COMUNE DI BARI

Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

Protocollo Informatico n. 204480 del 08/09/2016

RACCOMANDATA A MANO

Al Presidente della Giunta della REGIONE PUGLIA
Dott. Michele Emiliano
Lungomare Nazario Sauro, 33
70121 BARI

E, p.c.

All' Assessore all'Urbanistica e Politiche del Territorio
c.tedesco@comune.bari.it

All' Assessore ai LL.PP., Infrastrutture ed Edilizia Giudiziaria
g.galasso@comune.bari.it

All' Assessore al Patrimonio
v.brandi@comune.bari.it

Oggetto: **Proposta di Accordo di Programma per la revisione del LOTTO A del P. di L. 196/1996 relativo alla Maglia n. 46 del vigente P.R.G.**
Soggetti proponenti: Società INED s.r.l., EFFETRE s.r.l. e VILLA MAGDA s.r.l.
Richiesta di sottoscrizione ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 81 del 21.09.2010 è stato adottato, ai sensi della L.r. n.56/1980, il «Piano di Lottizzazione n.196/96, concernente i suoli siti in Bari, compresi tra la via Amendola, Strada di PRG (c.d. III Mediana Bis), Verde di quartiere ed Aree per Attrezzature Universitarie», tipizzati dal vigente P.R.G. - approvato con D.P.G.R. n.1475 del 08.07.1976 - ad "Attività Terziarie", disciplinate dall'art. 39 delle NTA;
- di seguito il Piano di Lottizzazione ha acquisito:
  - parere preliminare della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le opere di urbanizzazione secondaria della sistemazione delle aree a standard della residenza, relative al restauro del verde storico (nota prot. n.2569 del 10.04.2008);
  - parere di conformità al PAI rilasciato dall'Autorità di Bacino della Puglia (nota prot. n.4529 del 09.05.2008);
  - parere favorevole ex art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. dell'Ufficio regionale dell'ex Genio Civile (nota prot. n.11226/2010);
  - provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS con determinazione dirigenziale dell'Ufficio regionale VAS n.20 del 16.01.2009;
  - parere favorevole condizionato del CUR n.25/2011 del 09.09.2011;
  - parere paesaggistico favorevole, giusta D.G.R n. 2580 del 22.11.2011, ai sensi del punto 5.03 dell'art.1.03 delle NTA del P.U.T.T./p, *"fermo restando per gli interventi esecutivi delle opere previste di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 prima del rilascio del permesso a costruire"*;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 540 del 26.09.2012, il PdL è stato approvato in via definitiva, dando atto, in attuazione della D.G.C. n.142 del 10.07.2012 (*Procedimento per l'esecuzione della seguente opera pubblica: allargamento e sistemazione di via Amendola nel tratto compreso tra via Conte Giusso e via Omodeo. Accordo per cessione aree in favore del Comune di Bari con le Società INED s.r.l. e EFFETRE s.r.l.*) della cessione da parte dei proponenti - in sede di convenzionamento - delle aree interessate dal progetto preliminare di allargamento di via Amendola approvato con D.C.C. n.20 del 28.03.2011, con l'espressa rinuncia all'indennità di esproprio a fronte del riconoscimento dei diritti edificatori della superficie ceduta in corrispondenza della rotatoria di progetto;

- il PdiL approvato si articola in due Lotti, A e B, organizzati su n. 5 Unità Progettuali organizzate su una superficie totale di Maglia di 48.812,00 mq, per una Volumetria complessiva di 215.218,03 mc, inferiore a quella massima ammissibile, secondo l'IFT di 5 mc/mq, di 244.060 mc, di cui:
  - 97.423,53 mc di Volume Residenziale (45,27% del totale in coerenza all'art. 39 delle NTA del PRG);
  - 117.794,50 mc di Volume Terziario (restante 54,73%);
- in data 16.12.2013 il Piano è stato convenzionato;
- con nota acquisita al prot. n.316435 in data 29.12.2015, e con successiva integrazione del 18.03.2016 prot. n.66345, le Società INED s.r.l., EFFETRE s.r.l. e VILLA MAGDA s.r.l. hanno presentato **una proposta di Accordo di Programma (AdiP) relativa alla revisione del solo Lotto A;**
- sulla base degli elaborati scritto-grafici forniti e dell'istruttoria tecnica condotta dal Settore Pianificazione del Territorio – PRG, il Coordinamento Tecnico Interno della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata si è espresso favorevolmente sulla proposta di Accordo di Programma nella seduta del 05.04.2016.

Considerato che la proposta di AdiP, in variante al PdiL approvato, è finalizzata alla **riduzione delle volumetrie** per oltre 40.000 mc, al miglioramento dell'**impatto architettonico e urbano di via Amendola** e al **miglioramento del sistema locale di traffico e di sosta**, attraverso l'allineamento delle richieste di mercato con l'offerta, e **in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico vigente** richiede la possibilità:

1. **di convertire gran parte della volumetria terziaria in residenziale rispetto al limite massimo del 50% previsto dall'art. 39 delle NTA del PRG;**
2. **di reperire parte delle maggiori "Aree a standard della residenza" occorrenti al di fuori del Lotto A, in un'area limitrofa, attualmente tipizzata a "Verde di Quartiere";**
3. **di realizzare tale variazione al PdiL secondo l'art.34 del D.Lgs. n. 267/2000 offrendo come beneficio per la P.A. la realizzazione di un parcheggio, in angolo tra via N. Tridente e via P. Sette, la sistemazione stradale della citata via P. Sette, in vista della riduzione di posti auto prevista per l'allargamento di via Amendola. Le opere previste hanno un importo complessivo di € 863.000,00.**

Inoltre, con nota prot. n. 173650 del 22.07.2016, i Soggetti proponenti, ad integrazione dell'impegno a realizzare l'opera pubblica sopra citata, hanno comunicato il proprio ulteriore impegno a cedere a titolo gratuito al Comune di Bari per le finalità pubbliche ritenute opportune, un **locale** di superficie lorda, al piano terra dell'Unità Progettuale n. 2, funzionalmente connesso al parco di Villa Bonomo ed ai parcheggi di pertinenza, di superficie lorda chiusa di 116,50 mq, avente un valore commerciale stimato in € 268.000,00, rifinito in ogni parte e completo di impianti. All'uopo i proponenti hanno allegato planimetria che individua l'immobile e l'integrazione allo Schema di Convenzione sottoscritto. Questa ulteriore cessione costituisce un incremento del beneficio per la P.A.

In considerazione di quanto detto, e sulla base dell'istruttoria condotta dal Settore Pianificazione del Territorio – PRG, si ritiene che la proposta sia accoglibile ed attuabile attraverso il **modulo procedimentale di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.**, in quanto, rispetto al PdiL approvato:

dal punto di vista urbanistico l'AdiP:

- prevede un bilancio volumetrico in minus per oltre 40.000 mc, con la deroga alle percentuali di terziario /residenziale rispetto all'art. 39 delle NTA del PRG.;
- prevede un IFT pari a 3,96 mc/mq, a fronte dei 5 mc/mq delle "Zone per attività terziarie", e risulta coerente con gli indirizzi strategici dell'A.C., circa la riduzione del consumo di suolo e la razionalizzazione/diminuzione delle volumetrie realizzabili, giusta D.G.C. n.565 del 06.08.2015 "Indirizzi per il Piano Urbanistico Generale" (PUG);
- seppur con riferimento ad immobili non edificati alla data di entrata in vigore della l.r. n.16/2014, risulta coerente con gli indirizzi dell'A.C., che ha autorizzato, in applicazione dell'art. 2 della citata l.r. n. 16/2014, il mutamento di destinazione d'uso per le "Zone per attività terziaria" e le "Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9", giusta deliberazione di C.C. n. 31 del 18.06.2015;

dal punto di vista dell'impatto urbano e paesaggistico l'AdiP:

- prevede un miglioramento morfologico dell'intervento attraverso le riduzioni volumetriche quantitative e qualitative e l'ampliamento delle aree di sedime del parco di Villa Bonomo;
- opera nell'ottica della maggiore valorizzazione della testimonianza della stratificazione insediativa di Villa Bonomo, in termini di percettibilità, possibilità di fruizione pubblica ed accessibilità.

dal punto di vista del beneficio pubblico l'AdiP prevede:

a) la realizzazione di un'opera pubblica a totale carico dei proponenti, per complessivi € 863.000,00, finalizzata al miglioramento delle condizioni di mobilità e traffico, in vista dell'allargamento di via Amendola, attraverso l'implementazione di n. 240 nuovi posti auto, oltre a sistemazioni stradali di aree di proprietà comunale;
b) l'ulteriore ampliamento per oltre 3.000 mq del Parco pubblico di Villa Bonomo, con un incremento pari al 15% delle aree di sedime del parco medesimo;
c) la cessione a titolo gratuito al Comune di Bari di un locale a realizzarsi posto a piano terra nell'ambito della Unità Progettuale n.2, con superficie lorda chiusa di 116,50 mq rifinito in ogni sua parte, completo di impianto idrico fognante ed elettrico nel rispetto della normativa vigente del valore commerciale di € 268.000,00 che il Comune potrà utilizzare per finalità pubbliche.

Il **rapporto Beneficio pubblico/Beneficio privato** delle opere sub a) e b) è circa il **64,76%**, che integrato con la ulteriore cessione a titolo gratuito di un locale funzionalmente connesso al parco di Villa Bonomo ed ai parcheggi di pertinenza, per un valore commerciale stimato in €268.000,00 (sub c)) si incrementa all' **85,00%.**

Ciò premesso e visti:

- l'art.34 del d.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- l'art.14 della L.n.241/1990 e sm.i.;
- la L.r. n.44/2012 e s.m.i.;
- il R.R. n.18/2013 e s.m.i.;

si chiede ai sensi dell'art.34 del d.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

la sottoscrizione di apposito accordo di programma relativo all'iniziativa.
In particolare, ai sensi del comma 3°, si richiede la convocazione di conferenza tra i rappresentanti delle amministrazioni individuate nell'elenco allegato alla presente, da tenersi presso l'Assessorato regionale alla Pianificazione territoriale, alla via G. Gentile, 52 (Bari), nella data che il citato Assessorato avrà cura di fornire alla Ripartizione Urbanistica e Edilizia Privata, che assume l'onere di successiva comunicazione agli enti/amministrazioni individuate.

In ossequio al principio di economicità e semplificazione dell'azione amministrativa, anche al fine di evitare duplicazioni nelle valutazioni, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata provvederà a richiedere, per il Comune di Bari in qualità di Autorità Procedente, di integrare il procedimento di AdP con le valutazioni ambientali, ai sensi dell'art.17 co.4 lett. c) della l.r. n.44/2012 e s.m.i. ed attivare la consultazione di cui alla procedura di VAS - Valutazione Ambientale Strategica.

In particolare si evidenzia che:

- il PdiL, di cui la presente proposta costituisce modifica, è stato escluso dalla procedura di VAS con determinazione dirigenziale dell'Ufficio regionale VAS n.20 del 16.01.2009;
- la proposta di AdP risulta inquadrabile, ai sensi dell'art. 6 punto 1, lett. b) del R.R. n. 18/2013 e s.m.i., come "strumento attuativo *che interessa aree oggetto di modifiche ai piani urbanistici generali, già sottoposte a VAS o a verifica*" da sottoporre a **verifica di assoggettabilità a VAS semplificata** con il ricorso al modulo procedimentale previsto al comma 2 all'art. 6;
- il PdiL, di cui la presente proposta costituisce modifica, ha acquisito parere paesaggistico favorevole, giusta D.G.R n. 2580 del 22.11.2011, ai sensi del punto 5.03 dell'art.1.03 delle NTA del previgente P.U.T.T./p.;

- per la proposta di AdiP si richiede parere di compatibilità paesaggistica, ex art. 96 delle NTA del vigente PPTR, da rendersi nell'ambito della procedura di VAS.

In attesa di riscontro, si porgono cordiali saluti.

Il Direttore Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata f.f.
Ing. Giorgio Bonelli

Il Sindaco
Ing. Antonio Decaro

ALLEGATI:

	Elenco Enti da consultare
	Relazione Istruttoria
RG	Relazione generale
RI	Relazione tecnica illustrativa e analisi costi-benefici
RF	Relazione finanziaria
EC	Elenchi catastali delle proprietà interessate dall'intervento
SC	Schema di Convenzione modificato, integrato dall'Ufficio in fase istruttoria, e sottoscritto dai proponenti (Luglio 2016)
CR	Cronoprogramma dei lavori
Tav. 01	Inquadramento urbanistico
Tav. 02	Planimetria con inserimento dell'opera di messa in sicurezza idraulica come prescritto dall'A. di B.
Tav. 03	Progetto schematico delle urbanizzazioni primarie e secondarie come da P. di L. approvato
Tav. 04	Progetto schematico delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare
Tav. 05	Planimetria a livello copertura
Tav. 06	Planimetria a livello di piano terra
Tav. 07	Planimetria a livello dei piani interrati - parcheggio
Tav. 08	Planivolumetrico
Tav. 09	Profili e Sezioni
Tav. 10	Tipologie edilizie
Tav. 11	Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la proposta di Accordo di Programma relativo al Lotto A e presentata a Febbraio 2013 - a livello copertura
Tav. 12	Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la proposta di Accordo di Programma relativo al Lotto A e presentata a Febbraio 2013 - a livello piano terra
Tav. 13	Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la proposta di Accordo di Programma relativo al Lotto A e presentata a Febbraio 2013 – Profili e sezioni
RPV	Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (Documento di sintesi)
RPV - All	Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (Documenti Allegati)
SP_R01	Studio preliminare dell'opera pubblica – Relazione Illustrativa
SP_01	Studio preliminare dell'opera pubblica – Planimetria Generale
Tav. 04*	Progetto schematico delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare
	Atto di acquisizione della part. 65 al fg. 41
	Nota prot. n. 173650 del 22.07.2016
	Allegato grafico alla nota prot. n. 173650 del 22.07.2016

ELENCO ENTI AMMINISTRAZIONI DA CONSULTARE

1. Regione Puglia - Dipartimento Mobilità, qualità urbana, OO.PP. e paesaggio - Sezione Urbanistica
2. Regione Puglia Dipartimento Mobilità, qualità urbana, OO.PP. e paesaggio - Sezione Assetto del Territorio
3. Regione Puglia Dipartimento Mobilità, qualità urbana, OO.PP. e paesaggio - Sezione Ecologia
4. Regione Puglia - Dipartimento Mobilità, qualità urbana, OO.PP. e paesaggio - Sezione Pianificazione e programmazione delle infrastrutture per la mobilità
5. Regione Puglia - Dipartimento Mobilità, qualità urbana, OO.PP. e paesaggio - Servizio Coordinamento strutture tecniche provinciali
6. Autorità di Bacino della Puglia
7. Segretariato regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Puglia
8. Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia
9. Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bari, Barletta-Andria-Trani e Foggia
10. Città Metropolitana - Servizio Edilizia Pubblica,Territorio e Ambiente - Sezione Urbanistica
11. Città Metropolitana - Servizio Edilizia Pubblica,Territorio e Ambiente - Sezione Ambiente
12. ARPA Puglia
13. Azienda Sanitaria Locale BARI
14. Autorità Idrica Pugliese
15. Acquedotto Pugliese S.p.A.
16. AMGAS
17. Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale - Ufficio ATO BA
18. RFI SpA – RETE FERROVIARIA ITALIANA
19. ITALFERR SpA