



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 165 del 16/12/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 novembre 2013, n. 2200

BARI - L.R. n. 56/80. Proposta di variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per la trasformazione dell'indice di fabbricabilità territoriale del quartiere fieristico di Bari art. 32 lettera e). Delibera di C.C. n. 35 del 13.06.2013.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Funzionario Istruttore, confermata dal Dirigente d'ufficio e dal Dirigente di Servizio, riferisce quanto segue.

“L'Amministrazione Comunale di BARI, in attuazione di quanto disposto dall'art. 16 - comma 15° della L. R. 56/80 ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 13.06.2013 una variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale consistente nella modifica dell'art. 32 - aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano, limitatamente alla lettera e): aree per attrezzature a carattere fieristico.

Gli atti della variante urbanistico-normativa unitamente alla Relazione Generale, Relazione Geologica, Rapporto preliminare della V. A. S. sono stati trasmessi con nota n.224168 del 8.10.2013 a firma del direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata.

Gli atti della variante in questione sono stati pubblicati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi non risultano presentate osservazioni né opposizioni giusta attestazione del direttore della Ripartizione in data 8.10.2013.

Ciò premesso si rappresenta quanto segue.

Su istanza del Presidente della Fiera del Levante del 17.3.2010 con la quale si proponeva la modifica dell'indice di fabbricabilità territoriale del quartiere fieristico di Bari al fine di consentire un piano di ristrutturazione e ammodernamento della struttura esistente tale da renderla competitiva con le altre strutture fieristiche nazionali ed accrescerne il ruolo strategico, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari ha elaborato una relazione tecnica di fattibilità urbanistica della proposta di variante dalla quale, in sintesi, si evidenzia quanto segue.

Il polo fieristico, integrato nel tessuto cittadino e quindi nella impossibilità di espandersi in aree contigue, si sviluppa su una superficie territoriale di mq. 258.356,96 circa, la cui crescita è avvenuta nel tempo per fasi non coordinate da un progetto unitario e di lungo termine, comportando forti elementi di criticità in termini di funzionalità del quartiere penalizzandone il ruolo e le prospettive di evoluzione.

Un aspetto di fondamentale importanza per l'efficienza, economia e sicurezza del quartiere fieristico risiede nella necessità di distinguere e separare i percorsi, le funzioni e le zone di servizio che competono ai fruitori di un impianto fieristico, espositori, visitatori, fornitori e personale di servizio; tale promiscuità si ripercuote sull'economia ed i tempi di gestione delle manifestazioni oltre che sulla efficacia espositiva della stessa ed è conseguenza della progressiva saturazione degli spazi all'interno

del perimetro del polo fieristico fino a raggiungere l'indice massimo di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq.

La diversità storica delle varie fasi attuative di sviluppo del quartiere fieristico ha causato una marcata disomogeneità delle diverse strutture espositive, articolate in gran parte da padiglioni (150 circa) la cui superficie massima è inferiore a mq. 5.000; la mancanza di grandi superfici continue ed omogenee non consente di realizzare mostre specializzate, né di garantire agli espositori condizioni omogenee, causa di non riconferma della partecipazione all'evento fieristico.

Per le su dette ragioni esposte, l'Ente Fiera del Levante ha definito un piano di ristrutturazione integrale del polo fieristico allo scopo di ottenere una struttura in grado di rispondere alle esigenze delle fiere moderne, fondato sulla razionalizzazione degli spazi e dei flussi, in grado di abbattere costi di gestione e consumi energetici.

Lo stesso piano prevede la realizzazione di:

- infrastrutture per la mobilità con previsione di nuovi parcheggi;
- risistemazione degli spazi aperti per facilitare la fruibilità da parte degli operatori;
- nuovi spazi di verde di arredo;
- realizzazione di nuovi padiglioni espositivi chiusi di grossa superficie realizzati secondo un criterio di continuità con quelli esistenti;
- sistemazione dei sottoservizi in particolare l'adeguamento della rete pluviale per renderla in linea con le normative nazionali e regionali in materia di smaltimento di acque meteoriche;
- riorganizzazione dei sistemi di accesso per consentire un miglior flusso dei visitatori e dei mezzi per l'allestimento e il periodo delle manifestazioni;
- la realizzazione di un nuovo e funzionale centro congressi da 3000 posti.

L'attività edilizia nell'ambito del polo fieristico è stata nel tempo progressiva mediante demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti, con l'ultimo intervento di un nuovo padiglione espositivo di circa mq. 18.000 di superficie e 180.000 mc. di volume con ricorso alla procedura di deroga ai sensi dell'art. 14 del T. U. n.380/2001; ad oggi il polo fieristico è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistico edilizi:

- Indice di fabbricabilità territoriale di PRG: 2 mc/mq
- sup. territoriale: mq. 258.356,96
- sup. edificata: mq. 92.368
- volume edificato: mc. 600.934,64
- indice di f. t. attuale: 2,325 mc/mq.

Le previsioni di PRG caratterizzate da un indice di f. territoriale di 2 mc/mq, ad oggi comunque superato (2,325 mc/mq), sono di ostacolo all'attuazione del programma di rilancio e riorganizzazione urbanistica del polo fieristico innanzi indicato.

Sulla base di una analisi operata in merito alla disciplina urbanistico-edilizia dei maggiori poli fieristici nazionali, si è riscontrato che nella per la maggior parte degli stessi viene adottata una disciplina urbanistica riconducibile ad un indice fondiario territoriale superficario, e ciò in ragione della specificità della destinazione d'uso delle aree fieristiche caratterizzate dalla presenza di padiglioni espositivi il cui volume svolge una funzione sostanzialmente tecnica e non già in ragione di carichi insediativi di natura produttiva o residenziale.

In ragione di quanto innanzi rappresentato nella Relazione in atti l'Amministrazione Comunale di Bari con delibera di C.C. n. 35/2013 ha adottato la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P. R. G. limitatamente alla lettera e) dell'art. 32 nei termini di seguito specificati:

L'art. 32 lett. e) del PRG vigente dispone (testo seguente)

- "aree per attrezzature a carattere fieristico, nelle quali è ammessa la costruzione di installazioni fieristiche, e dei relativi alloggi di custodia, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- indice di fabbricabilità territoriale: 2 mc/mq.

- Unità operativa minima: intero lotto previsto dal PRG
- Parcheggi: limitati alle esigenze degli uffici amministrativi e di gestione del complesso, e comunque in quantità conformi alle previsioni delle vigenti leggi.”

Proposta di variante:

- “art. 32 lett. e) aree per attrezzature a carattere fieristico, nelle quali è ammessa la costruzione di installazioni fieristiche comprensive degli eventuali alloggi di custodia e per le attività terziarie.

E' ammesso ogni intervento edilizio (ex DPR 380/01 e ss. mm. ii.) purchè finalizzato e/o connesso alle attività ed al soddisfacimento delle attività che si svolgono nell'ambito del quartiere fieristico, definendosi il lotto edificatorio quello determinato dal progetto per il quale viene richiesto il permesso di costruire.

Ogni intervento edilizio è subordinato alla verifica del rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale, pari a mq./mq 0,60 ed al rispetto del rapporto di copertura che, complessivamente, non potrà superare la quantità pari al 50% della superficie della maglia urbanistica.

Le superfici a parcheggio o a verde dovranno complessivamente essere determinate nella misura minima del 70% delle superfici lorde di piano da realizzare, di cui almeno la metà destinate a parcheggio e la parte rimanente a verde, piazza, spazi pedonali attrezzati, verde di decoro della viabilità.

Qualsiasi intervento edilizio verrà connotato dalle componenti di sostenibilità ambientale finalizzate a mitigare ogni impatto potenziale e nel rispetto dei vincoli paesaggistico- ambientali esistenti.”

Nello stesso deliberato consiliare n.35/2013, il Consiglio Comunale dava atto (testualmente):

“che ogni intervento successivo di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione inerente l'area fieristica, dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nella determina dirigenziale n.47/2011 del Dirigente del Servizio Ecologia-Ufficio VIA-VAS, quali misure di mitigazione delle pressioni, che di seguito si riportano:

- per le aree a verde si utilizzino specie vegetali autoctone tipiche della macchia mediterranea;
- per i parcheggi privilegiare l'uso di pavimentazioni drenanti;
- favorire il servizio della raccolta differenziata dei rifiuti, predisponendo una viabilità adeguata ai mezzi di raccolta.

Inoltre, elaborare un apposito studio sul sistema di mobilità della zona al fine di verificarne l'adeguatezza ai flussi veicolari previsti, nonché, nell'ambito di apposite iniziative dell'Amministrazione Comunale o dell'Ente Fiera, o di convenzioni/accordi stipulati tra la stessa Amministrazione, l'Ente Fiera e soggetti privati o altri enti:

- mettere in atto politiche di utilizzo di mezzi pubblici, compresa l'incentivazione del park&ride e di mezzi privati non inquinanti (biciclette) per l'accesso al quartiere fieristico;
- prevedere il monitoraggio dell'inquinamento atmosferico ed acustico della zona mediante predisposizione di centraline e attuando campagne di misurazione in loco.

Si raccomanda infine, per quanto riguarda il piano di ristrutturazione che, si dichiara, sarà possibile attuare con l'approvazione della variante in oggetto, il rispetto di tutte le distanze regolamentari degli interventi previsti da emergenze idrogeologiche, naturalistiche, storiche e paesaggistiche e l'acquisizione dei relativi pareri di competenza.

Le altre misure di mitigazione che dovranno essere rispettate sono:

- a) rete di acque reflue separate dalla rete acque meteoriche e previsione di serbatoi per l'acqua di accumulo di queste ultime
- b) tecniche costruttive in grado di realizzare risparmi energetici
- c) eliminazione di tutti gli impianti termici a combustibile e sostituzione con impianti elettrici a pompa di calore ad alta efficienza
- d) sistemi di illuminazione a basso consumo energetico e a basso impatto luminoso
- f) realizzazione di edifici con altezza massima non superiore ai 20 mt e comunque inferiore a quella

degli edifici storici esistenti

g) realizzazione di aree a verde in misura pari al 10% della superficie di tutte le nuove realizzazioni in programma

h) recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde e recupero per usi igienici

i) realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici esistenti ed in programma di realizzazione, tali da assicurare una produzione di energia elettrica pari a circa 2/3 dell'intero fabbisogno del quartiere fieristico j) utilizzo di organi illuminanti a led.

Tali prescrizioni non hanno il carattere normativo e sono da applicare in fase gestionale-esecutiva da parte dell'Ente Fiera.”“

Ciò premesso, e valutata la proposta di variante urbanistica alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Bari, limitatamente alla lettera e) dell'art.32, "aree per attrezzature a carattere fieristico", di cui alla delibera di C. C. n.35 del 13.06.2013, come innanzi riportata, si ritiene la stessa variante ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico in ragione delle congrue ed attuali motivazioni prospettate dall'Amministrazione comunale, qui condivise anche, in particolare, per la specificità delle destinazioni d'uso delle aree fieristiche a carattere prevalentemente espositivo.

Per quanto riguarda i rapporti con le norme di tutela paesaggistica del vigente P.U.T. T./Paesaggio, ricadendo le aree interessate dalla variante urbanistica all'interno dei così detti territori di cui all'art.1.03 - punto 5, le norme contenute nel Piano di cui al titolo II "ambiti territoriali estesi" ed al titolo III "ambiti territoriali distinti" non trovano applicazione.

Per quanto riguarda i rapporti con le norme di salvaguardia del P.P.T.R., art. 106 disposizioni transitorie, adottato con delibera di G. R. n.1435 del 2.8.2013 e n. 2022 del 29 ottobre 2013, rilevano le disposizioni del comma 6: "fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, ove presenti beni paesaggistici di cui agli art.134 e 157 del Codice, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali, al PPTR, nei territori costruiti di cui all'art.103 co.5 e 6 delle N. T. A. del PUTT/P, trovano applicazione gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale del relativo Ambito paesaggistico interessato, nonché le linee guida indicate all'art.79 co.1.3.

Infine si ritiene di precisare che, in sede di attuazione della presente variante, per quanto riguarda le nuove costruzioni o ricostruzioni, le stesse dovranno armonizzarsi con l'impianto urbanistico storico, con particolare riguardo alle parti monumentali prospicienti il mare.

Tutto ciò premesso si propone alla Giunta l'approvazione della variante urbanistica alle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Bari, art.32 - aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano-, di cui alla delibera di C. C. n.35 del 13.06.2013, limitatamente alla lettera e) - aree per attrezzature a carattere fieristico- nei termini innanzi riportati, fatte salve le disposizioni transitorie dell'art. 106 comma 6 delle Norme tecniche di Attuazione PPTR adottato con delibera di G. R. n.1345 del 2.8.2013 e successive integrazioni di cui alla delibera di G. R. n.2022 del 29.10.2013.

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

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N. 28/01 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

"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 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 poste in calce al presente provvedimento da parte del Funzionario Istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente di Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di approvare, ai sensi dell'art.16 della L. R. n.56/80 e dell'art.20, comma 4° della L. R. n.20/2001, per le considerazioni e motivazioni e prescrizioni in narrativa esplicitate la variante urbanistica alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Bari art.32 limitatamente alla lett. e)- aree per attrezzature a carattere fieristico- adottata con delibera di C.C. n. 35. del 13./06/2013, nei limiti e nei termini in narrativa esplicitati, fatte salve le disposizioni transitorie dell'art. 106 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P. P. T. R. adottato con delibera di G. R. n.1345 del 2.8.2013 e successive integrazioni di cui alla delibera di G. R. 2022 del 29.10.2013.

- Di demandare al competente Servizio Urbanistica la trasmissione al Comune di BARI del presente provvedimento;

- Di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R e sulla G.U. (da parte del S.U.R.).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Avv. Davide F. Pellegrino Angela Barbanente
