Programma, come da elaborati adeguati secondo le prescrizioni della stessa delibera di G.R. n. 2494/2012 ed in precedenza elencati, da intendersi sostitutivi degli elaborati originari;

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni, le motivazioni e le integrazioni richiamate in narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi,, in variante al vigente strumento urbanistico generale, su progetto proposto dalle Società "Sudarea s.r.l.", secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

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

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola