



C O M U N E D I B A R I

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 25 NOVEMBRE 2025

DELIBERA N.813

Documento contenente dati soggetti alla legge sulla privacy

O G G E T T O

VARIANTE N.2 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.97/83, CONCERNENTE I SUOLI COMPRESI NELLA MAGLIA URBANISTICA N.4 PER ATTIVITÀ TERZIARIE ART. 39 N.T.A. – POSTA IN AGRO III MUNICIPIO – ZONA SAN PAOLO, VIALE EUROPA

SOGGETTO PROPONENTE: IMMOBILIARE SAN PAOLO S.R.L.

ADOZIONE

L'ANNO DUEMILAVENTICINQUE IL GIORNO VENTICINQUE DEL MESE DI NOVEMBRE, , ALLE ORE 14:45 CON CONTINUAZIONE

SONO PRESENTI:

P R E S I D E N T E

IACOVONE GIOVANNA - VICE SINDACO

A S S E S S O R I

N	COGNOME E NOME	PRES
1	LECCESE Dott. Vito	NO
2	DE MARZO Diego	SI
3	GRASSO Nicola	SI
4	LACOPPOLA Avv. Vito	SI
5	PALONE Dott.ssa Carla	SI

N	COGNOME E NOME	PRES
6	PERLINO Elda	SI
7	PETRUZZELLI Dott. Pietro	NO
8	ROMANO Avv. Paola	NO
9	SCARAMUZZI Domenico	NO
10	VACCARELLA Elisabetta	SI

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa ILARIA RIZZO

Il presente provvedimento è finalizzato all'adozione della variante n.2 al Piano di Lottizzazione n.97/83, concernente i suoli compresi nella Maglia Urbanistica n.4 per attività terziarie art. 39 N.T.A. – posta in agro III Municipio – Zona San Paolo, Viale Europa

Soggetto proponente: Immobiliare San Paolo s.r.l.

L'ASSESSORA ALLA RIGENERAZIONE URBANA E SOCIALE, ALLA PROSSIMITÀ ED ALLA TRANSIZIONE DIGITALE PROF.SSA AVV. GIOVANNA IACOVONE, SULLA BASE DELL'ISTRUTTORIA CONDOTTA DAL SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELLA RIPARTIZIONE GOVERNO E SVILUPPO STRATEGICO DEL TERRITORIO, RIFERISCE QUANTO SEGUE:

PREMESSO che:

- la prima proposta di Piano veniva approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.163 in data 06.05.1991 e convenzionata in data 02.08.2006, con atto a rogito del notaio *omissis* di Bari, *omissis* ed il Comune di Bari; tale prima proposta prevedeva la realizzazione di un complesso edilizio per una volumetria complessiva pari a 62.546,12 mc, suddivisa in 10.986,23 mc (ca 17,56%) da destinare a residenziale e 51.559,89 mc (ca 82,44%) da destinare a terziario; in sede di convenzionamento, la Società cedeva a titolo gratuito al Comune di Bari le aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, costituite rispettivamente dalle strade (per una superficie di 3.342 mq) e dalle aree relative agli standard urbanistici (per una superficie complessiva di 2.331 mq); la predetta proposta di piano attuativo convenzionato nel 2006 non è mai stata realizzata;
- una prima variante al progetto originario veniva approvata con deliberazione di Giunta Comunale n.454 del 18.07.2013 e prevedeva la realizzazione della medesima volumetria complessiva di 62.546,12 mc, ma in tale proposta una parte pari al 50% era destinata a residenza (destinazione in aumento rispetto alla precedente proposta) e la restante parte pari al 50% veniva destinata a terziario (destinazione in riduzione rispetto alla precedente proposta), con la conseguente ridefinizione degli standard pari a 3.925 mq, che sommati ai precedenti 2.331 mq determinavano un aumento complessivo (pari a 6.256 mq) della superficie destinata agli stessi rispetto alla soluzione precedente; in sede di convenzionamento aggiuntivo, in data 25.09.2015 *omissis* sempre a rogito del notaio *omissis*, la Società cedeva a titolo gratuito al Comune di Bari le particelle per le ulteriori aree a standard; anche la variante al piano attuativo nuovamente convenzionato (con atto bilaterale allo stato valido in virtù di proroghe *ex lege medio tempore* sopravvenute) non è mai stata realizzata;
- con nota assunta in atti al prot. n.130900 del 27.04.2022 la società Immobiliare San Paolo s.r.l. ha presentato nuova istanza di variante al PdL 97/83, inizialmente sottoposta all'esame del CTI in data 18.10.2023 i cui esiti venivano trasmessi al tecnico progettista con nota prot. n.372239 del 06.11.2023;
- tale progetto di variante consiste in una nuova organizzazione planovolumetrica degli edifici (corpo A e corpo B), con una riduzione sostanziale della volumetria totale di progetto che dagli originali 62.546,12 mc si riduce a 44.760,17 mc, così suddivisa:
 - corpo A: volume residenziale di 22.237,93 mc e volume direzionale di 10.428,74 mc, per un volume totale di 32.666,67 mc;
 - corpo B: volume direzionale di 12.093,50 mc;la proposta è stata oggetto di una cospicua serie di modifiche che hanno interessato principalmente le urbanizzazioni primarie e il riassetto delle aree a standard e dei relativi accessi.

PREMESSO, inoltre, che:

- con D.D. n.00470 del 21.01.2025 il Settore Pianificazione Attuativa, nella qualità di Autorità procedente in ambito VAS, ha formalizzato la proposta di Piano ai fini dell'espletamento degli adempimenti in materia di valutazione ambientale strategica dando avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. n. 44/2012 ss.mm.ii. e art. 5 comma 1 lett.b) del R.R. n. 18/2013 ss.mm.ii.;
- con D.D. n. 9902 del 02.07.2025 munita dei relativi allegati, trasmessa con nota prot. n.246316 del 11.07.2025, il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio (Autorità Competente) ha comunicato al Settore Pianificazione Attuativa (Autorità Procedente) che la proposta n.2 di variante del Pdl n.97/83 è stata dichiarata non assoggettata alla procedura di VAS di cui alla L.R. n.44/2012, previo il rispetto di alcune prescrizioni contenute nei contributi pervenuti dagli SCMA e richieste dalla Commissione VAS (**ALL.A**);

- con nota prot. n.248429 del 14.07.2025 il Settore Pianificazione Attuativa ha quindi comunicato al Soggetto proponente i suddetti esiti, chiedendo al contempo di ottemperare alle prescrizioni di cui alla VAS nonché alle richieste (di natura urbanistica) contenute nella nota del Settore prot. n.24766 del 22.01.2025;
- sono stati quindi trasmessi, in riscontro a detta ultima richiesta dell'Ente, aggiornamenti progettuali ed integrazioni documentali (prott. n.254743 del 18.07.2025, n.261916 del 24.07.2025 e n.283445 del 11.08.2025) al cui esame ha fatto seguito nota prot. n.307040 del 08.09.2025 (**ALL.B**) recante comunicazione dell'esito favorevole dell'istruttoria e richiesta al Soggetto proponente di una dichiarazione circa la conferma allo stato attuale della titolarità dei suoli in capo ai soggetti originari proponenti e la visura camerale aggiornata della società ai fini della legittimazione soggettiva;
- con nota prot. n.312414 del 11.09.2025, il Soggetto proponente (proprietario dell'intera maglia di PRG, al netto delle aree già cedute al Comune di Bari con le convenzioni del 2006 e del 2015) ha riscontrato la suddetta richiesta, confermando [...] *la titolarità dei suoli* (**ALL.C**) e trasmettendo l'aggiornamento dell'atto d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con visura camerale del 24.06.2025 (**ALL.D**), nonché il *"Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"* (**ALL.E**) e lo schema di convenzione urbanistica (**ALL. F**), debitamente sottoscritti;

TENUTO CONTO che:

la presente proposta di piano urbanistico esecutivo si configura quale variante sostanziale ai sensi dell'art. 16 co.10 della L.R. n.20/2001 ss.mm.ii. al piano precedentemente approvato con DGC n. 454/2013 in quanto incide sia sul dimensionamento globale dello strumento attuativo, sia sulla dotazione degli spazi pubblici e, pur rimanendo conforme allo strumento urbanistico vigente, differisce dal PdL approvato per i seguenti aspetti:

- 1) riduzione sostanziale della volumetria di progetto: la proposta di Piano di lottizzazione convenzionato prevedeva una volumetria di progetto di 62.545,12 mc, mentre l'attuale volumetria di progetto è pari a 44.760,17 mc, di fatto ridotta del 28,43% rispetto alla precedente;
- 2) modifica della sagoma plano-volumetrica e dell'ubicazione degli edifici in progetto;
- 3) modifica delle aree a standard in termini di superficie e posizionamento, in funzione del nuovo riassetto delle volumetrie residenziali e di quelle commerciali/direzionali;
- 4) adeguamento della viabilità e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria (inserimento di rotatoria per il miglioramento dei flussi di traffico su Viale Europa);
- 5) adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con DCC n.10/2022 come modificato con DCC n.114/2024.

Con riferimento alla natura del procedimento e nell'ambito della procedura di VAS, la Sezione Urbanistica – Servizio Strumentazione Urbanistica della Regione Puglia, con nota assunta in atti al prot. n.80265 del 04.03.2025, ha espresso osservazioni in merito alla competenza della variante di Piano, nonché sulla modalità di calcolo degli standard ex D.M. 1444/68, in riferimento alle quali:

- il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio ha riscontrato con nota prot. n.105734 del 21.03.2025 come di seguito riportato:

"[...] il PdL, oggetto della verifica di assoggettabilità a VAS, risulta conforme allo strumento urbanistico vigente (PRG). Si precisa che la rotatoria – prevista in corrispondenza dell'intersezione tra Viale Europa e la viabilità di P.R.G. – costituisce opera di urbanizzazione extra oneri da realizzarsi a cura e spese della società Immobiliare San Paolo (n.d.r.: la quale è già proprietaria di tutte le aree necessarie, a meno di quelle su V.le Europa già sede stradale) e seguirà per la sua attuazione l'iter procedimentale previsto per legge";

- il Settore Pianificazione Attuativa ha riscontrato con nota prot. n.109059 del 25.03.2025 come di seguito riportato:

"[...]con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione, si condividono i contenuti della nota prot. n.105734/2025 dell'Autorità Competente circa la natura extra oneri della rotatoria [...].

Con riferimento alla questione relativa alla modalità di calcolo degli standard ex D.M. 1444/68, si rappresenta quanto segue [...]nella L.R. n.13/2008 (Norme per l'abitare sostenibile) all'art. 11 (Calcolo degli indici e dei parametri edilizi) si legge che i maggiori spessori necessari per il miglioramento delle prestazioni degli edifici non

debbano essere considerati nel computo per la determinazione dei volumi e che tale deroga si applica anche al calcolo della volumetria e delle superfici per la determinazione degli standard urbanistici, omettendo - nell'articolo successivo (art. 12-Incentivi) - qualsiasi riferimento alla possibilità che tali incrementi volumetrici possano contribuire alla quantificazione degli standard.

Operando per via interpretativa, si rileva, invece, che nel testo della L.R. n. 33/2007 (art. 4 comma 3), della L.R. n.14/2009 (art. 5 co. 3 lett. b) e in ultimo della L.R. n. 36/2023 (art. 3 comma 2 lett. e) si rinviene - contrariamente a quanto evidente in termini testuali nella citata L.R. n. 13/2008 - l'obbligo per la parte di reperire gli standard urbanistici, subordinando la possibilità di eseguire gli interventi di cui alle specifiche normative alla cessione o, in alternativa, alla monetizzazione delle aree destinate alle dotazioni pubbliche.

Anche a livello della legislazione di rango superiore, il D.Lgs. n. 28/2011 (cd. Decreto Romani) all'art.12 co.1 "... fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime ..." nulla dice esplicitamente in merito alla eventuale cessione degli standard urbanistici, in riferimento agli interventi oggetto della normativa stessa e alle premialità volumetriche concesse.

Pertanto, dalle normative sopra richiamate oggetto di lettura coordinata a livello interpretativo, discende la coerenza logico giuridica delle valutazioni istruttorie di natura urbanistico-edilizia effettuate nell'ambito del procedimento di formazione del Piano di Lottizzazione in oggetto, laddove è stato ritenuto che gli incentivi volumetrici proposti dal soggetto attuatore e derivanti dall'applicazione delle previsioni normative di cui al D.Lgs. n.28/2011 e alla L.R. n.13/2008 non dovessero concorrere al calcolo degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68. Comunque, ferma tale determinazione ogni valutazione sul punto dovrà essere compiuta in sede esecutiva del Piano medesimo ovvero al momento del rilascio di titoli abilitativi".

Entrambe le su citate note sono allegate (sub. All.4 e 5) alla D.D. n.9902/2025 (ALL.A del presente atto).

CONSIDERATO che:

Con riferimento alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS):

con D.D. n.470/2025 del 21.01.2025, il Settore Pianificazione Attuativa in qualità di Autorità Procedente, ha fatto istanza presso l'Autorità Competente (Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio) di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. n.44/2012 e R.R. 18/2013, ricorrendo le previsioni di cui all'art.5 co.1 lett.b) del R.R. n.18/2013 e ss.mm.ii. in quanto rientrante la variante tra i "[...]piani urbanistici comunali di nuova costruzione che interessano superfici inferiori o uguali a 20 ettari [...]";

con nota prot. n.44222 del 05.02.2025, l'Autorità Competente ha avviato la consultazione dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) ed Enti territoriali interessati (ex art.6.2 del RR n.18/2013);

con D.D. n.9902 del 02.07.2025, l'Autorità Competente ha determinato di "[...] **ESCLUDERE** dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. Puglia n.44/2012 e ss.mm.ii. la "Variante n.2 al PdL n.97/83 – Viale Europa zona San Paolo – maglia n.4", per tutte le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente riportate, e a condizione che si rispettino le prescrizioni/pareri espressi dai SCMA"; [...] di fare propri e recepire integralmente quanto segnalato dai contributi formulati dai SCMA intervenuti nel procedimento come di seguito riportati:

- nota prot. n. 113612 del 04.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.80265 del 4.03.2025, della Sezione regionale "Urbanistica" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana";
- nota prot. n.116224 del 05.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.81807 del 5.03.2025, della Sezione regionale "Tutela e Valorizzazione del Paesaggio" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana";
- nota prot. n.1587del 05.03.2025, rubricata al protocollo comunale al n.82159 del 5.03.2025, dell'Autorità Idrica Pugliese;
- nota prot. n. 3254 del 06.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84420 del 6.03.2025, della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la città metropolitana di Bari.
- nota prot. n.120378 del 07.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84939 del 7.03.2025, della Sezione regionale "Autorizzazioni ambientali" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana";
- nota prot. n.31466 dell'11.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.89256 del 11.03.2025, dell'ASL Bari.";

[...] di stabilire che negli elaborati del Piano di Lottizzazione da sottoporre all'approvazione siano recepite le prescrizioni/contributi richieste dalla Commissione VAS nella riunione del 05.06.2025, che si riportano di seguito:

1. redigere un elaborato di analisi dello scenario esistente rispetto a situazioni preesistenti determinate, dalla presenza di infrastrutture prossime alle aree (impianto di depurazione Bari ovest, Interporto, stabilimento Apulia

Logistic (Industria a rischio di incidente rilevante), e impianti di trattamento rifiuti). Tale elaborato dovrà indicare esattamente il perimetro del Pdl e la distanza dello stesso dai punti rilevanti sotto il profilo ambientale”;

2. *“integrare e dettagliare le NTA del PdL (ed il Rapporto Ambientale Preliminare) esplicitando le misure di mitigazione da porre in essere in fase attuativa, in parte già richiamate all’art.2 delle NTA, come di seguito indicato [...]”.*

Infine la Commissione VAS ha segnalato all’Autorità Procedente, *“[...] in riferimento al binario di proprietà della Società Interporto che attraversa la maglia del Pdl, di valutare l’opportunità, nelle more dell’adozione del piano, di chiedere parere circa l’eventuale interferenza dello stesso con la proposta progettuale di piano”;*

con note prott. n.254743 del 18.07.2025 e n.261916 del 24.07.2025 il Soggetto proponente - alla luce della D.D. n.9902/2025 - ha provveduto a trasmettere al Settore Pianificazione Attuativa gli elaborati progettuali adeguati alle prescrizioni richieste dalla Commissione VAS; in merito ai contributi dei SCMA, si precisa che tutte le richieste integrative/indicazioni/prescrizioni saranno da riscontrare in fase di approvazione del piano o nella fase esecutiva dello stesso;

in merito alla questione del binario di proprietà di Interporto, tenuto conto di quanto già contenuto nella Delibera di approvazione del Piano (DGC n.454/2013), con nota assunta in atti al prot. n.283445 del 11.08.2025 il progettista ha trasmesso l’atto (**ALL.G**) a rogito del notaio *omissis* in cui si fa espressamente riferimento al *“binario dismesso dall’esercizio la cui area di sedime identificata al Catasto al Foglio [...]13 particelle [...] 71[...]”.*

Con riferimento all’art. 89 del D.P.R. 380/01:

Con nota assunta in atti al prot. n.95234 del 14.03.2025 (**ALL.H**), resa come contributo nell’ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, il Dipartimento Bilancio, affari generali e infrastrutture – Sezione Opere pubbliche e infrastrutture della Regione Puglia ha espresso la conferma del proprio parere ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/01, ritenendo che *“[...]non ricorrano le condizioni per dover esprimere un nuovo parere ai sensi dell’art.89 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. in merito alla variante proposta e, pertanto, conferma la validità del parere già emesso con protocollo numero AOO_064_62287 del 28/11/2011”.*

Con riferimento alla pericolosità idraulica e la compatibilità geomorfologica:

dalla consultazione del webGIS dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Italia Meridionale – Sede Puglia (ex Autorità di Bacino Puglia – AdB) relativamente al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n.39 del 30.11.2005 e ss.mm.ii., le aree interessate dalla proposta non ricadono in aree a pericolosità idraulica e geomorfologica e non interferiscono con reticoli idrografici della Carta Idrogeomorfologica della Puglia;

con nota prot. n.73974 del 28.02.2023 (**ALL.I**), è stata presentata “Asseverazione PAI” a firma del tecnico progettista, ing. Passannante, con cui si è attestato che l’area interessata dal Piano di Lottizzazione presentato *“non è sottoposta a vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico”.*

Con riferimento al Piano di Tutela delle Acque, all’approvvigionamento idrico e al trattamento dei reflui:

l’area interessata dalla proposta rientra nella Perimetrazione degli agglomerati scenario 2015-2021; l’area è inoltre classificata fra le Aree vulnerabili alla contaminazione salina – Acquiferi carsici costieri della Murgia e del Salento-contam.salina-stress aree Andria-SE Bari Salento per le quali è previsto il rispetto delle disposizioni di cui all’art.53 delle NTA del PTA aggiornato;

con nota prot. n. 1587 del 05.03.2025 resa nell’ambito della procedura VAS, l’Autorità Idrica Pugliese ha espresso la necessità di *“[...] dover integrare il Piano di una relazione tecnica nonché di un elaborato grafico esclusivo delle reti idrico-fognarie, unitamente ad una valutazione circa il carico organico derivante dalle nuove aree di espansione, al fine di consentire al soggetto gestore del S.I.I. di poter fin d’ora valutare l’adeguatezza delle infrastrutture di approvvigionamento [...]”* rilasciando *“[...]nulla osta condizionato all’integrazione documentale ed alla acquisizione di parere da parte del Soggetto Gestore AQP”.*

Con riferimento alla Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.):

le aree interessate dalla proposta di PUE non interferiscono con vincoli diretti o indiretti.

Con riferimento alla Parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.) ed al vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR):

il progetto è dotato di apposita Relazione paesaggistica finalizzata all’acquisizione del parere di compatibilità ex art.96 delle NTA del PPTR, le cui risultanze riportano la coerenza della nuova proposta di Piano con il quadro degli obiettivi

generali e specifici di cui al Titolo IV, con la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento, con gli indirizzi, le direttive e le linee guida di cui all'art.6 e in ultimo con i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR. In tale elaborato, si è valutato il contesto paesaggistico di area vasta in cui è inserito l'intervento in questione, un contesto cioè fortemente antropizzato e caratterizzato dalla presenza del quartiere San Paolo, della zona industriale di Bari-Modugno, dell'Interporto, del Depuratore ecc. evidenziando l'assenza di componenti paesaggistiche, motivi per cui l'impatto del Piano è stato considerato "moderato";

va precisato, tuttavia, che la precedente proposta di Piano approvata con DGC n. 454/2013 dava atto che *"non ricorrono i presupposti per la richiesta del parere paesaggistico di cui all'art.5.03 delle NTA allegata al PUTT/P in quanto sulla base della cartografia del PUTT/P l'area oggetto dell'intervento è inserita nei TERRITORI COSTRUITI - ZONE per Attività Terziarie (PRIMI ADEMPIMENTI art.5.05 - Tavola 1 Aree escluse dalle norme di cui al Titolo II ed al Titolo III del PUTT/P) e pertanto sottoposta alle di art. 1.03 punto 5 delle NTA allegata al Piano Urbanistico Tematico Territoriale"*. Nel corpo del Deliberato si segnalava però che all'interno del Piano erano ricomprese parte delle aree annesse riguardanti gli ambiti estesi delle due valenze paesaggistiche individuate nella cartografia del PUTT/P con le sigle TR94 e SAK 30, rilevando che le stesse erano identificate esclusivamente come segnalazioni archeologiche non riconducibili a "immobili vincolati da leggi statali e regionali". A tal proposito era stata avanzata richiesta di parere all'allora Soprintendenza per i Beni archeologici della Puglia, che non aveva ravvisato motivi ostativi alla realizzazione delle opere (cfr. Allegato F della DGC n.454/2013);

nell'ambito della procedura VAS, la Sezione regionale "Tutela e valorizzazione del paesaggio – Servizio osservatorio e pianificazione paesaggistica", con nota assunta in atti al prot. n. 81807 del 05.03.2025 (allegata alla D.D. 9902/2025) ha rilevato che *"[...]considerato che ad oggi l'area oggetto di PdL non è interessata da "beni paesaggistici" o "ulteriori contesti paesaggistici" come perimetrati dal PPTR il parere di compatibilità paesaggistica per l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art 96.1.d è di competenza di codesto Comune delegato al rilascio dei provvedimenti paesaggistici con DGR n 649 del 9.3.2010"*;

tenuto inoltre conto della presenza su Viale Europa del "Regio tratturello Via Traiana", riportato nel Quadro di assetto dei Tratturi approvato con DGR n.819/2019, l'argomento è stato ampiamente affrontato dalla Commissione VAS che nella seduta del 31.03.2025, visti i contributi della Soprintendenza e della Sezione regionale "Tutela e valorizzazione del paesaggio", ha chiesto ulteriori chiarimenti in merito agli Enti regionali competenti in materia, i quali hanno così riscontrato:

- prot. n.138085 del 16.04.2025 (Reg. Puglia – Sezione Demanio e Patrimonio – Servizio amministrazione beni del demanio armentizio): *"Non si rileva sul tronco armentizio de quo, confinante con la maglia n.4, la presenza del contesto UCP del PPTR Testimonianza della stratificazione insediativa-Rete dei tratturi e Area di rispetto della rete dei Tratturi, [...]"*;
- Prot. n. 139532 del 17.04.2025 (reg. Puglia – Sezione Tutela e valorizzazione del paesaggio – servizio osservatorio e pianificazione paesaggistica). *"dalla consultazione degli elaborati del PPTR detto tratto tratturale non risulta cartografato [...]"*.

Entrambi i suddetti pareri sono allegati (sub.8 e 9) alla D.D. n. 9902/2025 (ALL.A del presente atto).

Con riferimento ai vincoli generati dall'Aeroporto di Bari-Palese "Karol Wojtyla":

la maglia interessata dalla presente proposta di piano risulta essere a cavallo di due cd. *"superfici di interesse aeronautico"* che impongono *"limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa"*. Si tratta delle Superfici Orizzontali Interne SOI che stabiliscono rispettivamente una quota di altitudine limite fissata a 60,5 m s.l.m. ed una a 78 m s.l.m.;

in merito al fabbricato denominato corpo A, si segnala che lo stesso presenta altezza pari a 42,40m che sommata alla quota di calpestio finale del fabbricato pari a 18,05m s.l.m. raggiunge il livello di 60,45 m s.l.m., leggermente inferiore alla quota stabilita dalla suddetta SOI posta a 60,50 m s.l.m. A tal proposito, è stato anche fornito il Report di verifica elaborato dal sito di ENAC secondo il quale si riporta per il fabbricato in oggetto *"nessuna interferenza rilevata per gli aeroporti e i sistemi di comunicazione/navigazione/RADAR di ENAV S.p.A."*.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria:

le opere in progetto, consistono nella realizzazione di una nuova bretella viaria prevista nel PRG, secondo quanto già sancito nel Piano convenzionato nel 2015. La variante proposta conferma, quindi, sostanzialmente le urbanizzazioni

primarie previste nella convenzione aggiuntiva del 2015 e prevede l'aggiunta di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra viale Europa ed il nuovo asse stradale, da realizzare "extra oneri" a cura e spese del Soggetto proponente (già proprietario delle aree, a meno di quelle su V.le Europa in quanto sede stradale);

dal PRG non risulta presente alcuna fascia di rispetto ferroviario, ma già nella precedente proposta di Piano risultava verificata la coerenza della stessa con quanto stabilito dall'art.51 del D.P.R. n.753/1980, considerando *"la realizzazione della lottizzazione ininfluente rispetto ad un eventuale ripristino della funzionalità del binario e della rete ormai dismessa da tempo"* (cfr. DGC n.454/2013 e prot. n.283445 del 11.08.2025, già sub ALL.G). Anche nella presente proposta di variante le distanze risultano rispettate;

nella convenzione stipulata nel 2015, all'art. 4 si faceva riferimento ad un progetto definitivo delle U.P. per un importo complessivo degli interventi pari ad € 2.794.324,59, che comprendeva: viabilità, impianto di smaltimento delle acque meteoriche, impianto di pubblica illuminazione, gas, impianto di fogna nera e impianto idrico;

occorre, tuttavia, specificare che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria allegato alla presente proposta di variante si riferisce alle sole opere di competenza comunale (viabilità, impianto di smaltimento delle acque meteoriche, impianto di pubblica illuminazione e verde) con esclusione dei sottoservizi infrastrutturali gestiti da Enti terzi (AQP, Amgas, ecc.), per un importo delle suddette da Computo Metrico Estimativo pari ad € 2.798.339,15 ed un quadro economico complessivo di € 3.865.494,22 (cfr. elaborato DTE.06);

con nota prot. n. 374955 del 31.10.2024 (**ALL. L**), la Ripartizione II.V.OO.PP. del Comune di Bari ha espresso parere favorevole *"[...] con prescrizioni riportate nei predetti pareri endoprocedimentali che qui si intendono integralmente riportate [...]"*; nel medesimo parere, riferito alle opere di esclusiva competenza comunale, è stata fornita anche attestazione di congruità dei prezzi, applicando *"[...]un ribasso del 20%, pari a quello medio solitamente applicato per le categorie di lavoro di opere similari nell'ambito degli appalti pubblici. In tal modo si ha un importo pari a € 2.249.645,20 di cui € 2.194.775,80 per lavori ed € 54.869,40 per oneri della sicurezza"*.

PREMESSO quanto sopra e fermo il rinvio alla lettura integrale dei pareri sopra citati oggetto di allegazione, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto, e **ACCLARATO**, altresì, mediante la relazione istruttoria del 05.09.2025 (**ALL. M**), anch'essa allegata e parte integrante del presente provvedimento, che la presente proposta di Piano risulta conforme alla normativa urbanistica di rango nazionale, regionale e comunale e contiene gli elementi idonei (progetto planivolumetrico compiutamente definito sotto il profilo architettonico nonché planimetrie a vari livelli, prospetti, sezioni e prospettive d'insieme idonei a caratterizzare la proposta così come previsto dall'art.39 delle NTA del PRG) a consentire l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 23 co. 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., ed ha scontato i subprocedimenti presupposti alla presente fase, si ritiene che la medesima possa essere, quindi, oggetto di adozione.

Tutto ciò premesso e considerato,

LA GIUNTA COMUNALE

ASCOLTATA la relazione dell'Assessora alla Rigenerazione Urbana e Sociale alla Prossimità ed alla Transizione Digitale Prof.ssa Avv. Giovanna Iacovone, sulla base dell'istruttoria condotta dal Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio ed assunta come propria;

VISTI e RICHIAMATI:

- i riferimenti normativi riportati nella narrativa del presente provvedimento e che qui si intendono integralmente richiamati;
- la L. n. 1150/1942 ss.mm.ii. e il D.M. n. 1444/1968 ss.mm.ii.;
- gli artt. 21 e 27 L.R. n. 56/1980, l'art.16 co.1 lett. b) e co.10 della L.R. n.20/2001,
- l'art.10 co.1 della L.R. n.21/2011 e dell'art. 8 della L.R. n. 20/2022 (abrogazione comma 2 art.10 L.R. 21/2011);

- il Regolamento Edilizio Comunale approvato con DCC n. 10/2022 e successivamente modificato con DCC n. 114/2024;

- gli adeguamenti e integrazioni documentali effettuati dal Soggetto proponente rispetto alle prescrizioni contenute nella Determina di esclusione Vas su citata e propedeutiche alla presente fase del procedimento (D.D. n. 9902/2025);

- la relazione istruttoria del 05.09.2025 a cura dei Tecnici del Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio;

VISTA la D.D. n.9902 del 02.07.2025 (con allegati) di esclusione del Piano in oggetto dalla procedura di VAS, con prescrizioni/raccomandazioni/buone pratiche, che qui si intendono integralmente richiamate;

PRESO ATTO dei pareri acquisiti di seguito brevemente richiamati:

- parere favorevole ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dalla Regione Puglia-Servizio Lavori Pubblici-Ufficio Sismico e Geologico con nota prot. n.Aoo_064_62287 del 28.11.2011 e confermato dalla Regione Puglia-Sezione Opere pubbliche e Infrastrutture con nota assunta in atti al prot. n.95234 del 14.03.2025 ;

- parere favorevole con prescrizioni sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria (di esclusiva competenza comunale), espresso dalla Ripartizione II.V.OO.PP. con nota prot. n.374955 del 31.10.2024;

- nulla osta condizionato all'integrazione documentale ed alla acquisizione di parere da parte del Soggetto Gestore AQP, espresso dall'Autorità Idrica Pugliese con nota prot. n.1587 del 05.03.2025;

- asseverazione presentata con nota prot. n.73974 del 28.02.2023 a firma del tecnico progettista e procuratore, con cui si è attestato che l'area interessata dal Piano di Lottizzazione presentato *"non è sottoposta a vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico"*;

- parere Favorevole *"[...]con l'invito all'Amministrazione comunale a voler valutare, nell'esecuzione delle opere, di destinare una quota parte dei suoli alla realizzazione di un'area di sgambamento cani di taglia grande e piccola"* ex art. 55 del vigente regolamento sul Decentramento Amministrativo, espresso dal III Municipio (nota prot. n.362571 del 20.10.2025 **ALL. N**) a seguito di relativa richiesta (munita di allegazione documentale) formulata dal Settore Pianificazione Attuativa con note prot. n.327372 e n. 327733 del 23.09.2025;

VISTO il parere espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, co.1 e art.147 *bis*, co. 1, del D.Lgs. n. 267/2000 (T.U.E.L.), in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi, come da scheda allegata;

RITENUTO di omettere il parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa ovvero alcun riflesso finanziario sul patrimonio dell'Ente;

VISTA, altresì, la scheda di consulenza del Segretario Generale ai sensi dell'art.97, co.2, del T.U.E.L., che forma parte integrante della presente;

ATTESA la competenza della Giunta Comunale ad adottare il presente provvedimento, ai sensi dell'art.10 co.1 della L.R. n.21/2011 e dell'art.8 della L.R. 20/2022 (abrogazione comma 2 art.10 L.R. 21/2011);

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. di DARE ATTO che le premesse, riportate in parte narrativa, fanno parte integrante ed essenziale del presente atto e s'intendono *per relationem* richiamate in quanto ne costituiscono la parte motivata;

2. di ADOTTARE ai sensi e per gli effetti degli artt. 21 e 27 della L.R. n.56/1980 e tenuto conto delle disposizioni di cui all'art.16 co.1 lett.b) e all'art.16 co.10 della L.R. n.20/2001, all'art.10 co.1 della L.R. n.21/2011 e all'art.8 della L.R. 20/2022 (abrogazione comma 2 art.10 L.R. 21/2011):

a) la variante n.2 del Piano di Lottizzazione n.97/83 ubicato in Bari al quartiere San Paolo, esteso all'intera maglia 4 in zona tipizzata per Attività terziarie di cui all'art.39 del vigente PRG del Comune di Bari, costituito dagli elaborati scritto-grafici adeguati alle prescrizioni (propedeutiche alla fase di adozione) contenute nella D.D. n. 9902/2025 di esclusione VAS, tutti depositati agli atti del Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo del Territorio, come di seguito distinti:

ELABORATI GENERALI

<i>Codice</i>	<i>Titolo</i>	<i>Scala</i>
	ELABORATI SCRITTI	ELABORATI
A.RT	Relazione illustrativa	/
NTA	Norme tecniche di attuazione	/
-	Asseverazione PAI	/
-	Relazione geologica	/
-	Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS	/
-	Relazione paesaggistica	/
-	Report verifica ENAC	/
-	Rilievo vegetazionale e verifica dell'eventuale presenza di alberature di carattere monumentale ovvero meritevoli di conservazione	/
-	Atto d'obbligo alla cessione e alla realizzazione delle UP	/
	ELABORATI GRAFICI	
A.01	Inquadramento territoriale e strategico	
A.02	Inquadramento territoriale del Piano su base ortofoto	1:1000
A.02/B	Perimetro di piano su base P.R.G.	1:100
A.03	Ricognizione giuridica delle aree del P.d.L.	1:10000
A.04	Planimetria dello stato dei luoghi	1:1000
A.05	Planovolumetria di progetto: raffronto tra progetto di variante e Piano lottizzazione convenzionato	1:500
A.06	Definizione Aree a Standard	1:200
A.06/A	Corpo A: calcolo superfici standard parcheggi e autorimesse	
A.07	Planimetria Generale piano terra	1:200
A.08	Conteggi Superfici e Volumi	1:200
A.09	Corpo A: pianta piano primo interrato	1:100
A.10	Corpo A: pianta piano secondo interrato	1:100
A.11	Corpo A: pianta piano terzo interrato	1:100
A.12	Corpo A: pianta piano 1° (Uffici)	1:100
A.13	Corpo A: pianta piano 2° (Uffici)	1:100

A.14	Corpo A: pianta piano 3°	1:100
A.15	Corpo A: pianta piano 4° - 5°- 6°- 7°- 8°e 9°	1:100
A.16	Corpo A: pianta piano 10° e 11°	1:100
A.17	Corpo A: pianta piano 12°	1:100
A.18	Corpo A: pianta piano coperture	1:100
A.19	Corpo A: prospetti nord e ovest	1:100
A.20	Corpo A: prospetti sud ed est	1:100
A.21	Corpo A: Sezioni	1:100
A.22	Corpo B: pianta piano terra e primo	1:200
A.23	Corpo B: Prospetti e sezioni	1:200
A.24	Sovrapposizione del P.d.L. su estratto di mappa con identificazione aree a cedere e superfici di proprietà	1:500
A.25	Profili della lottizzazione dalle principali assi stradali – V.le Europa – nuova asse di lottizzazione, lato nord	1:500
A.26	Rilievo fotografico con indicazione dei con visivi su E.D.M.	1:500
A.26_a	Verifica distanza dell'intervento dal depuratore su base ortofoto	1:1000
A.27	Planovolumetria di progetto con indicazione quote altimetriche – Verifica distacchi stradali	1:400
A.28	Planovolumetria dell'intervento: sezione longitudinale e trasversale	1:200
CRO.1	Cronoprogramma realizzazione opere variante lottizzazione: cronoprogramma urbanizzazioni primarie	/
CRO.2	Cronoprogramma realizzazione opere variante lottizzazione: cronoprogramma opere private (fabbricati)	/

ELABORATI DEL PROGETTO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE DI ESCLUSIVA COMPETENZA COMUNALE

Codice	Titolo	Scala
	A - ELABORATI GENERALI	
A.00	Elenco elaborati	/
A.01	Inquadramento territoriale intervento 1	/
A.02	Planimetria con individuazione degli interventi	1:2000
A.03.1	Planimetria di rilievo intervento 1	1:500
A.04.1	Rilievo fotografico intervento 1	/
A.05	relazione geologica	/
	DTE – DOCUMENTAZIONE TECNICA ECONOMICA	
DTE.01	Elenco prezzi unitari e analisi nuovi prezzi	/
DTE.02	Computo metrico estimativo	/
DTE.03	Disciplinare prestazionale: opere stradali	/

DTE.04	Disciplinare prestazionale: opere idrauliche	/
DTE.05	Disciplinare prestazionale: opere elettriche	/
DTE.06	Quadro Economico	/
	ID – OPERE IDRAULICHE	
ID.01	Planimetria di progetto rete smaltimento acque meteoriche	1:500
ID.02	Profili rete impianto di smaltimento acque meteoriche	1:1000/100
ID.03	Relazione tecnica impianto di smaltimento acque meteoriche	/
ID.04.1	Particolari costruttivi impianto di smaltimento acque meteoriche	varie
ID.04.2	Particolari costruttivi impianto di smaltimento acque meteoriche	1:50
	OE – OPERE ELETTRICHE	
OE.01.1	Planimetria impianto di pubblica illuminazione intervento 1	1:500
OE.02.1	Relazione illuminotecnica intervento 1	/
OE.03.1	Particolari costruttivi impianto di pubblica illuminazione intervento 1	varie
	OS – OPERE STRUTTURALI	
OS.01	Relazione di calcolo	/
OS.02	Particolari costruttivi sovrappasso	1:25-1:50-1:100
OS.03	Particolari costruttivi muri di sostegno	1:25-1:50
OS.04	Relazione su qualità e dosatura dei materiali	/
OS.05	Relazione geotecnica	/
OS.06	Piano di manutenzione strutture opere d'arte	/
	OV – OPERE VERDE	
OV.01	Planimetria delle opere a verde	varie
OV.02	Relazione delle opere a verde	/
OV.03	Sezioni tipo intervento 1	1:50
	S – PIANO DI SICUREZZA	
OS.06	Piano di sicurezza e coordinamento urbanizzazioni primarie	/
	VI – OPERE STRADALI	
VI.01.1	Planimetria di progetto intervento 1	1:500
VI.02.1	Planimetria con individuazione della segnaletica intervento 1	1:500
VI.03.1	Profili di progetto intervento 1	1:1000-1:100
VI.04.1.1	Sezioni di progetto intervento 1	1:200
VI.04.1.2	Sezioni di progetto intervento 1	1:200
VI.04.1.3	Sezioni di progetto intervento 1	1:200

VI.05.1	Sezioni tipo intervento 1	1:50
VI.06	Particolari costruttivi stradali	varie
VI.07	Relazione tecnica stradale	/

b) lo schema di convenzione urbanistica (ALL. F), opportunamente rivisitato rispetto alle previsioni della presente variante di Piano, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto e sottoscritto dal Soggetto proponente per presa visione ed accettazione (nota prot. n. 312414/2025);

3. di DARE ATTO che:

- la proposta di variante di Piano, così come aggiornata, è conforme alle disposizioni di cui agli artt. 39 e 59 delle N.T.A. del vigente P.R.G. e non comporta variante allo stesso e contiene gli elementi idonei a consentire l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 23 co. 1 lett.b) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- il Soggetto proponente, con nota assunta in atti al prot.n.312414 del 11.09.2025 (ALL.D) ha confermato l'impegno vincolante a *"[...]obbligarsi a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori come previsto nell'atto pubblico di convenzione per notaio omissis[...]ancora in corso di efficacia; [...] rinnovare ogni obbligo stabilito nella succitata convenzione [...]; obbligarsi, altresì a realizzare a proprie cure e spese, senza aggravio di oneri per il comune di Bari, ed in aggiunta a quanto già previsto per le urbanizzazioni primarie della succitata convenzione [...], la rotatoria in modo da mettere in sicurezza l'intersezione stradale da viale Europa e la nuova viabilità di piano, secondo il progetto in atti; a cedere gratuitamente [...]la porzione di suolo necessaria [...]in catasto al foglio 13 particella 15"*;
- sulla presente Delibera, completa di tutti gli elaborati scrittografici, è stato acquisito il parere favorevole *"[...]con l'invito all'Amministrazione comunale a voler valutare, nell'esecuzione delle opere, di destinare una quota parte dei suoli alla realizzazione di un'area di sgambamento cani di taglia grande e piccola"* del III Municipio ex art. 55 del vigente regolamento sul Decentramento Amministrativo reso con nota prot. n.362571 del 20.10.2025.
- la variante di Piano in questione è corredata dalla scheda di controllo urbanistico ex art.35 della L.R. n.56/80 che si allega al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale (**ALL. O**);

4. di RECEPIRE INTEGRALMENTE, ai fini dell'adozione del presente provvedimento, i contenuti, le conclusioni, le prescrizioni, le raccomandazioni e le indicazioni di cui ai pareri sopra indicati e di ogni altro atto non qui espressamente richiamato, a cui il Soggetto proponente dovrà adeguarsi (ove non abbia già provveduto) nel rispetto delle tempistiche riportate nei pareri stessi;

5.a) di ACQUISIRE prima dell'approvazione definitiva del Piano

- il parere obbligatorio di compatibilità paesaggistica ex art.96 delle N.T.A. del P.P.T.R. di competenza comunale;
- gli elaborati tecnici richiesti dall'Autorità Idrica Pugliese con propria nota prot. n. 1587 del 05.03.2025;
- l'aggiornamento dell'assetto proprietario del Piano a seguito di eventuali modifiche intervenute nel corso del tempo;
- l'aggiornamento dell'atto di impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, unitamente alla visura camerale aggiornata, in caso di modifiche della compagine societaria del Soggetto proponente;
- ogni altro parere e/o autorizzazione, eventualmente, per norma previsti;

5.b) di ACQUISIRE prima del convenzionamento del Piano

- tutti i pareri degli Enti terzi gestori delle reti infrastrutturali (AQP, Amgas, ecc.), nonché l'eventuale aggiornamento del già citato parere della Rip.ne II.V.OO.PP. in merito alla quantificazione dei lavori previsti, ai fini dell'esatta determinazione dello scomputo ed il cronoprogramma che riporti le fasi di attuazione dei lavori;

- copia sottoscritta digitalmente del nuovo Disciplinare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, eventualmente approvato dall'Amministrazione Comunale *medio tempore*;

6. di DARE MANDATO al Direttore del Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio per la sottoscrizione, all'esito dell'approvazione ed espletati tutti gli adempimenti previsti e sopra richiamati, della convenzione urbanistica in nome e per conto del Comune di Bari con inserimento nell'atto stipulando, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nelle linee generali nel presente provvedimento, di tutte le precisazioni ed integrazioni -ivi compreso clausole d'uso e di rito- che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, nonché delle integrazioni/modificazioni derivanti da disposizioni legislative nel frattempo intervenute e comunque vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione;

7. di DICHIARARE, ai sensi dell'art.6 bis della L. n. 241/90 e ss.mm.ii. la insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti del Dirigente Responsabile che ha apposto il parere di regolarità tecnica ex art.49 T.U.O.E.L., nonché dell'inesistenza di cause di incompatibilità ex art. 35 *bis* D.Lgs. n. 165/2001;

8. di PUBBLICARE il presente provvedimento sull'Albo pretorio *on line* del Comune ai sensi dell'art.124 del D.Lgs.267/2000 ss.mm.ii, nonché nella Sezione "*Amministrazione trasparente*" ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii.;

9. di DARE ATTO che gli elaborati scritto-grafici costituenti la proposta di variante n.2 al PdL97/83 come elencati in premessa, che si intendono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ancorché non materialmente allegati allo stesso, sono pubblicati e disponibili sul sito istituzionale del Comune di Bari alla sezione "*Aree tematiche – Edilizia e Territorio – Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio – Pianificazione Attuativa – Piani Urbanistici Esecutivi*", al link

<https://www.comune.bari.it/web/edilizia-e-territorio/pianificazione-attuativa-piani-urbanistici-esecutivi>

10. di DARE MANDATO al Direttore Settore Pianificazione Attuativa di provvedere ad ogni adempimento gestionale previsto per legge consequenziale al presente provvedimento e necessario per il prosieguo dell'*iter* amministrativo (deposito presso la Segreteria del Comune di Bari, pubblicazione sull'Albo Pretorio e pubblicizzazione su manifesti e quotidiani);

11. di DARE ATTO, altresì, che il presente provvedimento è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 D.Lgs. n. 267/2000.

AVVERSO IL PRESENTE PROVVEDIMENTO è proponibile, ai sensi dell'art. 3, c. 4 della L. 241/90 e ss. mm. ii. ricorso giurisdizionale innanzi al T.A.R. Puglia Sezione di Bari o ricorso straordinario innanzi al Capo dello Stato rispettivamente entro il termine di 60 giorni o entro 120 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di pubblicazione.

Di seguito,

il Presidente propone l'immediata eseguibilità del provvedimento stante l'urgenza;

LA GIUNTA

Aderendo alla suddetta proposta;

Ad unanimità di voti, resi verificati e proclamati dal Presidente;

DELIBERA

Rendere immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art.134 co.4 del T.U.E.L. 18 Agosto 2000 n.267.

DETERMINA DIRIGENZIALE



COMUNE DI BARI

Registro Generale **DD 09902 / 2025**

Registro per Direzione **DD-17 00192 / 2025**

Data adozione **02/07/2025**

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

SETTORE/POSIZIONE ORGANIZZATIVA

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

OGGETTO PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX ART. 8 DELLA L.R. N.44/2012 E ART. 5 CO.1 LETT.B) DEL RR N.18/2013. NON ASSOGGETTAMENTO DELLA PROPOSTA DI "VARIANTE N. 2 AL PDL N.97/83 - VIALE EUROPA ZONA SAN PAOLO - MAGLIA N.4" TIPIZZATE DAL PRG DEL COMUNE DI BARI QUALI "ZONE PER ATTIVITA' TERZIARIE" IN ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG DEL COMUNE DI BARI.

PROPONENTE /PROPRIETARIO: IMMOBILIARE SAN PAOLO S.R.L.

AUTORITA' PROCEDENTE: COMUNE DI BARI - RIPARTIZIONE GOVERNO E SVILUPPO STRATEGICO DEL TERRITORIO - SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

AUTORITA' COMPETENTE: COMUNE DI BARI - RIPARTIZIONE GOVERNO E SVILUPPO STRATEGICO DEL TERRITORIO - SETTORE RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO (SUB-DELEGATA).

FIRMATARI

Nome	Ruolo	Data firma digitale
Casanova Laura	Adottante	02/07/2025

RESPONSABILI

Nome	Ruolo	Data visto

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

con deliberazione di Giunta Comunale n.2510 del 25.07.1997, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la disciplina delle determinazioni dirigenziali;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 566 del 05.08.2022 e ss.mm.ii., la "Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata", istituita con deliberazione di Giunta Comunale n. 984 del 08.11.2007, ha assunto la nuova denominazione "Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio" a far data dal 01.06.2023;

con il provvedimento sindacale n. 26/2023 del 24/05/2023 è stato conferito all'ing. Pompeo Colacicco l'incarico di Direttore della Ripartizione "Governo e Sviluppo Strategico del Territorio", a decorrere dal 1° giugno 2023 e per la durata di tre anni;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 97/2024 è stata disposta la parziale modifica della macrostruttura del Comune di Bari, adeguando l'organizzazione di alcuni uffici e servizi e, tra l'altro, è stato istituito, in seno alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, il Settore "Recupero e Valorizzazione del Territorio";

con decreto sindacale n. 22 del 27.02.2024 è stato conferito l'incarico di direzione del suddetto Settore "Recupero e Valorizzazione del Territorio" all'ing. Laura Casanova, con decorrenza dal 29.02.2024, a cui compete, tra l'altro, la responsabilità dei procedimenti di VAS come da funzionigramma approvato con la succitata deliberazione di Giunta comunale n. 97/2024;

VERIFICATA, in relazione al presente provvedimento, l'insussistenza dell'obbligo di astensione e dato atto, quindi, che non vi è alcuna posizione di conflitto di interessi ai sensi di quanto stabilito dall'art. 6-bis, della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

VISTO:

- il Decreto Legislativo n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii. che ha recepito alla Parte Seconda la Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e che all'art. 7 co.7 prevede che "[...] le Regioni e le Province autonome disciplinano con proprie leggi e regolamenti le competenze proprie e quelle degli altri enti locali";
- che ai sensi dell'art. 35 co. 1 del D.Lgs. n. 152/2006, la Regione Puglia ha approvato la L.R. n. 44 del 14.12.2012 recante "Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica", modificata ed integrata dalla L.R. n. 4/2014, che - attraverso un approccio volto alla razionalizzazione, la semplificazione e il coordinamento delle procedure - declina una "[...] disciplina esaustiva delle procedure di VAS e della relativa verifica di assoggettabilità", e più in particolare definisce (art.1):
- le competenze della Regione e quelle degli altri enti locali in materia di valutazione ambientale;
- i criteri per l'individuazione degli enti locali territoriali interessati;
- i criteri specifici per l'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale;
- le ulteriori modalità per l'individuazione dei piani e programmi da sottoporre a valutazione ambientale strategica (VAS) e per lo svolgimento delle relative consultazioni, nel rispetto della legislazione dell'Unione europea e della compatibilità con il d.lgs. 152/2006;
- le regole procedurali per il rilascio dei pareri motivati in sede di VAS, definendo all'art. 2 lettere e), f), h9 ed i) come:

- autorità Competente, la pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato;
- autorità Procedente: la pubblica amministrazione che elabora il piano o programma, ovvero, nel caso in cui il soggetto che predispone il piano o programma sia un diverso soggetto pubblico o privato, la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano o programma;
- h) soggetti competenti in materia ambientale: le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani o programmi;
- i) verifica di assoggettabilità: la verifica attivata allo scopo di valutare, ove previsto, se piani, programmi ovvero le loro modifiche, possano avere effetti significativi sull'ambiente e debbano essere sottoposti alla fase di valutazione secondo le disposizioni della presente legge, considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate;
- il Regolamento della Regione Puglia n.18 del 9.10.2013 "Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica)", modificato dall'allegato III al Reg. reg. 8 giugno 2015, n. 16, che disciplina "[...] i procedimenti di valutazione ambientale strategica (VAS) e verifica di assoggettabilità a VAS di piani e programmi afferenti al settore della pianificazione territoriale o della destinazione d'uso dei suoli, per i quali sia attribuito ai Comuni il ruolo di autorità procedente". dando attuazione alle previsioni del comma 4 dell'art.1 e dei commi 11 e 12 dell'art.3 della L.R.n.44/2012;
- la L.R. Puglia n. 4 del 12.02.2014 che agli artt. 10, 11 e 12 ha apportato modifiche ed integrazioni alla L.R. Puglia n. 44/2012 finalizzate alla semplificazione amministrativa stabilendo che "[...] ai comuni è delegato l'esercizio, anche in forme associative disciplinate dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali [...] delle competenze per l'espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 9 per i piani e programmi approvati in via definitiva dai comuni, nonché per l'espletamento delle procedure di VAS" nei termini degli articoli 9 e seguenti della medesima L.R. 44/2012;
- la nota prot. n.2162 del 28.02.2014, rubricata al protocollo della civica amministrazione al n.60331 del 06.03.2014, con cui il Servizio Ecologia della Regione Puglia ha delegato il comune di Bari per l'esercizio della competenza per la VAS limitatamente ai piani e programmi che sono approvati in via definitiva dai comuni, nonché per l'espletamento dei procedimenti di VAS di cui agli artt.9 e seguenti della L.R. Puglia 44/2012;

CONSIDERATO

- il co.4 dell'art. 4 della L.R. 44/2012 secondo cui, nell'esercizio della delega, i Comuni devono garantire il soddisfacimento dei requisiti di cui al comma 1 del medesimo articolo, alle seguenti condizioni:
 - a) separazione dall'autorità procedente (condizione che si intende soddisfatta anche se l'autorità procedente e quella competente sono diversi organi o articolazioni della stessa amministrazione);
 - b) adeguato grado di autonomia amministrativa;
 - c) opportuna competenza tecnica e amministrativa in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale;
- la D.G.C. n.133 del 19.03.2014, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 co.4 del D. Lgs. n.267/2000 e ss.mm.ii. con cui è stata nominata apposita Commissione Comunale per la Valutazione Ambientale Strategica;
- le deliberazioni di G.M. n.121 del 05.03.2015, n.57 del 11.02.2016 e n.393 del 06.06.2017 con cui si è provveduto alla sostituzione di alcuni componenti della Commissione VAS, non più in servizio presso il Comune di Bari per intervenute condizioni di incompatibilità e di quiescenza;
- la deliberazione di G.M. n. 230 del 23.04.2020 che ha confermato la Commissione

consultiva costituita dal personale dipendente del Comune di Bari relativamente alle specifiche competenze;

- la deliberazione di G.M. n. 97/2024 di istituzione, in seno alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, del Settore “Recupero e Valorizzazione del Territorio” a cui è stato trasferito in materia di VAS il ruolo di Autorità Competente

DATO ATTO CHE:

- la Società Immobiliare San Paolo S.r.l., proprietaria dei suoli su Viale Europa, nella persona del Progettista delegato dal presidente del CdA della stessa, ha inoltrato alla Ripartizione “Governo e Sviluppo Strategico del Territorio”, con nota acquisita al protocollo comunale al n. 130900 del 27.04.2022, la proposta di variante sostanziale del **“Piano di Lottizzazione rubricato al n. 97/1983 esteso all'intera maglia n. 4 in zona tipizzata per attività terziarie di cui all'art. 39 del PRG in Bari Quartier San Paolo”**;
- la proposta del piano urbanistico esecutivo è stata sottoposta all'esame del Coordinamento Tecnico Interno (C.T.I.) della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio in data 18.10.2023, come da verbale (All. n. 1), che si è espresso come segue: *“[...] dopo una attenta disamina della proposta e degli elaborati scritti in possesso dell'Ufficio, invita il Settore Pianificazione Attuativa ad acquisire formalmente - in esecuzione a quanto sopra rappresentato – a cura dei Tecnici progettisti della proposta di variante gli atti, i documenti e i chiarimenti come precedentemente indicati [...]”*. Gli esiti del suddetto C.T.I. sono stati trasmessi al Progettista con nota prot. n. 372239 del 06.11.2023;
- con nota prot. n.423311 del 14.12.2023, il progettista ha trasmesso una serie di elaborati sostitutivi ed integrativi in riscontro alla comunicazione degli esiti della succitata riunione del C.T.I.;
- con nota prot. n.19332 del 16.01.2024 il Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione “Governo e Sviluppo Strategico del Territorio” ha trasmesso al Settore Giardini della Ripartizione “Tutela Ambiente, Igiene e Sanità” gli elaborati utili alle valutazioni di competenza per l'ottenimento del prescritto parere ai sensi del Regolamento Comunale del Verde Urbano, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2020;
- con nota prot. n.58160 del 15.02.2024 il Settore Giardini ha segnalato l'impossibilità di esprimere il suddetto parere di competenza chiedendo al progettista di trasmettere ulteriori elaborati scritto-grafici;
- con nota prot. n.62130 del 19.02.2024 il Settore Pianificazione Attuativa ha trasmesso nuovamente al Settore Giardini l'elaborato “Rilievo vegetazionale e verifica dell'eventuale presenza di alberature di carattere monumentale ovvero meritevoli di conservazione” che nella precedente trasmissione di cui al p.to precedente - per errore informatico - non risultava essere stato inviato;
- con nota n.66487 del 22.02.2024 il Settore Giardini ha chiesto chiarimenti e specificazioni al progettista in merito alla verifica dell'eventuale presenza di alberature di carattere monumentale;
- con nota prot. n.72272 del 27.02.2024 il progettista incaricato ha trasmesso alla Ripartizione II.V.OO.PP. il “rilievo vegetazionale e verifica di alberature” redatto dal dott. Michele Bux in data 26/02/2024 (il documento è stato poi acquisito dal Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo strategico del Territorio tramite e-mail istituzionale inviata al Direttore della Ripartizione);
- con nota prot. n.79437 del 01.03.2024 il Settore Pianificazione Attuativa ha quindi riscontrato alla richiesta del Settore Giardini di cui alla succitata nota prot. n. 66487/2024, trasmettendo l'elaborato denominato “rilievo vegetazionale e verifica di alberature” quale riscontro alla nota protocollo n.66407 del 22.02.2024”;
- con nota prot. n. 85090 del 06.03.2024 la Ripartizione II.V.OO.PP. ha trasmesso i pareri endoprocedimentali di competenza dei Settori competenti della stessa Ripartizione sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, richiamando la necessità di ottemperare a tutte le prescrizioni ivi contenute al fine del rilascio del parere sul progetto esecutivo;

- con nota prot. n.86264 del 07.03.2024 il Settore Giardini ha espresso parere botanico favorevole sulla proposta di Piano di lottizzazione;
- con note prott. n.130800 del 11.04.2024 e nn.209960 e 209962 del 13.06.2024 il progettista ha trasmesso gli elaborati corretti e sostitutivi al fine di ottemperare ed adeguare a quanto richiesto con il parere della Rip.ne II.V.OO.PP. del 06.03.2024, nuovamente integrati con note prott. nn.272168 e 271933 del 01.08.2024 e prot. n.276318 del 05.08.2024;
- con nota prot. n.374955 del 31.10.2024 la Rip.ne II.V.OO.PP. ha espresso parere favorevole con prescrizioni sul progetto esecutivo ed attestazione di congruità dei prezzi;
- con nota prot. n.378089 del 05.11.2024 il Settore Pianificazione Attuativa ha chiesto al tecnico progettista di far pervenire la documentazione aggiornata, completa e coordinata alle prescrizioni della Ripartizione II.V.OO.PP. di cui alla succitata nota prot. n.378089/2024;
- con nota rubricata al protocollo della civica amministrazione al n.379384 del 05.11.2024 il progettista ha trasmesso gli elaborati adeguati al parere della Ripartizione II.V.OO.PP., successivamente integrati con note rubricata ai nn.393479 e 393481 del 15.11.2024;
- con determinazione dirigenziale n.470 del 21.01.2025 del Settore Pianificazione Attuativa (All. n. 2) è stata formalizzata, ai fini dell'espletamento degli adempimenti in materia di VAS ai sensi della L.R. 44/2012 e R.R. 18/2013, la **"Variante n.2 al PdL n.97/83"** - Zona per Attività Terziarie maglia n.4 - viale Europa zona S. Paolo (Municipio 3) Bari;
- con istanza prot. n. 24612 del 22.01.2025 il Settore Pianificazione Attuativa, nella qualità di Autorità Procedente (AP) ha chiesto al Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio, in qualità di Autorità Competente (AC), l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi del D. Lgs. 152/2006, della LR Puglia n.44/2012 e del R.R. 18/2013;
- con nota prot. n. 24766 del 22.01.2025 il Settore Pianificazione Attuativa ha comunicato al tecnico progettista l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS presso il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio e, nell'ottica dell'economia procedimentale, la verifica dell'ammissibilità in linea tecnica della proposta di Piano sulla base delle dichiarazioni ed asseverazioni fornite, con riserva per l'Ufficio di acquisire e vagliare la dimostrazione di dati metrici e parametrici di natura urbanistico/edilizia come richiesto solo a seguito della conclusione formale della procedura di VAS da parte dell'Autorità Competente;
- con nota rubricata al protocollo della civica amministrazione al n.41983 del 04.02.2025 il Progettista ha trasmesso di sua iniziativa all'Autorità Competente gli elaborati relativi alla "Relazione Paesaggistica" e al "Rapporto Ambientale di Verifica" aggiornati in merito alle richieste di cui alla precedente nota prot. n.24766/2025 nonché a ulteriori approfondimenti rispetto alle normative di settore;
- con nota prot. n.44222 del 5.02.2025, il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio, in qualità di Autorità Competente, ha avviato la consultazione dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) e degli Enti Territoriali interessati;
- nel periodo di consultazione dei SCMA e degli Enti Territoriali interessati sono pervenuti i seguenti contributi (All. n. 3):
- nota prot. n. 13612 del 04/03/2025, rubricata al protocollo comunale al n. 80265 del 05.02.2025, con cui la **Sezione regionale "Urbanistica" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana"** ha rilevato che, in riferimento alla volontà dei proponenti di incrementare le volumetrie consentite dal PRG applicando sia l'incentivo volumetrico previsto dal D.Lgs. n.28/2011, sia la premialità volumetrica dell'art. 12 della L.R. n.13 del 2008, il calcolo degli standard urbanistici è stato effettuato sul solo volume residenziale derivante dall'applicazione dell'art. 39 delle

NTA non considerando le premialità volumetriche di cui sopra. Inoltre in relazione alla rotatoria prevista in corrispondenza di Viale Europa, che costituisce opera di urbanizzazione primaria, la sezione regionale ricorda “[...] quanto stabilito dalla LR 13/2001 e dal DPR 327/2001 riguardo alle opere che ricadono su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi”;

- nota prot. n.116224 del 5.03.2025, rubricata al protocollo comunale al n.81807 del 5.03.2025, con cui la **Sezione regionale “Tutela e Valorizzazione del Paesaggio” del Dipartimento “Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana”** ha comunicato che dalla consultazione degli elaborati del PPTR con riferimento al “94 Regio Trattarello Via Traiana Bari”, individuato e perimetrato dal Quadro di Assetto dei Tratturi, “[...]detto tratto tratturale [...] non risulta cartografato nel sistema delle tutele del Piano come approvato con DGR n. 176 del 16.2.2015, pertanto considerato che ad oggi l'area oggetto di PdiL non è interessata da "beni paesaggistici" o "ulteriori contesti paesaggistici" come perimetrati dal PPTR il parere di compatibilità paesaggistica per l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art 96.1.d è di competenza di codesto Comune delegato al rilascio dei provvedimenti paesaggistici con DGR n 649 del 9.3.2010”;
- nota prot. n.1587del 05.03.2025, rubricata al protocollo comunale al n.82159 del 05.03.2025, con cui l’**Autorità Idrica Pugliese** ha espresso un preliminare nulla osta sulla proposta di piano di lottizzazione, chiedendo di integrare gli elaborati con una relazione tecnica e un elaborato grafico delle reti idrico-fognarie, unitamente ad una valutazione circa il carico organico derivante dalle nuove aree di espansione;
- nota prot. n. 3254 del 6.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84420 del 06.03.2025, con cui la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la città metropolitana di Bari**, ha comunicato che “[...] Considerata tuttavia l'interferenza delle opere in progetto con l'area di sedime del Trattarello 94 "Via Traiana Bari", vincolato ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004 con DM 22.12.1983, tenuto conto, inoltre, che l'area d'intervento ricade in un comparto ad alta sensibilità archeologica, caratterizzato dalla presenza di numerose segnalazioni archeologiche recepite nel PRG (siti SAK 30, 31, 3),
1 Si fa presente che qualora il suddetto intervento non sia sottoposto a VAS, in relazione ai settori d'intervento futura cessione ad enti pubblici ed in relazione ad opere di interesse pubblico (viabilità, sottoservizi...), e comunque, generale, in relazione alle iniziative per le quali interviene la dichiarazione di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 36/2023, si richiede sia prevista la sorveglianza archeologica continuativa in corso d'opera nel corso di tutti gli interventi di scavo e movimento terra, sino al raggiungimento del banco roccioso, se interessato dalle quote di progetto.
2 prescrive inoltre che sino al banco roccioso, qualora intercettato dalle quote di progetto, sia escluso l'uso di macchine operatrici a disco tipo Wermer.
3 Si rammenta che il progetto di che trattasi, per quanto attiene le porzioni interferenti con l'area di sedime del Tratturo 94 Via Traiana, corrispondente a 30 mt, dovrà essere sottoposto alla Scrivente per l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 42/2004.”;
- nota prot. n.120378 del 7.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84939 del 7.03.2025, con cui la **Sezione regionale “Autorizzazioni ambientali” del Dipartimento “Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana”**, a seguito dell’analisi della documentazione del piano di lottizzazione *de quo*, ha chiesto di integrare il Rapporto ambientale come segue:
“[...] A seguito dell’analisi della documentazione di piano, si osserva quanto segue:
1. Nell’ambito della verifica di coerenza esterna, al capitolo 5 del RPV, non è stata svolta la verifica con:
1. l’aggiornamento del PRGRU (approvato con DGR n.68 del 14/12/2021 e l’aggiornamento dei criteri localizzativi approvato con D.G.R. 1165 del 09/08/2022);
2. l’aggiornamento del PRGRS (approvato con DGR n.673 del 11/05/2022);
3. il Piano Regionale dei Trasporti (PRT) 2021-2030 (aggiornamento approvato con DGR 1832 del 07/12/2023);
4. l’aggiornamento 2015-2021 del PTA (approvato con DGR n.154 del 23/05/2023);
5. il Piano d'Ambito 2020-2045 (approvato con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 21 del 13/03/2023);
6. il “III Programma d’Azione dei Nitrati” (proposta adottata con D.G.R. n. 1128 del

- 8/08/2023);
7. l'aggiornamento del Piano Regionale della Qualità dell'Aria (PRQA) (approvato con D.G.R. n.2436 del 30/12/2019);
 8. l'aggiornamento del PRT 2021-2030 (approvato con DGR 1832 del 07/12/2023);
 9. il Piano Regionale della mobilità Ciclistica (PRMC) approvato con D.G.R. n. 406 del 27/03/2023;
 10. il Documento Regionale di Valorizzazione dei Tratturi (DVT) approvato con D.G.R. n. 1850 del 23/12/2024;
 11. il Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR) (aggiornamento adottato con D.G.R. n.1181 del 27/05/2015);
 12. il Piano di Gestione Acque (PGA) Terzo Ciclo (2021-2027) – Il Aggiornamento di Piano (approvato con D.P.C.M. del 7/06/2023)
 13. il Piano d'Ambito 2020-2045 (approvato con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 21 del 13/03/2023);
 14. la Legge Regionale sulle Attività Estrattive (L.R. n. 022 del 05/07/2019) e relative Linee Guida di Attuazione (D.G.R. n. 2060 del 14/12/2020);
 15. la pianificazione/programmazione provinciale e comunale (anche in fase di definizione), quale ad esempio, il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) o il Piano di Zonizzazione Acustica.
 16. Inoltre, le matrici di coerenza esterna sono del tutto qualitative e non è evidente in che modo il Piano con le sue azioni/obiettivi, contribuisca o meno al perseguimento degli obiettivi (soprattutto ambientali), prefissati dagli strumenti di pianificazione/programmazione sovraordinati o di pari livello. Ciò anche al fine di verificare "la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile" (Allegato I, parte II del D.Lgs. 152/2006). Sarebbe utile, pertanto, integrare ed estendere le matrici di coerenza al capitolo 8 a tutti i principali strumenti analizzati, esplicitando altresì le azioni di Piano che concorrono al perseguimento degli obiettivi prefissati;
2. Non è stata svolta una verifica di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità proposti dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile e la Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (approvata con D.G.R. n. 1670 del 27/11/2023);
 3. L'analisi delle principali componenti ambientali al capitolo 7 del RPV è piuttosto generica e si riferisce per lo più all'intero territorio comunale, senza tuttavia mettere in evidenza la presenza di "problemi ambientali" o "il valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo" (Allegato I, parte II del D.Lgs. 152/2006).
In particolare, al paragrafo 7.5 non è specificato se nell'area oggetto di variante è presente la falda acquifera o se il sistema di adduzione dell'acqua potabile e delle acque reflue siano in grado di sostenere l'incremento di carico urbanistico dovuti alla nuova lottizzazione.
Infine, non sono state prese in considerazione le seguenti componente/tematiche ambientali: paesaggio e beni culturali, popolazione e salute, mobilità e trasporti, rifiuti, inquinamento luminoso ed elettromagnetico;
 4. Con riferimento all'analisi degli impatti al capitolo 8 del RPV, si ritiene che non siano stati presi in considerazione alcuni importanti impatti in fase di esercizio, come ad esempio il maggior consumo di risorse idriche e le acque reflue prodotte (per la componente acqua), o ancora il consumo di suolo (per la componente suolo), gli effetti indotti sulla matrice antropica (es. implicazioni ambientali dell'aumento dei flussi di traffico sulla rete viaria in termini di inquinamento acustico ed atmosferico,...);
 5. Con particolare riferimento al "carattere cumulativo" degli impatti, non è presente un'analisi circa la presenza di interventi/iniziative derivanti dall'attuazione di altri piani, programmi o politiche, nelle aree circostanti quella oggetto d'intervento;
 6. Conseguentemente a quanto osservato ai punti precedenti, non sono state descritte al capitolo 9 le misure di mitigazione proposte per ridurre gli impatti generabili in fase di esercizio, e che dovrebbero essere in parte adottate già in fase progettuale/esecutiva. Ad esempio, prevedere l'uso di riduttori di pressione dell'acqua, piuttosto che sistemi di raccolta delle acque reflue da utilizzare per scopi irrigui, per ridurre il consumo di acqua; o ancora prevedere l'uso di tecniche e materiali da costruzione ambientalmente sostenibili ed

energeticamente efficienti; favorire la mobilità sostenibile prevedendo piste ciclabili e colonnine di ricarica per auto elettriche, etc.”;

- nota prot. n.31466 del 11.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.89256 del 11.03.2025, con cui l'**ASL Bari** ha ritenuto “[...] *plausibile l'intervento proposto assoggettabile a Procedura di VAS*”;
- nelle more della convocazione della Commissione VAS, il Direttore del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio, nella sua qualità di Autorità Competente, con nota prot. n.105734 del 21.03.2025 (All. n.4), ha riscontrato alla nota prot. n. 13612/2025 della **Sezione regionale “Urbanistica” del Dipartimento “Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana”**. In tale nota il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio ha precisato che, sulla base dell'istruttoria del Settore competente “Strumenti Urbanistici Attuativi”, il PdL risulta conforme allo strumento urbanistico generale vigente (PRG) e che la rotatoria- prevista in corrispondenza dell'intersezione tra viale Europa e la viabilità di P.R.G. - costituisce opera di urbanizzazione extra oneri - da realizzarsi a cura e spese del soggetto proponente la proposta di PdL - che seguirà per la sua attuazione l'iter procedimentale previsto per legge;
- con nota prot. n.109059 del 25.03.2025 (All. n.5) il Settore Pianificazione Attuativa, all'interno del modulo procedimentale previsto dalla Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi del co.3 dell'art. 8 della L.R. n.44/2013, ha riscontrato la nota della Sezione regionale Urbanistica, precisando all'Autorità Competente che, in merito alla modalità di calcolo degli standard ex D.M.1444/68 - dall'analisi sia della legislazione regionale che di quella di rango superiore - si è ritenuto che gli incentivi volumetrici proposti dal soggetto attuatore non debbano concorrere al calcolo degli standard urbanistici e che, ferma tale determinazione, ogni valutazione dovrà essere compiuta nella fase esecutiva dello strumento urbanistico esecutivo ovvero al momento del rilascio dei titoli abilitativi;
- la Commissione VAS, convocata in presenza con nota prot. n.107863 del 24.03.2025 del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio, in data 31.03.2025, ha esaminato la proposta della Variante n. 2 al PdL n. 97/83, come da verbale (All. n.6) e, sulla base degli elaborati di piano analizzati e dei contributi dei SCMA pervenuti, ha proposto all'Autorità Competente di richiedere puntuali e specifiche integrazioni, al fine di confermare o meno le valutazioni per la non assoggettabilità a VAS della proposta di Piano. Si riportano di seguito le indicazioni di approfondimento richieste:
“[...]”
 1. *aggiornamento del Rapporto Ambientale rispetto alle prescrizioni riportate nella nota prot. n. 120378 del 7.03.2025 della Sezione regionale “Autorizzazioni ambientali” in particolare si ritiene necessario produrre approfondimenti in merito alle interferenze con il binario ferroviario di competenza ASI (verificando eventuali previsioni di dismissione/riattivazione dello stesso) e alla presenza nell'intorno di siti industriali ed infrastrutturali (es. depuratore Bari Ovest, interporto, impianti di trattamento rifiuti);*
 2. *elaborazione di nuovo elaborato grafico in cui riportare la divisione/differenza tra i parcheggi destinati ad attività commerciale e quelli derivanti dagli standard avendo entrambi unico accesso dalla viabilità a Nord;*
 3. *redazione di una relazione che specifichi meglio il sistema della mobilità prevista dal PUE e, in particolare, degli accessi alla maglia di PRG oggetto della proposta di PdL in termini di sicurezza e rispetto alle diverse funzioni previste (a tal proposito l'arch. Moscardin e l'ing. Lonigro segnalano che la Ripartizione IVOP ha già espresso il proprio parere sul progetto esecutivo delle U.P. con nota prot. n.374955 del 31.10.2024.)”;*
- con nota prot. n.119092 del 1.04.2025 (All. n.7) il Dirigente del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio, facendo seguito alla nota prot. n. 44222 del 05.02.2025 di avvio della Consultazione dei Soggetti Competenti in materia ambientale e degli Enti Territoriali interessati, preso atto del mancato contributo da parte della Sezione regionale “Demanio e Patrimonio”, e avendo rilevato una discrasia tra il contributi della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio

per la città metropolitana di Bari e quello della Sezione regionale “Tutela e Valorizzazione del Paesaggio” del Dipartimento “Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana” sui regimi di tutela vigenti sul Tratturello 96, ha chiesto alla Sezione regionale “Tutela e Valorizzazione del Paesaggio” e alla Sezione regionale “Demanio e Patrimonio” di “[...] *definire compiutamente le tutele del PPTR gravanti sul Tratturello Via Traiana n. 94*”, *sebbene allo stato attuale non sia cartografato quale UCP*”;

- con nota prot. n. 138126 del 16.04.2025 (All. n.8), rubricata al protocollo della civica amministrazione al n.138085 del 16.04.2025, la Sezione regionale Demanio e Patrimonio ha riscontrato alla succitata nota prot. 119092/2025 del dirigente del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio comunicando che “[...] *Non si rileva sul tronco armentizio de quo, confinante con la maglia n. 4, la presenza dei contesti UCP del PPTR Testimonianze della stratificazione insediativa – Rete dei Tratturi e Area di rispetto della rete dei Tratturi, sui quali in ogni caso il Servizio scrivente non ha competenza. [...]*”;
- con nota prot. n.203371 del 17.04.2025 (All. n.9), rubricata in pari data al protocollo della civica amministrazione al n.0139532, la Sezione regionale “Tutela e Valorizzazione del Paesaggio”, riscontrando alla succitata nota prot. 119092/2025 del dirigente del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio, ha confermato quanto già comunicato con precedente nota prot. n.116224 del 05.03.2025 e più precisamente che “[...] *dalla consultazione degli elaborati del PPTR detto tratto tratturale non risulta cartografato nel sistema delle tutele del Piano come approvato con DGR n.176 del 16.02.2015, pertanto considerato che ad oggi l'area oggetto di PdiL non è interessata da “beni paesaggistici” o “ulteriori contesti paesaggistici” come perimetrati dal PPTR il **parere di compatibilità paesaggistico per l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art.96.1.d è di competenza di codesto Comune** delegato al rilascio dei provvedimenti paesaggistici con DGR n.649 del 09.03.2010.*”;
- con nota prot. n. 152517 del 30.04.2025 l'Autorità Competente ha trasmesso all'Autorità Proponente il verbale della Commissione VAS con le integrazioni richieste per l'espressione del parere, successivamente trasmessi con nota prot. n. 154201 del 2.05.2025 dall'Autorità Proponente al tecnico progettista della proposta;
- con nota prot. n. 167825 del 14.05.2025, il tecnico progettista ha inviato le integrazioni richieste dall'Autorità Proponente con la nota prot. n. 154201 del 2.05.2025;
- la Commissione VAS, a seguito di formale convocazione a mezzo e-mail del 23.05.2025, in data 05.06.2025 ha esaminato congiuntamente in remoto le integrazioni trasmesse dal proponente, come da verbale (All. n.10) e ha proposto all'Autorità Competente di escludere la proposta di “PdL n.97/1983 - Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa zona San Paolo” dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. Puglia 44/2012 e ss.mm.ii, non comportando impatti significativi sull'ambiente inteso come sistema di relazioni fra fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, geologici, architettonici, culturali, agricoli, sociali ed economici (art. 2, co. 1 lett. a) L.R. Puglia n.44/2012 e ss.mm.ii.) alle seguenti condizioni da rispettare ai fini del procedimento di adozione:

“[...]”

1. **Recepimento integrale** negli elaborati scritto – grafici delle indicazioni presenti nei seguenti pareri, formulati dai SCMA che hanno riscontrato e riportati in dettaglio nel 1^a verbale della Commissione:
 - i. nota prot. n.113612 del 4.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.80265 del 4.03.2025, della Sezione regionale “Urbanistica” del Dipartimento “Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana”;
 - ii. nota prot. n.116224 del 5.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.81807 del 5.03.2025, della Sezione regionale “Tutela e Valorizzazione del Paesaggio” del Dipartimento “Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana”;
 - iii. nota prot. n.1587 del 5.03.2025, rubricata al protocollo comunale al n.82159 del

- 5.03.2025, dell'Autorità Idrica Pugliese;
- iv. nota prot. n. 3254 del 6.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84420 del 6.03.2025, della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la città metropolitana di Bari.
- v. nota prot. n.120378 del 7.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84939 del 7.03.2025, della Sezione regionale "Autorizzazioni ambientali" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana";
- vi. nota prot. n.31466 dell'11.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.89256 del 11.03.2025, dell'ASL Bari;
2. *Redazione di elaborato di analisi dello scenario esistente rispetto a situazioni preesistenti determinate, dalla presenza di infrastrutture prossime alle aree (impianto di depurazione Bari ovest, Interporto, stabilimento Apulia Logistic (Industria a rischio di incidente rilevante), e impianti di trattamento rifiuti). Tale elaborato dovrà indicare esattamente il perimetro del Pdl e la distanza dello stesso dai punti rilevanti sotto il profilo ambientale;*
 3. *integrare e dettagliare le NTA del Pdl (ed il Rapporto Ambientale Preliminare) esplicitando le misure di mitigazione da porre in essere in fase attuativa , in parte già richiamate all'art.2 delle NTA, come di seguito indicato:*
 - *prevedere, dove possibile, l'utilizzo di materiali di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi;*
 - *prevedere tecniche di edilizia sostenibile secondo i criteri di cui all'art.2 della LR 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" che promuovano in particolare l'adozione: di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti, di cui all'art.4 commi 3 e 8, della stessa LR;*
 - *di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari, termico e fotovoltaico per la produzione di energia termica ed elettrica, anche attraverso sistemi centralizzati, applicazione di sistemi di riscaldamento centralizzati per singoli edifici o per gruppi di edifici, ecc.);*
 - *di misure di risparmio idrico (aeratori rompigitto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, ecc.);*
 - *prevedere spazi condominiali adeguati per il posizionamento dei carrellati dedicati al servizio di raccolta porta a porta attivo nel quartiere;*
 - *prevedere il posizionamento di barriere alberate e siepi, eventualmente antirumore, tra le infrastrutture viarie a scorrimento veloce e le zone residenziali per l'abbattimento delle polveri e per limitare l'immissione di rumore sui recettori sensibili;*
 - *prevedere il posizionamento di essenze vegetazionali che consentano di neutralizzare/ridurre i disturbi olfattivi causati dal vicino impianto di depurazione e da altri impianti di trattamento rifiuti esistenti e previsti;*
 - *porre in essere interventi/tecniche che permettano il perseguimento delle funzioni ecosistemiche degli spazi verdi pubblici e privati, che consenta di ridurre i fenomeni di surriscaldamento delle superfici esposte e dell'atmosfera sovrastante;*
 - *nel caso in cui la realizzazione delle opere e manufatti previsti preveda l'emungimento di acqua dal sottosuolo o l'interferenza dei lavori con la falda, al fine della sua tutela, occorrerà attenersi alle misure di salvaguardia e di tutela per le zone interessate da contaminazione salina presenti nel Piano di Tutela delle Acque;*
 - *in riferimento agli aspetti **geologici, idrogeologici e geomorfologici**:*
 - *adottare tutte le cautele atte a salvaguardare le erigende costruzioni ed in particolare le fondazioni e le parti interrate dall'influenza della falda acquifera superficiale;*
 - *provvedere alla regimazione delle acque di precipitazione meteorica e di corrivazione nell'intorno delle erigende strutture, convogliandole verso le opere di urbanizzazione o le naturali linee di deflusso esistenti;*
 - *perseguire il contenimento dell'**impermeabilizzazione dei suoli**, prevedendo la realizzazione di pavimentazioni permeabili nelle aree pedonali e in quelle destinate a parcheggio mediante*

con elementi prefabbricati di calcestruzzo inerbiti, o di altro materiale che garantisca la stessa permeabilità alle acque meteoriche (pietra calcarea a giunto aperto, ghiaio, ecc.);

- nell'ambito **delle convenzioni urbanistiche o di appositi accordi stipulati tra l'amministrazione comunale e altri soggetti pubblici o privati**, al fine di prevenire fenomeni cumulativi (Allegato I alla Parte II del d.lgs. 152/2006, punto 2, secondo alinea):
 - attuare, nella fase di realizzazione degli interventi previsti nel Piano, le seguenti misure di mitigazione per le attività di cantiere:
 - limitare le attività di scavo e i movimenti di terra, al fine di ottimizzare il bilancio di sterri e riporti in tutte le nuove sistemazioni; il materiale di scavo movimentato andrà riutilizzato in loco per le sistemazioni esterne, ovvero in interventi di miglioramento ambientale nel territorio comunale, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente (con particolare riferimento al d.m. 10 agosto 2012, n. 161 "Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo");
 - onde prevenire l'inquinamento dei corpi idrici sotterranei, è opportuno assicurare il minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;
 - durante le operazioni di scavo e sbancamento dovranno essere messi in atto accorgimenti tecnici tali da ridurre l'entità delle polveri sospese;
- la gestione delle terre e rocce da scavo in fase di cantiere deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dal DPR n. 120/2017 e secondo le indicazioni delle Linee Guida SNPA 22/2019;
- rispettare il Regolamento Regionale n. 13 del 22/08/2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico".[...];

Espletate le procedure di rito, analizzati e valutati gli aspetti tecnico – amministrativi del Piano, anche alla luce dei contributi resi dai SCMA intervenuti nel corso del procedimento in toto, si evidenziano le risultanze dell'istruttoria relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS del Piano di lottizzazione de quo sulla base dei criteri previsti dall'Allegato I alla parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

1. Caratteristiche del piano

Come evidenziato in sede di relazione istruttoria del Settore Pianificazione Attuativa 8 (allegata alla nota prot. n.24612 del 22.01.2025):

"L'intervento proposto dalla Società Immobiliare San Paolo s.r.l. ricade nell'intera maglia n.4 di PRG tipizzata ad "Attività terziarie", disciplinata dall'art.39 delle NTA del PRG. Tale maglia risulta delimitata a sud da Viale Europa, a nord dalla viabilità di PRG, ad est dalla bretella anch'essa prevista dal PRG e ad ovest da Viale Giuseppe Degennaro.

L'area considerata è posta nel settore periferico occidentale dell'abitato di Bari, in prossimità del quartiere S. Paolo, nei pressi di "una incisione naturale fossile ormai obliterata tanto da non essere ritenuta significativa ai fini idraulici e quindi non meritevole di vincolo (vedi stralcio cartografico e del reticolo idrografico dell'AdB) ed è altresì posizionata in una depressione artificiale prodotta da attività di scavo e frantumazione inerti" (cfr. "Relazione geologica").

[...] l'area si presenta pressoché pianeggiante con un salto di quota rilevante fra le due porzioni di maglia separate dalla strada ferrata, con una leggerissima inclinazione verso Est-Nord-Est. Come si evince dalla "Relazione geologica", il comprensorio è caratterizzato da una "preesistente incisione torrentizia, che lambisce l'area del comparto dirigendosi verso il fondo di una cava spenta in calcarenite, attualmente solo accennata a causa delle profonde modifiche antropiche. Il sito lambisce dunque solo il margine esterno di tale paleoasta torrentizia con caratteristiche sub pianeggianti e si può assimilare al fianco terrazzato sinistro dell'antico corso d'acqua, un tempo defluente verso la vicina linea di costa adriatica". Tale andamento orografico è ben rappresentato nell'elaborato grafico "A.03.1 - Planimetria di rilievo intervento 1", da cui si evince un dislivello di circa 5 m fra le due zone separate dai binari. La maglia è pertanto solo in parte sottoposta rispetto a Viale Europa e raccordata con tale strada esistente tramite una leggera scarpata. Al contrario, la maglia risulta ad un livello superiore rispetto a Viale Degennaro e separata da quest'ultimo tramite un muro di contenimento in cls.

[...]L'area oggetto della proposta di Piano è situata in un contesto fortemente urbanizzato, a cavallo fra il quartiere S. Paolo, il Depuratore di Bari Ovest, l'Interporto e la Zona Industriale, e si attesta su due arterie stradali di fondamentale rilievo nell'assetto infrastrutturale della città. Come già accennato, l'area di intervento è caratterizzata dalla presenza di una strada ferrata (riportata anche nella cartografia di PRG), che ad oggi è dismessa e che collega la linea ferroviaria

principale con l'area industriale della Stanic.

[...]Rispetto al Piano di Lottizzazione precedentemente approvato e convenzionato nel 2015, **la nuova proposta** prevede un riassetto planovolumetrico dei fabbricati, una diversa ubicazione dei due corpi di fabbrica ed un ridisegno delle aree di sistemazione esterna, mantenendo sostanzialmente invariato il sedime delle urbanizzazioni primarie (le cui aree sono già state cedute all'Amministrazione con la Convenzione del 2015), ad eccezione dell'inserimento di nuove opere stradali costituite da una rotatoria, esterna al perimetro di maglia, finalizzata al miglioramento della sicurezza del traffico stradale, in corrispondenza del nodo tra Viale Europa e la nuova bretella stradale delle UP a realizzarsi. Tali interventi sono ampiamente descritti nelle serie degli elaborati grafici delle Opere Stradali "VI – OPERE STRADALI (prot. n.374955 del 31.10.2024)".

[...]La **volumetria complessiva totale** dell'intervento risulta essere complessivamente di **44.760,17 mc**. Detta volumetria risulta inferiore alla Vmax realizzabile = 62.552,12 mc (volumetria massima realizzabile pari al prodotto tra superficie territoriale di 12.510,50 mq e l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 5 mc/mq).

[...]Le **opere di urbanizzazioni primarie** consistono nella realizzazione di una nuova bretella viaria prevista nel PRG che interseca viale Europa ad est e si ricollega a Viale Degennaro a nord. Questa previsione era già presente nel Piano convenzionato nel 2015. Il progetto era allora stato approvato con Determinazione Dirigenziale n.2015/09623 del 06.08.2014 e aveva acquisito parere favorevole della Ripartizione IIVOOPP giusta nota prot. n.94369 del 21.04.2015 per l'importo complessivo di € 2.794.324,59, da realizzarsi a cura del proponente ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Il progetto qui presentato, come accennato, riconferma la presenza di questa bretella viaria, si adegua alle prescrizioni all'epoca rilasciate dalla Ripartizione IIVOOPP e prevede l'aggiunta di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra viale Europa ed il nuovo asse stradale.

[...]Per quanto attiene gli standard previsti in progetto, già la precedente proposta di Piano convenzionato prevedeva due distinte aree destinate a standard per ciascuna porzione della maglia. Tale previsione viene confermata anche nella presente proposta progettuale, rimodulando la quantificazione delle dotazioni pubbliche proporzionalmente alle nuove volumetrie (in riduzione). L'elaborato "A.24_Sovrapposizione del P.d.L. su estratto di mappa con identificazione aree a cedere e superfici di proprietà" riporta chiaramente la riduzione delle aree destinate ad urbanizzazioni secondarie, da cedere gratuitamente all'Amministrazione, rispetto alla variante precedentemente approvata. La quantificazione rispetta i parametri previsti per norma. Si specifica che in realtà, la maggior parte delle particelle in cui ricadono gli standard previsti sono già in possesso del Comune, in quanto cedute nell'ambito dell'atto convenzionale del 2015; altre dovranno essere retrocesse al privato.

Il progetto prevede, inoltre, la cessione di un'ulteriore area di 138mq necessaria a garantire un agevole accesso dalla strada a nord all'area a standard della zona B, prospiciente l'edificio commerciale (corpo B) [...].

Dall'elaborato Norme Tecniche di Attuazione si richiama quanto segue:

"[...] Con riferimento al DOCUMENTO REGIONALE DI ASSETTO GENERALE (DRAG) - CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE) di cui alla DGR 2753 del 14 Dicembre 2010 gli interventi edilizi dovranno garantire:

- a. le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore", nonché di conservare quanto possibile la naturalità e la permeabilità del sito;
- b. le sistemazioni esterne delle aree con piantumazione di masse boschive lineari (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- c. gli indici di permeabilità dei suoli, limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;
- d. il "minimo deflusso vitale" per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;
- e. gli indici di densità arborea e arbustiva, indicando specie autoctone e coerenti con le caratteristiche dei contesti;
- f. indicazioni progettuali e tipologiche che:
 - 1 tengano conto dei coefficienti di albedo medio del paesaggio, ossia che considerino la riflessione della radiazione solare verso l'edificio;
 - 2 usino materiali da costruzione con coefficienti di riflessione finalizzati al miglioramento del

microclima in esterno;

3 considerino la geometria degli ostacoli fisici (altri edifici, elementi del paesaggio) che influiscono sui guadagni solari per effetto di ombreggiamento o riflessione della radiazione;

4 privilegino forme compatte e condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica.

Inoltre, dovranno essere individuati i criteri e le modalità di salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, attraverso:

- g. la predisposizione di misure atte a verificare la qualità e l'efficienza delle reti di distribuzione anche attraverso il monitoraggio dei consumi;*
- h. l'individuazione di standard ottimali di riferimento per i consumi di acqua potabile e per gli scarichi immessi nella rete fognaria e i relativi sistemi di controllo;*
- i. la promozione dell'utilizzo di tecniche di depurazione naturale;*
- j. l'utilizzo di tecniche per il recupero delle acque piovane e grigie.*

Nella realizzazione degli interventi dovrà essere previsto l'uso di materiali, componenti edilizi e tecnologie costruttive che:

- k. siano ecologicamente compatibili, sulla base di requisiti di valutazione definiti dal disciplinare tecnico e dalle linee guida di cui all'articolo 10, tra i quali la loro natura di materie prime rinnovabili, il contenuto consumo energetico richiesto ai fini della loro estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento;*
- l. consentano di recuperare tradizioni produttive e costruttive locali legate ai caratteri ambientali dei luoghi;*
- m. siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili;*
- n. siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;*
- o. rispettino il benessere e la salute degli abitanti.*

Gli indici ed i parametri edilizi potranno riferirsi a quanto riportato all'art.11 della Legge.

Inoltre, ai fini del risparmio energetico, si dovranno considerare i seguenti elementi:

- p. la valorizzazione dell'integrazione sito-involucro;*
- q. gli interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto "isola di calore";*
- r. gli interventi sugli involucri;*
- s. gli interventi sugli impianti;*
- t. gli interventi sui sistemi di illuminazione.*
- u. Per quest'ultimi dovrà dimostrarsi l'applicazione della L.R. 23 novembre 2005, n.15 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico".*

Dovranno inoltre considerarsi criteri e modalità per l'approvvigionamento delle risorse energetiche a uso delle strutture edilizie, in particolare:

- v. l'applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica, anche attraverso sistemi centralizzati;*
- w. l'applicazione di sistemi di riscaldamento centralizzati per singoli edifici o per gruppi di edifici;*
- x. l'applicazione di sistemi funzionanti in cogenerazione/trigenerazione dimensionati coerentemente con le esigenze di fabbisogno energetico del sistema territoriale interessato;*
- y. la previsione di integrazione degli impianti di cui alle lettere precedenti con le strutture degli edifici o dell'intera area PIP.*

Infine dal Rapporto Preliminare di Verifica si rileva quanto segue:

"[...] La variante al PdL non presenta elementi di criticità né aree sensibili. Le relazioni specialistiche redatte e le indagini specifiche attuate, non hanno rilevato fonti di inquinamento né criticità ambientali rilevanti.

L'intervento si colloca in un'area fortemente antropizzata, con un grado di urbanizzazione (forse) tra i più alti della città di Bari.

La presenza della viabilità di scorrimento attuale (viale Europa e via Degennaro) ed il ruolo di area cerniera per il sistema viario di Bari, fa registrare sull'area dei livelli di pressione antropica molto elevati.

L'attuazione del PdL consentirà il completamento dell'area a vocazione mista, in coerenza con i principi enunciati dal DPP di mirare, come obiettivo progettuale, ad una compattezza dei tessuti edilizi caratterizzata da una stretta relazione fisico-funzionale tra spazi pubblici e spazi privati e tra residenza e spazi per servizi alla residenza ed terziario.

La valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione del piano, rispetto alle tematiche ambientali

selezionate, riporta un effetto sull'ambiente (urbano) complessivamente positivo (in misura maggiore per alcune delle componenti selezionate) [...]”.

2. Descrizione dei Criteri per la valutazione preliminare del Piano di lottizzazione

“Il quartiere San Paolo è uno dei quartieri di più recente costruzione nella città di Bari, da annoverare tra gli ambiti urbani in via di espansione, è una grande periferia pubblica, abitata prevalentemente da nuclei familiari numerosi e dotata di attrezzature.

[...] I molti problemi del primo nucleo del S. Paolo, il CEP, sono tutti legati alla mancanza del completamento delle parti pubbliche e all'assenza di una stratificazione e complessa classificazione sociale, a fronte di un impianto morfologico che ha cospicui margini di miglioramento attraverso opportuni interventi di riorganizzazione degli spazi aperti e pertinenziali.

Le principali criticità del quartiere sono rappresentate da:

- un diffuso degrado edilizio, dovuto alla impossibilità degli abitanti e dell'IACP proprietario di molti degli immobili di fare fronte a organici interventi di manutenzione e ammodernamento del patrimonio edilizio esistente;
- un disordine nella struttura degli spazi aperti, privi di riconoscibilità e struttura e degradati da usi e privatizzazioni improprie;
- una cronica assenza di servizi pubblici organici ai tessuti edilizi e ad essi collegati attraverso una rete di percorsi gradevoli e sicuri;
- una grave carenza di servizi privati, per i quali non sono disponibili adeguati spazi ai piani terra degli edifici;
- un disagio sociale esteso e profondo.

Il restante contesto presenta caratteri problematici in merito a:

- la scarsa accessibilità;
- la distanza fisica, sociale, simbolica dai luoghi di origine degli abitanti e dalla città consolidata;
- il disagio sociale;
- la scarsa efficienza energetica del sistema urbano e degli edifici;
- la carenza di attrezzature pubbliche o la loro scarsa integrazione con il tessuto urbano;
- la mono funzionalità o la povertà del mix funzionale che, laddove realizzato, è “a grana grossa”, ovvero per giustapposizione di funzioni diverse all'interno di propri recinti autonomi;
- la morfologia estraniante, ovvero priva di alcun riferimento alla città consolidata e ai modelli insediativi di tradizione, caratterizzata dalla dilatazione e dall'assenza di confort degli spazi aperti, dalle grandi dimensioni delle isole esclusivamente residenziali, dall'annullamento del rapporto tra edifici e strade;
- l'assenza di relazioni con le invarianti strutturali, che attraversano o lambiscono i contesti senza che essi ne traggano beneficio, in termini di valorizzazione del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale, di mixité, di accessibilità, di integrazione spaziale e funzionale.

[...] L'area di intervento è ubicata al limite Sud – Ovest del quartiere S. Paolo, Municipio III San Paolo – Stanic. L'area è delimitata a sud da viale Europa, ad ovest da via Giuseppe Degennaro, a nord e a est dalla strada di previsione di PRG, che dovrebbe chiudere l'anello con la simmetrica esistente via Giuseppe Mirizzi”.

Nel Rapporto Preliminare di Verifica è stata effettuata l'analisi di coerenza esterna delle previsioni della variante al Pdl con i livelli di pianificazione cogente e volontaria alla scala locale e di area vasta e regionale che costituisce “[...] la verifica della compatibilità, l'integrazione e la relazione degli obiettivi e delle azioni del piano rispetto agli obiettivi e le azioni in campo ambientale, previste della pianificazione urbanistica comunale locale e con la pianificazione e programmazione sovraordinato a livello di area vasta e regionale. [...]”.

I piani e programmi strutturali presi in considerazione per la valutazione di coerenza esterna di tipo qualitativo implicito sono stati:

- Piano Paesaggistico Territoriale Regionale PPTR;
- Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Regione Puglia;
- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani – PRGRU;
- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali e Pericolosi – PRGRS;
- Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia – PTA;
- Piano d'Ambito risorse idriche;

- Attuazione della Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato da nitrati provenienti da fonti agricole Nitrati;
- Piano Regionale di Qualità dell'Aria – PRQA;
- Piano Regionale delle Attività Estrattive – PRAE;
- III Programma d'Azione dei Nitrati (approvato con DGR 1128/2023);
- Piano Regionale dei Trasporti (2021-2030), approvato con DGR 1832/2023;
- Piano regionale della mobilità ciclistica (PRMC), approvato con DGR 406/2023;
- Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR), aggiornamento adottato con DGR 1181/2015;
- Terzo ciclo del Piano di Gestione delle Acque (Ciclo 2021 -2027), approvato con DPCM del 07.06.2023;
- Documento Regionale di Valorizzazione dei Tratturi (DRVT), approvato con DGR 1850/2024;
- Piano Urbano della Mobilità Sostenibile della Città Metropolitana di Bari (PUMS-M)
- Mappa Acustica Strategica dell'agglomerato di Bari (MAS)

Nel Rapporto Preliminare di Verifica si evince altresì che: *“[...] Tra tutti i piani sovraordinati a scala regionale, il PPTR- Piano Paesaggistico Territoriale Regionale costituisce il più significativo termine di verifica di congruenza ambientale (e paesaggistica) non soltanto per le tematiche trattate ma, soprattutto, perché rappresenta (come dichiarato nello stesso piano) il momento di sintesi degli altri piani di scala regionale (essendo anche il più recente)”.*

3. Analisi degli Impatti sulle Componenti Ecosistemiche

Con riferimento ai Criteri previsti dall'allegato 1 del D.Lgs. n.4/2008, il Rapporto Preliminare di verifica evidenzia, nella tabella a pag. 82, quanto segue con riferimento a:

- consistenza del piano come quadro di riferimento per la progettazione esecutiva:
- *“[...] Normativo (attraverso le NTA del PRG le indicazioni del PPTR) per gli interventi edilizi previsti dal PdL.*
- *Previsionale per quanto riguarda la razionalizzazione della viabilità in prossimità di viale Europa”;*
- misura nella quale il piano influenza altri piani o programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati: *“[...] La proposta di PdL, si inserisce in un più ampio sistema di riqualificazione di tutta la zona del quartiere San Paolo che comprende le aree del vecchio PEEP, le aree di terziario poste lungo il viale Europa e le attività commerciali poste più ad est e prospicienti lo stesso asse viario di viale Europa. Quest'ultima diviene l'infrastruttura fondamentale per la riqualificazione di un'ampia zona che allo stato attuale comprende vaste aree degradate occupate per lo più da vecchi manufatti che, in passato hanno ospitato opifici e depositi di vario genere. La localizzazione delle funzioni (terziario, residenziale, standards, infrastrutturazione, ecc), soprattutto per ciò che riguarda il sistema di infrastrutture, completa il reticolo viario di una vasta area in parte già attuata consentendo una reale connessione fisica con la zona ASI; con il sistema della logistica posto nelle immediate vicinanze dell'area oggetto di intervento. Il tutto disposto secondo un'asse di terziario che probabilmente, per il progettista del PRG di Bari, doveva costituire la linea di sviluppo del sistema commerciale e industriale della città di Bari (una sorta di city). Per quanto attiene i piani gerarchicamente ordinati ed in particolare il PAI ed il PPTR, il piano risulta conforme.”;*
- pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile: *“[...] a seguito della analisi dei modesti/nulli impatti attesi derivanti dalle scelte progettuali, sono state indicate le corrispondenti mitigazioni previste”;*
- insorgenza di problemi ambientali pertinenti al piano: *“[...] è stato descritto ed esaminato il quadro dello stato ambientale (criticità ambientali e pressioni attuali), ponendo in evidenza le relative scelte operate con la soluzione progettuale”;*
- rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente: *“[...] è stata valutata in un apposito e dettagliato studio tecnico specialistico*

la compatibilità dell'intervento proposto con il PAI Puglia e con il PTA Puglia. La relazione geologica, ed il parere rilasciato dal Servizio LLPP della Regione Puglia (prot. 0062287/28.11.2011) sul PdL approvato, sanciscono la compatibilità delle previsioni del PdL con le condizioni idro-geo-morfologiche del territorio”;

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti: “sono stati individuati e caratterizzati quali/quantitativamente gli impatti attesi dalla realizzazione della proposta progettuale”;
- carattere cumulativo degli impatti: “è stato evidenziato il carattere lieve e/o trascurabile degli impatti ed il carattere cumulativo degli stessi, pur ritenendo sostanzialmente nullo il potenziamento sinergico degli effetti di tali impatti” ed analogamente sono assenti impatti di natura transfrontaliera;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti): non presenti;
- entità ed estensione nello spazio degli impatti: “[...] è stata individuata e descritta la potenziale area di influenza della proposta progettuale.[...] L'intervento non determina impatti rilevanti né sull'area di intervento né su zone limitrofe. Gli impatti presumibili attengono alla fase di cantiere per la realizzazione dell'intervento”
- il valore e la vulnerabilità dell'area: “[...] sono state considerate le specifiche vulnerabilità ambientali e paesaggistiche (PPTR) che potrebbero essere influenzate dalla realizzazione della proposta progettuale per tipologia di intervento e/o per relazioni spaziali”;
- impatto su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale: risulta assente in quanto non sono interessate “aree protette quali SIC, ZPS, parchi nazionali; beni paesaggistici riconosciuti dal PPTR”.

CONSIDERATO che l'ambito territoriale del PdL n. 97/83 non comprende:

- Aree tutelate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, Parti II e III; SIC e ZPS facenti parte della RETE NATURA 2000;
- Aree naturali protette nazionali e regionali, istituite ai sensi della L. n. 394/1991 e s.m.i., e della L.R. Puglia n.19/1997;

VERIFICATO che:

- in riferimento al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015), l'area del PdL non è interessata da “beni paesaggistici” e “ulteriori contesti paesaggistici”, così come definiti dall'art.7 delle NTA del PPTR;

In conclusione, sulla base dell'elaborato “**RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA**”, così come successivamente integrato, riportante i criteri previsti dall'allegato 1 del D.Lgs 4/2008, della natura del Piano di Lottizzazione e del contesto territoriale in cui è inserito, della assenza di interferenze fra il Piano ed piani o programmi compresi i piani sovraordinati, e, più in generale, alla luce delle motivazioni sopra esposte, che si intendono richiamate, tenuto conto dei contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, si ritiene che la “**Variante n. 2 al PdL n.97/83 – Viale Europa zona San Paolo – maglia n.4**” non comporti impatti significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, geologici, architettonici, culturali, agricoli, sociali ed economici (art.2, comma 1, lettera a L.R. Puglia 44/2012 e ss.mm.ii.) e debba essere pertanto escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. Puglia 44/2012 e ss.mm.ii., fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e a condizione che siano rispettate le prescrizioni espresse dai SCMA, integrando, laddove necessario, gli elaborati scritto-grafici di Piano anteriormente alla data di approvazione definitiva dello stesso.

Si raccomanda, infine, l'acquisizione di ogni parere e/o autorizzazione propedeutica all'approvazione definitiva del PdL n.97/83

RITENUTO alla luce di quanto sopra esposto, che si intende qui integralmente richiamato, di poter provvedere, con il presente atto:

- a dichiarare assolti gli adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica ed escludere dall'assoggettabilità alla procedura VAS, di cui agli articoli 9-15 della L.R. Puglia 44/2012 e ss.mm.ii., la “**Variante n. 2 al PdL n.97/83 – Viale Europa zona San Paolo – maglia n.4**”, in attuazione del vigente PRG del Comune di

Bari, ai sensi del combinato disposto del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 "Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali"(BURP n. 134 del 15.10.2013);

- a demandare al **Settore Pianificazione Attuativa**- Amministrazione Procedente - l'assolvimento degli adempimenti finalizzati alla conclusione della procedura riferita al Piano in oggetto.

RITENUTO, altresì, di dover precisare che il presente provvedimento non esonera l'Autorità Procedente o il proponente dall'acquisizione di autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, nulla osta e assensi comunque denominati in materia ambientale, con particolare riferimento alle procedure di VIA e verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente, qualora ne ricorrano le condizioni per l'applicazione.

VISTI:

- il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- la L.R. Puglia n. 44 del 14.12.2012 e s.m.i. "Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica";
- il R.R. n. 18 del 09.10.2013;
- la L. R. n. 4 del 12.02.2014;
- i "Criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano - Introduzione: sostenibilità e qualità nel PUE - La prospettiva ecologica" di cui alla D.G.R. n. 2753 del 14.12.2010 "Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) Criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)";
- le premesse metodologiche del verbale di Commissione VAS del 11.11.2014;
- la relazione istruttoria d'ufficio;
- il Verbale del CTI del 18.10.2023
- la D.D. n.470 del 21.01.2025 di formalizzazione ai fini dell'espletamento degli adempimenti in materia della proposta di Variante;
- i verbali della Commissione VAS comunale del 31.03.2025 e del 5.06.2025;

VERIFICATA l'assenza di situazioni di conflitto di interessi ex art. 6 bis della L. n. 241/1990 come introdotto dalla L. n. 190/2012.

VERIFICATO, altresì, che il presente provvedimento non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dallo stesso non deriva alcun onere a carico del bilancio comunale.

DATO ATTO che la presente determinazione sarà inviata alla Segreteria Generale per la raccolta e l'affissione all'Albo Pretorio del Comune di Bari.

DETERMINA

- **di dichiarare** assolti gli adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica ed **ESCLUDERE dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica** di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. Puglia n. 44/2012 e ss.mm.ii. la "**Variante n. 2 al PdL n.97/83 – Viale Europa zona San Paolo – maglia n.4**", per tutte le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente riportate, e a condizione che si rispettino le prescrizioni/pareri espressi dai SCMA;
- **di fare propri e recepire** integralmente quanto segnalato dai **contributi** formulati dai SCMA intervenuti nel procedimento come di seguito riportati:
- nota prot. n.113612del 4.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.80265 del 4.03.2025, della Sezione regionale "Urbanistica" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana";
- nota prot. n.116224 del 5.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.81807 del 5.03.2025, della Sezione regionale "Tutela e Valorizzazione del Paesaggio" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana";
- nota prot. n.1587del 5.03.2025, rubricata al protocollo comunale al n.82159 del

5.03.2025, dell'Autorità Idrica Pugliese;

- nota prot. n. 3254 del 6.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84420 del 6.03.2025, della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la città metropolitana di Bari.
- nota prot. n.120378 del 7.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84939 del 7.03.2025, della Sezione regionale "Autorizzazioni ambientali" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana";
- nota prot. n.31466 dell'11.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.89256 del 11.03.2025, dell'ASL Bari.
- **di stabilire** che negli elaborati del Piano di Lottizzazione da sottoporre all'approvazione siano recepite le prescrizioni/contributi richieste dalla Commissione VAS nella riunione del 05.06.2025:
- redigere un elaborato di analisi dello scenario esistente rispetto a situazioni preesistenti determinate, dalla presenza di infrastrutture prossime alle aree (impianto di depurazione Bari ovest, Interporto, stabilimento Apulia Logistic (Industria a rischio di incidente rilevante), e impianti di trattamento rifiuti). Tale elaborato dovrà indicare esattamente il perimetro del Pdl e la distanza dello stesso dai punti rilevanti sotto il profilo ambientale;
- integrare e dettagliare le NTA del Pdl (ed il Rapporto Ambientale Preliminare) esplicitando le misure di mitigazione da porre in essere in fase attuativa, in parte già richiamate all'art.2 delle NTA, come di seguito indicato:
 - prevedere, dove possibile, l'utilizzo di materiali di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi;
 - prevedere tecniche di edilizia sostenibile secondo i criteri di cui all'art.2 della L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" che promuovano in particolare l'adozione: di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti, di cui all'art.4 comma 3 e 8 della stessa LR;
 - di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari, termico e fotovoltaico per la produzione di energia termica ed elettrica, anche attraverso sistemi centralizzati, applicazione di sistemi di riscaldamento centralizzati per singoli edifici o per gruppi di edifici, ecc.);
 - di misure di risparmio idrico (aeratori rompigitto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, ecc.);
 - prevedere spazi condominiali adeguati per il posizionamento dei carrellati dedicati al servizio di raccolta porta a porta attivo nel quartiere;
 - prevedere il posizionamento di barriere alberate e siepi, eventualmente antirumore, tra le infrastrutture viarie a scorrimento veloce e le zone residenziali per l'abbattimento delle polveri e per limitare l'immissione di rumore sui recettori sensibili;
 - prevedere il posizionamento di essenze vegetazionali che consentano di neutralizzare/ridurre i disturbi olfattivi causati dal vicino impianto di depurazione e da altri impianti di trattamento rifiuti esistenti e previsti;
 - garantire e porre in essere interventi/tecniche che permettano il perseguimento delle funzioni ecosistemiche degli spazi verdi pubblici e privati, che consenta di ridurre i fenomeni di surriscaldamento delle superfici esposte e dell'atmosfera sovrastante;
 - nel caso in cui la realizzazione delle opere e manufatti previsti preveda l'emungimento di acqua dal sottosuolo o l'interferenza dei lavori con la falda, al fine della sua tutela, occorrerà attenersi alle misure di salvaguardia e di tutela per le zone interessate da contaminazione salina presenti nel Piano di Tutela delle Acque;

- in riferimento agli aspetti **geologici, idrogeologici e geomorfologici**:
 - adottare tutte le cautele atte a salvaguardare le erigende costruzioni ed in particolare le fondazioni e le parti interrato dall'influenza della falda acquifera superficiale;
 - provvedere alla regimazione delle acque di precipitazione meteorica e di corrivazione nell'intorno delle erigende strutture, convogliandole verso le opere di urbanizzazione o le naturali linee di deflusso esistenti;
- perseguire il contenimento dell'**impermeabilizzazione dei suoli**, prevedendo la realizzazione di pavimentazioni permeabili nelle aree pedonali e in quelle destinate a parcheggio mediante con elementi prefabbricati di calcestruzzo inerbiti, o di altro materiale che garantisca la stessa permeabilità alle acque meteoriche (pietra calcarea a giunto aperto, ghiaino, ecc.).
- nell'ambito **delle convenzioni urbanistiche o di appositi accordi stipulati tra l'amministrazione comunale e altri soggetti pubblici o privati**, al fine di prevenire fenomeni cumulativi (Allegato I alla Parte II del d.lgs. 152/2006, punto 2, secondo alinea) attuare, nella fase di realizzazione degli interventi previsti nel Piano, le seguenti misure di mitigazione per le attività di cantiere:
 - limitare le attività di scavo e i movimenti di terra, al fine di ottimizzare il bilancio di sterri e riporti in tutte le nuove sistemazioni; il materiale di scavo movimentato andrà riutilizzato in loco per le sistemazioni esterne, ovvero in interventi di miglioramento ambientale nel territorio comunale, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente (con particolare riferimento al D.M. 10 agosto 2012, n. 161 "Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo");
 - onde prevenire l'inquinamento dei corpi idrici sotterranei, è opportuno assicurare il minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;
 - durante le operazioni di scavo e sbancamento dovranno essere messi in atto accorgimenti tecnici tali da ridurre l'entità delle polveri sospese;
- la gestione delle terre e rocce da scavo in fase di cantiere deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dal DPR n. 120/2017 e secondo le indicazioni delle Linee Guida SNPA 22/2019;
- rispettare il Regolamento Regionale n. 13 del 22/08/2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico.".
- **di stabilire che il presente provvedimento:**
- fa salve tutte le ulteriori prescrizioni, integrazioni o modificazioni relative al progetto in oggetto introdotte dagli Enti competenti, anche successivamente all'adozione del presente provvedimento, purché con lo stesso compatibili;
- non esonera il proponente dall'acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione per norma previsti;
- è in ogni caso condizionato alla legittimità dei provvedimenti e degli atti amministrativi connessi e presupposti, nonché di competenza di altri Enti/Amministrazioni preposti;
- **di notificare** il presente provvedimento all'Autorità Procedente - Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, per gli atti consequenziali;
- **di trasmettere** il presente provvedimento alla Regione Puglia Servizio Ecologia Ufficio VAS;
- **di disporre** che la presente determinazione venga inviata alla Segreteria Generale per la raccolta e l'affissione all'Albo Pretorio per 10 giorni consecutivi al fini della conoscibilità della stessa;
- **di pubblicare** il presente provvedimento ai sensi dell' art. 8 comma 5 della L.R. Puglia n.44/2012 e ss.mm.ii.;
- sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, per estratto;

- sul Sito istituzionale nel Comune di Bari

Avverso la presente determinazione gli interessati, ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.241/1990 e s.m.i. possono proporre nei termini di legge dalla notifica dell'atto, ricorso giurisdizionale amministrativo o, in alternativa ricorso straordinario (ex DPR 1199/1971 e s.m.i.).

IL DIRIGENTE

Firmato digitalmente
Laura Casanova

DETERMINA DIRIGENZIALE



COMUNE DI BARI

Registro Generale **DD 00470 / 2025**

Registro per Direzione **DD-17 00009 / 2025**

Data adozione **21/01/2025**

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

OGGETTO FORMALIZZAZIONE, AI FINI DELL'ESPLETAMENTO DEGLI ADEMPIMENTI IN MATERIA DI VAS AI SENSI DELLA L.R. 44/2012 E R.R. 18/2013, DELLA "VARIANTE N.2 AL PDL N.97/83" - ZONA PER ATTIVITA' TERZIARIE MAGLIA N.4 - VIALE EUROPA ZONA S. PAOLO (MUNICIPIO 3) BARI.

PROPONENTE: omissis

FIRMATARI

Nome	Ruolo	Data firma digitale
Farnelli Augusto	Adottante	21/01/2025

RESPONSABILI

Nome	Ruolo	Data visto
Moscardin Valeria	Responsabile del Procedimento	21/01/2025



**SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
IL DIRETTORE**

PREMESSO che:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 566 del 05.08.2022, la “Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata”, istituita con deliberazione di Giunta Comunale n. 984 del 08.11.2007, ha assunto la nuova denominazione “Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio” ed il “Settore Strumenti Urbanistici Attuativi e Tematici” ha assunto la denominazione “Settore Pianificazione Attuativa” a far data dal 01.06.2023;
- Con il Provvedimento Sindacale n. 73/2023 del 24.07.2023 è stato conferito all’Avv. Augusto Farnelli l’incarico di Direttore del Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio del Comune di Bari, con decorrenza dal giorno 01.08.2023;

PREMESSO, altresì, che:

- La prima proposta del Piano in questione, risalente al 1983 e presentata dalla *omissis*, è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.163 in data 06.05.1991 e convenzionata in data 02.08.2006, con atto a rogito del notaio *omissis*, rep. n.51916 - raccolta n.16016. Tale soluzione prevedeva la realizzazione di un complesso edilizio per una volumetria complessiva pari a 62.546,12 mc, suddivisa in 10.986,23 mc (ca 17,56%) da destinare a residenziale e 51.559,89 mc (ca 82,44%) da destinare a terziario, nonché la cessione di 3.342,00 mq da destinare a strade pubbliche e di 2.331,00 mq da destinare a standard urbanistici. La suddetta soluzione non è stata mai attuata;
- con successiva nota prot. n.237766 del 19.09.2008 è stata presentata una prima istanza di variante al piano di lottizzazione già convenzionato nel 2006 e con nota prot. n.296038/2010 è stato depositato un progetto che prevedeva la realizzazione di una volumetria complessiva di 62.546,12 mc ed una diversa distribuzione della stessa tra terziario e residenza (50% destinata a residenza e restante 50% destinata a terziario), con conseguente ridefinizione degli standard pari a 3.925 mq, che sommati ai precedenti 2.331 mq determinava un aumento complessivo della superficie degli stessi;
- Con DGC n. 454 del 18.07.2013 è stato approvato tale progetto di variante all’originario Piano con la procedura di cui all’art.16 co.10 bis della L.R. n.20/2001 ss.mm.ii. e successivamente, in data 25.09.2015, è stato stipulato un atto di convenzione aggiuntiva (rep. n.56076 - racc. n.19416) avente validità di 10 anni dalla data di sottoscrizione della stessa. Anche tale soluzione progettuale non è stata mai attuata;
- con nota prot. n.130900 del 27.04.2022, la *omissis* ha avanzato una seconda proposta di variante al Piano che prevede la realizzazione di due fabbricati (A e B) destinati a: residenza e direzionale (corpo A), commercio (corpo B). Tale ultima soluzione, rubricata quale “Variante n.2 al PdL n.97/83”, si configura come “variante sostanziale” al Piano convenzionato nel 2015 poiché comporta le seguenti modifiche:
 1. Riduzione sostanziale della volumetria di progetto da 62.546,12 mc a 44.760,17 mc;
 2. Modifica della sagoma plano-volumetrica e dell’ubicazione degli edifici in progetto;
 3. Modifica delle aree a standard in termini di superficie e posizionamento, in funzione del nuovo riassetto delle volumetrie residenziali e di quelle commerciali/direzionali;
 4. Adeguamento della viabilità e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria con inserimento della rotatoria su Viale Europa per l’ottimizzazione

dei relativi flussi di traffico;

5. Adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con DCC n.10/2022;

- la suddetta soluzione progettuale in data 18.10.2023 è stata sottoposta all'esame del CTI (che ha ritenuto necessari la verifica e l'approfondimento di alcuni aspetti progettuali) e successivamente al parere della Ripartizione II.V.OO.PP. e del Settore Giardini per le rispettive attività di competenza;
- Con nota prot. n.86264 del 07.03.2024 la Ripartizione Tutela Ambiente, Igiene e Sanità – Settore Parchi e Giardini ha "... preso atto dell'assenza di alberi oggetto di tutela ai sensi del vigente Regolamento Comunale del verde urbano, come asseverato dal tecnico incaricato ..." (rif. Rilievo vegetazionale di cui alla nota prot. n.79437 del 01.03.2024);
- con nota prot. n.374955 del 31.10.2024 la Ripartizione II.V.OO.PP. – a valle di una corposa attività istruttoria che ha interessato principalmente le urbanizzazioni primarie, il riassetto delle aree a standard e dei relativi accessi ed ha comportato una cospicua serie di modifiche ed integrazioni - ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni (da recepire in fase di esecuzione dei lavori) ed attestazione di congruità dei prezzi sul progetto esecutivo, ai sensi dell'art.3 del *"Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*;
- a seguito del suddetto parere, il Settore Pianificazione Attuativa ha chiesto al tecnico di far pervenire la documentazione aggiornata, completa e coordinata con la soluzione e con le prescrizioni rese dalla Ripartizione II.V.OO.PP. e pertanto con nota prot. n.379384 del 05.11.2024 il soggetto attuatore ha trasmesso gli elaborati adeguati al parere della citata Ripartizione, successivamente integrati con note prott. nn.393479 e 393481 del 15.11.2024;
- vista tale ultima trasmissione documentale, l'Ufficio – all'esito delle valutazioni istruttorie di propria competenza, ha confermato l'ammissibilità in linea tecnica della proposta rilevando, tuttavia, la necessità di avanzare al progettista richieste di integrazioni/specifiche/chiarimenti di natura prettamente urbanistico/edilizia (ossia dimostrazione grafica di alcuni dati metrici e parametrici asseverati nella documentazione agli atti) e che saranno oggetto di verifica a valle della conclusione della procedura di Vas che può prescindere, in relazione alla tipicità del suo oggetto, dalla produzione documentale integrativa della parte proponente.

CONSIDERATO che:

- La L.R. n.44/2012 e ss.mm.ii., recante la *"Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica"*, in attuazione del D.Lgs. 152/2006 *"Codice dell'Ambiente"*, ha definito nel dettaglio l'ambito di applicazione, le competenze e le modalità di svolgimento della procedura VAS e della relativa verifica di assoggettabilità, stabilendo l'espletamento delle procedure preliminari di verifica *"contestualmente al processo di formazione del Piano"* (cfr. art. 7 della citata norma regionale);
- con il Regolamento Regionale n. 18/2013 e ss.mm.ii. di attuazione della L.R. 44/2012, la Regione ha disciplinato i procedimenti di VAS e di verifica di assoggettabilità a VAS di piani e programmi, definendo altresì le differenti procedure di semplificazione o meno;
- in osservanza a quanto disposto dalla norma di riferimento, il progettista ha prodotto e trasmesso il Rapporto Ambientale Preliminare di Verifica (nota prot. 393481 del 15.11.2024) nel quale si legge che *"... la valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione del piano, rispetto alle tematiche ambientali selezionate, riporta un effetto sull'ambiente (urbano) complessivamente positivo (in misura maggiore per alcune delle componenti selezionate) – omissis – si propone l'esclusione dalla procedura di Vas della variante al Piano di lottizzazione denominato PdL 97..."*;
- in fase istruttoria è tuttavia emerso che ricorrono i presupposti di cui al R.R. n.18/2013 art. 5 co.1 lett. b, in quanto trattasi di Piano Urbanistico Comunale attuativo di nuova costruzione che interessa una superficie inferiore a 20 ettari, non ubicato in zone ad elevata sensibilità ambientale. La suddetta procedura deve

essere attivata nel rispetto delle modalità di svolgimento indicate nell'art.8 della L.R. n.44/2012 su iniziativa del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, in qualità di Autorità Competente sub-delegata, a seguito di istanza formale del Settore Pianificazione Attuativa nella qualità di Autorità Procedente, corredata della proposta di Piano e della documentazione prevista dal su richiamato articolo di legge;

- l'Ufficio, nell'ottica dell'economia procedimentale, ha ritenuto che le richieste integrative da avanzare al progettista (consistenti nella mera dimostrazione grafica di alcuni dati metrici e parametrici come asseverati) potranno essere recepite e verificate a valle della conclusione della procedura di Vas;

RITENUTO di provvedere in merito, mediante la presente determinazione, dando così avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (ai sensi del co. 1 art. 8 della L.R. 44/2012 giusto art. 5 comma 1 lett. b) del R.R. 18/2013 e ss.mm.ii) della Proposta di "*Variante n.2 al PdL n.97/83*" in area per attività terziarie Maglia n.4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3);

VERIFICATA, in relazione al presente provvedimento, l'insussistenza dell'obbligo di astensione e dato atto, quindi, che non sussiste alcuna posizione di conflitto di interesse, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 6 bis, della L. 241/1990;

VISTI:

- L'ultima soluzione proposta, rubricata quale "*Variante n.2 al PdL n.97/83*", sito nella Maglia n.4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3) Bari - costituita dagli elaborati progettuali di seguito meglio specificati al p.to 2 del presente atto;
- la tipizzazione delle aree in oggetto quali "Zona per attività terziarie", rispettivamente art.39 delle NTA del PRG del Comune di Bari;
- il parere reso in data 18.10.2023 dal Coordinamento Tecnico Interno della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio;
- il parere reso dalla Ripartizione Tutela Ambiente, Igiene e Sanità - Settore Parchi e Giardini con nota prot. n.86264 del 07.03.2024;
- il parere reso dalla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche con nota prot. n.374955 del 31.10.2024;
- il D.Lgs. 152/2006 "Codice dell'Ambiente" e ss.mm. e ii;
- la LR n.44/2012 recante la "Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica" e ss.mm.ii.;
- il Regolamento Regionale n.18/2013 così come modificato ed integrato con R.R. n.16/2015;
- il D.Lgs 267/2000 "Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali";

VERIFICATI:

- la regolarità dell'istruttoria tecnico-urbanistica svolta dall'ufficio;
- l'idoneità della presente determinazione quale mero adempimento a quanto fissato all'art. 8 co.1 della L.R. n. 44/2012 e ss.mm.ii. in materia di valutazione ambientale strategica, non configurandosi pertanto quale atto decisorio definitivo;
- la conformità a leggi, statuto e regolamenti;

DETERMINA

1. **Di formalizzare**, ai fini dell'espletamento degli adempimenti in materia di VAS ai sensi della L.R. 44/2012 e R.R. 18/2013 e ss.mm.ii., il Piano urbanistico esecutivo rubricato rubricato quale "*Variante n.2 al PdL n.97/83*", conforme al PRG, sito in Zona per attività terziarie Maglia n.4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3) Bari, presentato con istanza prot. n.130900 del 27.04.2022;
2. **Di prendere atto**, ai fini degli adempimenti di cui al precedente punto, che la proposta di variante sostanziale di Piano attuativo è composta dai seguenti elaborati:

n.	Denominazione	Prot. / data
ELABORATI PROGETTO URBANISTICO		
	Norme Tecniche di Attuazione	379384 del 05.11.2024
	A.RT - Relazione Illustrativa	393479 del 15.11.2024
	Relazione illustrativa per richiesta di rinnovo parere ex art. 89 del DPR 380/01 per la variante proposta	73974 del 28.02.2023
	Asseverazione PAI	73974 del 28.02.2023
	Relazione geologica	306099 del 12.09.2023
	Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS	393481 del 15.11.2024
	Relazione paesaggistica	393481 del 15.11.2024
	Report verifica ENAC	338689 del 10.10.2023
	Rilievo vegetazionale e verifica dell'eventuale presenza di alberature di carattere monumentale ovvero meritevoli di conservazione	79437 del 01.03.2024
	Atto d'obbligo alla cessione e alla realizzazione delle UP	73974 del 28.02.2023
A.01	Stralci Planimetrici di inquadramento territoriale	379384 del 05.11.2024
A.02	Inquadramento territoriale del Piano su base ortofoto	379384 del 05.11.2024
A.02. B	Perimetro di piano su base P.R.G.	379384 del 05.11.2024
A.03	Ricognizione giuridica delle aree di piano	379384 del 05.11.2024
A.04	Planimetria dello stato dei luoghi	379384 del 05.11.2024
A.05	Planovolumetria di progetto-raffronto tra progetto di variante e P.d.L. convenzionato	379384 del 05.11.2024
A.06	Definizione Aree a Standard	379384 del 05.11.2024
A.07	Planimetria Generale e piano terra	379384 del 05.11.2024
A.08	Conteggi Superfici e Volumi	379384 del 05.11.2024
A.09	Corpo A: pianta piano primo interrato	379384 del 05.11.2024
A.10	Corpo A: pianta piano secondo interrato	379384 del 05.11.2024
A.11	Corpo A: pianta piano terzo interrato	379384 del 05.11.2024
A.12	Corpo A: pianta piano 1°	379384 del 05.11.2024
A.13	Corpo A: pianta piano 2°	379384 del 05.11.2024
A.14	Corpo A: pianta piani 3°e 4°	379384 del 05.11.2024
A.15	Corpo A: pianta piani 5°- 6°-7°-8°e 9°	379384 del 05.11.2024
A.16	Corpo A: pianta piani 10°e 11°	379384 del 05.11.2024
A.17	Corpo A: pianta piano 12°	379384 del 05.11.2024
A.18	Corpo A: pianta piano coperture	379384 del 05.11.2024
A.19	Corpo A: prospetti nord ed ovest	379384 del 05.11.2024
A.20	Corpo A: prospetti sud ed est	379384 del 05.11.2024
A.21	Corpo A: Sezioni	379384 del 05.11.2024
A.22	Corpo B: pianta piano terra e primo	379384 del 05.11.2024
A.23	Corpo B: Prospetti e sezioni	379384 del 05.11.2024

A.24	Sovrapposizione del P.d.L. su estratto di mappa con identificazione aree a cedere e superfici di proprietà	379384 del 05.11.2024
A.25	Profili significativi	379384 del 05.11.2024
A.26	Rilievo fotografico	379384 del 05.11.2024
A.26_a	Verifica distanza dell'intervento dal depuratore su base ortofoto	379384 del 05.11.2024
A.27	Planovolumetria di progetto con indicazione quote altimetriche - Verifica distacchi stradali	379384 del 05.11.2024
A.28	Sezione longitudinale e trasversale	379384 del 05.11.2024
CRO. 1	Cronoprogramma urbanizzazioni primarie	379384 del 05.11.2024
CRO. 2	Cronoprogramma opere private	379384 del 05.11.2024
ELABORATI PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
	A - ELABORATI GENERALI	
A.00	Elenco Elaborati	374955 del 31.10.2024
A.01	Inquadramento territoriale	374955 del 31.10.2024
A.02	Planimetria con individuazione degli interventi	374955 del 31.10.2024
A.03. 1	Planimetria di rilievo intervento 1	374955 del 31.10.2024
A.04. 1	Rilievo fotografico intervento 1	374955 del 31.10.2024
A.05	Relazione geologica	374955 del 31.10.2024
	DTE - DOCUMENTAZIONE TECNICO ECONOMICA	
DTE. 01	Elenco prezzi unitari e analisi nuovi prezzi	374955 del 31.10.2024
DTE. 02	Computo metrico estimativo	374955 del 31.10.2024
DTE. 03	Disciplinare prestazionale: opere stradali	374955 del 31.10.2024
DTE. 04	Disciplinare prestazionale: opere idrauliche	374955 del 31.10.2024
DTE. 05	Disciplinare prestazionale: opere elettriche	374955 del 31.10.2024
DTE. 06	Quadro economico	374955 del 31.10.2024
	VI - OPERE STRADALI	
VI.01 .1	Planimetria di progetto intervento	374955 del 31.10.2024
VI.02 .1	Planimetria con individuazione della segnaletica intervento 1	374955 del 31.10.2024
VI.03 .1	Profili di progetto intervento 1	374955 del 31.10.2024
VI.04 .1.1	Sezioni di progetto intervento 1	374955 del 31.10.2024
VI.04 .1.2	Sezioni di progetto intervento 1	374955 del 31.10.2024

VI.04 .1.3	Sezioni di progetto intervento 1	374955 del 31.10.2024
VI.05 .1	Sezioni tipo intervento 1	374955 del 31.10.2024
VI.06	Particolari costruttivi stradali	374955 del 31.10.2024
VI.07	Relazione tecnica stradale	374955 del 31.10.2024
	ID - OPERE IDRAULICHE	
ID.01	Planimetria di progetto rete smaltimento acque meteoriche	374955 del 31.10.2024
ID.02	Profili rete impianto di smaltimento acque meteoriche	374955 del 31.10.2024
ID.03	Relazione tecnica impianto di smaltimento acque meteoriche	374955 del 31.10.2024
ID.04 .1	Particolari costruttivi impianto di smaltimento acque meteoriche	374955 del 31.10.2024
ID.04 .2	Particolari costruttivi impianto di smaltimento acque meteoriche	374955 del 31.10.2024
	OE - OPERE ELETTRICHE	
OE.0 1.1	Planimetria impianto di pubblica illuminazione intervento 1	374955 del 31.10.2024
OE.0 2.1	Relazione illuminotecnica intervento 1	374955 del 31.10.2024
OE.0 3.1	Particolari costruttivi impianto di pubblica illuminazione intervento 1	374955 del 31.10.2024
	OS - OPERE STRUTTURALI	
OS.0 1	Relazione di calcolo	374955 del 31.10.2024
OS.0 2	Particolari costruttivi sovrappasso	374955 del 31.10.2024
OS.0 3	Particolari costruttivi muri di sostegno	374955 del 31.10.2024
OS.0 4	Relazione su qualità e dosatura dei materiali	374955 del 31.10.2024
OS.0 5	Relazione geotecnica	374955 del 31.10.2024
OS.0 6	Piano di manutenzione strutture opere d'arte	374955 del 31.10.2024
	S - SICUREZZA	
S.01	Piano di sicurezza e coordinamento urbanizzazioni primarie	374955 del 31.10.2024
	OV - OPERE A VERDE	
OV.0 1	Planimetria delle opere a verde	374955 del 31.10.2024
OV.0 2	Relazione delle opere a verde	374955 del 31.10.2024
OV.0 3	Sezioni tipo intervento 1	374955 del 31.10.2024

3. **Di trasmettere** al Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio, in qualità di Autorità Competente sub-delegata, ai sensi di quanto previsto dall'art.8 co.1 della L.R. n.44/2012 e ss.mm.ii., un'istanza corredata dal presente atto di formalizzazione, nonché dal Rapporto Preliminare di Verifica, dagli elaborati di Piano, dalla proposta di elenco dei SCMA e dai pareri già acquisiti, al fine dell'espletamento delle attività e degli adempimenti in materia di Vas;
4. **Di rinviare** alla conclusione formale del procedimento di verifica di assoggettabilità a Vas del Piano il recepimento e la conseguente verifica delle integrazioni richieste al progettista, come già richiamato in narrativa;
5. **Di dare atto** che il presente provvedimento è immediatamente eseguibile con la firma del sottoscritto dirigente e non viene trasmesso al responsabile del servizio finanziario per il visto di regolarità contabile, in quanto non comporta impegni di spesa;
6. **Di disporre** che alla presente Determinazione venga data adeguata pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio on line per 30 giorni consecutivi e sul sito del Comune di Bari, sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art.39 del D.Lgs 33/2013 e ss.mm.ii. nonché sul sito istituzionale dell'Ente alla pagina "Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio", sezione "Procedimenti VAS".

IL DIRIGENTE

Firmato digitalmente

Augusto Farnelli

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, pubblicati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. ATTESTAZIONI.pdf



1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QR Code in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento



COMUNE DI BARI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la determinazione dirigenziale 2025/00470 è stata adottata in data 21/01/2025 ed è divenuta esecutiva in data 21/01/2025.

ATTESTAZIONE INVIO IN PUBBLICAZIONE

Si attesta che la determinazione dirigenziale 2025/00470 è stata trasmessa per la pubblicazione in albo pretorio in data 21/01/2025.

Il Dirigente



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

N.2.1.51

**all'Autorità Procedente
Comune di Bari
Settore Pianificazione Attuativa**

**all'Autorità Competente
Comune di Bari
Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio
urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it**

Oggetto: Comune di Bari - Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (ex art. 8 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. e art. 5 co.1 lett.b) del R.R. 18/2013 e ss.mm.ii) della variante n.2 al PdL n.97/83 – Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3). Riscontro.

Con nota comunale prot.n. 44222 del 05.02.2025, acquisita al protocollo regionale n.64795 del 06.02.2025, il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Comune di Bari, in qualità di Autorità Competente, ha comunicato l'avvio della procedura in oggetto condividendo il seguente link per la consultazione dei documenti di piano:

<https://www.comune.bari.it/web/edilizia-e-territorio/in-corso3>

Preliminarmente, con riferimento agli aspetti urbanistici, si rappresenta che la procedura di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, qualora non comporti variante ordinaria al Piano Regolatore Generale, è di esclusiva competenza comunale nei termini e con gli adempimenti stabiliti dalla LR 56/1980.

Nella Relazione illustrativa consultabile al link di cui sopra, si riporta quanto segue: *"In conseguenza della riduzione sostanziale del volume di progetto cambia la sagoma planovolumetrico dei corpi di fabbrica in progetto, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi stabiliti dall'art. 39 delle NTA nonché delle distanze minime previste dal DM 1444/68."* Nel progetto di variante si applica l'incentivo volumetrico derivante dal D.lgs n. 28/2011 (decreto Romani) corrispondente al 5% e la premialità volumetrica dell'art.12 della LR n. 13 del 2008, ovvero il 5% ottenuto dal raggiungimento del punteggio 2 del protocollo Itaca.

In merito si rileva che il calcolo degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68 è stato effettuato sul solo volume residenziale derivante dall'applicazione dell'art.39 delle NTA non considerando le premialità volumetriche di cui sopra.

Inoltre, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria "[...]è prevista la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza di viale Europa; la rotatoria, oltre alla sede stradale di viale Europa, impegnerà anche un'area adiacente alla lottizzazione che è sempre di proprietà della proponente Immobiliare San Paolo srl. Detta area, di modesta estensione, sempre tipizzata come "aree destinate ad attività terziarie – art. 39", è parte della particella 15 del foglio 13 e sarà ceduta gratuitamente al comune di Bari in sede di nuovo convenzionamento." A tal proposito, nello spirito di collaborazione tra Pubbliche

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 1 di 2



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/03/2025.008





**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Amministrazioni, giova ricordare quanto stabilito dalla LR 13/2001 e dal DPR 327/2001 riguardo alle opere che ricadono su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi.

La funzionaria EQ Supporto Tecnico alla Strumentazione Urbanistica
(Arch. Martina Ottaviano)

Il Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim
(Ing. Giuseppe Angelini)



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it

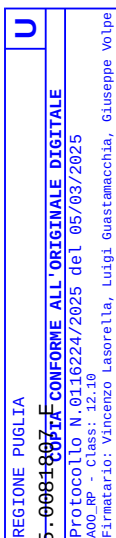
Oggetto. Comune di Bari. Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (ex art. 8 della L.R. 44/2012 e art. 5 co.1 lett. b) del R.R. 18/2013) della variante n.2 al P.dil. n.97/83 – Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3) Proponenti: Immobiliare San Paolo s.r.l.

Avvio Consultazione dei Soggetti Competenti in materia ambientale ed Enti Territoriali interessati. NOTA

Si fa riferimento alla nota prot n. 44222 del 5.2.2025, acquisita al prot col n. 67707 del 7.2.2025, con cui codesto Comune in relazione al procedimento in oggetto ha rappresentato quanto segue:

“Si segnala che nell’area interessata dal piano insiste l’area di sedime del “94 Regio Tratturello Via Traiana Bari” individuato e perimetrato dal Quadro di Assetto dei Tratturi, approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 819 del 2 maggio 2019 (pubblicata sul BURP n.57 del 28 maggio 2019). Verificato che il Tratturo in esame non è stato recepito dalla cartografia del PPTR e che - ai sensi del combinato disposto di cui all’art. 76 co. 2 lett. b) delle N.T.A. del PPTR le “aree appartenenti alla rete dei tratturi e alle loro diramazioni minori in quanto monumento della storia economica e locale del territorio pugliese interessato dalle migrazioni stagionali degli armenti e testimonianza archeologica di insediamenti di varia epoca” vengono definite quali “testimonianze della stratificazione insediativa” e all’art.7 co.4 della L.r. n.4/2013 “Il Quadro di assetto aggiorna le ricognizioni del Piano paesaggistico regionale” - si chiedono chiarimenti alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio circa la competenza (se comunale in quanto ente delegato o regionale) all’espressione del parere ex art.96 delle NTA del PPTR in relazione alla presenza del medesimo “94 Regio Tratturello Via Traiana Bari”.

Nel merito si rappresenta che dalla consultazione degli elaborati del PPTR detto tratto tratturale non risulta cartografato nel sistema delle tutele del Piano come approvato con DGR n. 176 del 16.2.2015, **pertanto considerato che ad oggi l’area oggetto di PdiL non è interessata da "beni paesaggistici" o "ulteriori contesti paesaggistici" come perimetrati dal PPTR** il parere di compatibilità paesaggistica per l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art 96.1.d è di competenza di codesto Comune delegato al rilascio dei provvedimenti paesaggistici con DGR n 649 del 9.3.2010.



c_a662.Comune di Bari - Prot. 05/03/2025





**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Inoltre come chiarito nell'Allegato "A" "LINEE INTERPRETATIVE DEL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)" approvato con DGR n. 2331 del 27.2.2018 si rappresenta che laddove la procedura di assoggettabilità a VAS:

- si concluda con l'assoggettabilità, il parere di compatibilità paesaggistica sarà rilasciato nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia;
- accerti l'esclusione dalle richiamate procedure di VAS, il parere di compatibilità sarà rilasciato sul piano urbanistico esecutivo come eventualmente modificato in adeguamento alle eventuali prescrizioni espresse nel provvedimento di non assoggettabilità e previa apposita istanza.

Il Funzionario EQ
Arch. Giuseppe Volpe

Il Funzionario EQ
Arch. Luigi Guastamacchia

Il Dirigente della Sezione
Arch. Vincenzo Lasorella

Spett.le
Comune di BARI

archiviogenerale.comunebari@pec.rupar.puglia.it

e, p.c.
Regione Puglia – Sezione Risorse idriche
servizio.risorseidriche@pec.rupar.puglia.it

Acquedotto Pugliese S.p.A.
Direzione Industriale – Reti ed Impianti
direzione.reti.impianti@pec.agp.it
MAT BA BAT
ut.bari@pec.agp.it

Oggetto: Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (ex art. 8 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. e art. 5 co.1 lett.b) del R.R. 18/2013 e ss.mm.ii) della variante n.2 al PdL n.97/83 – Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3) – rif. nota Comune di Bari prot. n.ro 44222 del 05/02/2025;

Con riferimento alla nota richiamata in oggetto e acquisita al protocollo AIP n. 999 del 06/02/2025, questa Autorità, per quanto di competenza, significa quanto segue.

Preliminarmente, si è accertato che il **Piano di Lottizzazione n. 97/83 – Maglia Urbanistica 4 per attività terziarie art. 39 NTA - Ubicazione quartiere San Paolo – viale Europa n.c.** riguarda aree **interne** all'agglomerato di riferimento, così come individuato nel vigente Piano di Tutela delle Acque (rif. Deliberazione di Consiglio Regionale n. 154 del 23.05.2023).

Dall'esame della documentazione trasmessa non è possibile rilevare, per la variante al Piano in parola, né le modalità di approvvigionamento idrico né quelle afferenti alla raccolta, l'allontanamento ed il trattamento delle acque reflue.

Pertanto, si ritiene di dover integrare il Piano di una relazione tecnica nonché di un elaborato grafico esclusivo delle reti idrico-fognarie, unitamente ad una valutazione circa il carico organico derivante dalle nuove aree di espansione, al fine di consentire al soggetto gestore del S.I.I. di poter fin d'ora valutare l'adeguatezza delle infrastrutture di approvvigionamento e distribuzione idrica, degli impianti di raccolta ed allontanamento dei reflui, unitamente ai presidi di trattamento e dei recapiti finali e, quindi, la necessità di dover prevedere un adeguamento o l'ampliamento degli stessi.

Inoltre, questa Autorità, precisa che il PdA vigente riporta che per gli abitati ricadenti nella classe demografica superiore a 220.000 abitanti residenti (tra cui ricade l'abitato di Bari), considera una dotazione

Ogni riproduzione su supporto cartaceo costituisce una copia del documento elettronico originale firmato digitalmente e conservato presso Credemtel Spa ai sensi della normativa vigente.

idrica (al netto delle perdite) di previsione al 2045 pari a 220 l/(ab*g), ragion per cui, le dotazioni eccedenti esulano dalle competenze dirette di questa Autorità.

Da ultimo, rilevato che il Piano di Lottizzazione n. 97/83 riguarda una parte del territorio delle contrade classificata come “*Aree destinate ad attività terziarie*”, si ritiene doveroso precisare che ai sensi dell'art. 1.1 della “Convenzione per la Gestione del Servizio Idrico Integrato nell'Ambito Territoriale Ottimale Puglia” attualmente vigente, lo svolgimento del servizio “*con infrastrutture dedicate, di acqua ad uso industriale, agricolo...*” rientra fra l'insieme di quelle attività idriche non ricomprese nel servizio idrico integrato.

Per tutto quanto sopra esposto, l'AIP, allo stato, può limitarsi ad esprimere un preliminare nulla osta condizionato all'integrazione documentale ed alla acquisizione di parere da parte del Soggetto Gestore AQP.

Distinti saluti.

Il Dirigente f.f.

del Servizio approvvigionamento e trasferimento
risorsa idrica, reti di adduzione, serbatoi, distribuzione
idrica - reti di fognature urbane – Qualità Tecnica

ing. Cecilia **PASSERI**

Il Direttore Generale
Dott. Cosimo Francesco Ingrosso

(documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii)

Ogni riproduzione su supporto cartaceo costituisce una copia del documento elettronico originale firmato digitalmente e conservato presso Credemtel Spa ai sensi della normativa vigente.



Ministero della Cultura

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città
metropolitana di Bari

Bari

Alla Ripartizione Governo e Sviluppo
Strategico del Territorio
Settore Recupero e Valorizzazione del
Territorio
del Comune di
70100 BARI

Pec:
urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it

Risposta al Foglio del 05.02.2025
Dir. Sez. N. 0044222

E pc. Al Segretariato Regionale del
MiC per la Puglia
70122 BARI
Pec: sr-pug@pec.cultura.gov.it

Prot. n.

Class 34.43.04/1.1538

OGGETTO: BARI – Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (ex art. 8 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. e art. 5 co.1 lett. b) del R.R. 18/2013 e ss.mm.ii) della variante n. 2 al PdL n.97/83 – Zona per attività terziarie maglia n. 4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3)
Proponente: Immobiliare San Paolo s.r.l.
Avvio consultazione dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale ed enti territoriali interessati (ex art. 6.2 R.R. n. 18/2013 e ss.mm.ii. ed ex artt. 5 e 6 L.R. n. 44/2012).

In riferimento alla questione riportata in oggetto, esaminati gli elaborati progettuali allegati alla nota che si riscontra, così come ricevuta agli atti di questo Ufficio al prot. n. 1609 del 05.02.2025 e verificato lo stato dei luoghi, questa Soprintendenza, in qualità di soggetto competente in materia ambientale, espone quanto segue.

- Si prende atto del fatto che con atto pubblico del 02 agosto 2006 per notaio Cerasi di Bari, è stata stipulata la convenzione inerente il piano di lottizzazione n. 97/83 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 163 del 6 maggio 1991 tra la società Immobiliare San Paolo s.r.l. ed il comune di Bari. La predetta proposta di piano attuativo convenzionato, non è mai stata realizzata. In data 19.09.2008 la Immobiliare San Paolo s.r.l. presentava apposita istanza, acquisita al n. 237766, di esame di un progetto di variante alla lottizzazione già convenzionata nel 2006. In particolare, il progetto di variante al piano convenzionato n. 97/83 proponeva la realizzazione della residenza nella misura del 50% del volume totale ammesso e la conseguente ridefinizione degli standard sempre nel rispetto di quanto prescritto all'art. 39 delle NTA del PRG. Il progetto di variante veniva redatto a livello definitivo/esecutivo ed era adeguato alle prescrizioni contenute nel verbale di allineamento stradale n. 1877 rilasciato dal comune di Bari – Ripartizione lavori Pubblici - Settore Strade, in data 19.10.2010. Con Delibera di Giunta municipale n. 454 del 18.07.2013 veniva approvato il succitato progetto di variante al piano di lottizzazione n. 97/83, nonché lo schema della convenzione aggiuntiva per la definizione dei rapporti tra comune di Bari e soggetto proponente il piano attuativo. Con atto pubblico per notaio Cerasi di Bari rep. n. 56076 del 25.09.2015, veniva sottoscritta tra l'Immobiliare San Paolo srl ed il comune di Bari la convenzione aggiuntiva relativa al progetto di variante alla lottizzazione. La convenzione aggiuntiva, oltre alla cessione delle aree a standard, regolamentava anche la realizzazione a scomputo di quota parte degli oneri di urbanizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di



Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari

Via Pier l'Eremita 25 70122 BARI 080 - 5286200

PEC: sabap-ba@pec.cultura.gov.it

PEO: sabap-ba@cultura.gov.it

Sito: www.sabap-ba.it

Filename: D:\Parere Assogg VAS_variante n. 2 PdL 97-83 - Maglia 4 (3).docx

intorno della maglia di terziario, in base al progetto definitivo/esecutivo approvato con determinazione dirigenziale n. 015/09623 del 06.08.2014 e parere favorevole della Ripartizione IVOP giusta nota n. 94369 del 21.04.2015;

- Il progetto di variante proposto ed oggetto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di che trattasi, non modifica l'impianto della lottizzazione approvata, in quanto consiste solo in una nuova organizzazione plano-volumetrica degli edifici corpo A e corpo B da realizzare, senza alcuna variazione delle opere pubbliche di infrastrutturazione che saranno realizzate secondo quanto regolamentato nella convenzione aggiuntiva del rep. 56076 del 25.09.2015;

- le variazioni progettuali rispetto al piano di lottizzazione convenzionato con atto aggiuntivo per notaio Cerasi rep. n. 56076 del 25.09.2015, oggetto della presente istanza, consistono in: riduzione sostanziale della volumetria di progetto; modifica della sagoma plano-volumetrica degli edifici in progetto; modifica delle aree a standard; adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio comunale; realizzazione di una rotatoria in corrispondenza di viale Europa;

- si rileva inoltre che l'area interessata dall'intervento non presenta vincoli ai sensi del Titolo I, Parte III del D.Lgs. 42/2004, di diretta competenza di questo Ente. Per quanto riguarda tuttavia l'ulteriore accertamento di vincoli paesaggistici, ai sensi della Parte III del Codice, si rimanda l'individuazione all'Ente Locale sub-delegato ai sensi dell'art. 146, comma 6 dello stesso D.Lgs.;

- si evince invece che, in corrispondenza dell'attuale viale Europa, è stato individuato il "94 Regio Tratturello Via Traiana Bari", classificato in categoria "a) tratturi che conservano l'originaria consistenza o che possono essere alla stessa recuperati, da conservare e valorizzare per il loro attuale interesse storico, archeologico e turistico – ricreativo", motivo per cui l'area di intervento, essendo situata in fregio al viale Europa corrispondente all'area di sedime del predetto "94 Regio Tratturello Via Traiana Bari", risulterebbe interferente con l'UCP "Area di rispetto delle componenti culturali e insediative";

- l'area di intervento è integralmente tipizzata dal vigente PRG come "aree destinate ad attività terziarie";
- si evidenzia, in proposito che, tanto nell'art. 81 rubricato "Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le testimonianze della stratificazione insediativa", quanto nell'art. 82 rubricato "Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative" delle NTA del PPTR, è specificato (comma 1) che le rispettive "misure di salvaguardia e di utilizzazione", si applicano esclusivamente nelle "zone territoriali omogenee a destinazione rurale alla data di entrata in vigore del presente piano". Pertanto, in base alla tipizzazione di PRG indicata al precedente punto in elenco, si rileva che le disposizioni di cui agli art. 81 ed 82 delle NTA del PPTR non trovano applicazione nel caso in specie.

In base a tutto quanto finora specificato e considerata inoltre la specifica localizzazione dell'area di intervento in zona periurbana priva di naturalità alcuna e in parte già compromessa da un preesistente sistema infrastrutturale, oltre che da limitrofe zone edificate, limitatamente e specificatamente alle proprie competenze paesaggistiche, non vi è nulla da specificare nell'ottica di un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico delle opere a farsi, rispetto a quanto già previsto in progetto.

Per quanto concerne gli specifici aspetti archeologici, si fa presente quanto segue.

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia prot. n. 2763 del 29.02.2012 con oggetto "Bari, viale Europa. Costruzione di edifici a carattere terziario-direzionale. Lottizzazione n. 97/1983 (rif.to prot.n. 15441 del 22/11/2011). Parere", richiamato nella Relazione Paesaggistica, nel quale si evidenziava che "la zona interessata dai lavori in progetto non è sottoposta a vincolo archeologico e che la stessa corrisponde quasi interamente all'area di sedime di una cava dismessa; considerato altresì che nella zona è stata constatata l'assenza di resti archeologici, non si ravvisano motivi ostativi la realizzazione delle opere in progetto";

considerata tuttavia l'interferenza delle opere in progetto con l'area di sedime del Tratturello 94 "Via Traiana Bari", vincolato ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004 con DM 22.12.1983,

tenuto conto, inoltre, che l'area d'intervento ricade in un comparto ad alta sensibilità archeologica, caratterizzato dalla presenza di numerose segnalazioni archeologiche recepite nel PRG (siti SAK 30, 31, 3),

si ritiene che l'intervento di che trattasi debba essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica.



Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari

Via Pier l'Eremita 25 70122 BARI 080 - 5286200

PEC: sabap-ba@pec.cultura.gov.it

PEO: sabap-ba@cultura.gov.it

Sito: www.sabap-ba.it

Filename: D:\Parere Assogg VAS_variante n. 2 PdL 97-83 - Maglia 4 (3).docx



Si fa presente che qualora il suddetto intervento non sia sottoposto a VAS, in relazione ai settori d'intervento futura cessione ad enti pubblici ed in relazione ad opere di interesse pubblico (viabilità, sottoservizi...), e comunque, generale, in relazione alle iniziative per le quali interviene la dichiarazione di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 36/2023, si richiede sia prevista la sorveglianza archeologica continuativa in corso d'opera nel corso di tutti gli interventi di scavo e movimento terra, sino al raggiungimento del banco roccioso, se interessato dalle quote di progetto. Si prescrive inoltre che sino al banco roccioso, qualora intercettato dalle quote di progetto, sia escluso l'uso di macchine operatrici a disco tipo Wermer.

Si rammenta che il progetto di che trattasi, per quanto attiene le porzioni interferenti con l'area di sedime del Tratturo 94 Via Traiana, corrispondente a 30 mt, dovrà essere sottoposto alla Scrivente per l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 42/2004.

Tanto si doveva per quanto di specifica competenza.

Pratica evasa a Bari in modalità Smart Working in data 10.02.2025

Responsabile del procedimento

arch. Lucia Patrizia Caliendo

Responsabile tutela archeologica

dott.ssa Caterina Annese

Allegati:

Il Soprintendente
arch. Giovanna Cacudi*

* Documento firmato digitalmente ai sensi del D.L.vo 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari

Via Pier l'Eremita 25 70122 BARI 080 - 5286200

PEC: sabap-ba@pec.cultura.gov.it

PEO: sabap-ba@cultura.gov.it

Sito: www.sabap-ba.it

Filename: D:\Parere Assogg VAS_variante n. 2 PdL 97-83 - Maglia 4 (3).docx



**Autorità Procedente
Comune di Bari
Autorità Procedente
Settore Pianificazione Attuativa**

**Autorità Competente
Comune di Bari
Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio**

urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it

Oggetto: Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (ex art. 8 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. e art. 5 co.1 lett.b) del R.R. 18/2013 e ss.mm.ii) della variante n.2 al PdL n.97/83 – Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3)

Proponenti: Immobiliare San Paolo s.r.l.

Contributo.

Si riscontra la nota prot. n. 44222 del 05/02/2025, acquisita al prot. unico regionale al n. 63231 in pari data, con cui l'autorità competente comunale ha avviato la fase di consultazione dei soggetti istituzionali competenti in materia ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS relativa al piano in oggetto.

L'area di intervento è ubicata al limite Sud – Ovest del quartiere S. Paolo, Municipio III San Paolo - Stanic. L'area è delimitata a sud da viale Europa, ad ovest da via Giuseppe Degennaro, a nord e a est dalla strada di previsione di PRG, che dovrebbe chiudere l'anello con la simmetrica esistente via Giuseppe Mirizzi. La maglia in questione è caratterizzata da una forma planimetrica semiellittica; la strada ferrata di proprietà ASI, interrata rispetto a viale Europa ed alla nuova viabilità di PRG a realizzarsi con l'attuazione del piano di lottizzazione, taglia la maglia in due distinte aree su cui sono previsti due corpi di fabbrica denominati corpo A e corpo B.

L'intervento di che trattasi riguarda una riorganizzazione planovolumetrica degli edifici corpo A e corpo B da realizzare, senza che ciò comporti alcuna variazione delle aree su cui sorgeranno i nuovi edifici, attraverso:

- riduzione sostanziale della volumetria di progetto
- modifica della sagoma plano volumetrica degli edifici in progetto
- modifica delle aree a standard
- adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio comunale.

A seguito dell'analisi della documentazione di piano, si osserva quanto segue:

1. Nell'ambito della verifica di coerenza esterna, al capitolo 5 del RPV, non è stata svolta la verifica con:
 - l'aggiornamento del PRGRU (approvato con DGR n.68 del 14/12/2021 e l'aggiornamento dei criteri localizzativi approvato con D.G.R. 1165 del 09/08/2022);
 - l'aggiornamento del PRGRS (approvato con DGR n.673 del 11/05/2022);
 - il Piano Regionale dei Trasporti (PRT) 2021-2030 (aggiornamento approvato con DGR 1832 del 07/12/2023);
 - l'aggiornamento 2015-2021 del PTA (approvato con DGR n.154 del 23/05/2023);
 - il Piano d'Ambito 2020-2045 (approvato con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 21 del 13/03/2023);
 - il "III Programma d'Azione dei Nitrati" (proposta adottata con D.G.R. n. 1128 del 8/08/2023);

- l'aggiornamento del Piano Regionale della Qualità dell'Aria (PRQA) (approvato con D.G.R. n. 2436 del 30/12/2019);
- l'aggiornamento del PRT 2021-2030 (approvato con DGR 1832 del 07/12/2023);
- il Piano Regionale della mobilità Ciclistica (PRMC) approvato con D.G.R. n. 406 del 27/03/2023;
- il Documento Regionale di Valorizzazione dei Tratturi (DVT) approvato con D.G.R. n. 1850 del 23/12/2024;
- il Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR) (aggiornamento adottato con D.G.R. n.1181 del 27/05/2015);
- il Piano di Gestione Acque (PGA) Terzo Ciclo (2021-2027) – II Aggiornamento di Piano (approvato con D.P.C.M. del 7/06/2023)
- il Piano d'Ambito 2020-2045 (approvato con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 21 del 13/03/2023);
- la Legge Regionale sulle Attività Estrattive (L.R. n. 022 del 05/07/2019) e relative Linee Guida di Attuazione (D.G.R. n. 2060 del 14/12/2020);
- la pianificazione/programmazione provinciale e comunale (anche in fase di definizione), quale ad esempio, il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) o il Piano di Zonizzazione Acustica.

Inoltre, le matrici di coerenza esterna sono del tutto qualitative e non è evidente in che modo il Piano con le sue azioni/obiettivi, contribuisca o meno al perseguimento degli obiettivi (soprattutto ambientali), prefissati dagli strumenti di pianificazione/programmazione sovraordinati o di pari livello. Ciò anche al fine di verificare *“la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile”* (Allegato I, parte II del D.Lgs. 152/2006). Sarebbe utile, pertanto, integrare ed estendere le matrici di coerenza al capitolo 8 a tutti i principali strumenti analizzati, esplicitando altresì le azioni di Piano che concorrono al perseguimento degli obiettivi prefissati;

2. Non è stata svolta una verifica di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità proposti dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile e la Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (approvata con DGR n. 1670 del 27/11/2023);
3. L'analisi delle principali componenti ambientali al capitolo 7 del RPV è piuttosto generica e si riferisce per lo più all'intero territorio comunale, senza tuttavia mettere in evidenza la presenza di *“problemi ambientali”* o *“il valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo”* (Allegato I, parte II del D.Lgs. 152/2006).

In particolare, al paragrafo 7.5 non è specificato se nell'area oggetto di variante è presente la falda acquifera o se il sistema di adduzione dell'acqua potabile e delle acque reflue siano in grado di sostenere l'incremento di carico urbanistico dovuti alla nuova lottizzazione.

Infine, non sono state prese in considerazione le seguenti componente/tematiche ambientali: paesaggio e beni culturali, popolazione e salute, mobilità e trasporti, rifiuti, inquinamento luminoso ed elettromagnetico;

4. Con riferimento all'analisi degli impatti al capitolo 8 del RPV, si ritiene che non siano stati presi in considerazione alcuni importanti impatti in fase di esercizio, come ad esempio il maggior consumo di risorse idriche e le acque reflue prodotte (per la componente acqua), o ancora il consumo di suolo (per la componente suolo), gli effetti indotti sulla matrice antropica (es. implicazioni ambientali dell'aumento dei flussi di traffico sulla rete viaria in termini di inquinamento acustico ed atmosferico, ...);

5. Con particolare riferimento al “carattere cumulativo” degli impatti, non è presente un’analisi circa la presenza di interventi/iniziative derivanti dall’attuazione di altri piani, programmi o politiche, nelle aree circostanti quella oggetto d’intervento;
6. Conseguentemente a quanto osservato ai punti precedenti, non sono state descritte al capitolo 9 le misure di mitigazione proposte per ridurre gli impatti generabili in fase di esercizio, e che dovrebbero essere in parte adottate già in fase progettuale/esecutiva. Ad esempio, prevedere l’uso di riduttori di pressione dell’acqua, piuttosto che sistemi di raccolta delle acque reflue da utilizzare per scopi irrigui, per ridurre il consumo di acqua; o ancora prevedere l’uso di tecniche e materiali da costruzione ambientalmente sostenibili ed energeticamente efficienti; favorire la mobilità sostenibile prevedendo piste ciclabili e colonnine di ricarica per auto elettriche, etc.

Distinti saluti.

Il Funzionario EQ “Supporto istruttorio alle procedure VAS e istruttoria ai fini delle ‘intese’ per le autorizzazioni di opere infrastrutturali”

Dott. Giacomo Sumerano

Il Funzionario EQ “Responsabile coordinamento procedimenti VAS regionali e coordinamento amministrativo VINCA”

Avv. Rosa Marrone

COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it

Oggetto. Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (ex art. 8 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. e art. 5 co.1 lett.b) del R.R. 18/2013 e ss.mm.ii) della variante n.2 al PdL n.97/83 – Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3) Proponenti: Immobiliare San Paolo s.r.l..

Con riferimento alla Procedura indicata in oggetto, in atti con prot. REGISTRO GENERALE ASL BA n. 15710/2025 del 05.02.2025,
ESAMINATO il fascicolo istruttorio;
VISTO il R.R. del 08 giugno 2015, n. 16;
VISTI gli artt. 7 e 8 della L.R. n. 44/2012;
VISTO il D. Lgs n. 152/06 e s.m.i.;
VISTO il R.R. n. 18/2013, artt. 5 e 6;
si ritiene plausibile l'intervento proposto assoggettabile a Procedura di VAS.

Sono fatti salvi eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura tecnico-urbanistica nonché pareri e autorizzazioni di competenza di altri Enti.

SERVIZIO DI IGIENE E SANITÀ PUBBLICA
[SISP AREA METROPOLITANA]

IL DIRETTORE
DOTT. FRANCESCO NARDULLI

D'ordine
Dott. Francesco PACE
Dirigente Medico - Responsabile del Procedimento
Tel. 080.5843114

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. ATTESTAZIONI.pdf
2. 6_verbale_Comm__31.03.2025_def-signed.pdf
3. 10_verbale_Commissione_del_05062025-signed.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QR Code in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento



COMUNE DI BARI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la determinazione dirigenziale 2025/09902 è stata adottata in data 02/07/2025 ed è divenuta esecutiva in data 02/07/2025.

ATTESTAZIONE INVIO IN PUBBLICAZIONE

Si attesta che la determinazione dirigenziale 2025/09902 è stata trasmessa per la pubblicazione in albo pretorio in data 02/07/2025.

Il Dirigente



Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

COMUNE DI BARI

VERBALE DEL COORDINAMENTO TECNICO INTERNO RIUNIONE DEL 18 OTTOBRE 2023 – ORE 09.00

In data 18.10.2023 alle ore 09.00, si è riunito il Coordinamento Tecnico Interno, di seguito C.T.I., presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, a seguito di convocazione con e – mail del 09.10.2023 per l'esame della proposta di variante del Piano di Lottizzazione n. 97.

Alla seduta sono presenti:

Ing.	COLACICCO	Pompeo	Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
Avv.	FARNELLI	Augusto	Direttore del Settore Pianificazione Attuativa
Ing.	BAVARO	Paolo	Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata
Arch.	VELLA	Anna	Direttore del Settore Ufficio di Piano ed Urban Center
Ing.	LABIANCA	Antonia	POEQ Paesaggio, Ambiente e Decoro Urbano
Arch.	MOSCARDIN	Valeria	POEQ Piani Urbanistici Esecutivi
Ing.	D'OSTUNI	Gianluca	POEQ Autorizzazioni e permessi di costruire.

PROPOSTA VARIANTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 97 – PROPONENTE: Immobiliare San Paolo s.r.l. – Bari – Viale Europa – Zona San Paolo III Municipio.

L'Arch. Valeria Moscardin, in qualità di funzionario del Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio ed istruttore del Piano, espone le caratteristiche della suddetta proposta, inquadrandola dal punto di vista territoriale, urbanistico, paesaggistico tenendo conto dei profili normativi di riferimento per la vicenda e rappresenta gli esiti e le conclusioni riportate nella relazione istruttoria del 16.10.2023 allegata e parte integrante del presente verbale cui comunque si rinvia. Tanto ferme restando le determinazioni che la Ripartizione IVOP, già formalmente interessata da questo Settore, renderà a valle degli approfondimenti di propria competenza.

L'Arch. Vella segnala la necessità di acquisire ulteriori approfondimenti di natura tecnica con particolare riguardo all'elaborazione di profili trasversali e longitudinali che riportino sia lo stato di fatto che di progetto al fine di evidenziare le quantità dei volumi di riempimento previsti per la soluzione progettuale e la natura del materiale che sarà utilizzato per la nuova conformazione dell'area. Rimarca anche la necessità di procedere alla riacquisizione, ai fini di un necessario aggiornamento, dei pareri endoprocedimentali già resi dagli Uffici ed Enti competenti anteriormente all'approvazione di cui alla delibera G.M. n. 454/13, tanto in considerazione del lungo tempo trascorso e degli strumenti settoriali di tutela (paesaggistica, ambientale, ecc.) medio tempore intervenuti. Altresì, sottolinea - congiuntamente all'Ing. Colacicco - l'opportunità di richiedere al proponente la riconfigurazione delle aree a standard in modo da pervenire ad una soluzione che garantisca l'autonomia degli accessi alle medesime con esclusione della promiscuità delle aree destinate a parcheggio ed il rispetto delle distanze ai sensi del Codice della Strada. E' necessario definire tale accessibilità con la competente Ripartizione IVOP in relazione alle urbanizzazioni primarie da realizzare.

L'Arch. Vella evidenzia la necessità di effettuare sin d'ora (difformemente da quanto segnalato in relazione istruttoria ove era rimandata ad una fase successiva di natura esecutiva) la verifica delle previsioni di cui all'art. 52 REC in quanto elemento di valutazione in ordine agli aspetti afferenti alla procedura VAS e chiede di acquisire anche opportuno elaborato che rappresenti (come, peraltro, si legge già in Relazione istruttoria) le specie vegetazionali rilevabili *in situ* al fine di accertare l'eventuale presenza di alberature di carattere monumentale ovvero meritevoli di conservazione. Per quanto riguarda la presenza del tratto ferroviario che interseca l'area del Piano, ritiene opportuno che si possa procedere alla verifica con l'Ente competente circa l'effettiva funzionalità, in modo da prevedere eventuali soluzioni progettuali in relazione al deflusso delle acque meteoriche, anche in caso di eventi straordinari.



Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

COMUNE DI BARI

L'Ing. Colacicco chiede che il proponente depositi elaborato progettuale che riporti le aree interessate dall'intervento sulla cartografia della normativa paesaggistica di riferimento specifico.

L'ing. Bavaro e l'Ing. D'Ostuni rappresentano la necessità:

A) di dare evidenza già in questa fase precedente l'adozione – attraverso opportuni elaborati scrittografici e integrazioni delle NN.TT.AA. di Piano - degli eventuali incrementi volumetrici conseguenti all'applicazione delle normative di settore (es: art.12 L.R. 13/2008 - Protocollo ITACA e art.12 D.Lgs. 28/2011 - Decreto Romani);

B) che sia prodotto uno specifico elaborato che dimostri la conformità del piano alle norme relative alle fasce di rispetto stradale ai sensi del vigente codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

E' emersa congiuntamente da parte dei presenti la necessità che il proponente depositi elaborato scrittografico che dia contezza della verifica della distanza fra l'insediamento a farsi ed il depuratore Bari Ovest esistente ai sensi della Deliberazione Comitato Ministri per la Tutela delle Acque dall'inquinamento del 04.02.1977. Sempre congiunta risulta l'istanza di verificare l'effettivo stato di dismissione del binario ferroviario esistente ed allo stato di proprietà di INTERPORTO S.P.A., nonché le eventuali interferenze con progettualità di infrastrutture in itinere o già approvate.

Il C.T.I., dopo una attenta disamina della proposta e degli elaborati scrittografici in possesso dell'Ufficio, invita il Settore Pianificazione Attuativa ad acquisire formalmente – in esecuzione a quanto sopra rappresentato - a cura dei Tecnici progettisti della proposta di variante gli atti, i documenti ed i chiarimenti come precedentemente indicati. Di tanto sarà data puntuale comunicazione ai Dirigenti Responsabili degli altri Settori della Ripartizione.

Il C.T.I. chiude i lavori alle 11.40.

Ing. Pompeo Colacicco

Avv. Augusto Farnelli

Ing. Paolo Bavaro

Arch. Anna Vella

Arch. Antonia Labianca

Arch. Valeria Moscardin

Ing. Gianluca D'Ostuni



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

Alla Regione Puglia

Dipartimento Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana
Sezione Urbanistica
Servizio Strumentazione Urbanistica

E p.c.

All'Autorità Procedente

Settore Pianificazione Attuativa

OGGETTO: Comune di Bari – Procedura di Verifica di Assogettabilità a VAS (ex art.8 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. e art.5 co.1 lett. b) del R.R. 18/2013 e ss.mm.ii.) della variante n.2 al PdL n.97/83 – Zona per attività terziarie maglia n.4 – Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3). Riscontro alla nota prot. n.80265 del 4.03.2025

Con riferimento alla nota prot. n.80265 del 4.03.2025 di codesto Servizio ed esclusivamente a quanto di competenza della scrivente Autorità Competente si rappresenta quanto segue circa la conformità del Piano di Lottizzazione oggetto di procedura di Verifica di Assogettabilità a VAS ex art.8 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. e art.5 co.1 lett. b) del R.R. 18/2013 e ss.mm.ii.

Dalla documentazione scrittografica pubblicata sul sito comunale, come da nota prot. n.44222 del 05.02.2025, risulta che la proposta del piano di lottizzazione di che trattasi, presentata dalla società Immobiliare S. Paolo con nota rubricata al protocollo della civica amministrazione al n.130900 in data 27.04.2022 e sottoscritta dal progettista ing. Maurizio Passannante, riguarda l'intera maglia di PRG n.4 tipizzata ad "Attività terziarie" i cui interventi sono disciplinati dall'art.39 del vigente PRG del Comune di Bari.

In particolare, tale proposta di piano urbanistico esecutivo costituisce **variante sostanziale** ad un precedente Piano di Lottizzazione, rubricato al n.97/1983, già approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.163 in data 06.05.1991 e **convenzionato in data 02.08.2006** (atto a rogito del notaio Cesare Cerasi di Bari, rep. n.51916, raccolta n.16016, tra la Società Immobiliare San Paolo S.r.l. ed il Comune di Bari). Tale piano urbanistico esecutivo non è mai stato realizzato. Come evidenziato dall'Autorità procedente nella relazione istruttoria, che si allega alla presente (vedasi pagg.11 e 18), la proposta di Piano di Lottizzazione si configura "[...] quale **variante sostanziale**, ai sensi degli art. 16 co. 10 e 10-bis della L.R. n.20/2001 ss.mm.ii., al Piano precedentemente approvato con DGC n.454/2013 e ancora oggi efficace", in quanto differisce dal PdL convenzionato nel 2006 per:

- 1) riduzione sostanziale della volumetria di progetto: la proposta di Piano di lottizzazione convenzionato prevedeva una volumetria di progetto di 62.545,12 mc, mentre l'attuale volumetria di progetto è pari a 44.760,17 mc, di fatto ridotta del **28,43%** rispetto alla precedente;
- 2) modifica della sagoma plano-volumetrica e dell'ubicazione degli edifici in progetto;
- 3) modifica delle aree a standard in termini di superficie e posizionamento, in funzione del nuovo riassetto delle volumetrie residenziali e di quelle commerciali/direzionali;
- 4) adeguamento della viabilità e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria (inserimento della rotatoria per il miglioramento dei flussi di traffico su Viale Europa);
- 5) adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con DCC n.10/2022;



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

e conseguentemente:

"[...]

- le variazioni previste incidono sul dimensionamento globale dello strumento attuativo (rimodulazione delle volumetrie e dei parametri di progetto - altezze, parcheggi, verde, ecc. - a seguito di una riorganizzazione planovolumetrica degli edifici A e B, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi stabiliti dall'art.39 delle NTA del PRG nonché delle distanze minime previste dal DM n.1444/68, e modifica delle opere di urbanizzazione primarie finalizzata alla riorganizzazione funzionale dei flussi di traffico dell'area);
- la su citata riduzione volumetrica comporta conseguentemente modifiche alle dotazioni di spazi pubblici (riduzione degli standard: ridefinizione e nuovo assetto/ubicazione delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie, dovuta essenzialmente alla variazione volumetrica dei fabbricati).".

Tutto ciò premesso il **PdL**, oggetto della verifica di assoggettabilità a VAS, **risulta conforme allo strumento urbanistico generale vigente (PRG).**

Si precisa che la rotatoria - prevista in corrispondenza dell'intersezione tra viale Europa e la viabilità di P.R.G. - costituisce opera di urbanizzazione extra oneri da realizzarsi a cura e spese della società Immobiliare San Paolo e seguirà per la sua attuazione l'iter procedimentale previsto per legge.

Tra l'altro, la società proponente, in qualità di proprietaria delle aree interessate dalla rotatoria (ad eccezione del tratto esistente di viale Europa), si impegna alla cessione gratuita delle medesime aree, così come si desume dall'elaborato denominato "*Atto d'obbligo alla cessione e alla realizzazione delle UP*", rinunciando ad eventuali suscettività edificatorie (come riportato nell'Istruttoria).

La proposta progettuale della rotatoria è stata altresì condivisa dai progettisti con la competente Ripartizione IVOP che, con nota prot. n.374955 del 31.10.2024, ha espresso proprio **parere favorevole con prescrizioni**. Considerato che attualmente viale Europa costituisce uno degli assi viari di maggiore criticità per il numero degli incidenti, la previsione della rotatoria è infatti finalizzata a tutelare la mobilità debole (pedoni e ciclisti) e a migliorare la sicurezza del traffico stradale in relazione del nuovo carico insediativo determinato dall'attuazione del PdL (vedasi serie degli elaborati grafici delle Opere Stradali "VI - OPERE STRADALI").

Tanto si comunica per quanto di competenza.

Bari, alla data della firma digitale.

Il Direttore del Settore
Recupero e Valorizzazione del Territorio

Ing. Laura Casanova
Firmato digitalmente da:

Laura Casanova

Firmato il 21/03/2025 13:17

Seriale Certificato: 28077490

Valido dal 14/05/2024 al 14/05/2027

InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3





COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Pianificazione Attuativa

Piani Urbanistici Esecutivi

Questo documento viene trasmesso
esclusivamente a mezzo e-mail
(art. 47 Codice Amministrazione Digitale
D.Lgs. n.7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i.)

Al

**Al Direttore del Settore
Recupero e Valorizzazione del Territorio**
(nella qualità di Autorità Competente)
Ing. Laura Casanova
SEDE

E, p.c.

Al

**Dipartimento Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana –
Sezione Urbanistica – Servizio Strumentazione
Urbanistica della Regione Puglia**
sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

OGGETTO: Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della LR. 44/2012 e del R.R. 18/2013 e ss.mm.ii. Riscontro alla nota della Regione Puglia prot. n.113612/2025, assunta in atti al prot. n.80265 del 04.03.2025 – Osservazioni a contributi SCMA ex art. 8 co.3 della L.R. n.44/2012 ss.mm.ii.

Rif.: *Variante n.2 al PdL n.97/83* – Zona per attività terziarie Maglia n.4 – Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3) Bari. Proponente: Immobiliare San Paolo s.r.l.

Vista la nota della Sezione Urbanistica della Regione Puglia (prot. n.113612 del 04.03.2025, assunta in atti al prot. n. 80265 del 04.03.2025) e il riscontro alla medesima a cura dell'Autorità Competente (prot. n. 105734 del 21.03.2025), si trasmettono quale Autorità proponente - le seguenti osservazioni ai sensi dell'art. 8 comma 3 L.R. Puglia n. 44/2012 al fine di fornire ulteriori elementi conoscitivi e valutativi in ordine alla procedura VAS, fermo restando che le considerazioni di cui alla prefata nota regionale sembrano esulare dall'oggetto specifico del citato procedimento.

Venendo al merito e con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione, si condividono i contenuti della nota prot. n.105734/2025 dell'Autorità Competente circa la natura extra oneri della rotatoria - la cui prestazione patrimoniale a carico del soggetto attuatore deriva dalla necessità funzionale dell'opera legata al miglioramento dei flussi di traffico su Viale Europa - e si ribadisce che l'attuale proposta di Piano di Lottizzazione, consistente nella modifica di un precedente strumento esecutivo già approvato e convenzionato, è anch'essa conforme al vigente Piano Regolatore del Comune di Bari e si configura esclusivamente quale variante sostanziale al precedente PdL ai sensi dell'art.16 co.10 e 10 bis della L.R. n.20/2001 ss.mm.ii.

Con riferimento alla questione relativa alla modalità di calcolo degli standard ex D.M. 1444/68, si rappresenta quanto segue, richiamando alcune normative inerenti il tema di rango nazionale e regionale, la cui lettura ha determinato l'azione degli Uffici comunali competenti nelle valutazioni istruttorie finora condotte.

In particolare, nella stesura della L.R. n.13/2008 (*Norme per l'abitare sostenibile*) all'art. 11 (*Calcolo degli indici e dei parametri edilizi*) si legge che i maggiori spessori necessari per il miglioramento delle prestazioni degli edifici non debbano essere considerati nel computo per la determinazione dei volumi e che tale deroga si applica anche al calcolo della volumetria e delle superfici per la determinazione degli standard urbanistici, omettendo - nell'articolo successivo (art. 12 - *Incentivi*) - qualsiasi riferimento alla possibilità che tali incrementi volumetrici possano contribuire alla quantificazione degli standard.

Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Bari - Prot. n. 25/03/2025.0109059. Uscita conforme all'originale sottoscritto digitalmente da Augusto Farnelli, Valeria Moscardin Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005.



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Pianificazione Attuativa

Piani Urbanistici Esecutivi

Operando per via interpretativa, si rileva, invece, che nel testo della L.R. n. 33/2007 (art. 4 comma 3), della L.R. n.14/2009 art. 5 co. 3 lett. b) e in ultimo della L.R. n. 36/2023 (art. 3 comma 2 lett. e) si rinviene - contrariamente a quanto evidente in termini testuali nella citata L.R. n. 13/2008 - l'obbligo per la parte di reperire gli standard urbanistici, subordinando la possibilità di eseguire gli interventi di cui alle specifiche normative alla cessione o, in alternativa, alla monetizzazione delle aree destinate alle dotazioni pubbliche.

Anche a livello della legislazione di rango superiore, il D.Lgs. n. 28/2011 (cd. Decreto Romani) all'art.12 co.1 "... fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime ..." nulla dice esplicitamente in merito alla eventuale cessione degli standard urbanistici, in riferimento agli interventi oggetto della normativa stessa e alle premialità volumetriche concesse.

Pertanto, dalle normative sopra richiamate oggetto di lettura coordinata a livello interpretativo, discende la coerenza logico-giuridica delle valutazioni istruttorie di natura urbanistico-edilizia effettuate nell'ambito del procedimento di formazione del Piano di Lottizzazione in oggetto, laddove è stato ritenuto che gli incentivi volumetrici proposti dal soggetto attuatore e derivanti dall'applicazione delle previsioni normative di cui al D.Lgs. n.28/2011 e alla L.R. n.13/2008 non dovessero concorrere al calcolo degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68. Comunque, ferma tale determinazione ogni valutazione sul punto dovrà essere compiuta in sede esecutiva del Piano medesimo ovvero al momento del rilascio di titoli abilitativi.

Tanto si doveva per quanto di competenza.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

poEQ Piani Urbanistici Esecutivi
Arch. Valeria Moscardin

Firmato digitalmente da: Valeria Moscardin
Organizzazione: COMUNE DI
BARI/00268080728
Data: 25/03/2025 10:34:10

Il Direttore
Settore Pianificazione Attuativa
Avv. Augusto Farnelli

Augu
sto
Farnel
li

Firmato digitalmente da Augusto Farnelli
Data: 2025.03.25 11:06:54 +01'00'

C. 0602 - Comune di Bari - Prot. 25/03/2025.0109059 - U. Moscardin Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Bari



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

VERBALE DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

art. 4 L.r. N. 44/2012 – art. 10 L.r. N. 4/2014

D.G.C. n.230 del 23.04.2020

D.G.C. n. 97 del 22.02.2024

Oggetto: [REDACTED]
[REDACTED] PdL n.97/83 maglia n.4 Viale Europa zona San Paolo,
zona per attività terziarie

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **trentuno** del mese di **marzo** alle ore 9:30, presso la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio – Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio (Ufficio del Direttore), si è riunita la Commissione Comunale VAS, giusta convocazione del Direttore del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio prot. n. 107863 del 24.03.2025. Partecipano alla riunione, oltre all'Ing. Laura Casanova, in qualità di dirigente del Settore "Recupero e Valorizzazione del Territorio", Autorità Competente (AC) subdelegata, i seguenti Componenti della Commissione:

- 1) ing. Alessandra Arrivo, PoEQ Suolo, Sottosuolo, Acque (Rip. Tutela Ambiente, Igiene e Sanità);
- 2) geologo Maria Daniela Ciammarusti, POP Caratterizzazione geologica e idrogeologica del territorio (Rip. IVOP);
- 3) arch. Stefania Colella, Funzionario Specialista Tecnico (Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio Rip. Governo e Sviluppo Strategico del Territorio);
- 4) dr. for. Alessandra Lisi Cervone, Funzionario Specialista Agrario (Settore Parchi e Giardini Rip. Tutela Ambiente, Igiene e Sanità);
- 5) ing. Antonia Labianca, PoEQ Paesaggio, Ambiente e Decoro Urbano (Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio - Rip. Governo e Sviluppo Strategico del Territorio);
- 6) arch. Costanza Sorrenti, PoEQ Procedure Speciali e Varianti al P.G. (Settore Ufficio di Piano e Urban Center - Rip. Governo e Sviluppo Strategico del Territorio).

La dr. For. Alessandra Lisi Cervone prende parte alla Commissione in quanto delegata dal Direttore del Settore Parchi e Giardini giusta nota prot. n.109802 del 24.03.2025.

L'arch. Colella assume anche la funzione di segretario verbalizzante.

Visto il D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;

Vista la L.R. Puglia n. 44/2012 e s.m.i.;

Visto il R.R. Puglia n. 18/2013 e s.m.i.;

Vista la L.R. Puglia n. 4/2014 e s.m.i.;

Viste le vigenti normative, statali e regionali;

Vista la D.G.C. n. 230/2020 di nomina dei componenti della Commissione VAS.

Vista la D.G.C. n. 97/2024 avente ad oggetto "Parziale modifica macrostruttura del Comune di Bari - Adeguamento funzionigramma e organigramma" con la quale è individuata l'Autorità Competente, in capo al Dirigente del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio a far data dal 01 marzo 2024;

Il Dirigente del Settore "Recupero e Valorizzazione del Territorio" (d'ora innanzi Dirigente) ha verificato preliminarmente l'assenza di situazioni di conflitto di interessi ex art. 6 bis della Legge n.

VERBALE DEL 31.03.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

241/1990 come modificata dalla Legge n. 190/2012, mediante apposito riscontro verbale da parte dei componenti della commissione.

In ogni caso, la firma del presente verbale da parte dei medesimi componenti della Commissione, è da intendersi quale dichiarazione dell'assenza di situazioni di conflitto ex art. 6 bis della Legge n. 241/1990.

Il Dirigente comunica ai presenti che oggetto della presente riunione sono i seguenti due PdL:

- il PdL n.97/1983 - Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa zona San Paolo per il quale è stato attivato il procedimento di seguito riportato:

Tipo di Procedimento	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS ex art. 5 del R.R.n.18/2013
Denominazione Piano	PdL n.97/1983 maglia n.4 Viale Europa zona San Paolo, zona per attività terziarie
Autorità Procedente	Comune di Bari – Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio (Avv. A. Farnelli)
Autorità Competente	Comune di Bari subdelegato – Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio (ing. L. Casanova)
Proponente	Immobiliare San Paolo s.r.l.

- PdL n.249/2020 (rinnovo e completamento PdL 68/82) maglia n.2 Palese – maglia n.14 zona di espansione C/2 per il quale, a seguito di verbale della Commissione Vas del 12.2024, è stata inviata dal proponente documentazione integrativa.

Si inizia con l'esame del PdL n.97/1983.

Sono presenti per relazionare sull'istruttoria del PdL in oggetto:

- l'arch. Valeria Moscardin, PoEQ Piani Urbanistici Esecutivi del Settore Pianificazione Attuativa della Rip. Governo e Sviluppo Strategico del Territorio;
- l'ing. Rosa Lonigro, Funzionario Tecnico Specialista del Settore Pianificazione Attuativa della Rip. Governo e Sviluppo Strategico del Territorio.

L'arch. Valeria Moscardin e l'ing. Rosa Lonigro descrivono lo strumento urbanistico esecutivo di cui trattasi come segue. Il PdL n.97 costituisce un aggiornamento progettuale di una vecchia proposta afferente la maglia n.4 per attività terziaria, approvata con D.C.C. n.163/1991 e convenzionata nel 2006. La proposta iniziale prevedeva una volumetria destinata per circa l'80% al terziario e per il restante 20% al residenziale. Alla proposta iniziale è seguito un progetto, approvato con D.G.C. n.454/2013 e convenzionato nel 2015, che prevedeva a fronte di una stessa volumetria, una rimodulazione delle percentuali: 50% destinata a terziario (in diminuzione rispetto alla versione precedente) e per il restante 50% a residenziale (in aumento rispetto alla versione precedente). Nel 2022 i soggetti proponenti hanno presentato nuova istanza di PdL che comporta una variante allo strumento urbanistico già approvato e convenzionato. La nuova proposta è stata sottoposta all'esame del Coordinamento Tecnico Interno (CTI) in data 18.10.2023 e differisce dal Piano precedentemente convenzionato per i seguenti punti:

VERBALE DEL 31.03.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

- riduzione sostanziale della volumetria di progetto che passa da 62.545,12 mc a 44.760,17 mc (riduzione del 28,43%);
- modifica della sagoma plano-volumetrica e dell'ubicazione degli edifici in progetto;
- modifica delle aree a standard in termini di superficie e posizionamento;
- adeguamento della viabilità e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria;
- adeguamento al nuovo Regolamento edilizio Comunale (RET) approvato con D.C.C. n.10/2022.

Interviene l'ing. Casanova rappresentando che, con nota prot. n.44222 del 5.02.2025, è stata avviata la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) e degli Enti Territoriali e che, nella medesima nota, sono stati richiesti chiarimenti alla Sezione regionale "Tutela e Valorizzazione del Paesaggio" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana" circa la competenza all'espressione del parere ex art. 96 delle NTA del PPTR in considerazione della presenza del "94 Regio Trattarello Via Traiana Bari" che delimita a Sud la maglia di PRG interessata dal PdL in esame. Pertanto l'ing. Casanova legge i contributi pervenuti come di seguito riportati:

- nota prot. n.113612 del 4.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.80265 del 4.03.2025, con cui la Sezione regionale "Urbanistica" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana" ha rilevato che, in riferimento alla volontà dei proponenti di applicare l'incentivo volumetrico previsto dal D.Lgs. n.28/2011 e la premialità volumetrica dell'art. 12 della L.R. n.13 del 2008, il calcolo degli standard urbanistici è stato effettuato sul solo volume residenziale derivante dall'applicazione dell'art. 39 delle NTA non considerando le premialità volumetriche di cui sopra. Inoltre in relazione alla rotatoria prevista in corrispondenza di Viale Europa, che costituisce opera di urbanizzazione primaria, la sezione regionale ricorda *"quanto stabilito dalla LR 13/2001 e dal DPR 327/2001 riguardo alle opere che ricadono su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi"*;
- nota prot. n.116224 del 5.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.81807 del 5.03.2025, con cui la Sezione regionale "Tutela e Valorizzazione del Paesaggio" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana" ha rappresentato che il parere di compatibilità paesaggistica ex art.96 delle NTA del PPTR è di competenza del Comune di Bari - delegato al rilascio dei provvedimenti paesaggistici con DGR n.649 del 9.03.2010 - non essendo il "Regio Trattarello Via Traiana 94" cartografato sugli elaborati del PPTR;
- nota prot. n.1587 del 5.03.2025, rubricata al protocollo comunale al n.82159 del 5.03.2025, con cui l'Autorità Idrica Pugliese ha espresso un preliminare nulla osta, chiedendo di integrare gli elaborati del PdL con una relazione tecnica e un elaborato grafico esclusivo delle reti idrico-fognarie, unitamente ad una valutazione circa il carico organico derivante dalle nuove aree di espansione;

VERBALE DEL 31.03.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

- nota prot. n. 3254 del 6.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84420 del 6.03.2025, con cui la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la città metropolitana di Bari, rilevando che l'area di intervento ricade in un comparto ad alta sensibilità archeologica, ha ritenuto che il Piano debba essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica o, qualora lo stesso non fosse sottoposto a VAS, ha richiesto che sia prevista la sorveglianza archeologica continuativa in corso d'opera per tutti gli interventi di scavo e movimento terra, sino al raggiungimento del banco roccioso;
- nota prot. n.120378 del 7.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84939 del 7.03.2025, con cui la Sezione regionale "Autorizzazioni ambientali" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana", a seguito dell'analisi della documentazione di piano, ha chiesto di integrare il Rapporto ambientale con una dettagliata serie di specifiche;
- nota prot. n.31466 del 11.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.89256 del 11.03.2025, con cui l'ASL Bari ha ritenuto plausibile l'intervento proposto.

L'ing. Laura Casanova specifica che il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio ha riscontrato con nota prot. n. 105734 del 21.03.2025 al succitato parere della Sezione Urbanistica Regionale, rubricato al prot. n. 80265/2025. In tale nota il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio ha precisato che, sulla base dell'istruttoria del Settore competente "Strumenti Urbanistici Attuativi", il PdL risulta conforme allo strumento urbanistico generale vigente (PRG) e che la rotatoria- prevista in corrispondenza dell'intersezione tra viale Europa e la viabilità di P.R.G. – costituisce opera di urbanizzazione extra oneri - da realizzarsi a cura e spese del soggetto proponente la proposta di PdL - che seguirà per la sua attuazione l'iter procedimentale previsto per legge.

L'arch. Valeria Moscardin, a sua volta precisa che anche il Settore Pianificazione Attuativa, all'interno del modulo procedimentale previsto dalla Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi del co.3 dell'art. 8 della L.R. n.44/2013, ha riscontrato la nota della Sezione regionale Urbanistica, precisando all'Autorità Competente che, in merito alla modalità di calcolo degli standard ex D.M.1444/68, dall'analisi sia della legislazione regionale che di quella di rango superiore, si è ritenuto che gli incentivi volumetrici proposti dal soggetto attuatore non debbano concorrere al calcolo degli standard urbanistici e che, ferma tale determinazione, ogni valutazione dovrà essere compiuta nella fase esecutiva del piano ovvero al momento del rilascio del titolo abilitativo.

La Commissione chiede chiarimenti in merito:

- al binario ferroviario che attraversa la maglia di PRG interessata dalla proposta di PdL, dividendo di fatto in due parti la stessa maglia;
- alla accessibilità della lottizzazione;
- alle altezze rispetto alle "superfici di interesse aeronautico".

L'arch. Moscardin, in merito al primo punto, precisa che si tratta di un binario ferroviario dismesso la cui gestione è in capo all'ASI (rectius "ex ASI ora Interporto regionale della Puglia Spa") e che, nelle previsioni progettuali, l'area dello stesso sarà delimitata da un muro di

VERBALE DEL 31.03.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

calcestruzzo di 2 mt di altezza. Per quanto riguarda l'accessibilità, la nuova proposta di piano urbanistico esecutivo prevede la realizzazione di due fabbricati (corpo A in cui è previsto prevalentemente il volume residenziale e corpo B che prevede la realizzazione del volume commerciale): sia il fabbricato A che quello B prevedono una doppia accessibilità sia su Viale Europa che sulla viabilità prevista a Nord, ma nel caso del fabbricato commerciale (corpo B) l'accessibilità a Nord è in comune con le aree da destinare a standard. Infine riguardo alle altezze, si fa presente che l'altezza dell'edificio A calcolata rispetto alla quota sul livello del mare, non supera il limite della Superficie Orizzontale Interna posta a 60,5 mt s.l.m. Si evidenzia infine che si rimanderanno alla fase esecutiva, così come già riportato nella relazione istruttoria, le valutazioni circa le eventuali interferenze dell'intervento rispetto a potenziali pericoli per la sicurezza della navigazione aerea.

L'ing. Casanova e l'ing. Labianca, riferendosi ai contributi della Sezione regionale "Tutela e Valorizzazione del Paesaggio" e della Soprintendenza, segnalano delle discordanze tra i due pareri. Infatti, secondo la Sezione regionale "Tutela e Valorizzazione del Paesaggio" *"ad oggi l'area oggetto di PdL non è interessata da "beni paesaggistici" o "ulteriori contesti paesaggistici" come perimetrati dal PPTR"* mentre secondo la Soprintendenza per la presenza del "94 Regio Tratturello Via Traiana Bari" la proposta di PdL risulterebbe interferente con l'UCP "Area di rispetto delle componenti culturali e insediative".

L'ing. A. Labianca rappresenta che, nel quadro delle tutele del PPTR, i tratturi sono considerati come *"ulteriore contesto paesaggistico"* e più precisamente come UCP *"Testimonianze della stratificazione insediativa"* (art. 76 p.to 2, lettera b delle NTA del PPTR). Inoltre l'art. 76 p.to 3 delle N.T.A. del PPTR definisce l'*"Area di rispetto delle componenti culturali e insediative"* e in particolare *"per le aree appartenenti alla rete dei tratturi di cui all'art. 75 punto 3) essa assume la profondità di 100 metri per i tratturi reintegrati e la profondità di 30 metri per i tratturi non reintegrati."* Considerato che nella relazione del Quadro di assetto dei Tratturi (approvato con D.G.R. n. 819/2019) il *"Tratturello Via Traiana"* è qualificato come *"non reintegrato"* la relativa fascia di rispetto ha una profondità pari a 30 metri.

Dalla consultazione del QAT (Allegato XCVII: Tavola 97 – Tavola riassuntiva e nel relativo SIT), il tracciato del *"Tratturello Via Traiana"* risulta adiacente la maglia di PRG oggetto della proposta di PdL. Secondo quanto previsto dall'art. 7 co. 4 della L.R. n. 4/2013 nonché ribadito nel citato art. 76 p.to 2 lett. b) delle NTA del PPTR *"il Quadro di assetto regionale aggiorna le ricognizioni del Piano Paesaggistico Regionale per quanto di competenza"*.

Tanto premesso, in base alla lettura del quadro normativo di riferimento, l'ing. A. Labianca ritiene che la maglia oggetto di PDL sia interessata dai citati Ulteriori Contesti Paesaggistici. Tale condizione trova conferma anche nella Relazione Paesaggistica prodotta dal proponente ai fini del rilascio del Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 delle NTA del PPTR.

Ciò detto rinvia l'espressione del parere di competenza agli esiti dei chiarimenti forniti dalle sezioni regionali interessate.

L'ing. Casanova interviene precisando che il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio intende riscontrare al parere della Sezione regionale "Tutela e Valorizzazione del Paesaggio", chiedendo ulteriori chiarimenti sulla discrasia rilevata sia alla Soprintendenza, sia alla Sezione

VERBALE DEL 31.03.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

regionale Demanio e Patrimonio competente per quanto inerente il Documento Regionale di Valorizzazione dei Tratturi.

Sulla base degli elaborati del PUE (in particolare del rapporto preliminare di verifica), di quanto relazionato dall'arch. Moscardin e dall'ing. Lonigro e sulla base dei contributi pervenuti dai SCMA, la Commissione ritiene necessario per l'espressione del proprio parere che il proponente integri la documentazione presentata con specifico riferimento ai seguenti aspetti:

1. aggiornamento del Rapporto Ambientale rispetto alle prescrizioni riportate nella nota prot. n. 120378 del 7.03.2025 della Sezione regionale "Autorizzazioni ambientali" in particolare si ritiene necessario produrre approfondimenti in merito alle interferenze con il binario ferroviario di competenza ASI (verificando eventuali previsioni di dismissione/riattivazione dello stesso) e alla presenza nell'intorno di siti industriali ed infrastrutturali (es. depuratore Bari Ovest, interporto, impianti di trattamento rifiuti).
2. elaborazione di nuovo elaborato grafico in cui riportare la divisione/differenza tra i parcheggi destinati ad attività commerciale e quelli derivanti dagli standard avendo entrambi unico accesso dalla viabilità a Nord;
3. redazione di una relazione che specifichi meglio il sistema della mobilità prevista dal PUE e, in particolare, degli accessi alla maglia di PRG oggetto della proposta di PdL in termini di sicurezza e rispetto alle diverse funzioni previste (a tal proposito l'arch. Moscardin e l'ing. Lonigro segnalano che la Ripartizione IVOP ha già espresso il proprio parere sul progetto esecutivo delle U.P. con nota prot. n.374955 del 31.10.2024).

VERBALE DEL 31.03.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI

La Commissione, pertanto, in considerazione di quanto sopra riportato, invia il presente verbale all'Autorità proponente chiedendo alla stessa di comunicare ai proponenti le integrazioni richieste e i contributi pervenuti dagli SCMA.

L'arch. Moscardin e l'ing. Lonigro lasciano la riunione alle ore 11,30.

La riunione prosegue con l'esame del "PdL n.249/2020 (rinnovo e completamento PDL 68/82) maglia n.2 Palese – maglia n.14, zona di espansione C/2" e delle integrazioni presentate dal proponente in riscontro ai contributi degli SCMA e in particolare di quello della Soprintendenza e delle richieste della Commissione come da verbale del 2.12.2024.

Dal riscontro degli elaborati integrati dal soggetto attuatore si evince che le Norme Tecniche del Piano non sono state aggiornate rispetto alle prescrizioni della Soprintendenza. In tal senso, il soggetto attuatore ha dichiarato nella nota prot. n.87593 del 10.03.2025 di aver parzialmente integrato rispetto alle richieste della Soprintendenza. Si chiede pertanto al proponente di aggiornare le NTA con quanto prescritto dalla Soprintendenza con nota prot. n.372840 del 10.10.2024, come già richiesto nella precedente riunione della commissione, e di relazionare sulle parti dell'elaborato che sono state modificate in adempimento a quanto evidenziato nel contributo e sugli eventuali elementi che non si sono recepiti.

Dal riscontro degli elaborati della componente a Verde, è preso atto che la Relazione tecnica agronomica, in riferimento alle alberature che di massima devono essere conservate, non fa



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

Espresso riferimento al vigente Regolamento Comunale del Verde Urbano (D.C.C. 25.05.2020), si prescrive quanto di seguito:

- Integrare e completare il rilievo delle alberature relativamente al comparto "D" ed al comparto "B", in ottemperanza al citato Regolamento comunale, ove fossero presenti "alberi di pregio" di cui all'art.4 punto b), di eventuali specie arboree differenti dagli ulivi (ad esempio: il mandorlo o altra specie di interesse agrario o forestale), che sono potenzialmente allevabili con "unico fusto", benché presentino più fusti o polloni (portamento cespuglioso come riferito nella Relazione tecnico – agronomica), ove uno di questi polloni presenti una dimensione del diametro di cui all'art.4 punto b) che lo differisca tra gli alberi di pregio. Gli alberi eventualmente identificati di pregio, in base alle dimensioni del diametro del fusto, devono essere individuati nelle tavole di rilievo e del verde preesistente (Tav.07 e Tav.29).
- Riguardo i comparti "C" e "B", in cui il rilievo riporta alberi di ulivo ed un uliveto nella zona Nord del "B", si fa presente che vige la normativa sovraordinata Legge n.144/1951 (Modificazione degli articoli 1 e 2 del decreto legislativo luogotenenziale 27 luglio 1945 n.475 concernente il divieto di abbattimento di alberi di ulivo), pertanto si evidenzia che anche per le aree ove il Piano non abbia previsto una edificazione, lo spostamento e la eliminazione degli stessi ulivi o lo spostamento ulivi è assoggettata ad autorizzazione presso i competenti uffici, anche dove il Piano preveda qualsiasi tipologia di intervento di trasformazione, anche diversa dalla edificazione (esempio: parcheggio, nuovo verde, altro).
- Integrare, in seguito alle suddette verifiche/integrazioni a farsi, le NTA del Pdl con prescrizioni riguardanti la tutela degli "alberi di pregio" in rispondenza degli art.4, 34, 37 e 38 del regolamento Comunale del Verde Urbano (DCC 25/05/2020) ed alla normativa di tutela degli ulivi ed uliveti di cui alla Legge n. 144/1951.

Pertanto la Commissione si aggiorna sul Pdl in questione una volta ricevuto l'aggiornamento delle NTA.

Del che viene redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto alle ore 12,00.

F.to Ing. Laura Casanova
F.to Ing. Alessandra Arrivo
F.to Geol. Maria Daniela Ciammarusti
F.to Arch. Stefania Colella
F.to Ing. Antonia Labianca
F.to Dott.ssa Alessandra Lisi Cervone
F.to Arch. Costanza Sorrenti



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

Questo documento viene trasmesso
esclusivamente a mezzo e-mail
(art. 47 Codice Amministrazione Digitale
D.Lgs. n.7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i.)

Allegati: Nota prot. n. 44222 del 05.02.2025 - Avvio Consultazione dei Soggetti Competenti in materia ambientale ed Enti Territoriali interessati
Nota prot. n. 0116224/2025 del 05.03.2025 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica
Nota prot. n. SABAP-BA|06/03/2025|0003254-P della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bari

sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Alla

Regione Puglia
Dipartimento Ambiente, Paesaggio
e Qualità urbana
Sezione Tutela e Valorizzazione del
Paesaggio
Servizio Osservatorio e
Pianificazione Paesaggistica

serviziomanipatrimonio.bari@pec.rupar.puglia.it

Alla

Regione Puglia
Sezione Demanio e Patrimonio

parcotratturi.foggia@pec.rupar.puglia.it

Alla

Regione Puglia
Sezione Demanio e Patrimonio
Servizio Amministrazione beni del
Demanio Armentizio, O.N.C. e
Riforma Fondiaria

sabap-ba@pec.cultura.gov.it

E p.c.

Alla

Soprintendenza Archeologia, belle
arti e Paesaggio per la città
metropolitana di Bari

E p.c.

Al

Settore Pianificazione Attuativa

OGGETTO: **Richiesta chiarimenti la sussistenza di tutela paesaggistica ai sensi del PPTR sul Tratturello Via Traiana n. 94.**
Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (ex art. 8 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. e art. 5 co.1 lett.b) del R.R. 18/2013 e ss.mm.ii) **della variante n. 2 al PdL n.97/83** – Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3)
Proponenti: Immobiliare San Paolo s.r.l.

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto, facendo seguito alla nota prot. n. 44222 del 05.02.2025 con cui questo Settore ha avviato la Consultazione dei Soggetti Competenti in materia ambientale e degli Enti Territoriali interessati, preso atto del mancato contributo da parte della Sezione Demanio e Patrimonio - Regione Puglia, si rappresenta quanto segue.

Nella predetta nota di avvio della Consultazione, lo scrivente Settore chiedeva chiarimenti alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia circa la competenza al rilascio del parere ex art. 96 delle NTA del PPTR segnalando che "[...] nell'area interessata dal piano insiste l'area di sedime del "94 Regio Tratturello Via Traiana Bari" individuato e perimetrato dal Quadro di Assetto dei Tratturi, approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 819 del 2 maggio 2019 (pubblicata sul BURP n.57 del 28 maggio 2019). Verificato che il Tratturo in esame non è stato recepito dalla cartografia del PPTR e che - ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 76 co. 2 lett.b) delle N.T.A. del PPTR le "aree appartenenti alla rete dei tratturi e alle loro diramazioni minori in quanto monumento della storia economica e locale del territorio pugliese interessato dalle migrazioni stagionali degli armenti e testimonianza archeologica di insediamenti di varia



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

epoca" vengono definite quali "testimonianze della stratificazione insediativa" e all'art.7 co.4 della L.r. n.4/2013 "Il Quadro di assetto aggiorna le ricognizioni del Piano paesaggistico regionale".

Nell'ambito delle Consultazioni la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, con nota prot. n. SABAP-BA/06/03/2025/0003254-P, ha evidenziato che "[...] in corrispondenza dell'attuale viale Europa, è stato individuato il "94 Regio Tratturello Via Traiana Bari", classificato in categoria "a) tratturi che conservano l'originaria consistenza o che possono essere alla stessa recuperati, da conservare e valorizzare per il loro attuale interesse storico, archeologico e turistico — ricreativo", motivo per cui l'area di intervento, essendo situata in fregio al viale Europa corrispondente all'area di sedime del predetto "94 Regio Tratturello Via Traiana Bari", **risulterebbe interferente con l'UCP "Area di rispetto delle componenti culturali e insediative"**.

Fermo quanto sopra, preso atto della nota prot. n. 0116224/2025 del 05.03.2025 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica (in atti al prot. n. 81807 del 05.03.2025), atteso che:

- dalla relazione del Quadro di assetto dei Tratturi (QAT), approvato definitivamente con D.G.R. n.819 del 02.05.2019, si rileva che per il tratto ricadente nel territorio del comune di Bari non dotato di Piano Comunale dei Tratturi, il "Tratturello Via Traiana" è categorizzato in classe A (tronco armentizio da conservare e valorizzare) nelle aree extraurbane (cfr. pag. 178 e 187 della relazione), diversamente è categorizzato in classe C (aree tratturali che hanno subito permanenti alterazioni, anche di natura edilizia) nelle aree urbane (cfr. pag. 182);
- nell'Allegato XCVII: Tavola 97 – Tavola riassuntiva del Quadro di assetto dei Tratturi e nel SIT del Quadro di assetto dei Tratturi (<https://webapps.sit.puglia.it/freewebapps/QuadroAssettoTratturiApprovato/index.htm>), l'intero tracciato del "Tratturello Via Traiana" ricadente nel territorio del comune di Bari è categorizzato in classe A (tronco armentizio da conservare e valorizzare). Tra l'altro il QAT dispone che le aree tratturali di cui alla classe A) costituiranno il Parco dei Tratturi di Puglia e che, nell'ambito della strategia generale di valorizzazione, potranno essere considerati come elementi chiave delle reti ecologiche, elementi di connessione tra luoghi di elevato valore paesaggistico, elementi potenziali per lo sviluppo di sistemi alternativi di mobilità dolce, utili per la diffusione di pratiche di turismo sostenibile;
- l'art. 7, co. 4 della L.R. n. 4 del 05.02.2013, recante "Testo Unico delle disposizioni in materia di demanio armentizio", dispone che "Il Quadro di assetto aggiorna le ricognizioni del Piano paesaggistico regionale";
- in linea generale, nel quadro delle tutele del PPTR i tratturi sono considerati come "ulteriore contesto paesaggistico" di cui alla lettera e) comma 1 dell'art. 143 del D.Lgs. 42/2004 e più precisamente come UCP "Testimonianze della stratificazione insediativa" (art. 76 p.to 2, lettera b delle NTA del PPTR) definito come "aree appartenenti alla rete dei tratturi e alle loro diramazioni minori in quanto monumento della storia economica e locale del territorio pugliese interessato dalle migrazioni stagionali degli armenti e testimonianza archeologica di insediamenti di varia epoca";
- l'art. 76 co. 3 delle N.T.A. del PPTR definisce l'"Area di rispetto delle componenti culturali e insediative" e in particolare "per le aree appartenenti alla rete dei tratturi di cui all'art. 75 punto 3) essa assume la profondità di 100 metri per i tratturi reintegrati e la profondità di 30 metri per i tratturi non reintegrati.";
- dalla succitata relazione del Quadro di assetto dei Tratturi si rileva che il "Tratturello Via Traiana" è qualificato come "non reintegrato" (cfr. pag. 22) e, pertanto ai sensi del PPTR, la relativa fascia di rispetto ha una profondità pari a 30 metri;
- dalla consultazione del SIT regionale afferente il PPTR il "Tratturello Via Traiana" non risulta cartografato.

Inoltre, l'art.108 delle NTA del PPTR stabilisce la prevalenza delle previsioni normative rispetto alla cartografia del PPTR, così come ulteriormente chiarito nelle "Prime linee Interpretative del PPTR" (approvate con DGR n.1514 del 27.07.2015) al par. 5 "Incongruenze tra norma e cartografia e situazione in punto di fatto" secondo cui "[...]dove emerga una erronea individuazione di un bene o ulteriore contesto paesaggistico ovvero, laddove vi sia contrasto tra la cartografia del PPTR e l'individuazione del bene risultante dalla concreta applicazione della norma in cui esso è definito, deve intendersi prevalente senz'altro la norma ovvero la situazione in punto di fatto".



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

C. 0602. Comune di Bari Prot. 01/04/2025.0119092.U Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Laura Casanova Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Bari

Tutto ciò premesso risulta una discrasia tra i contributi pervenuti (Soprintendenza e Sezione regionale Valorizzazione del Paesaggio) rispetto alle eventuali tutele ai sensi del PPTR derivanti dalla presenza del tratturo.

Conseguentemente, considerato l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS sul PUE in questione e degli eventuali adempimenti previsti di competenza del Settore scrivente ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR, si chiede alle Sezioni regionali in indirizzo di definire compiutamente le tutele del PPTR gravanti sul "*Tratturello Via Traiana n. 94*", sebbene allo stato attuale non sia stato cartografato quale UCP.

Si invita altresì a trasmettere il riscontro richiesto entro 30 giorni dal ricevimento della presente al fine di proseguire il procedimento in corso.

Distinti Saluti.

Il Direttore
Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio
Ing. Laura Casanova



Firmato digitalmente da:
Laura Casanova

Firmato il 01/04/2025 13:49

Seriale Certificato: 28077490

Valido dal 14/05/2024 al 14/05/2027

InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO Bilancio,
Affari Generali e Infrastrutture**

SEZIONE Demanio e Patrimonio

**SERVIZIO Amministrazione Beni del demanio
armentizio, O.N.C. e Riforma Fondiaria**

Trasmissione a mezzo
P.E.C. ai sensi dell'art.
47 d.lgs. n. 82/2005

Spett.le COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

pec: **urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it**

e p.c. Spett.le Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità urbana
Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica
Regione Puglia
pec: **sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it**

e p.c. Soprintendenza Archeologia, belle arti e Paesaggio
per la città metropolitana di Bari
pec: **sabap-ba@pec.cultura.gov.it**

Oggetto: Proponente: Immobiliare San Paolo s.r.l. - Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (ex art. 8 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. e art. 5 co.1 lett.b) del R.R. 18/2013 e ss.mm.ii) della variante n. 2 al PdL n.97/83 – Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa - Zona S. Paolo (Municipio 3). Richiesta chiarimenti sulla sussistenza di tutela paesaggistica ai sensi del PPTR sul Tratturello "Via Traiana" n. 94.

In riferimento al procedimento in oggetto, facendo seguito alla richiesta di chiarimenti inoltrata da codesto Comune con nota prot. n. 44222 del 05.02.2025, si riscontra quanto segue.

Dall'analisi degli elaborati pubblicati sul sito <http://www.comune.bari.it/web/edilizia-e-territorio/in-corso3>, si rileva che il lotto oggetto di variante al Pdl, confina con viale Europa sede del tracciato del Regio Tratturello "Via Traiana" n. 9, coincidente con la S.P. n. 73.

Il Quadro di Assetto dei Tratturi (QAT), approvato con DGR n.819 del 2 maggio 2019, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 4/2013, classifica le aree del suddetto Tratturello in classe a) nelle aree extraurbane e in classe c) nelle aree urbane, suscumbibili in ogni caso in classe b), ovvero come "aree idonee a soddisfare esigenze di carattere pubblico", in quanto occupate da viabilità pubblica qualificata.

www.regione.puglia.it

Servizio Amministrazione Beni del demanio armentizio, O.N.C. e Riforma Fondiaria

Piazza Cavour, 23 - 71121 Foggia

e-mail: ufficioparcotratturi@regione.puglia.it - pec: parcotratturi.foggia@pec.rupar.puglia.it

c. 4662. Comune di Bari - Prot. 16/04/2025
dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005.

REGIONE PUGLIA
Il corrispondente documento
Protocollo N. 0200946/2025 del 16/04/2025
AOO- RP - Class: 3.12
Firmatario: Giovanna Caratù, Francesco Capurso

presente copia digitale è conforme all'originale
Il presente documento è conservato negli archivi



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO Bilancio,
Affari Generali e Infrastrutture**

SEZIONE Demanio e Patrimonio

**SERVIZIO Amministrazione Beni del demanio
armentizio, O.N.C. e Riforma Fondiaria**

Non si rileva sul tronco armentizio de quo, confinante con la maglia n. 4, la presenza dei contesti UCP del PPTR *Testimonianze della stratificazione insediativa-Rete dei tratturi e Area di rispetto della rete dei Tratturi*, sui quali in ogni caso il Servizio scrivente non ha competenza.

Si comunica, inoltre che, il parere reso della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in sede di CdS di approvazione del QAT, espresso con nota prot. AAO145/7122 del 13.09.20218, nel condividere *"la metodologia adottata al fine dell'esatta ricognizione dei tracciati tratturali appartenenti al Demanio armentizio, nonché le correzioni apportate, a seguito delle discordanze rilevate e illustrate nelle apposite schede..., ai tracciati tratturali riportati nel sistema delle tutele del PPTR"*, indica che *"l'aggiornamento della ricognizione dei tracciati armentizi nel PPTR e del relativo sistema delle tutele...sarà effettuato a conclusione di procedimento di approvazione del Quadro di Assetto, previa acquisizione dei pareri obbligatori e vincolanti delle competenti Soprintendenze Archeologica, Belle Arti e Paesaggio"*.

Allo stato attuale si comunica che l'aggiornamento dei tracciati armentizi del PPTR ai sensi del c. 4 art. 7 della L.R. 4/2013, non risulta perfezionato, e pertanto nelle more dell'aggiornamento medesimo, le aree perimetrate come UCP del PPTR saranno soggette alla tutela paesaggistica disciplinata dalle relative NTA, laddove le perimetrazioni del QAT rappresentano le aree del Demanio Armentizio classificate ai sensi dell'art. 6 della L.R. 4/2013.

Tanto si doveva nello spirito di leale collaborazione interistituzionale.

Con la presente si porgono distinti saluti.

Il funzionario tecnico E.Q.

Ing. Giovanna Caratù

Il dirigente

Dott. Francesco Capurso

www.regione.puglia.it

Servizio Amministrazione Beni del demanio armentizio, O.N.C. e Riforma Fondiaria

Piazza Cavour, 23 - 71121 Foggia

e-mail: ufficioparcotratturi@regione.puglia.it - pec: parcotratturi.foggia@pec.rupar.puglia.it

c_4662 Comune di Bari - Prot. 16/04/2025_0138085.E Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Bari



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it

e p.c.

Soprintendenza Archeologia, belle arti e Paesaggio

per la città metropolitana di Bari

sabap-ba@pec.cultura.gov.it

Sezione Demanio e Patrimonio

SERVIZIO Amministrazione Beni del demanio armentizio,

O.N.C. e Riforma Fondi

parcotratturi.foggia@pec.rupar.puglia.it

Oggetto. Comune di Bari. Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (ex art. 8 della L.R. 44/2012 e art. 5 co.1 lett. b) del R.R. 18/2013) della variante n.2 al P.dI. n.97/83 – Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3) Proponenti: Immobiliare San Paolo s.r.l.. RISCONTRO

Si fa riferimento alla nota prot n. 119092 del 1.4.2025, acquisita al prot. col n. 170417 del 1.4.2025, con cui codesto Comune in relazione al procedimento in oggetto, vista la nota prot. n. 116224 del 5.3.2025 e la nota della Soprintendenza prot. n. SABAPBA|06/03/2025|0003254-P, ha rappresentato che:

"(...) risulta una discrasia tra i contributi pervenuti (Soprintendenza e Sezione regionale Valorizzazione del Paesaggio) rispetto alle eventuali tutele ai sensi del PPTR derivanti dalla presenza del tratturo.

Conseguentemente, considerato l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS sul PUE in questione e degli eventuali adempimenti previsti di competenza del Settore scrivente ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR, si chiede alle Sezioni regionali in indirizzo di definire compiutamente le tutele del PPTR gravanti sul —Tratturello Via Traiana n. 94||, sebbene allo stato attuale non sia stato cartografato quale UCP."

In merito si riporta quanto chiarito dalla Sezione regionale Demanio e Patrimonio con nota prot. n 200946 del 16.4.2025 ovvero che:

"Allo stato attuale si comunica che l'aggiornamento dei tracciati armentizi del PPTR ai sensi del c. 4 art. 7 della L.R. 4/2013, non risulta perfezionato, e pertanto nelle more dell'aggiornamento medesimo, le aree perimetrate come UCP del PPTR saranno soggette alla tutela paesaggistica disciplinata dalle relative NTA, laddove le perimetrazioni del QAT rappresentano le aree del Demanio Armentizio classificate ai sensi dell'art. 6 della L.R. 4/2013."

c.4662. Comune di Bari - Prot. 17704/2025-119092-0003254-P del 17/04/2025
dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 83/2005. Il corrispondente documento informativo è conservato negli archivi

REGIONE PUGLIA
Protocollo N. 0203371/2025 del 17/04/2025
A00_RP - Class: 12.10
Firmatario: Vincenzo Lasorella, Luigi Guastamacchia, Giuseppe Volpe



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Pertanto preso atto della suddetta nota si conferma quanto già chiarito con nota prot. n. 116224 del 5.3.2025 ovvero che: ***“dalla consultazione degli elaborati del PPTR detto tratto tratturale non risulta cartografato nel sistema delle tutele del Piano come approvato con DGR n. 176 del 16.2.2015, pertanto considerato che ad oggi l’area oggetto di PdiL non è interessata da "beni paesaggistici" o "ulteriori contesti paesaggistici" come perimetrati dal PPTR il parere di compatibilità paesaggistica per l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art 96.1.d è di competenza di codesto Comune delegato al rilascio dei provvedimenti paesaggistici con DGR n 649 del 9.3.2010.”***

Il Funzionario EQ
Arch. Giuseppe Volpe

Il Funzionario EQ
Arch. Luigi Guastamacchia

Il Dirigente della Sezione
Arch. Vincenzo Lasorella

**VERBALE DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER LA
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)
art. 4 L.r. N. 44/2012 – art. 10 L.r. N. 4/2014
D.G.C. n.230 del 23.04.2020
D.G.C. n. 97 del 22.02.2024**

Oggetto: PdL n.97/83 maglia n.4 Viale Europa zona San Paolo, zona per attività terziarie

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **cinque** del mese di **giugno** alle ore 9:00, si è riunita la Commissione Comunale VAS in modalità telematica, giusta convocazione a maezzo e mail del 23.05.2025.

Partecipano alla riunione, oltre all'Ing. Laura Casanova, in qualità di Dirigente del Settore "Recupero e Valorizzazione del Territorio", Autorità Competente (AC) subdelegata, i seguenti Componenti della Commissione:

- 1) ing. Alessandra Arrivo, PoEQ Suolo, Sottosuolo, Acque (Rip. Tutela Ambiente, Igiene e Sanità);
- 2) geologo Maria Daniela Ciammarusti, POP Caratterizzazione geologica e idrogeologica del territorio (Rip. IVOP);
- 3) arch. Stefania Colella, Funzionario Specialista Tecnico (Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio - Rip. Governo e Sviluppo Strategico del Territorio);
- 4) dr. for. Alessandra Lisi Cervone, Funzionario Specialista Agrario (Settore Parchi e Giardini - Rip. Tutela Ambiente, Igiene e Sanità);
- 5) ing. Antonia Labianca, PoEQ Paesaggio, Ambiente e Decoro Urbano (Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio - Rip. Governo e Sviluppo Strategico del Territorio);
- 6) arch. Costanza Sorrenti, PoEQ Procedure Speciali e Varianti al P.G. (Settore Ufficio di Piano e Urban Center - Rip. Governo e Sviluppo Strategico del Territorio).

L'arch. Colella assume anche la funzione di segretario verbalizzante.

Visto il D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;

Vista la L.R. Puglia n. 44/2012 e s.m.i.;

Visto il R.R. Puglia n. 18/2013 e s.m.i.;

Vista la L.R. Puglia n. 4/2014 e s.m.i.;

Viste le vigenti normative, statali e regionali;

Vista la D.G.C. n. 230/2020 di nomina dei componenti della Commissione VAS.

Vista la D.G.C. n. 97/2024 avente ad oggetto "Parziale modifica macrostruttura del Comune di Bari - Adeguamento funzionigramma e organigramma" con la quale è individuata l'Autorità Competente, in capo al Dirigente del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio a far data dal 01 marzo 2024;

Il Dirigente del Settore "Recupero e Valorizzazione del Territorio" ha verificato preliminarmente l'assenza di situazioni di conflitto di interessi ex art. 6 bis della Legge n. 241/1990 come modificata dalla Legge n. 190/2012, mediante apposito riscontro verbale da parte dei componenti della commissione.

VERBALE DEL 5.06.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

In ogni caso, la firma del presente verbale da parte dei medesimi componenti della Commissione, è da intendersi quale dichiarazione dell'assenza di situazioni di conflitto ex art. 6 bis della Legge n. 241/1990.

L'ing. Casanova comunica ai presenti che oggetto della presente riunione è il PdL n.97/1983 - Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa zona San Paolo per il quale, a seguito di Verbale della Commissione VAS del 31.03.2025, è stata inviata dal proponente documentazione integrativa con nota rubricata al prot. n. 167825 del 14.05.2025.

1. Si introduce la riunione con la lettura del precedente verbale della Commissione, riunitasi in data 31.03.2025, nel quale la Commissione ha richiesto documentazione integrativa come di seguito specificato: Aggiornamento del Rapporto Ambientale rispetto alle prescrizioni riportate nella nota prot. n. 120378 del 7.03.2025 della Sezione Regionale "Autorizzazioni ambientali" in particolare si ritiene necessario produrre approfondimenti in merito alle interferenze con il binario ferroviario di competenza ASI (verificando eventuali previsioni di dismissione/riattivazione dello stesso) e alla presenza nell'intorno di siti industriali ed infrastrutturali (es. depuratore Bari Ovest, interporto, impianti di trattamento rifiuti).
2. Elaborazione di nuovo elaborato grafico in cui riportare la divisione/differenza tra i parcheggi destinati ad attività commerciale e quelli derivanti dagli standard avendo entrambi unico accesso dalla viabilità a Nord della maglia;
3. Redazione di una relazione che specifichi meglio il sistema della mobilità prevista dal PUE e, in particolare, degli accessi alla maglia di PRG oggetto della proposta di PdL in termini di sicurezza e rispetto alle diverse funzioni previste (a tal proposito l'arch. Moscardin e l'ing. Lonigro segnalano che la Ripartizione IVOP ha già espresso il proprio parere sul progetto esecutivo delle U.P. con nota prot. n.374955 del 31.10.2024).

Sul punto n. 1 la Commissione prende atto che, in riferimento alla nota della Sezione Regionale "Autorizzazioni ambientali", il Rapporto Ambientale è stato modificato/integrato relativamente alla verifica di coerenza con i piani sovraordinati, con gli obiettivi di sostenibilità proposti dalla Strategia Nazionale per lo sviluppo sostenibile e dalla Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile, e con alcuni approfondimenti sulle componenti ambientali e sugli impatti ambientali in fase di esercizio (acque, suolo e sottosuolo, emissioni inquinanti).

La Commissione rileva, tuttavia, come non risulti ancora completa l'analisi del contesto territoriale dell'area oggetto del PdL relativamente alla presenza nell'intorno di siti industriali e di infrastrutture in quanto potrebbero produrre effetti indesiderati sugli abitanti ivi insediati.

In merito agli impatti cumulativi, il proponente ha precisato a pag.7 del RA che: *"Nelle aree circostanti quella oggetto d'intervento, non si ha conoscenza di interventi/iniziative derivanti dall'attuazione di altri piani, programmi o politiche che possano creare impatti di "carattere cumulativo".*

VERBALE DEL 5.06.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

Relativamente alle misure di mitigazione, anche in fase di esercizio, a pag.7 del RA è previsto un rinvio “[...] *alla relazione ed agli elaborati del PdL*” e che “[...] *Trattandosi di un piano per edilizia residenziale e terziario commerciale, le misure mitigative proposte sono legate al contenimento dell'uso del suolo, contenimento/efficientamento energetico, riuso delle acque, ecc.*”.

Dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano si rilevano indicazioni generali da porre in essere in fase di progettazione esecutiva in coerenza con la LR 13/2008 e gli indirizzi del DRAG/PUE, tuttavia non vengono definite misure da adottare al fine di migliorare la qualità ambientale del piano e contribuire al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità.

Sul punto n. 2 la Commissione prende atto che il proponente ha ottemperato alla richiesta.

Sul punto n. 3 la Commissione prende atto che il proponente con nota prot. n.167825/2025 ha dichiarato che “[...] *il sistema di mobilità prevista dal PUE con particolare riferimento agli accessi ai lotti dalle strade pubbliche esistenti ed a farsi, è ampiamente descritto nel progetto esecutivo delle urbanizzazioni primarie anche per quanto riguarda ogni aspetto legato alla sicurezza della circolazione veicolare, ciclopeditone e pedonale avendo rispettato il Codice delle Strade*” e che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie è stato approvato dalla Ripartizione IVOP con nota prot. n.374955 del 31.10.2024.

L'ing. Casanova e l'ing. Labianca specificano che, a seguito di richiesta di chiarimenti da parte del Settore, giustanota prot. n.119092 dell'1.04.2025 inviata sia alla Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio che alla Sezione regionale Demanio e Patrimonio sono pervenuti i seguenti riscontri: la Sezione Demanio e Patrimonio con nota prot. n. 200946 del 16.04.2025 ha comunicato che “[...] *Non si rileva sul tronco armentizio de quo, confinante con la maglia n. 4, la presenza dei contesti UCP del PPTR...*”, mentre il Servizio regionale “Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica” con nota prot. n.203371 del 17.04.2025 ha confermato quanto già comunicato con precedente nota prot. n.116224 del 05.03.2025 e più precisamente che “[...] *dalla consultazione degli elaborati del PPTR detto tratto tratturale non risulta cartografato nel sistema delle tutele del Piano come approvato con DGR n.176 del 16.02.2015, pertanto considerato che ad oggi l'area oggetto di PdL non è interessata da “beni paesaggistici” o “ulteriori contesti paesaggistici” come perimetrati dal PPTR il parere di compatibilità paesaggistico per l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art.96.1.d è di competenza di codesto Comune delegato al rilascio dei provvedimenti paesaggistici con DGR n.649 del 09.03.2010.*”.

La Commissione prende conseguentemente atto di quanto dichiarato dai due uffici regionali sulla competenza comunale al rilascio del parere di cui all'art.96.1.d delle NTA del PPTR.

La Commissione, pertanto, esaminata la documentazione presentata ed integrata e i contributi pervenuti dai SCMA propone all'Autorità Competente di escludere la proposta di “PdL n.97/1983 - Zona per attività terziarie maglia n.4 - Viale Europa zona San Paolo” dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. Puglia 44/2012 e ss.mm.ii, non comportando la proposta impatti significativi sull'ambiente inteso come sistema di

VERBALE DEL 5.06.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

relazioni fra fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, geologici, architettonici, culturali, agricoli, sociali ed economici (art. 2, co. 1 lett. a) L.R. Puglia n.44/2012 e ss.mm.ii.) alle seguenti condizioni da rispettare ai fini del procedimento di adozione:

1) Recepimento integrale negli elaborati scritto – grafici delle indicazioni presenti nei seguenti pareri, formulati dai SCMA che hanno riscontrato e riportati in dettaglio nel 1^a verbale della Commissione:

- i. nota prot. n.113612 del 4.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.80265 del 4.03.2025, della Sezione regionale “Urbanistica” del Dipartimento “Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana”;
- ii. nota prot. n.116224 del 5.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.81807 del 5.03.2025, della Sezione regionale “Tutela e Valorizzazione del Paesaggio” del Dipartimento “Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana”;
- iii. nota prot. n.1587 del 5.03.2025, rubricata al protocollo comunale al n.82159 del 5.03.2025, dell’Autorità Idrica Pugliese;
- iv. nota prot. n. 3254 del 6.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84420 del 6.03.2025, della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la città metropolitana di Bari.
- v. nota prot. n.120378 del 7.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84939 del 7.03.2025, della Sezione regionale “Autorizzazioni ambientali” del Dipartimento “Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana”;
- vi. nota prot. n.31466 dell’11.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.89256 del 11.03.2025, dell’ASL Bari.

2) Redazione di elaborato di analisi dello scenario esistente rispetto a situazioni preesistenti determinate, dalla presenza di infrastrutture prossime alle aree (impianto di depurazione Bari ovest, Interporto, stabilimento Apulia Logistic (Industria a rischio di incidente rilevante), e impianti di trattamento rifiuti). Tale elaborato dovrà indicare esattamente il perimetro del Pdl e la distanza dello stesso dai punti rilevanti sotto il profilo ambientale;

3) integrare e dettagliare le NTA del PdL (ed il Rapporto Ambientale Preliminare) esplicitando le misure di mitigazione da porre in essere in fase attuativa , in parte già richiamate all’art.2 delle NTA, come di seguito indicato:

- prevedere, dove possibile, l’utilizzo di materiali di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi;

VERBALE DEL 5.06.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

- prevedere tecniche di edilizia sostenibile secondo i criteri di cui all'art.2 della LR 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" che promuovano in particolare l'adozione: di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti, di cui all'art.4 comma 3 e 8 della stessa LR;
- di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari, termico e fotovoltaico per la produzione di energia termica ed elettrica, anche attraverso sistemi centralizzati, applicazione di sistemi di riscaldamento centralizzati per singoli edifici o per gruppi di edifici, ecc.);
- di misure di risparmio idrico (aeratori rompigetto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, ecc.);
- prevedere spazi condominiali adeguati per il posizionamento dei carrellati dedicati al servizio di raccolta porta a porta attivo nel quartiere;
- prevedere il posizionamento di barriere alberate e siepi, eventualmente antirumore, tra le infrastrutture viarie a scorrimento veloce e le zone residenziali per l'abbattimento delle polveri e per limitare l'immissione di rumore sui recettori sensibili;
- prevedere il posizionamento di essenze vegetazionali che consentano di neutralizzare/ridurre i disturbi olfattivi causati dal vicino impianto di depurazione e da altri impianti di trattamento rifiuti esistenti e previsti;
- garantire porre in essere interventi/tecniche che permettano il perseguimento delle funzioni ecosistemiche degli spazi verdi pubblici e privati, che consenta di ridurre i fenomeni di surriscaldamento delle superfici esposte e dell'atmosfera sovrastante;
- nel caso in cui la realizzazione delle opere e manufatti previsti preveda l'emungimento di acqua dal sottosuolo o l'interferenza dei lavori con la falda, al fine della sua tutela, occorrerà attenersi alle misure di salvaguardia e di tutela per le zone interessate da contaminazione salina presenti nel Piano di Tutela delle Acque;
- in riferimento agli aspetti **geologici, idrogeologici e geomorfologici**:
 - adottare tutte le cautele atte a salvaguardare le erigende costruzioni ed in particolare le fondazioni e le parti interrato dall'influenza della falda acquifera superficiale;

VERBALE DEL 5.06.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

- provvedere alla regimazione delle acque di precipitazione meteorica e di corrivazione nell'intorno delle erigende strutture, convogliandole verso le opere di urbanizzazione o le naturali linee di deflusso esistenti;
- perseguire il contenimento dell'**impermeabilizzazione dei suoli**, prevedendo la realizzazione di pavimentazioni permeabili nelle aree pedonali e in quelle destinate a parcheggio mediante con elementi prefabbricati di calcestruzzo inerbiti, o di altro materiale che garantisca la stessa permeabilità alle acque meteoriche (pietra calcarea a giunto aperto, ghiaino, ecc.).
- nell'ambito **delle convenzioni urbanistiche o di appositi accordi stipulati tra l'amministrazione comunale e altri soggetti pubblici o privati**, al fine di prevenire fenomeni cumulativi (Allegato I alla Parte II del d.lgs. 152/2006, punto 2, secondo alinea) attuare, nella fase di realizzazione degli interventi previsti nel Piano, le seguenti misure di mitigazione per le attività di cantiere:
 - limitare le attività di scavo e i movimenti di terra, al fine di ottimizzare il bilancio di sterri e riporti in tutte le nuove sistemazioni; il materiale di scavo movimentato andrà riutilizzato in loco per le sistemazioni esterne, ovvero in interventi di miglioramento ambientale nel territorio comunale, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente (con particolare riferimento al d.m. 10 agosto 2012, n. 161 "Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo");
 - onde prevenire l'inquinamento dei corpi idrici sotterranei, è opportuno assicurare il minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;
 - durante le operazioni di scavo e sbancamento dovranno essere messi in atto accorgimenti tecnici tali da ridurre l'entità delle polveri sospese;
- la gestione delle terre e rocce da scavo in fase di cantiere deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dal DPR n. 120/2017 e secondo le indicazioni delle Linee Guida SNPA 22/2019;
- rispettare il Regolamento Regionale n. 13 del 22/08/2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico".

La Commissione segnala altresì all'Autorità Procedente, in riferimento al binario di proprietà della Società Interporto che attraversa la maglia del Pdl, di valutare l'opportunità, nelle more dell'adozione del piano, di chiedere parere circa l'eventuale interferenza dello stesso con la proposta progettuale di piano.

VERBALE DEL 5.06.2025

Ing. L. CASANOVA

Ing. A. ARRIVO

Geol. M. CIAMMARUSTI

Arch. S. COLELLA

Dr. For. A. LISI CERVONE

Ing. A. LABIANCA

Arch. C. SORRENTI



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

La Commissione, infine, dà atto che la propria espressione sul procedimento in esame a tutte le espresse condizioni ed il conseguenziale provvedimento dirigenziale dell'Autorità Competente, fa salve tutte le ulteriori prescrizioni, integrazioni e modifiche relative al Piano in oggetto introdotte dai SCMA e dagli enti preposti ai controlli di compatibilità di cui alla normativa statale e regionale vigente, con particolare riferimento alla tutela del paesaggio ed al governo del territorio, nel corso del procedimento di approvazione, anche successivamente all'adozione del provvedimento di non assoggettamento, purché con lo stesso compatibili.

Del che viene redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto alle ore 10,30.

F.to Ing. Laura Casanova
F.to Ing. Alessandra Arrivo
F.to Geol. Maria Daniela Ciammarusti
F.to Arch. Stefania Colella
F.to Ing. Antonia Labianca
F.to Dott.ssa Alessandra Lisi Cervone
F.to Arch. Costanza Sorrenti



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Pianificazione Attuativa

Piani Urbanistici Esecutivi

All.ti: - schema di convenzione
- Disciplinare vigente (DGC n.452/2013)

Al Procuratore e Progettista



Alla Soc. Immobiliare San Paolo s.r.l.
(nella qualità di soggetto proponente)



OGGETTO: Comunicazione esiti istruttori – Elaborati di cui alla nota prot. n. 283445 del 11.08.2025 e richiesta di documentazione

Rif.: Proposta di variante del Piano Urbanistico Esecutivo n.97/83, concernente i suoli compresi nella Maglia Urbanistica n.4 per attività terziarie art. 39 N.T.A. – posta in agro III Municipio – Zona San Paolo, Viale Europa

Con la presente, visti gli esiti dell'istruttoria svolta dall'Ufficio scrivente sulla documentazione pervenuta con nota prot. n. 283445 del 11.08.2025, con la quale è stato verificato il positivo riscontro a tutte le richieste di cui alla precedente nota prot. n.274530 del 04.08.2025, si ritiene che la proposta di variante del Piano possa proseguire il suo iter per l'adozione.

Pertanto l'Ufficio provvederà a redigere proposta di Delibera di adozione della variante di Piano, che sarà trasmessa al Municipio competente per l'acquisizione del relativo parere, ai sensi dell'art.55 del vigente Regolamento sul Decentramento amministrativo del Comune di Bari (DCC n.5/2014 e aggiornamenti successivi).

Nelle more della predisposizione del citato provvedimento è necessario produrre la seguente documentazione:

- dichiarazione circa la conferma della titolarità dei suoli come riportati dagli elaborati di piano e dagli atti in possesso del Settore scrivente, al fine di garantire la permanenza d'identità dei soggetti originariamente proponenti e il requisito *ex lege* previsto della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 co.1 lett.b) della L.R. 20/2001;
- aggiornamento dell'atto d'obbligo alla cessione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla variante (prot. n.73974 del 28.02.2023), completo di visura camerale aggiornata.

Si trasmettono, inoltre, lo schema di convenzione e il vigente "*disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione*" che dovranno essere sottoscritti digitalmente da Codesto Soggetto Attuatore, per presa visione e accettazione ed inviati a questo Ufficio affinché gli stessi siano inseriti quale parte integrante nella proposta di Delibera.

A tal proposito, si precisa che è in fase di aggiornamento il citato disciplinare e che, pertanto, in caso di formale approvazione del medesimo da parte dell'Ente, sarà richiesta la sottoscrizione del nuovo documento.

Ai fini della successiva fase finalizzata all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, visti gli esiti della VAS, sarà necessario acquisire il parere paesaggistico e gli elaborati integrativi richiesti dall'Autorità Idrica Pugliese con propria nota in atti al prot. n.1587del 5.03.2025.

Sempre ai fini dell'approvazione del Piano, ed in merito al progetto sulle opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto che la proposta di variante è dotata del progetto inerente le reti di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale (viabilità, impianto di pubblica illuminazione, impianto di smaltimento delle acque meteoriche, verde) - il quale ha acquisito



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Pianificazione Attuativa

Piani Urbanistici Esecutivi

parere favorevole della competente Ripartizione IVOP con nota prot. n.374955 del 31.10.2024 – sarà cura del Soggetto Attuatore acquisire i pareri anche di tutti gli Enti terzi competenti (AQP, AMGAS, ecc....).

Si rammenta infine che tutti gli interventi previsti dovranno essere oggetto di convenzionamento nell'ambito del quale saranno precisate le nuove cessioni e le retrocessioni delle aree destinate alle urbanizzazioni, come rimodulate nella nuova proposta, e puntualmente definiti gli interventi pubblici da realizzare (obbligazioni circa le urbanizzazioni primarie e secondarie).

Resta ferma la facoltà degli Uffici competenti di valutare l'opportunità di sottoporre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ad un eventuale aggiornamento in merito all'adeguatezza normativa ed economica, nonché alle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Funzionario Specialista Tecnico

Ing. Rosa Lonigro



poEQ Piani Urbanistici Esecutivi

Arch. Valeria Moscardin

Firmato digitalmente da: Valeria Moscardin
Organizzazione: COMUNE DI
BARI/00268080728
Data: 05/09/2025 15:01:40

Il Direttore

Settore Pianificazione Attuativa

Avv. Augusto Farnelli

Augusto
Farnelli

Firmato
digitalmente da
Augusto Farnelli
Data: 2025.09.08
09:00:36 +02'00'

AUTOCERIFICAZIONE

(ai sensi della legge n. 445/2000 art. 46-47 e successive modificazioni ed integrazioni)

Al COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
Settore Pianificazione Attuativa
Piani Urbanistici Esecutivi
Via Tenente Casale , 39
70123 Bari

Oggetto: Variante 2 al Piano di Lottizzazione n. 97 – anno 83 – maglia urbanistica n. 04 per attività terziarie art. 39 NTA – San Paolo viale Europa.

Dichiarazione di attualizzazione della proprietà.

Il sottoscritto sig. **Giovanni CARRASSI**, nato a Bari il 31 Gennaio 1960 in qualità di Presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società Immobiliare San Paolo s.r.l., con sede in Bari alla via Maestri del Lavoro, 39, partita iva 02482700727, società interessata alla variante n. 2 al Piano di Lottizzazione n. 97 in oggetto,

DICHIARA

ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. ed in ragione della verifica di coerenza con quanto disposto dal punto b) comma 1 dell'art. 16 della L.R. 20/2001, che la succitata società "Immobiliare San Paolo s.r.l." è attualmente unica legittima proprietaria dell'intera superficie catastale interessata dal piano di lottizzazione e dalla sua variante in oggetto (proprietaria al 100%), come individuata negli elaborati di progetto di variante.

Bari, 09/09/2025

In fede

Immobiliare San Paolo s.r.l.

sig. Giovanni Carrassi

Si allega copia del documento d'identità.

IMMOBILIARE SAN PAOLO srl
02482700727

Scadenza : 31-01-2026
Diritti : 5,42

AT 4804837

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
GIOVINAZZO

CARTA D'IDENTITA'

N° AT 4804837

DI
CARRASSI GIOVANNI

1925 194 OFFICIALE ROMA

Cognome **CARRASSI**
Nome **GIOVANNI**
Data di nascita **31-01-1960**
Sex **M**
Residenza **ITALIANA**
Comune di residenza **GIOVINAZZO (BA)**
Via **VIA ZONA VES. EDILIZIA KM. 700, 400/100C**
Stato civile **=====**
Professione **=====**
Sposati e contrassegni **=====**
Statura **175**
Capelli **Castani**
Occhi **Castani**
Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare **Giovanni Carrassi**
GIOVINAZZO **09-07-2015**

Il Funzionario Incaricato

Stampato da **Stampa**

Stampato da **Stampa**



REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

Codice **CRRGNN60A31A662K**

Fiscale **=====**

Cognome **=====**

Nome **=====**

Data di scadenza

17/01/2028

Lungo di nascita

=====

Dati sanitari regionali

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA



IT

CARRASSI

GIOVANNI

31/01/1960

CRRGNN60A31A662K SSN-MIN SALUTE - 500001

00300001600319870880

17/01/2028

Al COMUNE DI BARI
Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata
Direttore
Ing. Pompeo Colacicco
Via Abbrescia, 86
Bari

Oggetto: Variante n. 2 al Piano di Lottizzazione n. 97 – anno 83 – maglia urbanistica n. 04 per attività terziarie art. 39 NTA – San Paolo viale Europa, approvata con D.G. n. 454 del 18/07/2013 e convenzionata con atto aggiuntivo per notaio Cerasi rep. n. 56076 del 25/09/2015.

ATTO D'OBBLIGO A REALIZZARE LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE
(dichiarazione ai sensi della legge n. 445/2000 art. 46-47 e s.m.i)

Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della **IMMOBILIARE SAN PAOLO SRL**, con sede in [REDACTED] [REDACTED] partita iva [REDACTED], in merito alla variante n. 2 del Piano di Lottizzazione n. 97/83 con il presente atto

DICHIARA

ai sensi degli artt. 46 e 47 della L. n. 445/2000,

- **di obbligarsi** a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori come previsto nell'atto pubblico di convenzione per notaio [REDACTED] del [REDACTED], sottoscritta dalla stessa Immobiliare San Paolo srl e comune di Bari, ad oggi ancora in corso di efficacia;
- pertanto, **di rinnovare** ogni obbligo stabilito nella succitata convenzione rep. [REDACTED] [REDACTED];
- **di obbligarsi**, altresì, a realizzare a proprie cure e spese, senza aggravio di oneri per il comune di Bari, ed in aggiunta a quanto già previsto per le urbanizzazioni primarie della citata convenzione rep. n. [REDACTED], la rotatoria in modo da mettere in sicurezza l'intersezione stradale da viale Europa e la nuova viabilità di piano, secondo il progetto in atti;
- **a cedere gratuitamente**, al comune di Bari, la porzione di suolo di proprietà Immobiliare San Paolo srl necessaria per la realizzazione della succitata rotatoria, identificata in catasto al foglio 13 particella 15.

Bari, 10/09/2025

Si allega copia documento identità.

Immobiliare San Paolo s.r.l.

[REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA



CARTA D'IDENTITA'

IPZS s.p.a. OFFICINA ROMA

Stato civile.....

Professione.....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Stato.....

Ca.....

Occ.....

Segni particolari..... **NESSUNO**



REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA

Data di
scadenza

Lungo

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di BARI

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE

IMMOBILIARE SAN PAOLO S.R.L.



7T0SM6

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	BARI (BA) VIALE MAESTRI DEL LAVORO 4 CAP 70132
Domicilio digitale/PEC	immobiliareсанpaolosn@impec
Numero REA	BA - 192372
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	0248270072
Partita IVA	0248270072
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	19/10/1999
Data iscrizione	19/10/1999
Data ultimo protocollo	14/05/2024
Presidente Consiglio Amministrazione	DARFASSI GIOVANNI
	Rappresentante dell'Impresa

ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	19/10/1999
Codice ATECO	41.00.00
Codice NACE 2.1	41.00
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale sottoscritto	10490101
Addetti al 31/12/1999	2
Soci e titolari di diritti su azioni e quote	3
Amministratori	3
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	0
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	2
Trasferimenti di quote	1
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni ⁽¹⁾	-

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2024 - 2023 - 2022 - 2021 - 2020 - ...
Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	13

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di BARI

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

(1) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote

Indice

1 Sede	3
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo	3
3 Capitale e strumenti finanziari	4
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote	4
5 Amministratori	5
6 Attività, albi ruoli e licenze	6
7 Aggiornamento impresa	7

1 Sede

Indirizzo Sede legale

BARI (BA)

VIALE MAESTRI DEL LAVORO 4 CAP 70132

Domicilio digitale/PEC

immobiliareсанpaolosrl@nirpec.it

Partita IVA

0248270072

Numero repertorio economico
amministrativo (REA)

BA-19237

Data iscrizione Registro Ditte

17/10/1981

2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

Registro Imprese

Codice fiscale e numero di iscrizione: 0248270072

Data di iscrizione: 17/10/1981

Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA,
Iscrizione titolarità effettiva nella sezione autonoma

Estremi di costituzione

Data atto di costituzione: 17/10/1981

Sistema di amministrazione

consiglio di amministrazione (in carica)

Oggetto sociale

LA COSTRUZIONE DI IMMOBILI PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E COMMERCIALI

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 0248270072

del Registro delle Imprese di BARI

Precedente numero di iscrizione: 0248270072

Data iscrizione: 17/10/1981

sezioni

Iscritta nella sezione ORDINARIA 0248270072

Iscrizione titolarità effettiva nella sezione autonoma 0248270072

informazioni costitutive

Denominazione: IMMOBILIARE SAN PAOLO S.R.L.

Data atto di costituzione: 17/10/1981

Sistema di amministrazione e controllo

durata della società

Data termine: 31/12/2025

sistema di amministrazione e controllo contabile

Sistema di amministrazione adottato: amministrazione pluripersonale collegiale

organi amministrativi

consiglio di amministrazione (in carica)

Oggetto sociale

LA COSTRUZIONE DI IMMOBILI PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E COMMERCIALI

Poteri

poteri associati alla carica di Amministratore Unico

ART. 10) LA SOCIETA' E' AMMINISTRATA DA UN AMMINISTRATORE UNICO O DA UN CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE, FORMATO DA UN NUMERO DI COMPONENTI DETERMINATO DALL'ASSEMBLEA CHE PROVVEDE ALLA NOMINA, FATTA ECCEZIONE PER IL PRIMO ORGANO AMMINISTRATIVO, LA CUI CONFORMAZIONE E I CUI MEMBRI VENGONO INDICATI NELL'ATTO COSTITUTIVO.

I COMPONENTI DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO DURANO IN CARICA PER IL PERIODO FISSATO DALL'ASSEMBLEA ALL'ATTO DELLA NOMINA O A TEMPO INDETERMINATO, SALVO RINUNCIA, REVOCA O ALTRA CAUSA DI CESSAZIONE O DECADENZA; ESSI POSSONO ESSERE SCELTI ANCHE AL DI FUORI DELLA COMPAGINE SOCIALE.

CESSAZIONE, SOSTITUZIONE, DECADENZA E REVOCA DEGLI AMMINISTRATORI SONO REGOLATE A NORMA DI LEGGE.

QUALORA - PER DIMISSIONI O ALTRA CAUSA - VENGA A MANCARE LA MAGGIORANZA DEGLI AMMINISTRATORI, L'INTERO CONSIGLIO SI INTENDE DECADUTO E SI DEVE CONVOCARE AL PIU' PRESTO L'ASSEMBLEA PER LE NUOVE NOMINE.

Altri riferimenti statutari

clausole di recesso

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

modifiche statutarie, atti e fatti soggetti a deposito

ADEGUAMENTO STATUTO SOCIALE AI SENSI D. LGS.6/2003

3 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in Euro

Deliberato: 50.490,00

Sottoscritto: 50.490,00

Versato: 50.490,00

4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 06/08/2019
capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:

Proprieta'

Quota di nominali: 50.490,00

Di cui versati: 50.490,00

DE DONNA GIUSEPPA DAMIANA

Codice fiscale: DDNGPP32C59C8651

Tipo di diritto: proprietà

In ragione di 1/2

AMMA MADDALENA

Codice fiscale: MMMDL61B47A6621

Tipo di diritto: proprietà

In ragione di 1/2

Domicilio del titolare o rappresentante
comune

presso SEDE DELLA SOCIETA

AMMA GIOVANNI

Codice fiscale: MMMDL61B47A6621

Tipo di diritto: proprietà

In ragione di 1/2

Proprietà

Quota di nominali: 15.147,00 Euro

Quota versata: 15.147,00

DE DONNA GIUSEPPA DAMIANA

Codice fiscale: DDNGPP32C59C8651

Tipo di diritto: proprietà

Domicilio del titolare o rappresentante
comune

presso SEDE DELLA SOCIETA

Variazioni sulle quote sociali
che hanno prodotto l'elenco
sopra riportato

data con atto del 06/08/2019

Data deposito: 06/08/2019

Data protocollo: 06/08/2019

Numero protocollo: BA -2019-75215

5 Amministratori

Presidente Consiglio

CARRASSI GIOVANNI

Rappresentante dell'impresa

Amministrazione

Vice Presidente Del Consiglio

COLASANTO ONOFRIO

D'amministrazione

GIUSEPPE

Consigliere

VISANI OLIVIERO

Organi amministrativi in carica

Consiglio di amministrazione

Numero componenti: 3

Data inizio carica: 15/10/2019

Elenco amministratori

Presidente Consiglio

Amministrazione

CARRASSI GIOVANNI

Rappresentante dell'impresa

Nato a BARI (BA) il 31/01/1960

Codice fiscale: CRRONN60A31A6621

GIOVANNI (BA)

VIA SS 16 KM 788.400 EDILMARE 3 CAP 70054

Amministratore

carica	consigliere Data atto di [redacted] 11/09/2019 Data iscrizione: 10/10/2019 Durata in carica: fino alla revoca Data presentazione carica: 17/09/2019
carica	presidente consiglio amministrazione Data atto di nomina: 15/10/2019 Data iscrizione: 25/10/2019 Durata in carica: fino alla revoca Data presentazione carica: 17/10/2019
Vice Presidente Del Consiglio D'amministrazione COLASANTO ONOFRIO GIUSEPPE [redacted] [redacted]	Nato a BARI (BA) il 17/11/1972 Codice fiscale: CLSNRG72S17A6624 MOLFETTA (BA) VIA MUSCATI 25 CAP 70051
carica	consigliere Data atto di nomina: 11/09/2019 Data iscrizione: 10/10/2019 Durata in carica: fino alla revoca Data presentazione carica: 17/09/2019
carica	vice presidente del consiglio d'amministrazione Data atto di nomina: 15/10/2019 Data iscrizione: 25/10/2019 Durata in carica: fino alla revoca Data presentazione carica: 17/10/2019
Consigliere [redacted] [redacted] [redacted]	Nato a BARI (BA) il 17/03/1973 Codice fiscale: PSNCSM73S17A6624 MOLFETTA (BA) VIA M. MARIE CURIE 14 CAP 70051
	consigliere Data atto di nomina: 11/09/2019 Data iscrizione: 10/10/2019 Durata in carica: fino alla revoca Data presentazione carica: 17/09/2019

6 Attività, albi ruoli e licenze	
	Data d'inizio dell'attività dell'impresa [redacted] 15/10/2019
Attività inizio attività (informazione storica)	Data inizio dell'attività dell'impresa: [redacted]

**Classificazione ATECO 2025
dell'attività**

Codice: 41.00.00 - costruzione di edifici residenziali e non residenziali
Importanza: primaria Registro Imprese
(codice ottenuto dall'attività dichiarata e riclassificato d'ufficio)

**Classificazione ATECORI 2007-
2022 dell'attività**

Codice: 41.2 - costruzione di edifici residenziali e non residenziali
Importanza: primaria Registro Imprese
(codice ottenuto dall'attività dichiarata)

Addetti

(elaborazione da fonte INPS)

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2000
(Dati rilevati al 31/12/1999)
Dipendenti: 0
Indipendenti: 2
Totale: 2

7 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo

24/05/2024

Protocollo n. 92553/2024

Data protocollo: 24/05/2024

Stato pratica: aperta

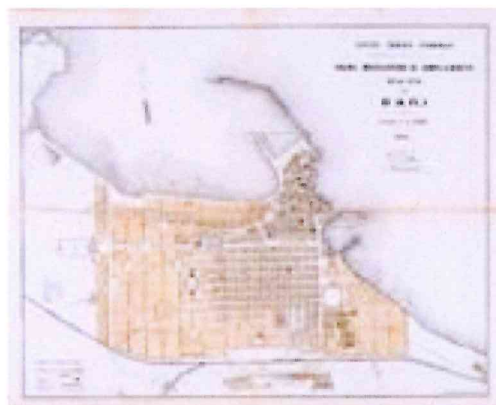
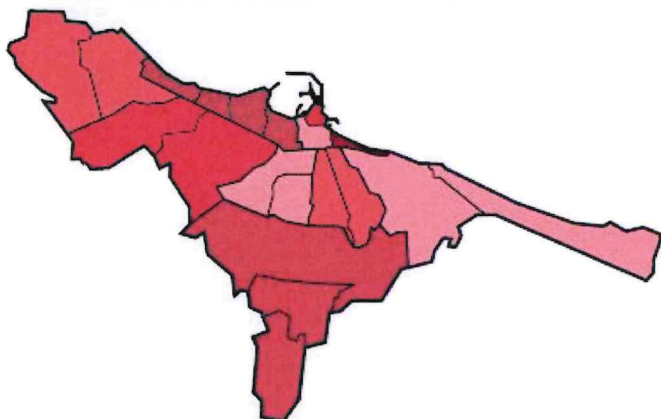
Adempimento oggetto della comunicazione: variazione

Enti destinatari: Registro Imprese

Modello C1: comunicazione unica presentata ai fini registro imprese

Modello P: iscrizione nel registro imprese e nel repertorio economica amministrativo
(r.e.a.) di atti e fatti relativi a persone

Numero: 1



DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE



REDATTO DALLA RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Arch. Anna Maria CURCURUTO - Direttore Rip.ne Urbanistica ed Edilizia Privata

Cesare TREMATORE - Ingegnere Comunale



APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N.725 DELL'11.12.2012

Indice

ART. 1 - FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE	3
ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	4
ART. 3 - ATTIVITA' DEGLI ORGANI COMUNALI	5
ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – ADEMPIMENTI DEL PROPONENTE IL PIANO ATTUATIVO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE - COMPILAZIONE DEI PROGETTI - MODALITA' DI PRESENTAZIONE	8
ART. 5 – SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI AFFERENTI LE URBANIZZAZIONI: MODALITA' PER L'INDIVIDUAZIONE DEI COSTI E DEI TEMPI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE	11
Art. 6 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI: FORMAZIONE – DURATA E SVINCOLO	13
ART. 7 – RIMBORSO AL SOGGETTO ATTUATORE DEL PIANO O PROGRAMMA, DELLE SOMME ANTICIPATE PER REALIZZARE LE URBANIZZAZIONI E MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA PARTE DEI SOGGETTI TITOLATI ALL'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	15
ART. 8 - CONVENZIONE URBANISTICA ED ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – FINALITA' - TEMPI PER LA SOTTOSCRIZIONE E CONTENUTI MINIMI	17
ART. 9 – PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIA E SECONDARIA E PER LA REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA AGEVOLATA/SOVVENZIONATA/CONVENZIONATA	18
ART. 10 - CONDIZIONI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	18
ART. 11 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE DEL PUE/PROGRAMMA IN QUALITA' DI SOGGETTO TITOLATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	19
ART. 12 DOCUMENTAZIONE TECNICA	22
ART. 13 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE	22
ART. 14 - COLLAUDO, ASSUNZIONE IN CARICO E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE	23
ART. 15 - SANZIONI	25
ART. 16- NORMA DI RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE	26

IMMOBILIARE SAN PAOLO
0243210622
U

ART. 1 - FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente disciplinare individua le condizioni e le modalità per la cessione, - da parte dei soggetti proponenti un Piano o Programma -, delle aree individuate come pubbliche e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria su di esse realizzate all'interno dei comparti o maglie urbanistiche sottoposte alla disciplina delle LL.RR. 30.05.1980,n.56; 27.07.2001 n.20 e comunque disciplina i suoli oggetto di permessi di costruire convenzionati o soggetti ad atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese le aree di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001,n.380
2. Le norme del disciplinare sono applicabili anche agli Accordi di Programma e Programmi Complessi afferenti bandi regionali o di amministrazione di rango sovraumunale, indipendentemente dalle modalità di cofinanziamento degli interventi nella misura ammessa dagli stessi bandi.
3. Con riguardo alle opere di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, l'art.32 lettera g) del d.lgs 12.04.2006,n.163 "*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*" dispone l'applicazione dei Titoli I, IV e V del Codice, ai "lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
4. La Determinazione 16.072009, n.7 dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici dei Lavori, Servizi e Forniture. configura **una titolarità "diretta"**, ex legge, della funzione di stazione appaltante in capo al privato titolare del permesso di costruire (ovvero titolare del piano di lottizzazione o di altro strumento urbanistico attuativo contemplante l'esecuzione di opere di urbanizzazione) che in quanto "altro soggetto aggiudicatore" è tenuto ad appaltare le opere di urbanizzazione a terzi nel rispetto della disciplina prevista dal Codice e, in qualità di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ferma restando la vigilanza da parte dell'amministrazione consistente, tra l'altro, nell'approvazione del progetto e di eventuali varianti;
5. **I soggetti giuridici ai quali viene attribuita la titolarità diretta alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono gli stessi proponenti l'attuazione di piani o programmi, denominati SOGGETTI ATTUATORI, singoli (ditte individuali o società) o riuniti in consorzio.**
6. Le opere realizzate da parte dei privati sulle aree da cedere al Comune o già di proprietà comunale, come già evidenziato precedentemente entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune e della rete dei servizi della città, e pertanto assumono carattere e **valenza di opere pubbliche.**
7. La semplificazione disposta dall'art. 45 comma 1 della Legge 22.12.2011, n.214 è riferita esclusivamente alle opere di **urbanizzazione primaria**, la cui esecuzione per **IMPORTO DI LAVORI** al di sotto della soglia comunitaria di cui all'art. 28 lettera c del d.lgs 12.04.2006,n.163, è a carico del titolare del permesso di costruire (singolo o consorzio) e non trova applicazione il predetto d.lgs 12.04.2006,n.163 "*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*". Nella fattispecie **non trovano applicazione** ad esempio, le procedure di gara previste dal Codice (procedura aperta o ristretta e, solo nei casi tassativamente indicati dagli artt. 56 e 57, la procedura negoziata) le norme sulla pubblicità (artt. 66 e 67, quelle sul rispetto dei termini (artt. 70 - 72), sui requisiti di partecipazione (artt. 38-49), la cauzione provvisoria (art. 75), i criteri di aggiudicazione (prezzo più basso o offerta economicamente più vantaggiosa, artt. 81-84), la disciplina delle offerte anomale (artt. 86-88), la corresponsione del contributo all'Autorità, le comunicazioni obbligatorie all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici. Ed inoltre, sempre nelle ipotesi precedenti, non trova applicazione l'art. 91



COMUNE DI BARI

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E ALL'EDILIZIA PRIVATA

Ripartizione Urbanistica Ed Edilizia Privata

- del d.lgs 163/2006 per l'affidamento di incarichi di progettazione, di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, di direzione dei lavori, di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e di collaudo.
8. Ai fini della determinazione dell'importo di contratto di rilevanza comunitaria, coerentemente alle indicazioni di cui all'art. 28 del d.lgs 163/2006, si stabilisce che il valore stimato è al netto dell'iva, pertanto l'importo da considerare è dato dalla somma dell'importo lavori soggetto a ribasso e dall'importo per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.
 9. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, indipendentemente dagli importi, segue la disciplina di cui al Titolo II del D.lgs 12.04.2006,n.163.
 10. I lavori, comunque, per effetto della non applicabilità dell'art. 128 di cui al d.lgs 163/2006, sancita dal 2° comma dell'art. 32 lettera g) del predetto d.lgs, non sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 128. *Programmazione dei lavori pubblici* di cui al medesimo dispositivo di legge.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici comunali. L'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e l'art. 44 della legge n. 865 del 22/10/1971, le hanno distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed ora la medesima distinzione è riportata all'art. 16, commi 7 – 7bis , 8 e seguenti del DPR n. 380 del 06/06/2001.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano).
- Spazi di verde attrezzato. Sono quelli di cui all'art. 4 comma 5 del D.L. 04.04.1968,n.1444 individuati come verde pubblico di tipo A – verde urbano (art. 31 delle NTA allegate al PRG).
- Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- La rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque compresi i sistemi di accumulo trattamento e sollevamento delle stesse
- Gli spazi, gli impianti e le reti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- La pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- Gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. (comma 7 bis art. 16 D:p:R.06.06.2001,n.380);
- Allacciamenti a tutte le reti sopracitate , cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa.

Le opere di urbanizzazione primaria, coerentemente alle indicazioni dell'art. 59 di cui alle NTA allegate al PRG (aggiornamento alla variante normativa approvata con delibera di G.R. n.2415 del 10.12.2008) possono essere anche esterne al perimetro del piano attuativo, in quanto connesse all'attuazione del piano.

Non si considerano opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – **di esclusivo interesse privato.**

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole dell'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;



- impianti sportivi di quartiere, le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano, piantumazione e gli orti urbani), le aree verdi di quartiere, piazze ed aree pubbliche attrezzate. Sono quelle di cui all'art. 3 del D.I. 04.04.1968, n.1444 a loro volta individuate dall'art. 43 delle NTA allegate al PRG e dal verde pubblico di tipo B – verde di quartiere (art. 31 delle NTA allegate al PRG). Sono escluse le fasce di verde lungo le strade
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

ART. 3 - ATTIVITA' DEGLI ORGANI COMUNALI

1. Nelle Ripartizioni Comunali competenti, sono individuate le seguenti figure professionali :
 - **RPU**: Responsabile del Procedimento Urbanistico presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata;
 - **ROU**: Responsabile del Procedimento Opere di Urbanizzazione presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;
 - **La Ripartizione Patrimonio**, nominerà un proprio referente, a cui saranno attribuite le responsabilità procedurali necessarie alla acquisizione al Patrimonio Indisponibile del Comune delle aree e delle opere su di esse realizzate. La stessa Ripartizione per specifica competenza curerà, nell'ambito del PUE(MIX) l'intera procedura, compresa quella riguardante le elaborazioni contabili specifiche dell'ERP, finalizzate all'assegnazione dei suoli e degli alloggi comunali.
 - Anche la Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP., dovrà nominare un proprio referente che dovrà interfacciarsi con le predette Ripartizioni Comunali;
2. Le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica attuativa, ai contenuti convenzionali concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle concernenti il rilascio e il controllo dei permessi di costruire sono attribuite alla Ripartizione Urbanistica, che si avvale delle altre strutture comunali per le specifiche competenze. **La Ripartizione Urbanistica individua allo scopo un referente unico nel Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU).**
3. Il RPU individua e definisce, a seconda dei casi, tutte le attività necessarie all'istruttoria del Piano finalizzata alla definizione del parere urbanistico; si esprime sulla coerenza Urbanistica del Piano Attuativo o sul Programma verificando i parametri e le tipizzazioni stabilite dalla Strumentazione Urbanistica Generale; verifica il Regime Vincolistico; individua i pareri necessari da richiedere alle altre Ripartizioni Comunali, alla Regione Puglia, all'AdB Puglia e agli Enti sovracomunali per l'attivazione della procedura di adozione e approvazione; sovrintende alla stesura delle proposte di delibere per **gli organi comunali** (adozione, approvazione, varianti, comprese quelle rivenienti dalle esigenze di nuove infrastrutture e nuova collocazione delle stesse rispetto alle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale ecc.), alle eventuali determine, agli schemi di convenzione; verifica l'avvenuta definizione degli atti di competenza del ROU e del dirigente della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. finalizzati alla definizione dei documenti da predisporre a cura della Ripartizione Urbanistica, ~~compresi gli atti Giuntali e Consiliari~~; si accerta delle attività dello sportello unico finalizzate al rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, verificando insieme ai Responsabili delle varie fasi, attivate presso il predetto sportello, la coerenza delle opere con il PUE o con il PROGRAMMA; tiene monitorata la fase attuativa dell'intero PUE/PROGRAMMA rispetto ai tempi e alla disciplina definita nella convenzione. A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - Invia al ROU la documentazione urbanistica del PUE/PROGRAMMA e il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione al fine di consentire l'espressione del parere di competenza prima dell'adozione, oltre alle decisioni che l'Amministrazione Comunale



formula in merito all'attuazione del Piano Attuativo proposto;

■ Richiede ai proponenti il piano, sia la documentazione integrativa necessaria a completare l'istruttoria, sia quella necessaria all'espressione dei pareri di competenza delle altre Ripartizioni comunali e degli Enti sovracomunali;

■ **Richiede i pareri** alla Regione Puglia, AdB, Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Paesaggistici, per la Provincia di Bari, Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia, ENAC (se ricorrono le condizioni) ecc., **propedeutici** all'adozione e **successivi** all'adozione e comunque tutti quelli necessari all'approvazione definitiva ed al convenzionamento del Piano o Programma. A tal proposito, informa i proponenti il piano delle attività necessarie per l'acquisizione dei pareri ed entra in consultazione con le predette strutture sovracomunali, inviando alle stesse, le informazioni necessarie per consentire l'acquisizione, anche mediante web, della documentazione progettuale riguardante il piano urbanistico proposto;

■ Se necessario, convoca le conferenze dei servizi, con altre strutture sovracomunali e/o con altri Enti, ai sensi della legge n. 241/90 finalizzate all'acquisizione dei pareri e nulla osta per consentire l'adozione, l'approvazione ed il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

■ Se necessario convoca riunioni con le altre Ripartizioni Comunali;

■ acquisisce la validazione del progetto esecutivo dal Responsabile del Procedimento (RUP) nominato dalla stazione appaltante, **sovrintende** (stabilendo i tempi e verificando la documentazione richiesta) durante il corso dell'istruttoria della pratica edilizia presso lo Sportello Unico della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata. Quest'ultima struttura rimane competente per il rilascio, al soggetto attuatore, dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

■ Provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi ai soggetti attuatori (Comunicato Presidente AVCP del 21.07.2010);

■ E' il referente per gli aspetti complessivi e la disciplina attuativa del PUE/PROGRAMMA, **valuta le segnalazioni** sia del RUP nominato dalla stazione appaltante, sia del ROU, come di seguito precisato (Responsabile delle Opere di Urbanizzazione individuata nell'ambito della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.) **riguardanti le eventuali criticità durante i lavori**, propone le opportune azioni nei confronti dei soggetti attuatori inadempienti;

■ Verifica l'avvenuta esecuzione degli adempimenti del ROU necessari per la definizione della convenzione urbanistica.

4. Alla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. che si avvale anche di altre strutture comunali (ad esempio la Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP.), **indipendentemente dagli importi dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione**, sono attribuire le funzioni endo procedurali del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione concernenti:

■ l'espressione del parere sul progetto preliminare, comunque propedeutico all'adozione del piano attuativo;

■ Gli atti propedeutici, compresi i pareri necessari all'approvazione del progetto definitivo/esecutivo necessari alla sottoscrizione della convenzione urbanistica previa verifica del rispetto dell'art.93 d.lgs 163/2006 e s.m.i e degli articoli da 14 a 43 del d.P.R. 05.10.2010. Gli atti finali di approvazione sono di competenza del dirigente della Ripartizione ~~Infrastrutture Viabilità e OO.PP. ovvero del Consiglio Comunale nel caso in cui le opere siano in variante alla strumentazione urbanistica generale~~ Urbanistica ed Edilizia Privata. In quest'ultima ipotesi il ROU predisporrà gli atti necessari all'approvazione di



concerto con il RPU.

Inoltre, sono attribuite alla predetta Ripartizione, **ove ricorrono le condizioni** (in generale per importo lavori pari o superiori alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del d.lgs 163/2006 e s.m.i., opere di urbanizzazione secondaria, sempre, indipendentemente dagli importi cfr art. 45 legge 214/2011), il controllo degli adempimenti previsti dal D.lgs 12.04.2006,n.163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" riferiti agli affidamenti e all'esecuzione delle opere. In generale, **e indipendentemente dagli importi delle opere da realizzarsi**, la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., assume la funzione dell'alta sorveglianza in corso d'opera, giusta **determina** 16.072009,n.7 dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici dei Lavori, Servizi e Forniture. **Indipendentemente dagli importi** la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. verifica la Rispondenza della progettazione (a seconda dei livelli proposti: preliminare, definitivo esecutivo) alle disposizioni di cui al D.lgs 163/2006 e s.m.i ed agli art. da 14 a 43 del DPR 05.10.2010,n.207. La Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. **individua allo scopo un referente unico nel Responsabile del Procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU).**

5. Il ROU sovrintende a tutte le fasi di realizzazione e di collaudo delle opere di urbanizzazione. A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

■ predispone il parere sul progetto preliminare, comunque propedeutico all'adozione del piano attuativo ~~e gli atti (determina dirigenziale e se ricorrono le condizioni delibera consiliare) necessari all'approvazione del progetto definitivo/esecutivo;~~

■ interviene nelle Conferenze di Servizi convocate dal RPU con gli Enti sovracomunali ed è competente a valutare le attività di verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice dei Contratti (validazione) poste in atto dal soggetto proponente il piano attuativo;

■ coordina, acquisisce e mette a sistema i pareri delle varie strutture comunali, sovracomunali e degli Enti terzi (AQP,AMGAS,ENEL, TERNA, TELECOM, ecc) interessati a vario titolo e comunque competenti sulle opere di urbanizzazione, pareri che saranno richiesti dagli stessi proponenti. A tal proposito, informa i proponenti il piano delle attività necessarie per l'acquisizione dei pareri ed entra in consultazione con i predetti Enti inviando agli stessi, le informazioni necessarie per consentire l'acquisizione, mediante web, della documentazione progettuale riguardante le opere di urbanizzazione del piano urbanistico proposto;

■ si esprime sugli interventi anche in funzione dei futuri aspetti manutentivi del sistema di infrastrutture primarie e secondarie. A tal proposito può convocare separate conferenze di servizi con gli Enti ai quali sono stati richiesti i pareri;

■ acquisiti i pareri sul progetto esecutivo, predispone gli atti necessari per la formulazione del parere definitivo ~~per la/e determina/e dirigenziale/i e per il Consiglio (in caso di variante allo strumento urbanistico generale in tal caso di concerto con il RPU),~~ propedeutici per la stipula della convenzione urbanistica. Il parere del ROU, dovrà contenere espressamente l'avvenuta verifica circa il rispetto delle normative vigenti per la progettazione della specifica opera. In questa fase, fornisce al RPU e riceve dallo stesso le informazioni necessarie alla definizione della predetta convenzione;

■ si avvale della **Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP.** per quanto di competenza della stessa, in particolare per corrispondere ai principi di Informazione, Monitoraggio e Controllo sulle procedure di affidamento. Nel caso di opere di importo pari o superiore alla soglia comunitaria e opere di urbanizzazione secondaria di qualsiasi importo, il monitoraggio e controllo dovrà effettuarsi sulla base di quanto stabilito dal D.lgs 12.04.2006,n.163, nei casi di cui all'art 45 legge 214/2011, il controllo ed il monitoraggio sarà effettuato con modalità che saranno **stabilite** ~~proposte~~ dal ROU ~~ed~~



~~accelerato in apposita determina dirigenziale (e di Giunta Municipale)~~ e comunicare ai proponenti il Piano;

■ tiene i contatti con il **RUP** nominato dal soggetto attuatore ed in tutti i casi, con i professionisti incaricati dallo stesso soggetto proponente il piano, per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il soggetto attuatore è tenuto a recepire;

■ nell'ambito dei compiti di vigilanza sui lavori di cui alla **determina** 16.072009,n.7 dell'AVCP procede alla verifica continua del **CRONOPROGRAMMA** di cui al successivo art. 5 punto 6), informando il RPU dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e concordando con quest'ultimo le eventuali iniziative da intraprendere in caso di mancato rispetto del CRONOPROGRAMMA;

■ Verifica le condizioni **per effettuare il collaudo in corso d'opera** oppure il collaudo finale o sostituire questo con il certificato di regolare esecuzione, dandone comunicazione al soggetto attuatore (stazione appaltante privata). Verifica le modalità con le quali, eventualmente ricorrono le condizioni, la stazione appaltante privata procederà alla nomina del collaudatore in corso d'opera ovvero del professionista che effettuerà il collaudo finale;

■ Affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività; rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore, ovvero del certificato di regolare esecuzione emesso dal direttore dei lavori. L'approvazione viene effettuata mediante determina del dirigente della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;

■ **Verificato il CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**, rilascia il nulla osta per lo svincolo delle fidejussioni sentito il RPU presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;

■ Segnala al RPU, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dal **CRONOPROGRAMMA** e dalla convenzione per l'ultimazione delle opere. Sospende i lavori e ne dà comunicazione al RPU in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU;

■ Attesta, dopo il collaudo o il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante apposita certificazione, l'idoneità tecnica o meno delle opere realizzate finalizzate alla presa in consegna da parte della PA;

6. Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al Patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto del presente disciplinare sono proprie della Ripartizione Patrimonio;
7. La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata e la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. forniranno attraverso il sito web del Comune di Bari gli indirizzi di posta elettronica del RPU e del ROE oltre a tutte le indicazioni necessarie per consentire all'utenza l'inoltro della documentazione richiesta. Inoltre, per quanto possibile, e con i tempi necessari all'acquisizione di adeguati supporti tecnologici, nei rapporti con l'utenza, con gli Enti Terzi e con le Strutture Sovracomunali, si utilizzeranno principalmente i canali telematici, sia per l'inoltro della documentazione, sia per lo scambio delle informazioni.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – ADEMPIMENTI DEL PROPONENTE IL PIANO ATTUATIVO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE - COMPILAZIONE DEI PROGETTI - MODALITA' DI PRESENTAZIONE

1. Il soggetto proponente il piano o programma, ha l'onere di affidare la progettazione e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.





2. Quanto di seguito riportato deve applicarsi a **tutte le progettazioni riguardanti le opere individuate ai punti precedenti**. Pertanto la progettazione delle opere di urbanizzazione deve essere definita partendo dalle disposizioni di cui all'art. 93 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e s.m.i. **INDIPENDENTEMENTE DALL'IMPORTO** dei lavori risultanti dal **PROGETTO PRELIMINARE** (redatto secondo le modalità stabilite dagli artt. da **17a 23** del DPR 05.10.2010,n.207), **che comunque dovrà far parte integrante DEI PIANI O PROGRAMMI** individuati all'art. 1 del presente disciplinare, **nell'ambito della procedura di adozione e approvazione degli stessi**.
3. Fatto salvo l'obbligo di affidare i lavori sulla base di elaborati grafici e scrittografici redatti a livello di **esecutivo** (Sez. IV artt. da **33 a 43** del DPR 05.10.2010,n.207), il progetto allegato ALLA CONVENZIONE URBANISTICA e ALLA RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà redigersi anche nella forma di **progetto definitivo**, come stabilito dall'art. 93 del D.lgs 12.04.2006,n., e relativi elaborati grafici e scrittografici richiesti dalla Sez.III artt. da **24 a 32** del DPR 05.10.2010,n.207 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante -Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE".-". Le disposizioni di cui al presente comma ed al comma 1 devono rispettarsi anche da parte degli enti gestori dei servizi pubblici interessati.
4. I proponenti il Piano Attuativo potranno omettere uno dei primi due livelli di progettazione purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso e siano garantiti: la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative; la conformità alle norme ambientali e urbanistiche; il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale e comunitario (comma 2 art. 93 D.lgs 163/2006).
5. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, è necessaria la verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare secondo le disposizioni di cui agli art. 95 e 96 d.lgs 12.04.2006,n.163.
6. Particolare importanza viene attribuita al **CRONOPROGRAMMA** dei lavori di cui all'art. 133 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e s.m.i. e all'art. 40 del DPR 05.10.2010,n.207 (applicabile in analogia anche ai lavori sottosoglia) in quanto l'attuazione dei Piani o dei Programmi urbanistici, avviene, fondamentalmente, attraverso la realizzazione del sistema di infrastrutture viarie e tecnologiche (urbanizzazioni primarie) e delle urbanizzazione secondarie. Pur costituendo un documento fondamentale del progetto esecutivo delle urbanizzazioni, nell'ambito della pianificazione urbanistica assume una valenza maggiore in quanto dovrà considerare sia i **criteri per la definizione delle opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse all'unità minima di intervento che sarà oggetto di titolo edilizio** (es.: comparti, settori o lotti attuativi funzionalmente autonomi) **sia la loro realizzazione a scomputo totale o parziale dal contributo concessorio afferente gli oneri di urbanizzazione primaria**. Conseguentemente, si richiede la stesura del predetto documento prima dell'approvazione definitiva del PUE/PROGRAMMA (I Programmi in genere, comunque contengono sin dalla prime fasi il cronoprogramma). Pertanto, in sede di elaborazione del **CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**, si potrà ipotizzare anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione **in misura proporzionale all'edificato di progetto** per il quale si fa richiesta nei singoli titoli abilitativi a costruire, sempre nei limiti di validità del piano attuativo. Per tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA si stabilisce che gli interventi non potranno andare oltre i tre anni dalla data di convenzionamento, eventuali proroghe non potranno superare il/i periodo/i consentiti dai titoli abilitativi per la realizzazione dell'edificato e comunque le urbanizzazioni primarie devono completarsi prima del rilascio dell'ultimo permesso relativo all'edilizia privata e non oltre i sei anni dalla firma della convenzione urbanistica. Le predette valutazioni sono applicabili anche nel caso in cui il **CRONOPROGRAMMA** riguardi le opere di urbanizzazione secondaria nell'ipotesi che le stesse



COMUNE DI BARI

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E ALL'EDILIZIA PRIVATA

Ripartizione Urbanistica Ed Edilizia Privata

vengano eseguite a scomputo totale o parziale degli oneri commisurati al contributo afferente le urbanizzazioni secondarie calcolate per il rilascio dei titoli abilitativi.

7. Il computo metrico estimativo deve essere predisposto sulla base del prezziario in corso di validità e redatto dalla Regione Puglia, ovvero mediante Analisi dei Prezzi secondo le indicazioni di cui all'art. 32 del DPR 05.10.2010,n.207.
8. **Fatta salva la norma di cui al successivo art.11, la progettazione definitiva o esecutiva delle opere di urbanizzazione secondaria finalizzata allo scomputo del contributo afferente le urbanizzazioni secondarie (us), potrà avvenire solo dopo la decisione dell'Amministrazione Comunale, che formalizzerà le proprie determinazioni in merito attraverso la Giunta Comunale. La decisione sarà Comunicata dal RPU sia ai soggetti proponenti, sia al ROU.**
9. il quadro economico degli interventi dovrà contenere il calcolo presunto del contributo afferente gli oneri concessori per urbanizzazioni primarie (up) e urbanizzazioni secondarie (us).

Il progetto preliminare, definitivo e/o esecutivo oltre ai contenuti specifici previsti dagli artt.18 – 19 – 25 e 34 del DPR 05.10.2010,n.207 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE» dovrà redigersi considerando anche le norme e/o dispositivi di legge specifici vigenti al momento della redazione del piano e riguardanti, con particolare riferimento alle norme per:

- IL DIMENSIONAMENTO DELL'INFRASTRUTTURAZIONE VIARIA E DEL SISTEMA DI INFRASTRUTTURAZIONE IN GENERE compresa quella ferroviaria, quella tecnologica oltre al sistema di volumetrie destinati a servizi per la residenza
- IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO;
- LA VERIFICA DEL REGIME VINCOLISTICO INTRODOTTO DAL PUTT/P e dal D.lgs 42/2004;
- LA VERIFICA DEL REGIME VINCOLISTICO INTRODOTTO DAL PAI;
- GLI ASPETTI DI CARATTERE PRETTAMENTE AMBIENTALE;
- GLI ASPETTI DI CARATTERE PRETTAMENTE AMBIENTALE;
- GLI ASPETTI DI CARATTERE PRETTAMENTE ENERGETICO.

Il soggetto attuatore è tenuto a presentare i progetti di cui sopra in un numero di copie sufficiente a richiedere tutti i pareri del caso, sulla base delle richieste avanzate dal RUP. E' richiesto supporto informatico contenente la riproduzione di tutti gli elaborati in formato PDF/A oltre al file in formato dwg contenente la planimetria di dettaglio del piano, completa del sistema di infrastrutture (definitivo o esecutivo). Quest'ultimo file dovrà essere, eventualmente aggiornato, alla presa in consegna delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale. di Resta inteso che l'Amministrazione Comunale si farà carico di richiedere **tutti i pareri necessari**, fatta eccezione per quelli da inoltrare ai gestori delle reti infrastrutturali (linee elettriche, linee trasmissione dati e voce, linee gas, linee acqua, reti fognature, ecc...), che dovranno essere forniti già in sede di presentazione dei singoli progetti. La relazione tecnica oltre alle informazioni previste dalle norme specifiche riguardanti l'intervento e le informazioni richieste dal DPR 05.10.2001,n.207, dovrà essere suddivisa in capitoli e paragrafi e richiamare in maniera precisa ed inequivocabile gli elaborati grafici di riferimento .

La documentazione progettuale dovrà essere inviata o depositata presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, - Via Abbrescia, 86 - 70121 Bari.



ART. 5 – SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI AFFERENTI LE URBANIZZAZIONI: MODALITA' PER L'INDIVIDUAZIONE DEI COSTI E DEI TEMPI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere di urbanizzazione, SONO REALIZZATE DAI SOGGETTI PROPONENTI IL PIANO URBANISTICO (definiti soggetti attuatori), A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, nei termini di realizzazione stabiliti dalla convenzione urbanistica (convenzione attuativa) e con le modalità e garanzie stabilite dal Comune ed inserite come prescrizioni nelle convenzioni e negli atti unilaterali d'obbligo. **L'esecuzione di dette opere può avvenire anche per importi superiori agli oneri tabellari dovuti per legge, senza eventuale conguaglio. Le opere di urbanizzazione secondaria, nel caso in cui il soggetto proponente il piano manifesti la volontà di realizzarle a scomputo, diverranno oggetto di convenzionamento solo dopo la decisione dell'Amministrazione Comunale, che formalizzerà le proprie determinazioni in merito attraverso i propri organi deliberanti.**

2. Lo scomputo viene definito, a seconda dei casi, attraverso le seguenti relazioni :

(A)	$ISup =$	$Up - (ICoup + los + loa)$
(B)	$ISus =$	$Us - (ICous + los + loa)$
(C)	$ISu(p+s) =$	$(Up + Us) - (Icoup + Icou + los + loa)$

Le prime due funzioni, da utilizzare nel caso in cui lo scomputo delle Urbanizzazioni primarie e delle urbanizzazioni secondarie avviene in tempi diversi. In particolare le Urbanizzazioni Secondarie potrebbero essere oggetto di un atto di convenzione aggiuntivo da stipularsi in un momento diverso dalla convenzione urbanistica principale. La terza relazione analitica da utilizzare nel caso in cui lo scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria venga definito prima della sottoscrizione della **convenzione principale**.

Con riferimento alle espressioni matematiche su riportate si precisano i seguenti significati e contenuti:

- Up = Oneri di URBANIZZAZIONE PRIMARIA dovuti quale contributo ai sensi dell'art. 16 DPR 06.06.2001, n.380. Il calcolo viene effettuato sulla base delle volumetrie previste dal piano o programma secondo la relazione analitica seguente:

$$Up = Vp \times up$$

Dove :

- Vp = volumetrie previste nel piano o programma;
- up = valore unitario del contributo per oneri di urbanizzazioni primarie;

- Us = Oneri di URBANIZZAZIONE SECONDARIA dovuti quale contributo ai sensi dell'art. 16 DPR 06.06.2001, n.380. Il calcolo viene effettuato sulla base delle volumetrie previste dal piano o programma secondo la relazione analitica seguente:

$$Us = Vp \times up$$

Dove :

- Vp = volumetrie previste nel piano o programma;
- us = valore unitario del contributo per oneri di urbanizzazioni secondarie;

Tali importi, **riportati** in convenzione, calcolati presuntivamente sulla base delle volumetrie previste dal PIANO o PROGRAMMA, potranno essere oggetto di variazioni per effetto dell'aggiornamento dei valori unitari e/o per effetto delle eventuali variazioni del piano o

programma.

- **ISup** = importo scomputo della quota di **contributo** relativa agli oneri di URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- **ICoup** = importo complessivo delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA. Tale importo è determinato, **in base alle risultanze della procedura di affidamento** definita economicamente in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione riportato nel Quadro Economico (importo lavori a corpo e/o a misura), redatto secondo le disposizioni di cui all'art.16 del DPR 5.10.2010,n.207 e ritenuto congruo dal ROU presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.. e comunque con le precisazioni di cui ai punti successivi:
 - a. **Nel caso l'importo dei lavori risulti pari o superiore alla soglia comunitaria** (giusta art. 28 co.1 lettera c del D.lgs 163/2006 attualmente 5.000.000 di euro), il soggetto attuatore, in veste di stazione appaltante, giusta art. 32 lettera g) del d.lgs 163/2006, attiverà tutte le procedure di cui al D.Lgs n.163 del 12.04.2006 e s.m.i., ed il valore dell' **ICoup** sarà pari all'importo, al netto del ribasso, risultante a seguito dell'aggiudicazione definitiva, e contribuisce a formare l'importo di contratto tra il soggetto attuatore e l'aggiudicatario dei lavori in veste di esecutore;
 - b. **Qualora l'importo dei lavori, determinato con le modalità di cui ai punti precedenti**(importo lavori a corpo e/o a misura oltre agli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso), **risulti inferiore al valore della soglia comunitaria di cui all'art. 28 del D.lgs 163/2006 e s.m.i.** il valore dell' **ICoup** sarà pari a quello riveniente dal quadro economico (importo dei lavori) al quale sarà applicato un ribasso stabilito dalla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. in sede di formulazione di parere.
- **ICous** = importo complessivo delle opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA. Questa tipologia di opere, indipendentemente dagli importi, sono sottoposte alla disciplina del D.lgs 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.. Pertanto il valore dell' **ICous** sarà pari all'importo, al netto del ribasso, risultante a seguito dell'aggiudicazione definitiva, e contribuisce a formare l'importo di contratto tra il soggetto attuatore e l'aggiudicatario dei lavori in veste di esecutore;
- **los** = Importo oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e risultante dal quadro economico del progetto definitivo e/o esecutivo approvato;
- **loa** = Importo opere di allacciamento ai pubblici servizi;

Nel caso degli interventi previsti nelle zone di espansione C1 e C2 nelle quali il 40% delle volumetrie è destinata all'ERP (giusta art. 51 NTA allegate al PRG di Bari AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE NORMATIVA APPROVATA CON DELIBERA DI G.R. N. 2415 DEL 10/12/2008 BURP N. 14 DEL 23/01/2009), i valori **ICoup; ICous; los** e **loa**, per i soggetti **proponenti il Piano o il Programma** sono conteggiati al **60 %**, fatte salve le modalità per il rimborso del restante 40% che sarà meglio definito successivamente.

3. **Qualora i valori degli importi corrispondenti alle differenze di cui alle relazioni analitiche A, B e C di cui al punto 2 del presente articolo, risulteranno positivi, andranno versati al Comune secondo le modalità vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle volumetrie.**
4. **Per quanto attiene l'inserimento o meno degli oneri riguardanti i servizi di ingegneria e architettura nell'importo oggetto di scomputo, valgono le considerazioni formulate dall'AVCP al comma 10 della propria determina 16 luglio 2009, n.7 di cui si riporta lo**



stralcio nelle note a piè di pagina¹. Nel caso ricorrono le condizioni per cui è possibile applicare quanto previsto dal presente comma, l'importo andrà sommato al sottraendo delle relazioni analitiche di cui ai punti (A), (B) e (C).

5. Per le attività in essere già formalizzate alla data di esecutività del provvedimento di approvazione del presente disciplinare, gli oneri relativi ai servizi di ingegneria di cui al precedente punto 4, potranno essere ammessi a rimborso producendo la documentazione di seguito elencata che dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione dei servizi di ingegneria e architettura:
 - a. Copia del contratto stipulato con il/i professionista/i;
 - b. Copia delle fatture quietanzate corredate dalle copie degli assegni utilizzati per i pagamenti.
6. Nel caso in cui l'importo necessario alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (laddove previste), ivi comprese quelle derivanti da varianti in corso d'opera (laddove ritenute ammissibili e assentite dall'Amministrazione), dovesse risultare superiore a quello inizialmente preventivato, non saranno ammessi ulteriori scomputi.

Art. 6 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI: FORMAZIONE – DURATA E SVINCOLO

1. A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel "valore lordo dell'intervento" da considerare, - ai fini della costituzione delle garanzie -, sono compresi: **il costo delle opere (a corpo e/o a misura art. 53 comma 4 d.lgs 12.04.2005,n.163); gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso; IVA sui lavori, le spese tecniche per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo e relative IVA, la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, il costo del programma manutentivo del verde per 2 anni concordato con gli uffici comunali competenti e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. Tutte le voci di costo saranno riportate nel quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 16 del D.lgs 5.10.2010,n.207, che costituirà specifico elaborato del PUE o del Programma;**
2. A garanzia degli obblighi assunti in convenzione dai soggetti attuatori, **prima del rilascio del/i TITOLI ABILITATIVI EDILIZI necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre 90 giorni dalla sottoscrizione della CONVENZIONE URBANISTICA o l'ATTO d'OBBLIGO, è necessario produrre apposita fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici accreditato presso l'ISVAP) per un importo calcolato sulla base del "valore lordo" dell'intervento. In particolare, l'importo da**

¹ 10.

Si pone, altresì, la questione delle regole che deve seguire il privato per l'affidamento della progettazione, problematica che riguarda tutte le procedure previste per la realizzazione delle opere a scomputo.

Al riguardo, in linea generale, le ragioni individuate dalla giurisprudenza comunitaria per l'applicazione delle regole della gara pubblica sembrano valide anche per l'affidamento dei servizi di ingegneria e di architettura. Se da un parte, infatti, l'articolo 32, lett. g), si riferisce ai "lavori pubblici" realizzati a scomputo, dall'altra il comma 2 dell'articolo 32 esclude per le opere a scomputo la sola applicazione dell'art. 90, comma 6, e l'art. 92 e non l'art. 91 sull'affidamento della stessa. Qualora, tuttavia, non sussista, né il presupposto contrattuale né il carattere di onerosità della prestazione poiché il valore della progettazione non è compensato con gli oneri di urbanizzazione in quanto predisposto in un momento antecedente alla stipula della convenzione urbanistica, non sembra possano ricorrere i principi che impongono la gara. Se il costo del "progetto preliminare" va, invece, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, evidentemente lo stesso deve essere affidato nel rispetto delle procedure dell'articolo 91 del Codice. Qualora il privato intenda realizzare le opere mediante un contratto di sola esecuzione (art. 53, comma 2, lettera a), la progettazione definitiva e la progettazione esecutiva, poiché redatte a cura del titolare del permesso di costruire dopo il rilascio del permesso di costruire o dopo la stipula della convenzione urbanistica, vanno affidate a progettisti ai sensi dell'art. 91 del Codice.



considerare per la definizione del valore della fidejussione è pari:

- a. Al 60% del valore lordo dell'intervento nel caso dei programmi finalizzati alla formazione e all'attuazione di aree che lo strumento urbanistico generale di Bari colloca nelle zone individuate come C1 e C2 (art. 51 delle NTA allegate al PRG di Bari) oltre agli interventi dei privati, anche la realizzazione di edilizia residenziale pubblica nella complessiva quantità minima del 40% della volumetria totale assentita dal piano esecutivo, suddivisa per tipologie in relazione al fabbisogno (*cd mix*);
- b. Al 100% del valore lordo dell'intervento nel caso dei programmi finalizzati alla formazione e all'attuazione di aree che lo strumento urbanistico generale colloca in zone diverse dalle C1 e C2 di cui all'art. 51 delle NTA allegate al PRG di Bari;

L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, **se necessario**, a seguito del parere del ROU presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., e se prevista, alla verifica di cui all'art. 112 del d.lgs 163/2006 e s.m.i.. Dal momento del rilascio del permesso di costruire, le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati;

3. La garanzia, seppure commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto **iure privatorum**, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre anche, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive;
4. La garanzia potrà essere svincolata in modo progressivo e correlato agli stati avanzamento lavori, i cui importi presuntivi dovranno contribuire alla definizione del CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI:
 - 25% dell'importo garantito in ragione del corrispondente SAL;
 - un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 50% dell'importo garantito in ragione del corrispondente SAL;
 - un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 75% dell'importo garantito in ragione del corrispondente SAL;
 - un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 100% dell'importo garantito dopo **l'emissione del certificato di collaudo provvisorio formulato con esito favorevole** e comunque entro 90 giorni dal rilascio della dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte della competente Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;
5. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi ed è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione il 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa all'eccezione di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;
6. Lo svincolo della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa avverrà solo a seguito dell'avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria sia interne al perimetro sia (laddove previste) esterne di contorno all'Area (o alle Aree) interessata dal Piano Attuativo e, comunque, di tutte quelle opere necessarie fino al collegamento alle idonee rete infrastrutturali pubbliche esistenti, come attestato dal certificato di collaudo (a cura e spese della stazione appaltante privata) ovvero dal certificato di regolare esecuzione (lì ove previsto dal D.lgs



- 163/2006) ed comunque solo seguito del rilascio di apposita dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte del ROU presso Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;
7. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo (o certificazione di regolare esecuzione ove previsto), anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione;
 8. L'importo di cui al comma 2, lettera a) del presente articolo, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali ed in esito alle risultanze del collaudo (ovvero della certificazione di regolare esecuzione), lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui al presente articolo.

ART. 7 – RIMBORSO AL SOGGETTO ATTUATORE DEL PIANO O PROGRAMMA, DELLE SOMME ANTICIPATE PER REALIZZARE LE URBANIZZAZIONI E MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA PARTE DEI SOGGETTI TITOLATI ALL'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Preliminarmente viene chiarito che il valore delle somme da rimborsare è definito in analogia al valore lordo di cui all'art. 6 comma 1, precisando però che il costo delle opere è quello derivante dall'importo contrattuale **fermo restando ogni altro ammontare ed escluso il costo del programma manutentivo del verde.**

Nel caso di interventi previsti nelle zone C1 e C2 di cui all'art. 51 delle NTA di cui al PRG di Bari (variante , - trattandosi di aree all'interno delle quali i soggetti attuatori si impegnano a realizzare interventi, quali le opere di urbanizzazione, di cui beneficeranno anche i soggetti titolati all'assegnazione delle aree ubicate nell'ambito dei suoli nei quali é prevista la realizzazione di edilizia residenziale pubblica nella complessiva quantità minima del 40% della volumetria totale assentita dal piano esecutivo, suddivisa per tipologie in relazione al fabbisogno (convenzionata, agevolata e sovvenzionata) – **e comunque nel caso dell'attuazione di programmi nei quali sono previsti interventi di ERP, Social Housing compreso**, è necessario prevedere le modalità di rimborso delle somme che il soggetto attuatore ha anticipato per la realizzazione delle urbanizzazione primarie. Anche le predette modalità di rimborso sono strettamente correlate al **CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**, è potrà avvenire per singoli corpi d'opera come di seguito definiti:

- PER GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: **rete idrica, rete di smaltimento acque nere , rete intercettazione, smaltimento trattamento e riutilizzo acque meteoriche, rete gas, rete cavidotti per alimentazione elettrica, ecc;**
- PER GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, in un sistema di opere individuate dall'Amministrazione, **il completamento** delle singole opere o parti di esse trattandosi nella maggior parte dei casi di parcheggi, edifici, aree destinate, a piazze, a parchi ed a giochi.

Nel rispetto di quanto sopra statuito, il rimborso delle somme introitate, dal Comune, a titolo di "opere di urbanizzazione _____" nei limiti degli importi utilizzabili, e comunque a **completamento delle procedure che rendono effettivamente disponibili le somme versate e comunque previa acquisizione della comunicazione della Ripartizione Ragioneria**, da parte dei titolari degli interventi di **Edilizia Residenziale Pubblica** all'Amministrazione Comunale, sarà progressivo e correlato come segue allo Stato di Avanzamento Lavori :





- 25% dell'importo di cui al Q.T.E. in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 50% dell'importo di cui al Q.T.E. in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% corrispondere al conseguimento del 75% dell'importo di cui al Q.T.E. in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% corrispondere al conseguimento del 100 % dell'importo di cui al Q.T.E. dopo l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, **formulato con esito favorevole**, di tutte le opere di urbanizzazione _____ ovvero dei singoli corpi d'opera costituenti le singole reti e comunque entro 90 gg, dal rilascio della dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte della competente Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;

Ovviamente il Q.T.E. sarà quello risultante a consuntivo, negli atti di contabilità finale e pertanto contenente tutte le eventuali variazioni economiche dovute a varianti regolarmente approvate.

Anche in ordine alla procedura di rimborso l'importo dovrà essere documentato secondo quanto definito nell'art.6 punto 8 precedente in ordine alla documentazione probatoria e fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere.

Sulle somme introitate **non saranno computati interessi e/o rivalutazioni monetarie.**

I soggetti titolati alla realizzazione di Programmi per Agevolata e Convenzionata (cooperative e imprese) corrisponderanno i costi delle urbanizzazioni con le seguenti modalità:

a) Costo urbanizzazioni primarie:

- 25% dell'intero corrispettivo al momento dell'assegnazione delle aree;
- 50% dell'intero corrispettivo entro tre mesi dalla stipula della convenzione o, comunque, al rilascio del PdC **se precedente**;
- 25% dell'intero corrispettivo alla dichiarazione di idoneità tecnica da parte della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e OO.PP.

b) Costo urbanizzazioni secondarie:

- 50% dell'intero corrispettivo al rilascio del PdC;
- 25% dell'intero corrispettivo ad un anno del rilascio del PdC;
- 25% dell'intero corrispettivo a due anni del rilascio del permesso di costruire e comunque contestualmente alla dichiarazione di fine lavori se precedente a tale scadenza.

Nel caso di soggetti lottizzanti nonché proprietari dei suoli interessati da interventi di edilizia convenzionata e comunque partecipanti nell'ambito dei Consorzi attuatori, le predette suddivisioni percentuali, per mera semplificazione amministrativa, saranno scomputati all'interno dei Consorzi urbanizzanti previa verifica e determina da parte dell'Amministrazione e fino al limite della volumetria max oggetto di assegnazione.

L'Ufficio Ragioneria, predisporrà apposito capitolo di bilancio dedicato ad introitare dette somme.

Nel caso di piani riferiti alle zone C1 e C2 del vigente PRG o comunque di programmi di ERP, fatte salve le modalità di rimborso di cui sopra indicate, l'Amministrazione Comunale potrà delegare, **specificandone la procedura nell'atto di convenzione**, il Consorzio alla riscossione delle somme anticipate. In tal caso il predetto soggetto attuatore è obbligato a predisporre, presso Istituto di Credito di propria fiducia, apposito/i conto/i vincolato/i, in cui far conferire le somme riscosse, con specifica destinazione per l'acquisizione dei suoli e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La convenzione definirà tutti gli adempimenti a cui i consorzi dovranno attenersi ai fini dell'eventuale delega compreso l'atto con cui il Comune di Bari viene esonerato da ogni responsabilità per eventuali mancate riscossioni delle somme dovute.

ART. 8 - CONVENZIONE URBANISTICA ED ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – FINALITA' - TEMPI PER LA SOTTOSCRIZIONE E CONTENUTI MINIMI

1. L'impegno ad eseguire e cedere per conto del Comune le opere di urbanizzazione, sarà assunto mediante stipula di una CONVENZIONE URBANISTICA o ATTO UNILATERALE, da redigersi a cura del soggetto attuatore in conformità allo schema – tipo approvato dal Comune e da sottoporre al controllo degli uffici competenti.
2. La convenzione dovrà essere registrata, trascritta nelle forme di legge a spese del soggetto attuatore, riprodotta almeno in **TRE ESEMPLARI** e riportata su idoneo supporto informatico completa di tutti gli allegati.
3. Ad avvenuta esecutività della delibera di approvazione del PUE o del Programma, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata comunica ai proprietari proponenti (soggetti attuatori) gli estremi di approvazione del PUE/PROGRAMMA oltre all'invito ad inoltrare alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata i progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione, al fine della stipula della Convenzione.
4. I soggetti attuatori proponenti l'intervento, entro il termine massimo di 180 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di approvazione di cui al comma precedente sono tenuti a presentare, alla Ripartizione Urbanistica, il progetto definitivo o esecutivo delle opere di urbanizzazione.
5. Decorso il termine di ulteriori 180 giorni dalla data ultima, di cui al comma precedente, per la presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, senza che sia avvenuta (per un motivo qualsiasi) la stipula della convenzione urbanistica, i soggetti attuatori proponenti, sono tenuti a:
 - a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste nel PUE/PROGRAMMA in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
 - b) sottoporre a verifica economica, i documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato; in questo caso si dovrà procedere altresì all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.
6. La convenzione urbanistica, nel caso di più soggetti attuatori solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione previste dal PUE/PROGRAMMA, stabilisce la costituzione obbligatoria(nel caso di più soggetti proponenti) di un Consorzio fra i soggetti attuatori autorizzato alla presentazione di un'unica istanza di Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi necessari all'attuazione del Piano o Programma e ad assumere la qualifica di Stazione Appaltante.
7. Nel caso in cui l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non sia disciplinato da apposita Convenzione Urbanistica il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un impegno attraverso Atto Unilaterale d'obbligo.
8. L'atto unilaterale d'obbligo, presentato dal soggetto attuatore proponente l'intervento, è redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal Comune, ed è impegnativo solo per il soggetto stesso ma non è vincolante per l'Ente Comunale. Tale atto assume efficacia per il soggetto attuatore dal momento della sua registrazione al Protocollo Generale comunale. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare l'atto unilaterale d'obbligo, con specifico atto amministrativo; l'atto d'obbligo potrà essere successivamente registrato e trascritto nelle forme di legge.
9. In allegato sono riportate le convenzioni tipo riguardanti la realizzazione di interventi nelle zone di espansione C1 e C2 *cd Mix* (art. 51 delle NTA allegate al PRG), nelle zone di espansione C3 (art. 51 delle NTA allegate al PRG), e nelle zone destinate a terziario direzionale (ex art. 39 NTA allegate al PRG). I predetti schemi rappresentano i contenuti minimi delle convenzioni che





COMUNE DI BARI

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E ALL'EDILIZIA PRIVATA

Ripartizione Urbanistica Ed Edilizia Privata

dovranno sottoscrivere tra soggetto proponente e Amministrazione e potranno essere anche essere modificate in funzione delle normative vigenti al momento della stipula.

ART. 9 – PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIA E SECONDARIA E PER LA REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA AGEVOLATA/SOVVENZIONATA/CONVENZIONATA

In generale, i soggetti attuatori (Consortiati/lottizzanti), con la convenzione cedono a titolo gratuito al Comune di Bari i suoli necessari alla realizzazione dei servizi per la residenza, quest'ultimi in misura non inferiore a 20 mq/ab e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria esterne al piano attuativo fino al collegamento alle idonee rete infrastrutturali pubbliche esistenti.

Per le aree oggetto di cessione qualunque sia la loro destinazione, i soggetti attuatori (ovvero consortiati), prima della stipula della convenzione, si impegnano a demolire qualsiasi manufatto e/o costruzione presente nelle predette aree, fatte salve quelle di cui ne è prevista la conservazione, come da piano attuativo approvato. I soggetti predetti potranno riutilizzare i materiali provenienti dagli scavi accatastandoli temporaneamente su aree proprie nel rispetto della normativa di settore che, alla data di approvazione del presente disciplinare è regolamentato dal *"Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare 10 agosto 2012, n. 161 Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo"*. Qualora, nella ricorrenza di speciali condizioni, acclamate dalle strutture comunali competenti, la demolizione dei manufatti presenti nelle aree oggetto di cessione non possa avvenire prima della stipula della convenzione, quest'ultima dovrà contenere la condizione risolutiva che la rende inefficace ove la demolizione non intervenga prima del rilascio del primo titolo abilitativo.

Ove non inequivocabilmente specificato negli elaborati grafici; per gli interventi di urbanizzazione secondaria, spetta alla Giunta Comunale, previa richiesta del soggetto proponente pronunciarsi circa l'opportunità o meno della realizzazione dell'intervento, autorizzando lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità di cui al presente disciplinare.

Per gli interventi da eseguire nelle aree che il vigente PRG individua come zone C1 e C2, i soggetti attuatori, (ovvero consortiati) con la sottoscrizione della Convenzione cedono al Comune di Bari i suoli per la edificazione dei lotti per l'Edilizia Sovvenzionata/Convenzionata/Agevolata, le aree da destinare a strade di Piano Attuativo e le aree da destinare a standard pubblici, secondo le previsioni di Piano Attuativo. La cessione delle aree, per la quota corrispondente al 40% dell'intera volumetria ammissibile relativa ai suoli di proprietà dei Consortiati (da destinare alla realizzazione di Edilizia Sovvenzionata, Convenzionata e Agevolata – zona di espansione C1 e C2), avviene al prezzo definito dalle disposizioni di legge vigenti al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio e sarà corrisposta dal Comune di Bari al Consorzio previa assegnazione dei lotti posti all'interno delle aree cedute.

Inoltre, ai fini della definizione del bilancio preventivo conseguente alle assegnazioni dei lotti destinati all'Edilizia Convenzionata, onde consentire la semplificazione delle procedure, le risultanze dei relativi bandi e le determinazioni di assegnazione dovranno essere completate prima della stipula della convenzione.

ART. 10 - CONDIZIONI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Premesso, che la procedura per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà concludersi dopo il rilascio del permesso di costruire, si precisa quanto segue.

Il rilascio dei titoli abilitativi riguardante le opere di urbanizzazione, da parte dei soggetti proponenti, è

Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

Direttore Arch. Anna Maria CURCUTO

Tel.080-5773102-5773130 Fax.080-5773106

27/06/2013disciplinare_esecuzione_opere_urb_ne_a_scomp.docx

Via Abbrescia, 86-70121 Bari

IMMOBILIARE SAN PAOLO srl
0432700727



subordinato:

- a. Nel caso di lavori di importo pari o superiore alla soglia comunitaria per le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e per qualsiasi importo per le URBANIZZAZIONI SECONDARIE, i soggetti attuatori si impegnano ad inoltrare al Settore Titoli abilitativi e PdC, alla Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP. ed alla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, dichiarazione sottoscritta, resa nelle forme previste dal D.P.R. 445/2000, attestante l'avvenuta esecuzione della procedura di gara nel rispetto del Codice dei contratti ed allegando a comprova i necessari documenti;
- b. Nel caso l'importo dei lavori riguardanti le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA risulti inferiore alla soglia comunitaria, - pertanto sottoposto alla disciplina di cui all'art. 45 del Decreto Legge 6.01.2011, n. 201 coordinato con la Legge di conversione 22.12.2011, n. 214 -, alla presentazione della dichiarazione, resa nelle forme di legge, ed avente ad oggetto l'impegno a realizzare le urbanizzazioni medesime nel rispetto delle prescrizioni del progetto approvato. ~~dalla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.~~

ART. 11 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE DEL PUE/PROGRAMMA IN QUALITA' DI SOGGETTO TITOLATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il proponente il PUE/PROGRAMMA oltre al rispetto delle disposizioni riportati nei precedenti articoli, indipendentemente dagli IMPORTI DEI LAVORI (a corpo e/o a misura), per la cui individuazione farà fede il computo metrico, è **obbligato**:

1. Alla definizione della progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e nel caso intenda richiedere lo scomputo sulle opere di urbanizzazione secondaria, anche alla progettazione esecutiva di queste, il tutto secondo le disposizioni del presente disciplinare.
2. A partire dalle prime fasi del procedimento attraverso i tecnici progettisti nominati, deve entrare in consultazione con i responsabili comunali (RPU e ROU) di cui al precedente articolo 4 del disciplinare, al fine delle verifiche normative necessarie;
3. A produrre a proprio spese le copie degli elaborati grafici e scrittografici necessari a richiedere tutti i pareri del caso, sulla base delle richieste del RUP;
4. A depositare presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata Ufficio del RUP tutti gli atti riguardanti la progettazione delle opere di urbanizzazione, lo schema di convenzione, i documenti previsti per le garanzie degli obblighi assunti in convenzione di cui al precedente artt. 8 del disciplinare.
5. **Per Le PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI Di importo Pari o Superiore Alla Soglia Comunitaria (alla data di approvazione del presente disciplinare 5.000.000 di euro) e per le opere di urbanizzazione secondarie, cioè per tutte le procedure di realizzazione delle opere non rientranti nelle ipotesi di cui all'art. 45 della Legge 22.12.2011, n. 214, il soggetto attuatore, è obbligato:**

a. **A Nominare il RUP della stazione appaltante, che a sua volta, nel rispetto della normativa vigente, provvede ad attivare le fasi per la scelta:**

1. Del Progettista;
2. Del Direttore dei Lavori;
3. Del Responsabile delle Sicurezza in fase di Esecuzione;
4. Il tecnico incaricato del collaudo statico delle strutture;
5. Il collaudatore ed eventualmente, se ricorrono le condizioni, il collaudatore in corso d'opera;

Il RUP dovrà, inoltre, provvedere:

6. A effettuare la verifica della progettazione di cui all'art. 112 del d.lgs 163/2006 e

- s.m.i. con le modalità di cui agli artt. da 45 a 59 del DPR 05.10.2010,n.207 e comunque con la regolamentazione di cui ai punti 4 e 5 precedenti;
7. A comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;
 8. A richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG) e richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza;
 9. Ad affidare i lavori secondo le procedure di cui al D.lgs 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.
 10. A comunicare al ROU il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 modificata dalla Legge 04.04.2012, n.35, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario); a comunicare, altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzie del/I progettista/I);
 11. A trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.
- b. il **soggetto attuatore/consorzio di attuatori** titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo, ancorché impresa qualificata ai sensi dell'art.40 del Codice dei Contratti, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale, in quanto non risulta ovviamente possibile che lo stesso soggetto rivesta, nella medesima procedura, i ruoli di Stazione appaltante e di impresa concorrente (*giusta punto 4 della determinazione n. 7 del 16.07.2009 dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*).
- c. Ove esigenze temporali o tecniche lo richiedano e sempre nel caso di **importo lavori pari o superiore alla soglia comunitaria**, i **"soggetti attuatori proponenti"** potranno effettuare anche distinte gare d'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, purché il tutto avvenga per stralci funzionali e sulla base di un progetto complessivo, essendo tassativamente vietato il frazionamento dell'appalto, giusta art. 29 comma 4 del D.Lgs n.163 del 12.04.2006 **modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106**.
- d. Se viene **convenzionata contestualmente la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione primaria, sia quelle di urbanizzazione secondaria**, ai fini dell'individuazione della disciplina di applicazione sarà necessario formulare la seguente discrimina:
1. A norma dell'art. 45 comma 1 della Legge 22.12.2011,n.214 le opere di **URBANIZZAZIONE PRIMARIE**, di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del d.lgs 12.04.2006,n.163, non sono sottoposte a tale disciplina;
 2. Conseguentemente, sempre per il predetto articolo 45 Legge 214/2011, le



opere di **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**, sono comunque sottoposte al d.lgs 12.04.2006,n.163 indipendentemente dal loro importo, rimanendo comunque, in tal caso valido, l'art. 122 nel caso di opere il cui importo è inferiore alla soglia comunitaria.

Il progetto unico, indipendente dall'importo dei lavori per effetto della presenza delle opere di urbanizzazione secondaria sarà sottoposto alla disciplina di cui al d.lgs 12.04.2006,n.163.

6. Per Le PROCEDURE DI ESECUZIONE DEI LAVORI Di importo Inferiore Alla Soglia Comunitaria

- e. Rientra nelle facoltà dei soggetti attuatori nominare un proprio Responsabile Unico del Procedimento relativamente all'attuazione dell'intervento ed al fine di interfacciarsi con il RPU di cui all'art. 3 per l'agevole definizione delle procedure di cui appresso.
 - f. Inoltre, l'attuatore, è obbligato, a nominare il Progettista, il Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione; il Direttore dei Lavori; il Responsabile della Sicurezza in fase di esecuzione, il collaudatore ed il collaudatore in corso d'opera (se ricorrono le condizioni) e tutte quelle figure professionali che riterrà necessarie per concorrere alla efficace realizzazione delle opere di urbanizzazione, scelte tra i tecnici iscritti ai rispettivi Ordini Professionali.
7. I soggetti attuatori del PUE/PROGRAMMA, titolati ad eseguire le opere di urbanizzazione, sono soggetti **sempre, indipendentemente dagli importi**, al rispetto della normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari – L. 13.08.2010,n.136 e s.m. e i.).
 8. Di norma, **fatte salve le precisazioni riguardanti i limiti di soglia per l'importo dei lavori di cui ai punti precedenti**, l'esecuzione delle opere è affidata ad impresa, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del Codice dei contratti, selezionata dai soggetti attuatori mediante procedura di gara o procedura negoziata indetta e effettuata dagli stessi privati attuatori (art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8 del Codice dei Contratti).
 9. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al RPU (Responsabile del Procedimento Urbanistico presso la Ripartizione Urbanistica) ed al ROU (Responsabile delle Opere di Urbanizzazione presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, **con obbligo**, da parte del Responsabile del Procedimento incaricato dalla Stazione appaltante ed in assenza dal Direttore Lavori, **di fornire** al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza sui lavori.
 10. **La procedura per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà concludersi dopo il rilascio del permesso di costruire.**
 11. Qualora l'Amministrazione intenda svolgere direttamente una gara con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Codice dei contratti, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenta all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 55 del D.lgs 12.04.2006,n.163. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indicherà distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza. In tal caso i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il corrispettivo commisurato agli oneri concessori riguardanti le urbanizzazioni.



**ART. 12 DOCUMENTAZIONE TECNICA**

La documentazione tecnica necessaria per la progettazione e per procedere a qualunque tipologia di affidamento, indipendentemente dall'importo dei lavori è composta da: Capitolato Speciale d'Appalto, Elenco prezzi, Computo metrico, Elaborati grafici e Scrittografici, redatti secondo le indicazioni del D.Lgs 163/2006 e del regolamento di attuazione DPR 05.10.2010,n.207.

ART. 13 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

1. La Delibera di Giunta Comunale, ovvero la determinazione dirigenziale di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce, ai sensi dell'art. 7 lett. c) del DPR 380/2001, Titolo abilitativo a Costruire ed ha validità 3 anni, salvo diversa pattuizione prevista in Convenzione. Poiché il predetto assunto normativo è riferito a progetti assistiti da validazione; in assenza di tale fase (considerati i casi di non applicabilità del D.Lgs 163/2006), alla Delibera di Giunta Comunale/Consiglio Comunale, seguirà il titolo abilitativo rilasciato dallo Sportello Unico della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata.
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel progetto definitivo o esecutivo approvato.
3. **Coerentemente al CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI, la costruzione delle opere di urbanizzazione può essere effettuata gradualmente mediante la suddivisione delle stesse in funzione dei comparti/settori/lotti precedentemente individuati nell'ambito del Piano o Programma, approvati ed autorizzati dal Comune, in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico. In tal caso la costruzione e il collaudo (ovvero il certificato di regolare esecuzione, nei casi previsti dal D.lgs 163/2006) delle opere di urbanizzazione primaria comprese in ciascun comparto/settore/lotto devono essere concluse prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità dei fabbricati inseriti nel comparto/settore/lotto medesimo, salvo per quegli interventi la cui costruzione prima di altre opere possa compromettere l'integrità o la corretta esecuzione dei lavori. I tempi di esecuzione devono essere espressamente previsti dal CRONOPROGRAMMA autorizzato dal Comune.**
4. La costruzione e il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione (*quest'ultimo nel caso ricorrono le condizioni di cui all'art. 141 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e artt. da 215 a 238 del DPR 05.10.2010,n.207, fatte salve le determinazioni del ROU*), delle opere di urbanizzazione primaria, devono essere conclusi prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità degli edifici.
5. Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione per cause di forza maggiore, a seguito di richiesta del contraente, debitamente documentate e sentiti il ROU e RPU. **Le proroghe non potranno superare il/i periodo/i consentiti dai titoli abilitativi per la realizzazione dell'edificato.** Per tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA si stabilisce che gli interventi non potranno andare oltre i **6 anni dalla data di convenzionamento, come precisato al precedente art.4 comma 6.**
6. Le opere di urbanizzazione primaria potranno realizzarsi in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni **delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità** ed in tutti i casi coerentemente alle indicazioni del CRONOPROGRAMMA come evidenziato al precedente art. 4, che pertanto dovrà essere adeguatamente aggiornato. La convenzione urbanistica disciplina la durata di validità dei titoli edilizi e le condizioni di proroga degli stessi, in relazione alla complessità ed estensione delle opere da realizzare.
7. Qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate per stralci funzionali relativi e connessi a più comparti edificatori, i soggetti attuatori dovranno realizzare tali stralci funzionali di opere di urbanizzazione sulla base di un CRONOPROGRAMMA elaborato ai sensi dell'art. 40 del DPR



207/2010, approvato dall'Amministrazione Comunale contestualmente al piano urbanistico ed allegato alla Convenzione. I Titoli abilitativi per la realizzazione delle volumetrie (PdC o DIA, ecc...) relativi agli stralci successivi al primo non potranno essere rilasciati se le opere di urbanizzazione collegate con lo stralcio precedente non siano state completamente realizzate, salvo diversa pattuizione.

8. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta alla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. ed al ROU per le necessarie verifiche.
9. Ove esigenze temporali o tecniche lo richiedano e sempre nel caso di **importo lavori pari o superiore alla soglia comunitaria**, i **"soggetti attuatori proponenti"** potranno effettuare anche distinte gare d'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, purché il tutto avvenga per stralci funzionali e sulla base di un progetto complessivo, essendo tassativamente vietato il frazionamento dell'appalto, giusta art. 29 comma 4 del D.Lgs n.163 del 12.04.2006 **modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106.**

ART. 14 - COLLAUDO, ASSUNZIONE IN CARICO E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE

1. Coerentemente alle disposizioni di cui alla determinazione 16.07.2009,n.7 dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture la vigilanza in corso dell'opera compete all'Amministrazione Comunale, nella fattispecie si stabilisce che tale compito spetti alla Ripartizione Comunale competente in materia di Lavori Pubblici. Conseguentemente la Vigilanza in corso dell'opera per la realizzazione delle urbanizzazioni riguardanti l'attuazione di un determinato Piano o Programma spetta al ROU (Responsabile delle Opere di Urbanizzazione presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.) che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU.
2. **Tutte le opere di urbanizzazione**, indipendentemente dagli importi, a lavori ultimati sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione **secondo quanto previsto dall'art. 141 del d.lgs 12.04.2006,n.163 e dagli art. da 215 a 238 del DPR 05.10.2010,n.207 e comunque a seguito delle decisioni assunte dal ROU ed in tutti i casi coerentemente a quanto riportato al comma successivo.**
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel caso in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 141 comma 7 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e all'art. 215 comma 4 del D.P.R.05.10.2010,n.207 sarà sottoposta AL COLLAUDO TECNICO IN CORSO D'OPERA. La valutazione circa la necessità del collaudo in corso d'opera sarà effettuata dal ROU informandone il Dirigente della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.. Quest'ultimo, con propria determina, acclarerà i motivi della decisione riguardante il collaudo in corso d'opera.
4. In esito a formale comunicazione dell'esecutore di intervenuta ultimazione dei lavori, il direttore dei lavori effettua i necessari accertamenti in contraddittorio con l'esecutore e rilascia, senza ritardo alcuno dalla formale comunicazione, il certificato attestante l'avvenuta ultimazione in doppio esemplare, seguendo le stesse disposizioni previste per il verbale di consegna. In ogni caso alla data di scadenza prevista dal contratto il direttore dei lavori redige in contraddittorio con l'esecutore **un verbale di constatazione sullo stato dei lavori** (giusta art. 199 del DPR 05.10.2010,n.207). Il certificato di ultimazione dei lavori ovvero il verbale di constatazione, vengono trasmessi, dal soggetto attuatore, al ROU presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., che attiva le eventuali ulteriori procedure di propria competenza e per conoscenza al RPU presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata.



5. Il soggetto attuatore, coerentemente alle indicazioni di cui alla determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui LL.PP.16.07.2009, n.7 provvede alla nomina del collaudatore, compresa l'eventuale nomina del/i professionista/i incaricato/i del collaudo in corso d'opera di cui al precedente punto 2. La liquidazione del corrispettivo spettante al/i professionista/i incaricato/i del collaudo individuato/i, secondo le procedure di legge – fra professionisti abilitati è a totale carico della stazione appaltante privata. Di tali incombenze a carico del soggetto attuatore del piano o del programma, si darà atto in sede di convenzione/atto d'obbligo.
6. Inoltre, in base a quanto stabilito dall'art. 216 del DPR 05.10.2010, n. 207 **le stazioni private (singoli proponenti o riuniti in consorzio)** appaltanti entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, ovvero dalla data di consegna dei lavori in caso di collaudo in corso d'opera, **attribuiscono** l'incarico del collaudo, secondo quanto indicato nell'articolo 120, comma 2-bis, del codice.
7. Le attività di collaudo si devono concludere entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al ROU e al RPU. In caso di lavori di elevata complessità si applica il termine previsto dall'art. 141 del D.lgs 12.04.2006 n. 163 .
8. Entro 30 giorni dalla data della certificazione di ultimazione dei lavori, di cui al **punto 4** che precede, il DIRETTORE DEI LAVORI dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato (e che comunque deve coincidere con i documenti allegati alla progettazione esecutiva e/o sue eventuali varianti) con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il **PIANO DI MANUTENZIONE** redatto, secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR 05.10.2010,n.207, sia su base informatica sia cartacea.
9. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo (art.141 D.lgs 12.04.2006,n.163). Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo. Inoltre, finché non è intervenuta l'approvazione degli atti di collaudo, la stazione appaltante ha facoltà di procedere ad un nuovo collaudo (comma 3 art. 234 del DPR 05.10.2010,n.207).
10. Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio (**punto 4** che precede) e sino all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e alla consegna al Comune delle stesse che dovrà avvenire comunque entro 120 giorni dalla data del certificato predetto, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo. Al momento della presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino in buona condizione manutentiva e pulizia, il Comune, su segnalazione circostanziata del **ROU**, applicherà la disciplina sanzionatoria di cui al successivo **art. 15** che segue.
11. L'approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in consegna manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate. Il Dirigente della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., che approva il certificato con propria determina, previo nulla osta del ROU, ne invia comunicazione al RPU ed ai settori/uffici comunali competenti per la presa in carico e la manutenzione e per l'attivazione dei servizi esternalizzati sulle aree comunali.
12. Qualora la stazione appaltante abbia necessità di occupare od utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, può procedere alla presa in consegna anticipata secondo le disposizioni di cui all'art. 230 del DPR 05.10.2010,n.207;





COMUNE DI BARI

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E ALL'EDILIZIA PRIVATA

Ripartizione Urbanistica Ed Edilizia Privata

13. I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
14. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del soggetto attuatore.
15. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Bari con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione di cui all'art. 141 del D.lgs 12.04.2006, n. 163. A tal fine il soggetto attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

ART. 15 - SANZIONI

1. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.
2. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunti dai soggetti attuatori con la convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
3. La convenzione può prevedere una clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni da parte del soggetto attuatore - alle normative vigenti riguardanti l'esecuzione dei lavori, la sicurezza e la tutela dei lavoratori.
4. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
5. Scaduto tale termine senza che il/i proponente/i il piano abbia/no ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a. **Mancata** ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
 - b. **Non collaudabilità** delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
 - c. **Inadempienza** rispetto agli impegni e obblighi posti in capo al soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti.
7. Nelle ipotesi di cui ai punti a), b) e c), che precedono, il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del





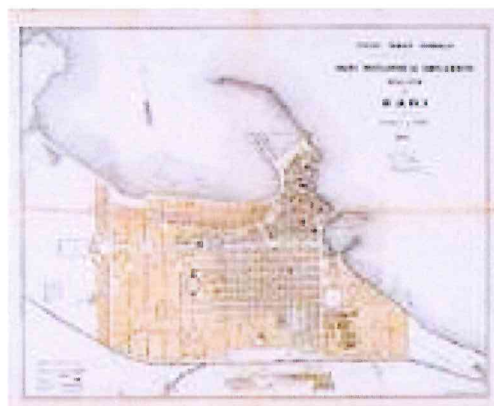
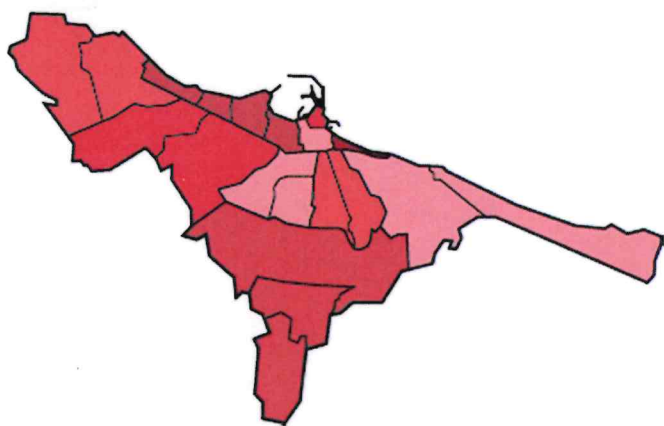
soggetto attuatore non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La convenzione urbanistica dovrà riportare l'assenso del soggetto attuatore, proprietario delle aree, ad autorizzare "ora per allora", i lavori necessari sulle suddette aree.

8. I fabbricati realizzati, non potranno essere dichiarati agibili, in caso di mancata esecuzione di quelle opere di urbanizzazione primaria che ne assicurino autonoma funzionalità e che, pertanto, dovranno essere preventivamente collaudate e dichiarate idonee anche per stralci funzionali in relazione ai singoli permessi di costruire rilasciati ed ai fabbricati da dichiarare agibili previsti nell'ambito di appartenenza. (art. 5 punto 6 e art. 16 punto 7) I permessi di costruire a rilasciarsi saranno oggetto di annullamento da parte dell'Amministrazione Comunale nel caso in cui le opere di urbanizzazione comprese quelle secondarie (nel caso in cui di queste sia stato richiesto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione corrispondenti) non vengano realizzate nel rispetto del CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI all'interno del quale, comunque, possa essere verificata la realizzazione delle opere in misura proporzionale agli edificati di progetto.
9. In caso di mancata parziale o totale esecuzione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA ed eventualmente delle URBANIZZAZIONI SECONDARIE, il Comune interverrà direttamente in danno utilizzando le somme garantite, con il diritto di richiedere l'eventuale eccedenza di spesa e di imporne il versamento con le modalità previste per le quote di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le eventuali sanzioni in caso di inadempienza. Il Comune è autorizzato sin d'ora a disporre delle somme versate dal fidejussore nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di responsabilità e rendiconto per i pagamenti che il Comune dovrà fare, restando comunque obbligati per l'eventuale eccedenza pagata dal Comune di Bari.
10. Nel caso di ritardo nella esecuzione delle opere si applicherà una penale giornaliera pari allo 0,1% del valore delle sole opere, salvo diversa pattuizione prevista in Convenzione, che verrà recuperata, al termine dei lavori e ad avvenuto positivo collaudo, o mediante pagamento diretto da parte del soggetto attuatore, o mediante escussione parziale della polizza fideiussoria sopra descritta, che dovrà pertanto garantire anche il pagamento delle penali.

ART. 16- NORMA DI RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE

1. Gli artt. 3 – 4 e 13 del presente disciplinare entrano in vigore **alla data di esecutività del provvedimento di approvazione del presente disciplinare**
2. Si dà facoltà ai soggetti attuatori dei piani attuativi già convenzionati di richiedere l'adeguamento della convenzione già sottoscritta alle norme del presente documento;
3. Per quanto non espressamente indicato nell'articolato che precede, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
4. Il disciplinare entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

IMMOBILIARE SAN PAOLO SH
0248700274



SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA DEFINIZIONE DEI RAPPORTI TRA COMUNE E SOGGETTI PROPONENTI PIANI ATTUATIVI IN ZONE DESTINATE A TERZIARIO – DIREZIONALE EX ART. 39 DELLE NTA ALLEGATE AL PRG



REDATTO DALLA RIPARTIZIONE
GOVERNO E SVILUPPO STRATEGICO DEL TERRITORIO
Settore Pianificazione Attuativa



APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. _____ DEL _____

N.D.R.: le parti in ~~barrato~~ sono contenute nella versione dello schema di convenzione per le aree ex art.39 delle NTA del PRG e che, in questa bozza si ritiene debbano essere oggetto di eliminazione, in quanto non pertinenti al caso in specie.



CONVENZIONE REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno.....innanzi a me Dott.....Notaio
in.....iscritto al Collegio Notarile di.....si sono costituiti il
Sig..... il quale interviene al presente atto non in proprio,
ma quale Direttore di Settore/della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio del
Comune di Bari C.F....., ed ivi domiciliato per la funzione, in seguito
denominato nel presente atto "Comune", nell'esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai sensi
dell'art. 107 e seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dall'art.58 dello Statuto Comunale ed in forza
del provvedimento Sindacale di nomina n.....del che, in copia conforme, si allega al
presente atto sotto la lettera "....", per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta/Consiglio
Comunale che si allega al presente atto, in copia conforme, sub "...." ed il
Sig. **Giovanni CARRASSI**, nato a **Bari il 31/01/1951** in qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione della IMMOBILIARE SAN PAOLO SRL, con sede in **Bari in via Maestri del Lavoro**
n.4 P. IVA **02482700727** capitale sociale..... proprietaria dei suoli appresso
elencati, in seguito denominato nel presente atto "**SOGGETTO ATTUATORE**", senza l'assistenza dei
testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato.

PREMESSO CHE

- la "Immobiliare San Paolo S.r.l.", in qualità di proprietaria del suolo della estensione catastale di mq. 12.953,00 (dodicimilanovecentocinquantequattro virgola zero zero), ubicato in Bari, quartiere San Paolo, presentava il progetto di piano particolareggiato e lottizzazione comparto n. 97, esteso all'intera maglia urbanistica n. 4, approvato dal Consiglio Comunale di Bari con deliberazione n. 163 del 6 maggio 1991 e convenzionato il 2 agosto 2006 con atto a rogito del notaio **Cesare Cerami** rep. n. **51916/2006**, registrato e trascritto a Bari, rispettivamente, il 9 detti al n. **6339/1A** e l'8 pure detti ai n. **44856/30557**, **44857/30558** e **44858/30559**
 - in sede di convenzionamento, "la società lottizzante" cedeva a titolo gratuito al Comune di Bari le aree necessarie per le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA, costituite, rispettivamente, dalle strade, per una superficie complessiva di mq 3.342 (tre milatrecentoquarantadue), e dalle aree relative agli standards urbanistici, queste ultime nella misura minima prevista di 20 (venti) mq/ab., per una superficie complessiva di mq. 2.321 (due milatrecentotrentuno); tali aree sono identificate in catasto con i seguenti dati:
 - al fg.13 p.lle n.349 (203 mq), n.301 (192 mq), n.303 (39 mq), n.259 (109 mq), n.260 (125 mq), n.264 (5 mq), n.253 (566 mq), n.254 (425 mq), n.256 (795 mq), n.257 (883 mq);
 - al fg.13 p.lle n.261 (323 mq), n.315 (1.262 mq), n.306 (139 mq), n.308 (32 mq), n.263 (575 mq).
- La predetta proposta di piano attuativo, convenzionato, non è stata mai realizzata.
- in data 19.09.2008, la Società Immobiliare San Paolo s.r.l. ha presentato istanza di variante al piano di lottizzazione già convenzionato nel 2006, acquisita al protocollo dell'Ente con n.237766/2008 e successivamente con prot.296038/2010, finalizza all'esame di un progetto

che prevedeva la realizzazione della volumetria complessiva di 62.546,12 mc, di cui una parte pari al 50% destinata a residenza (destinazione in aumento rispetto alla precedente proposta) e la restante parte pari al 50% destinata a terziario (destinazione in riduzione rispetto alla precedente proposta), nonché conseguente ridefinizione degli standard pari a 3.925 mq, che sommati ai precedenti 2.331 mq determinavano un aumento complessivo (pari a 6.256 mq) della superficie destinata agli stessi rispetto alla soluzione precedente.

- Con D.G.C. n.454 del 18.07.2013 è stato approvato tale progetto di variante all'originario Piano con la procedura di cui all'art.16 co.10 bis della L.R. n.20/2001 ss.mm.ii.
- Con atto a rogito del notaio **Cesare Cerasini** data **25.09.2015** è stata sottoscritta una convenzione aggiuntiva rep. **56076** raccolta n. **19418** con la quale sono state cedute ulteriori aree a standard, identificate in catasto con i seguenti dati:
 - al fg.13, n.17729 (1.255 mq) e n.17731 (2.670 mq).

Anche la predetta variante al piano, seppur convenzionata, non è stata mai realizzata.

- in data 27.04.2022, la Società Immobiliare San Paolo s.r.l. ha presentato nuova istanza di variante al piano di lottizzazione già convenzionato nel 2006 e nel 2015, acquisita al protocollo dell'Ente con n.130900/2022, finalizza all'esame di un progetto che prevede un riassetto planovolumetrico dei fabbricati, una diversa ubicazione dei due corpi di fabbrica ed un ridisegno delle aree di sistemazione esterna, mantenendo sostanzialmente invariato il sedime delle urbanizzazioni primarie (le cui aree sono già state cedute all'Amministrazione con la Convenzione del 2015), ad eccezione dell'inserimento di nuove opere stradali costituite da una rotatoria, esterna al perimetro di maglia, finalizzata al miglioramento della sicurezza del traffico stradale, in corrispondenza del nodo tra Viale Europa e la nuova bretella stradale delle UP a realizzarsi.

La soluzione progettuale proposta prevede una volumetria complessiva pari a 44.760,17 mc - in diminuzione rispetto alla precedente - suddivisa in 22.237,93 mc di volumetria residenziale e 22.522,24 mc di direzionale/commerciale, così articolati:

- corpo A: 22.237,93 mc di residenziale e 10.428,74 mc di direzionale/commerciale;
- corpo B: 12.093,50 mc di direzionale commerciale.

Il volume residenziale risulta pertanto inferiore al volume direzionale/commerciale, così come previsto dall'art. 39 delle NTA del PRG comunale.

La diminuzione della volumetria complessiva comporta una ridefinizione degli standard che, dai precedenti 6.256 mq, si riducono a 4.047 mq.

- La "Immobiliare San Paolo S.r.l." è attualmente proprietaria dei suoli interessati dal progetto di variante sopra specificato, identificati con i seguenti dati catastali:
 - Foglio 13, p.lle per una superficie complessiva di mq. (.....) (al netto delle aree già cedute per standard in sede dei precedenti convenzionamenti);
- Il vigente P.R.G. del Comune di Bari destina i suoli sopra indicati ad "attività terziaria" di cui all'art. 39 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione del P.R.G.);
- lo schema della presente convenzione, approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 452 del 18 luglio 2013, è stato modificato ed integrato, come peraltro previsto al punto 2 del dispositivo del predetto provvedimento, per tenere conto dello schema tipo approvato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 725 dell'11 dicembre 2012 e successivamente modificato con altra delibera n. 452 del 18 luglio 2013, applicabile a tutti i piani attuativi non ancora convenzionati, nonché del "Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi, a scomputo degli oneri di

urbanizzazione" approvato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n..... del..... che si allega sotto la lettera "...";

- la proposta di variante n.2 del piano denominata *"costruzione di un complesso da destinare ad attività terziarie e residenziale in bari Viale Europa – art. 39 NTA variante al piano di lottizzazione convenzionato n.97/83 convenzione aggiuntiva rep. 56076 del 25/09/2015"* è stata esaminata dal Coordinamento Tecnico Interno nella seduta del 18.10.2023 ed è stata oggetto di una cospicua serie di modifiche che hanno interessato principalmente le urbanizzazioni primarie e il riassetto delle aree a standard e dei relativi accessi.
- La proposta di variante è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 44/2012 e R.R. 18/2013, venendo dichiarata dall'Autorità Competente (Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio del Comune di Bari) non assoggettata alla procedura di VAS con Determina Dirigenziale n.9902 del 02.07.2025, previo il rispetto di alcune prescrizioni contenute nei contributi pervenuti dagli SCMA e richieste dalla Commissione VAS (vedasi D.D. n.9902/2025 che si allega sotto la lettera "...").
- a seguito della Determinazione Dirigenziale di cui al p.to precedente, gli elaborati scritto-grafici di Piano sono stati adeguati alle prescrizioni di cui alla D.D. n.9902/2025;
- la Giunta Comunale con Deliberazione n.____ del ____ (che si allega sotto la lettera "...") ha adottato il progetto di variante al Piano unitamente agli elaborati scrittografici indicati nella parte dispositiva (ai sensi e per gli effetti dell'art.21 della L.R. n.56/1980 e tenuto conto delle disposizioni dell'art.16 co.1 della L.R. n.20/2001 così come integrate dall'art.37 della L.R. n.22/2006);
- il su citato progetto di variante al Piano è stato depositato presso la Segreteria del Comune dal ____ al ____ ed è stato oggetto di pubblicizzazione ai sensi di legge;
- La proposta di variante n.2 ha acquisito parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.d, rilasciato dal competente Settoredel Comune di Bari con prot. n.....del.....
- con successiva Delibera n.____ del _____ (che si allega sotto la lettera "..."), la Giunta Comunale ha approvato il progetto di variante al Piano unitamente agli elaborati scrittografici, riportati nel dispositivo della predetta delibera e facenti parte integrante sostanziale e formale della medesima, la quale è stata regolarmente notificata a tutti i soggetti interessati ai sensi di legge e i cui elaborati sono di seguito elencati:

Elaborati scritti

- A.RT_Relazione illustrativa;
- NTA_Norme tecniche di attuazione;
- Relazione illustrativa per richiesta di rinnovo parere ex art. 89 del DPR 380/01 per la variante proposta;
- Asseverazione PAI;
- Relazione geologica;
- Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Relazione paesaggistica;
- Report verifica ENAC;
- Rilievo vegetazionale e verifica dell'eventuale presenza di alberature di carattere monumentale ovvero meritevoli di conservazione;
- Atto d'obbligo alla cessione e alla realizzazione delle UP;

Elaborati grafici

- A.01_Stralci Planimetrici di inquadramento territoriale;
- A.02_Inquadramento territoriale del Piano su base ortofoto;



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

- A.02_B_Perimetro di piano su base P.R.G.;
- A.03_Ricognizione giuridica delle aree del P.d.L.;
- A.04_Planimetria dello stato dei luoghi;
- A.05_Planovolumetria di progetto: raffronto tra progetto di variante e Piano lottizzazione convenzionato;
- A.06_Definizione Aree a Standard;
- A.06/A_corpo A: calcolo superfici standard parcheggi e autorimesse;
- A.07_Planimetria Generale piano;
- A.08_Conteggi Superfici e Volumi ;
- A.09_Corpo A: pianta piano primo interrato;
- A.10_Corpo A: pianta piano secondo interrato;
- A.11_Corpo A: pianta piano terzo interrato;
- A.12_Corpo A: pianta piano 1° (uffici);
- A.13_Corpo A: pianta piano 2° (uffici);
- A.14_Corpo A: pianta piano 3°;
- A.15_Corpo A: pianta piani 4° - 5° - 6° - 7° - 8° e 9°;
- A.16_Corpo A: pianta piani 10° e 11°;
- A.17_Corpo A: pianta piano 12°;
- A.18_Corpo A: pianta piano coperture;
- A.19_Corpo A: prospetti nord ed ovest;
- A.20_Corpo A: prospetti sud ed est;
- A.21_Corpo A: Sezioni ;
- A.22_Corpo B: pianta piano terra e primo;
- A.23_Corpo B: Prospetti e sezioni;
- A.24_Sovrapposizione del P.d.L. su estratto di mappa con identificazione aree a cedere e superfici di proprietà;
- A.25_Profili della lottizzazione dalle principali assi stradali – Viale Europa – nuova asse di lottizzazione, lato nord;
- A.26_Rilievo fotografico con indicazione dei con visivi su E.D.M.;
- A.26_a Verifica distanza dell'intervento dal depuratore su base ortofoto;
- A.27- Planovolumetria di progetto con indicazione quote altimetriche – Verifica distacchi stradali;
- A.28- Planovolumetria dell'intervento: sezione longitudinale e trasversale ;
- CRO.1_Cronoprogramma realizzazione opere variante lottizzazione: cronoprogramma urbanizzazioni primarie
- CRO.2_Cronoprogramma realizzazione opere variante lottizzazione: cronoprogramma opere private (fabbricati)
-
- con Delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ (che si allega sotto la lettera "....") è stato poi approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, costituito dagli elaborati grafici e scrittografici, indicati nel dispositivo della predetta delibera, che sono di seguito elencati:
 -
- il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

Tutto ciò premesso che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione, fra le costituite parti come sopra indicate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE - OBBLIGO GENERALE – OGGETTO, SCOPO E VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.

Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti nell'ambito del progetto di variante n.2 al piano di lottizzazione denominato *"costruzione di un complesso da destinare ad attività terziarie e residenziale in bari Viale Europa – art. 39 NTA variante al piano di lottizzazione convenzionato n.97/83 convenzione aggiuntiva rep. 56076 del 25/09/2015"* d'ora in avanti per brevità denominata **"variante n.2 al PdL 97"** approvata con deliberazione della G.C. n. ____ del ____.

La presente convenzione ha una validità di anni 10 a decorrere dalla data della sua stipula.

IL DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, approvato con deliberazione della G.C. n. ____ del ____, costituisce PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE, RISULTA AD ESSA ALLEGATO (sub. lettera "....") E COMUNQUE SOTTOSCRITTO, IN OGNI SUA PARTE, DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DEL SOGGETTO ATTUATORE (O CONSORZIO O ALTRO SOGGETTO TITOLATO).

ART 2 - CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO E PRECISAZIONI IN MERITO ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA

I costruendi edifici corrisponderanno prevalentemente per dimensioni, altezza e volume alle indicazioni contenute nelle planimetrie e negli elaborati grafici costituenti **"variante n.2 al PdL 97"** ed allegati alla delibera di approvazione del/la Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. del.....

Non potrà essere modificato, salvo regolare procedura di variante, l'impianto complessivo del **"PIANO URBANISTICO ESECUTIVO"**. Pertanto le previsioni rivenienti dal piano volumetrico, la cui coerenza con il PUE è stata verificata in sede di esame da parte del Coordinamento Tecnico Interno, del Settore Pianificazione Attuativa e della Commissione VAS, dovranno mantenersi tali, con particolare riferimento a:

- ubicazione e consistenza delle aree cedute per standards, fatte salve le ulteriori precisazioni riportate in seguito;
- rete stradale;
- allineamenti e profili altimetrici degli edifici;

Inoltre, dovranno essere prodotti specifici studi su:

- materiali e finiture;
- cromatismi complessivi;
- masse e volumetrie complessive;
- quant'altro riportato nelle prescrizioni rinvenienti dalla VAS e riportate nelle NTA del piano.

~~A tal proposito si ritiene che la progettualità degli interventi debba essere inoltre supportata da uno specifico progetto "della qualità" che, contenendo l'uso di pluralità di elementi di finitura persegua soluzioni autonome, adottando apposite tabelle delle finiture di riferimento. Tutti gli edifici contigui che costituiscono una unità morfologica definita, devono essere progettati unitariamente, secondo gli studi d'insieme.~~

Gli spazi privati anche ad uso condominiale ~~contigui a più fabbricati~~ dovranno essere progettati unitariamente a cura del Soggetto Attuatore ed approvati dal suo organo decisionale, prima di essere sottoposti alle approvazioni degli Uffici, rimanendo obbligati tutti i consorziati ad accollarsi i relativi oneri per la realizzazione delle opere.

Dette opere saranno poi realizzate, con riferimento a specifici ambiti di intervento individuati in sede di progetto unitario, unitamente con la esecuzione del primo intervento ed a cura del titolare del primo P.d.C.

Resta fermo che i successivi P.d.C., riferiti a quell'ambito specifico, potranno essere rilasciati previo riscontro dell'effettivo rimborso degli oneri sostenuti dal titolare del primo P.d.C. che rilascerà apposita dichiarazione liberatoria.

Alle ubicazioni, dimensioni, altezze e volumi dei fabbricati, in sede di richiesta del permesso di costruire, potranno essere apportate variazioni che non incidono in maniera significativa sui parametri urbanistici che connotano il Piano Esecutivo in dipendenza della morfologia e costituzione geologica del suolo, della tipologia e distribuzione degli alloggi e/o degli ambienti per usi diversi oltre che per esigenze architettoniche.

Le altezze dei fabbricati indicati negli elaborati grafici del progetto della "variante n.2" si intendono riferite per ciascun fronte alla quota media di marciapiede, o in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato e comunque coerenti con le indicazioni riportate nel regolamento edilizio.

Tutte le fronti dei fabbricati dovranno essere finite come se prospettanti su aree pubbliche.

Le aree scoperte dovranno tutte essere sistemate come previsto dalla "variante n.2" e, pertanto, a: sedi viabili e/o pedonali, a giardini privato e/o condominiale o comunitario, a parcheggio, ~~a giochi, impianti sportivi~~ ed altri usi ammessi e rappresentati nel progetto.

In sede di richiesta del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, potranno essere apportate lievi varianti alla sistemazione delle aree scoperte di uso esclusivo dei lotti, comunque coerenti con le indicazioni del piano.

~~Tutte le recinzioni tra i lotti, sia di confine su spazi privati che pubblici, ove previste, saranno eseguite "a giorno", composte da una base in muratura dell'altezza massima di 50 cm e sovrastante ringhiera o rete metallica o altro materiale che assicuri tale trasparenza da non creare barriera fino ad un'altezza massima complessiva di ml. 2,00. Gli elaborati esecutivi del progetto edilizio devono riportare la posizione e le caratteristiche di tali recinzioni, privilegiando comunque le recinzioni arbustive.~~

I soggetti attuatori per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo dichiarano di accettare, così come accettano con la stipula della presente convenzione, che in caso di contrasto tra la normativa del presente articolo e le NTA di Piano ed il Regolamento Edilizio, questi ultimi, rispetto ai propri ambiti applicativi, hanno la prevalenza.

Il soggetto attuatore, con nota acquisita al protocollo della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio al prot. n.....del _____ ha inoltrato richiesta di attivazione della procedura di cui all'art. 23 – comma 01 lettera b) – del D.P.R. 06.06.2001 d.lgs n.380 del 2001 e ss.mm.ii., allegando i seguenti elaborati:



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

La Giunta Comunale con delibera n. _____ del _____ " _____ " ha dichiarato esplicitamente la sussistenza di tutti i requisiti di cui al articolo 23 – comma 01 lettera b) del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii.).

Il termine per la ultimazione degli edifici è quello indicato nei singoli permessi di costruire il cui rilascio deve avvenire nel termine di validità del presente atto (10 anni).

Si precisa che, nel caso in cui le urbanizzazioni primarie siano state eseguite nell'arco temporale dei dieci anni, i titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle eventuali volumetrie non ancora realizzate e comunque approvate nell'ambito del Piano Attuativo, considerato l'avvenuto raggiungimento dell'interesse pubblico, saranno rilasciati senza necessità di ulteriori convenzionamenti. Si procederà ad un convenzionamento aggiuntivo solo nel caso in cui gli interessati al rilascio dei titolo/i abilitativo/i richiedano di realizzare le opere di urbanizzazioni secondarie a scomputo dei corrispondenti oneri concessori.

Il progetto prevede anche la realizzazione di parcheggi interrati, ai quali corrispondono aree pubbliche (verde e parcheggi).

~~Il Soggetto Attuatore potrà realizzare, su apposita richiesta, gli interventi edilizi in coerenza con gli indirizzi di cui alla L.R. 13/2008 e relativo regolamento, in particolare con le indicazioni rivenienti da provvedimenti comunali usufruendo dei relativi incentivi.~~

~~L'incremento volumetrico previsto dalla richiamata L.R. n. 13/2008 potrà essere realizzato senza ulteriori cessioni di aree per standard qualora queste ultime, nell'ambito del Piano Attuativo risultino già in esubero rispetto ai volumi previsti nel medesimo Piano Attuativo. Per ottenere la certificazione di sostenibilità ambientale ai fini dell'ottenimento delle agevolazioni previste dalla L.R. 13/2008 e dalla deliberazione di G.M. del 14.11.2011, n.708 è necessario predisporre la documentazione prevista dalla deliberazione di Giunta Regionale 24.11.2009, n.2272.~~

~~E' prevista la realizzazione di polifere (cavidotti tecnologici) per allocare i sottoservizi possibili (con esclusione delle reti gas) al fine di rendere funzionale la gestione delle reti tecnologiche.~~

Per quanto attiene la procedura di VAS di cui alla parte seconda Titolo II del D.lgs 03.04.2006, n.152 si precisa quanto segue. Con determina n.9902 del 02/07/2025 il dirigente del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio del Comune di Bari, ai sensi del D.lgs 152/2006 e s.m.i. e della L.R. 44/2012, **escludeva** la proposta di variante del Piano Attuativo dalla procedura di VAS, con le prescrizioni di cui alla medesima Determina Dirigenziale.

Conseguentemente e come dato atto nella delibera di D.G. di approvazione della variante di piano n. _____ del _____:

- A seguito delle determina n.9902 del 02.07.2025 a firma del dirigente del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio del Comune di Bari, il soggetto attuatore con nota prot. _____ n. _____ del _____ ha trasmesso le integrazioni richieste dall'Autorità Idrica Pugliese con nota prot. n. 1587 del 05.03.2025, nonché l'aggiornamento di tutti gli elaborati adeguati alle prescrizioni riportate in D.D. n.9902 del 02.07.2025, con particolare riferimento a quelle di cui al verbale della Commissione VAS del 05.06.2025.
- Inoltre sarà necessario adempiere in fase di realizzazione alle attività di cui alla nota prot. n.3254 del 06.03.2025 della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la città metropolitana di Bari, nonché a tutte le prescrizioni di cui alla D.D. n.9902 del 02.07.2025.

ART. 3 - CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il soggetto attuatore ha già ceduto, con atto di convenzione a rogito del notaio **Cesare Cerasi del 1 agosto 2006**, rep. **51916/1601**, a titolo gratuito al Comune di Bari, "le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costituite dalle strade e dalle aree relative agli standard urbanistici nella misura minima prevista di mg. 20 (venti) per abitante insediato".

02482700727

A) le prime (strade pubbliche) per una superficie complessiva di mq. 3.342,00 (tremilatrecentoquarantadue virgola zero zero), indicate in colore rosso nell'estratto di mappa dell'Agenzia del Territorio - Ufficio di Bari del 17 giugno 2004, Prot. 508181/2004, allegato sub "D" alla predetta convenzione e catastalmente individuate come segue:

foglio 13, particelle: 349 di mq. 203; 301 di mq. 192, 303 di mq. 39; 259 di mq. 109; 260 di mq. 125; 264 di mq. 5; 253 di mq. 566, 254 di mq. 425; 256 di mq. 795, 257 di mq. 883;

B) le seconde (standard) per una superficie complessiva di mq. 2.331,00 (duemilatrecentotrentuno virgola zero zero), indicate in colore "azzurro" nel citato estratto di mappa e catastalmente individuate dal foglio 13 con le particelle: 308 di mq. 32, 315 di mq. 1262,00; 306 di mq. 139,00; 308 di mq. 32,00; 263 di mq. 575,00.

Il soggetto attuatore ha già ceduto altresì, con atto di convenzione a rogito del notaio **Cesare Gera** del **25 settembre 2011**, rep. **66076/104**, a titolo gratuito al Comune di Bari, "le seguenti ulteriori aree, destinate a standard urbanistici, per una superficie complessiva di mq. 3.925,00 (tremilanovecentoventicinque virgola zero zero), individuate da colore azzurro nella planimetria dell'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali", allegata sotto la lettera "D" alla predetta convenzione, catastalmente così individuate come segue: foglio 13, particelle 17729 di mq. 1255,00, 17731 di mq. 2670,00.

Con la proposta della variante n.2, approvata con D.G. n. _____ del _____, oggetto del presente convenzionamento, è intervenuta la necessità di modificare l'assetto delle cessioni sia in merito alle urbanizzazioni primarie, sia agli standard, come di seguito meglio specificato:

Il **soggetto attuatore** cede con la stipula della presente convenzione, a titolo gratuito al Comune di Bari, per il quale accetta il costituito Sig/ra.....nella sua qualità di....., le aree necessarie per le opere di **urbanizzazione primaria** interne al contorno al **piano** per una superficie complessiva di mq....., indicate in colore.....nella planimetria allegata sotto la lettera "....." e catastalmente individuate da:.....;

cede altresì le aree necessarie agli **standard** per una superficie complessiva di mq.....indicate in colore..... nella planimetria allegata sotto la lettera "....." e catastalmente individuate da:.....

Il soggetto attuatore cede, altresì, con la stipula della presente convenzione, a titolo gratuito al Comune di Bari, per il quale accetta il costituito Sig/ra.....nella sua qualità di Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, le aree necessarie per le opere di **urbanizzazione primaria esterne** di contorno al piano e, comunque, tutte quelle aree che essi avranno acquisito su delega del Comune a seguito di procedura ablatoria, necessarie fino al collegamento alle idonee rete infrastrutturali pubbliche esistenti per una superficie complessiva di mq....., indicate in colore.....nella planimetria allegata sotto la lettera "....." e catastalmente individuate da:.....;

Con la presente convenzione vengono altresì retrocesse le aree che sono state cedute con le convenzioni del 2006 e del 2015, perché non più destinate a urbanizzazioni primarie e/o a standard, per una superficie complessiva di mq....., indicate in colore.....nella planimetria allegata sotto la lettera "....." e catastalmente individuate da:.....

Le suddette aree sono puntualmente rappresentate nell'elaborato grafico a firma del tecnico..... (che si allega sotto la lettera "....."), incaricato dal Soggetto Attuatore, a seguito degli avvenuti frazionamenti.

Per quanto attiene la demolizione di manufatti e/o costruzioni presenti nelle aree oggetto di cessione, i soggetti interessati hanno adempiuto con le modalità ed i tempi riportati all'ART. del DISCIPLINARE ALLEGATO PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE approvato con deliberazione della G.C. n. ____ del ____, allegato alla presente convenzione. ~~I soggetti attuatori (Consorzi/società/o altra titolarità idonea) sono, inoltre, autorizzati al riutilizzo e deposito del materiale di risulta proveniente dagli scavi secondo le modalità riportate nel predetto disciplinare.~~

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art.30 del D.P.R. n.380/2001 ss.mm.ii., le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bari in data che, in originale si allega al presente atto sotto la lettera "....." per farne parte integrante ed essenziale e dichiarano che dalla data del rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute, negli strumenti urbanistici di detto Comune modificazioni o varianti che interessino i medesimi terreni.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DEI PUE - COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore è obbligato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie previste dalla variante n.2 al piano di lottizzazione n.97, denominata "costruzione di un complesso da destinare ad attività terziarie e residenziale in bari Viale Europa – art. 39 NTA variante al piano di lottizzazione convenzionato n.97/83 convenzione aggiuntiva rep. 56076 del 25/09/2015".

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria, provvisto di tutti i pareri dei vari enti competenti interessati a vario titolo alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria, - redatto coerentemente alle disposizioni di cui all'art. ____ del DISCIPLINARE ALLEGATO PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE approvato con deliberazione della G.C. n. ____ del ____, è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del ____ ed è composto dai seguenti elaborati:

L'importo complessivo degli interventi di urbanizzazione primaria risultante dal quadro economico allegato al progetto, ammonta a complessivi euro _____, così ripartiti:

- a) ammontare opere di urbanizzazione primaria €
- b) oneri di sicurezza non soggetti a ribasso €
- c) IVA su a) + b) €
- d) spese tecniche comprensive di
progettazione esecutiva, direzione lavori,
sicurezza in fase di progettazione e
di esecuzione, collaudo €
- e) IVA su d) €
- f) Altro €

~~Il soggetto attuatore, coerentemente alle disposizioni di cui alla delibera _____, provvederà alla realizzazione ed alla cessione delle seguenti opere (parcheggi di cui all'art. 5 co.2 del D.M. 1444/68 e 39 co. 6 delle NTA _____)~~

~~Il cui importo è di seguito riportato:~~

- ~~a) ammontare opere per la realizzazione..... €~~



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

b) oneri di sicurezza non soggetti a ribasso	€
c) IVA su a) + b)	€
d) spese tecniche comprensive di progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, collaudo	€
e) IVA su d)	€
f) Altro	€

E' data facoltà, al SOGGETTO ATTUATORE a sua specifica richiesta, di realizzare, a scomputo dei relativi oneri, opere di urbanizzazione secondaria previste nel Piano Attuativo previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e secondo le modalità riportate nell'ALLEGATO DISCIPLINARE. In tal caso il dovrà riportarsi il seguente quadro economico.

g) ammontare opere di urbanizzazione secondaria	€
h) oneri di sicurezza non soggetti a ribasso	€
i) IVA su a) + b)	€
j) spese tecniche comprensive di progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, collaudo	€
k) IVA su d)	€
l) Altro	€

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro del piano, così come rappresentate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dalla D.G.C. n. ____ del ____ avverrà a cura e spese del soggetto attuatore – come da atto di impegno assunto in atti al prot. n.73974 del 28.02.2023 - dei suoi successori e aventi causa.

ART. 5 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE - SCOMPUTO E MODALITA' DI RIMBORSO AL SOGGETTO ATTUATORE DELLE SOMME ANTICIPATE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria relative all'ambito di intervento dovranno essere realizzate a scomputo degli oneri secondo le modalità fissate dagli ARTT. ____ e ____ del DISCIPLINARE **PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE** approvato con deliberazione della G.C. n. ____ del ____ che qui si intendono integralmente richiamate.

ART. 6 - GARANZIE – FORMAZIONE – DURATA E SVINCOLO

A garanzia della corretta esecuzione delle suddette opere e degli obblighi assunti con la presente convenzione il SOGGETTO ATTUATORE dovrà uniformarsi alle disposizioni di cui all'ART. ____ del DISCIPLINARE **PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI**

IMMOBILIARE SANT'ANGELO SRL
02482700727



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

DI URBANIZZAZIONE approvato con deliberazione della G.C. n__del____, che qui si intendono integralmente richiamate.

L'importo preventivato pari al 100% (cento per cento) delle obbligazioni assunte dal SOGGETTO ATTUATORE, comprensivo degli oneri accessori, ammonta ad € (Euro.....) come risulta dal riepilogo che segue:

- m) ammontare opere di urbanizzazione primaria €
- n) oneri di sicurezza non soggetti a ribasso €
- o) IVA su a) + b) €
- p) spese tecniche comprensive di
progettazione esecutiva, direzione lavori,
sicurezza in fase di progettazione e
di esecuzione, collaudo €
- q) IVA su d) €
- r) Altro €

ART. 7 – UTILIZZO, GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

La variante del piano di lottizzazione in questione prevede la realizzazione di spazi pubblici in superficie (destinati a verde o parcheggi) e ai livelli interrati, ove sono previsti i parcheggi del terziario (50% di Vc+P ex art.39 NTA di PRG – parcheggi privati ad uso pubblico). L'uso e la gestione di questi ultimi parcheggi, dovranno essere disciplinati da apposito atto a sottoscrivere con il Comune di Bari, integrativo della presente convenzione, con il quale il Soggetto Attuatore (e/o dei suoi aventi causa) deve, altresì, farsi carico dei costi e delle spese relative alla gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle citate aree, che saranno sempre ad esclusivo e totale carico dello stesso. Resta inteso che gli interventi di manutenzione sulle predette aree dovranno essere effettuati nei modi più idonei per garantirne l'utilizzo pubblico.

Resta fermo che dovrà essere sempre garantito l'accesso e l'uso dei parcheggi interrati di natura pubblica, secondo gli accordi di cui al succitato atto, nel pieno rispetto della legge 13/1989 e successive modifiche e integrazioni, salvo attenersi ad eventuali ulteriori disposizioni che nel frattempo l'amministrazione comunale potrebbe emanare.

ART. 8 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE IN QUALITA' DI SOGGETTO TITOLATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per quanto attiene gli obblighi afferenti le procedure di affidamento nonché le modalità ed i tempi di esecuzione, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, si richiama integralmente quanto riportato negli ARTT. _____ del DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE approvato con deliberazione della G.C. n__del_____.

ART. 9 - ASSERVIMENTO AREE

Gli attuatori del Piano (ovvero i consorziati), per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, asservono sin d'ora con la presente convenzione, ai sensi del 2° comma dell'art. 29 della L.R. n. 56 del 31.05.1980 modificato dal comma 2 dell'art.11 della L.R. 19/2003, a favore del Comune di Bari l'area dell'intero Piano Attuativo ai manufatti o immobili che sono realizzabili ed indicati nel progetto di Piano Attuativo convenzionato con il presente atto.

IMMOBILIARE SAN PAOLO SR
02482790727

ART. 10 - MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE

Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere stesse).

Le procedure relative alla manutenzione, al collaudo stesso ed all'acquisizione delle opere di urbanizzazione e delle aree relative da parte dell'Amministrazione Comunale sono contenute nell'ART. ____ del DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE approvato con deliberazione della G.C. n. ____ del ____, che qui si intendono integralmente richiamate ed al cui rispetto il Soggetto Attuatore rimane obbligato.

ARTICOLO 11 - AREE CONTERMINI

Nella variante approvata non vi sono aree contermini di proprietà comunale sulle quali è previsto l'intervento del Soggetto Attuatore, fatta esclusione delle aree destinate a viabilità ed oggetto del programmato intervento relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

ARTICOLO 12 – SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto ed altre eventuali ad esso connesse, sono tutte a carico dei **SOGGETTI ATTUATORI**.

ART. 13 - RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Bari vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo, in particolare si fa rinvio al DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE approvato con deliberazione della G.C. n. ____ del ____.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bari.

ARTICOLO 14 - COERENZA DELLA CONVENZIONE RISPETTO ALLO SCHEMA APPROVATO CON DELIBERAZIONEN.....DEL.....

La presente convenzione è coerente con lo schema allegato alla progettazione attuativa approvata con deliberazionen.....del.....

Oppure nell'eventualità ricorrono le condizioni

Alla presente convenzione, rispetto allo schema approvato con deliberazione n.....del.....a seguito dell'entrata in vigore delle seguenti disposizioni legislative:

.....
e/o per effetto della/e deliberazione/i di Consiglio Comunale/Giunta Comunale.....

sono state apportate le seguenti modifiche:

.....

Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto ed altre eventuali, come precedentemente precisato, sono tutte a carico del SOGGETTO ATTUATORE, che chiede il trattamento tributario previsto dall'art. 32, 2° comma, del DPR 601/73, richiamato dall'art. 20, 1° comma, della legge 10/1977.

p. IL COMUNE

p. IL SOGGETTO ATTUATORE

IMMOBILIARE SAN PAOLO srl
02462799727

ATTO DI CESSIONE E COMODATO D'USO

TRA

Il CONSORZIO per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari in
sigla CONSORZIO ASI, con sede in Modugno alla Via delle Da-

*Divisione delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione
giunta del 2 Maggio 2008, che in estratto autentico si allega al presente*
E

La società "INTERPORTO REGIONALE DELLA PUGLIA S.p.A." con

autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministra-
zione in data 25 giugno 2008, _____
che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la
lettera "B"; _____

Premesso che: _____

- la società "INTERPORTO REGIONALE DELLA PUGLIA S.p.A.", co-
stituita allo scopo di realizzare l'Interporto Regionale del-

la Puglia in Bari, è stata ammessa ai benefici della legge n. 240/90, giusta nota n. 19707 del 30 dicembre 1998 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con cui veniva approvata la graduatoria di merito delle richieste di ammissione presentate dai soggetti aventi titolo ai sensi del D.M. 15 Settembre 1995;

- l'Interporto Regionale della Puglia, previsto nello schema di piano quinquennale di cui alla delibera CIPET del 31 Marzo 1992, risponde ai requisiti di cui alla delibera CIPET del 7 Aprile 1993, nonché a quelli dell'articolo 6 della Legge n. 204/95 ed è considerato interporto di rilevanza nazionale;

- il Comune di Bari, con deliberazioni C.C. n. 222, assunta nella seduta del 22 Novembre 1999, e n. 279, assunta nella seduta del 22 dicembre 1999;

a) ha approvato il progetto generale dell'Interporto di Bari, in località "Lamasinata" anche ai fini della dichiarazione di pubblica utilità a norma degli articoli 6 e 6 bis della L.R. n. 3 del 20.01.1998 come integrata dalla L.R. n. 8 dell'11 Febbraio 1999;

b) ha approvato apposita variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 3 del 20 Gennaio 1998, come integrata dalla L.R. n. 8 dell'11 Febbraio 1999;

c) che ha dato atto che l'esecuzione delle opere previste nel progetto generale restava subordinata al rilascio delle relative concessioni edilizie sulla base dei progetti edilizi a-

deguati alle condizioni o prescrizioni espresse dai parteci-
panti alla Conferenza dei Servizi, nonchè alla verifica di
compatibilità da parte del Ministero dell'Ambiente; _____

Il progetto generale, approvato dal Comune di Bari con i
provvedimenti riportati, prevede, su un'area della superficie
di Ha.69.68.00, la realizzazione di numero undici (11) magaz-
zini del tipo sia gomma-gomma che ferro-gomma, del centro di-
rezionale, della sala conferenze, del ristorante ed albergo,
dell'area tecnologica costituita da stazione di servizio, va-
sca ed impianto di pompaggio antincendio, cabine elettriche e
prevede infine le opere infrastrutturali di seguito indicate:

- a) la prima carreggiata dell'asse di PRG
di scorrimento nel tratto compreso tra Via Maestri del Lavoro
e l'ingresso dell'interporto; _____
 - b) lo spostamento di strada del Tesoro lungo il confine del-
l'area dell'Interporto; _____
 - c) lo spostamento del fascio ferroviario di proprietà del
Consorzio ASI a servizio del nucleo industriale ASI Bari-Mo-
dugno; _____
 - d) lo spostamento del collettore fognario a servizio del
quartiere San Paolo e di Palese; _____
- la Regione Puglia, nell'ambito del POR 2000-2006, misura
6,1, azione b), ha previsto il completamento dell'interporto
regionale di Bari, in località Lamasinata, considerandola o-
perazione a regia regionale; _____

- il Comune di Bari, Ripartizione del Territorio e Qualità Edilizia, in data 22 Dicembre 2004, ha rilasciato il permesso di costruire n.600/04 per il progetto di completamento dell'Interporto Regionale della Puglia (3° intervento), articolato in stralci autonomi e funzionali;

- il progetto del 3° intervento, 1° stralcio, approvato dalla Regione Puglia con determina del Dirigente del Settore LLPP n.833 in data 22 Dicembre 2004 integrata, successivamente, dalla DD n.115 del 18 Febbraio 2005, prevede la realizzazione delle infrastrutture esterne all'area dell'interporto, fra cui lo spostamento del fascio ferroviario di proprietà del Consorzio ASI sul confine dell'area dell'Interporto;

- il progetto esecutivo del raccordo, a seguito dell'approvazione della Regione Puglia, è stato trasmesso a RFI - Direzione Compartimentale Movimento - che si è espressa favorevolmente con nota n.812 RFI/AMBA.DVM.PATR del 12 Luglio 2005 ed il Consorzio ASI, con nota n.685 del 14 Febbraio 2006, ha autorizzato l'allaccio del nuovo raccordo al binario esistente di proprietà del medesimo Consorzio;

- il nuovo raccordo, realizzato dalla Società Interporto, è entrato in esercizio nel mese di Giugno 2007 a seguito del collaudo tecnico eseguito da RFI - Direzione Compartimentale Movimento - con esito positivo; (1)

- il nuovo raccordo dello sviluppo di milletrecentodiciotto virgola ventisette (1.318,27) metri, è costituito da sub bal-

last dello spessore di dodici centimetri (12 cm), ballast
dello spessore di trentacinque centimetri (35 cm), traverse
prefabbricate in c.a.p. e rotaie 60 UNI US e presenta le ca-
ratteristiche di una sezione FS di tipo B; la spesa sostenuta
per il suddetto raccordo ammonta ad Euro unmilioneottocento-
novantaquattromilatrecentocinquantasei virgola zero tre (E.
1.894.356,03), come riportato nella Perizia variante approva-
ta dalla Regione Puglia; la spesa a carico della Società In-
terporto ammonta al quaranta per cento (40%) ed è pari ad Eu-
ro settecentocinquantasettemilasettecentoquarantadue virgola
quarantuno (E. 757.742,41) oltre I.V.A.; _____
- a seguito dell'ultimazione dei lavori e dell'entrata in e-
sercizio del raccordo il Consorzio ha cessato di utilizzare
il vecchio raccordo e la Società Interporto conseguentemente
ha provveduto a smantellare il binario e ad utilizzare le re-
lative aree di sedime; _____
- il vecchio raccordo presenta uno sviluppo di ottocentodi-
ciannove virgola novantacinque metri (m.819,95) e le aree di
sedime, della superficie complessiva di metri quadri settemi-
laottocentocinquantacinque virgola zero zero (mq.7.855,00),
in Catasto al Foglio 12 particella 210, Foglio 13 particelle
63-65-70 e 71, Foglio 17 particelle 39 e 44, sono state com-
prese nel piano particellare di esproprio approvato dalla Re-
gione Puglia con determinazione del Dirigente del Settore
LL.PP n.202 in data 8 Aprile 2004 successivamente integrata

dalla DD n.364 in data 10 Maggio 2005.

Tutto ciò premesso e ritenuto, le parti convengono quanto segue

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Il Consorzio ASI di Bari cede alla società "INTERPORTO REGIONALE DELLA PUGLIA S.p.A.", con effetto dalla data di sottoscrizione del presente atto, l'intera proprietà del binario dismesso dall'esercizio la cui area di sedime⁽³⁾ identificata in Catasto al Foglio 12 particella 210, Foglio 13 particelle 63-65-70 e 71, Foglio 17 particella 39 e 44, si estende per una superficie complessiva di metri quadri settemilaseicentocinquantacinque (mq.7.655), cui corrisponde il valore di e-

3. tale somma verrà corrisposta dalla Società Interporto Regionale della Puglia S.p.A. al Consorzio ASI di Bari al momento della stipula del presente atto mediante assegni circo-

quanta).

4. La società "INTERPORTO REGIONALE DELLA PUGLIA S.p.A." concede al Consorzio ASI, con effetto dalla data di sottoscrizione del presente atto, in comodato d'uso a titolo gratuito e ad utilizzo esclusivo dello stesso Consorzio, il nuovo raccordo ferroviario dello sviluppo di metri milletrecentodiciotto virgola ventisette (m.1.318,27), la cui area di sedime, identificata in Catasto al Foglio 12, particelle 72-77-95-149-177-178-223-626-630-632-634-644-648-653-660-686 e Foglio 13 particelle 180 e 300 (da sottoporre a frazionamento), si estende per una superficie di metri quadri tredicimilaquattrocentosessantadue (mq. 13.462), cui corrisponde il

Ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380, le parti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera "G" ed in ordine al quale le stesse dichiarano non essere intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di rilascio ad oggi.

5. Le parti concordano che il comodato d'uso a titolo gratuito con diritto esclusivo di utilizzo del nuovo raccordo ferroviario da parte del Consorzio ASI di Bari, avrà la durata di anni venti (20), continuativi e senza interruzione, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto; al

comodatario è riconosciuto il diritto esclusivo di opzione all'acquisto del raccordo ferroviario concesso in comodato,

Il diritto di opzione potrà essere esercitato nel periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione del presente atto e quella di fine del comodato, senza che il corrispettivo pattuito possa subire alcuna modificazione. _____

6. Le parti si danno reciprocamente atto di conoscere la consistenza del bene formante oggetto del comodato, che riconoscono essere stipulato con espresso riferimento a tutte le norme di legge (artt.1803 e segg.c.c.) che regolano l'Istituto; _____

7. Il comodatario si impegna, comunque, a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario, si intendono sin d'ora, acquisite ed accettate dal comodante.

8. Il comodante si impegna, comunque, a non richiedere la restituzione dell'immobile prima della scadenza naturale del contratto, anche in deroga a quanto previsto dall'art.1809 comma 2° c.c. _____

9. Tutte le spese del presente atto ed accessorie, spese di registrazione comprese, sono a carico del comodante. _____

10. Tutti i patti contrattuali sopraindicati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali in

(2) ri affari: "in chiarezza epistolografica" finale
fornita nella legge 28 settembre 1973 n. 601, art. 32, f.
l'epistola si era nell'ambito di un intervento per la vita.

M. B. P. 100, v. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

25 June 2008.

materia di comodato, in quanto applicabili. Qualunque altra
modifica al presente contratto può aver luogo e può essere
prevista solo con atto scritto. _____

11. Per ogni controversia è esclusivamente competente il Foro
di Bari. _____

12. Per quanto non contemplato nel presente contratto, si fa
riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi
in vigore. _____

13. Le parti riconoscono espressamente carattere essenziale
ed inderogabile a tutte le clausole del presente atto, di
talchè l'inefficacia o l'inadempimento anche di una sola di
esse rileverà necessariamente quale causa di inefficaci e di
risoluzione dell'intero atto. _____

Letto, confermato e sottoscritto _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e 1342 c.c. le
parti approvano specificamente, dopo attenta lettura, le
clausole n.2), 4), 5), 6), 8), 9), 10), 11) e 13) del presen-
te contratto di comodato. _____

Letto, approvato e sottoscritto _____

In Modugno alla via delle Dalie n.5 _____

Addi, _____

Portill: (11) ri affirma "Il contratto è stato eseguito,
in data 26 Aprile 2002, nell'inf. di essere deciso

CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI BARI

Ente Pubblico Economico

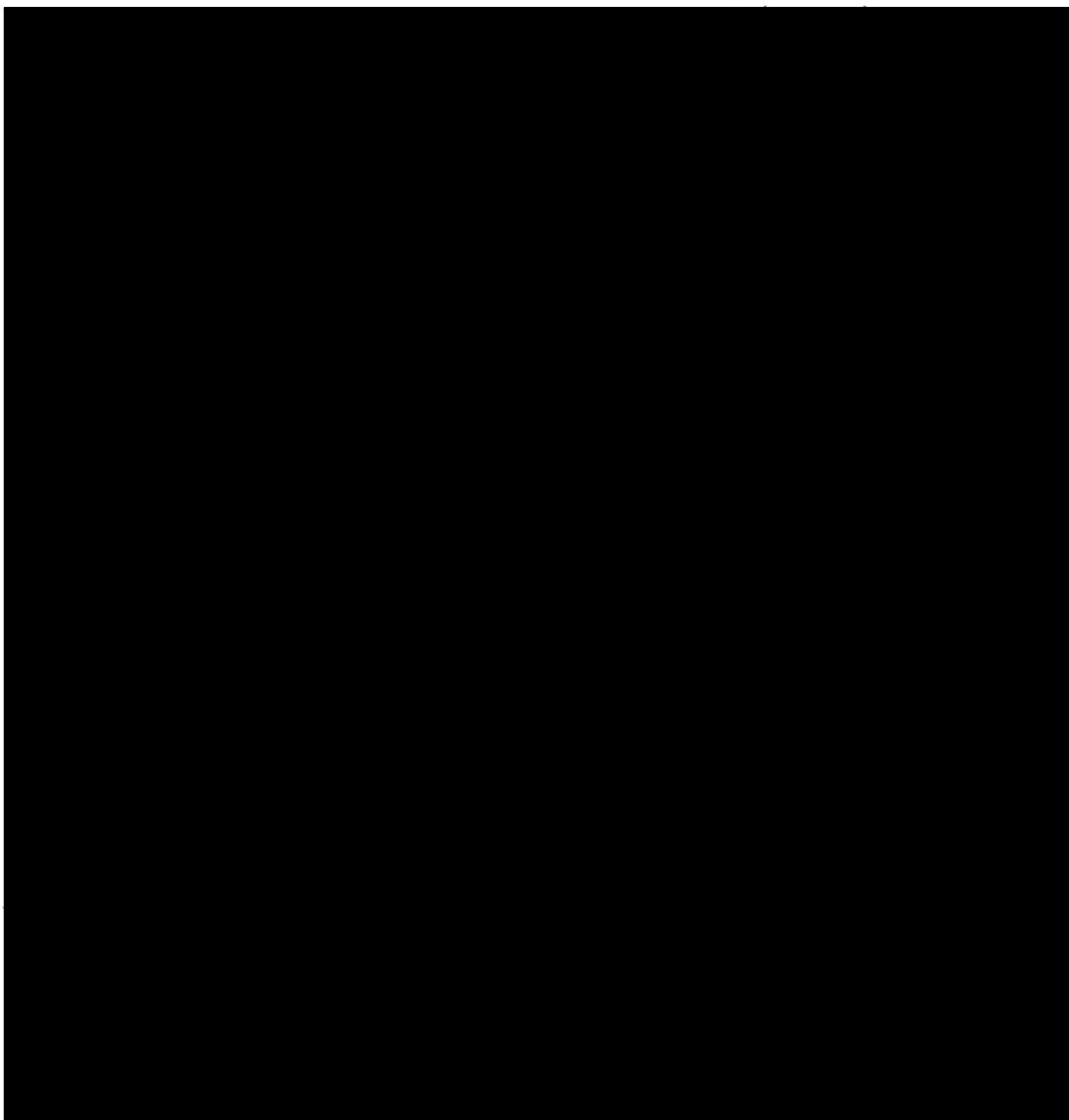
Legge 5.10.1991 n° 317

Allegato "A" all'atto
n. 862/17 di recepimento

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N. 113/08

OGGETTO: Approvazione dell'atto di cessione all'Interporto Regionale della Puglia S.p.A. di un tratto di raccordo ferroviario consortile e di comodato d'uso al Consorzio di un nuovo tratto di binari.

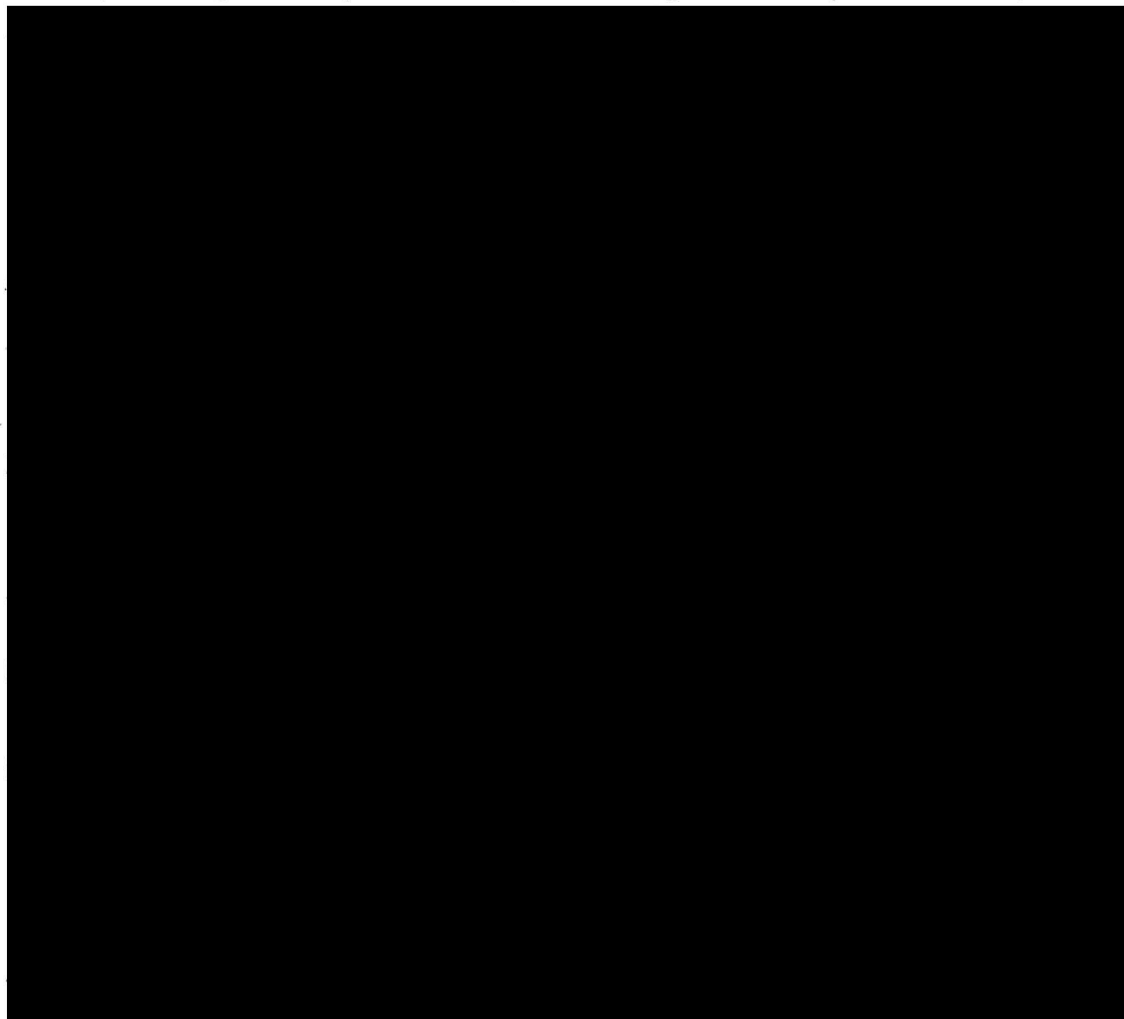
L'anno duemilaotto, il giorno 02 del mese di GIUGNO nella sede del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari, previa regolare convocazione, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, nelle persone dei Signori:



Amministrazione della società "INTERPORTO REGIONALE DELLA PU-



- Il nuovo tratto di raccordo è stato ultimato ed è entrato in esercizio a partire dal mese di giugno 2007, previo positivo collaudo tecnico eseguito da RFI – Direzione Compartimentale Movimento;
- Al fine di regolamentare la cessione del vecchio raccordo alla società Interporto e il trasferimento in comodato d'uso e utilizzo esclusivo del nuovo raccordo al Consorzio è stato predisposto specifico atto pubblico di cessione e comodato d'uso nel quale vengono disciplinate le reciproche obbligazioni delle parti contraenti;



Rif. Docia2008\delibere\comodato uso raccordo



REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E
INFRASTRUTTURE
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

Trasmissione a mezzo posta
elettronica, ai sensi dell'art.47
del D.Lgs. n.82/2005

Città di Bari (BA)

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it

Oggetto: Variante n.2 al PdL n.97/83 – Zona per attività terziarie maglia
n.4 - Viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3).

Proponenti: Immobiliare San Paolo s.r.l.

**Conferma Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e
ss.mm.ii. – Prot. n. 3301 del 13/10/2014**

In riferimento alla vostra nota protocollo numero 44222.U del
05/02/2025, acquisita agli atti di questa Sezione in pari data con protocollo
numero 63231, relativamente all'intervento in epigrafe:

- visto il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.,
rilasciato da codesto ente con nota protocollo numero AOO_064_62287
del 28/11/2011, che si esprimeva favorevolmente *in ordine alla
compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni
geomorfologiche dell'area interessata*;
- vista la Determina Dirigenziale numero 470/2025 della Ripartizione
Governo e Sviluppo Strategico del Territorio del Comune di Bari, avente
per oggetto *"Formalizzazione, ai fini dell'espletamento degli adempimenti
in materia di VAS ai sensi della L.R. 44/2012 e R.R. 18/2013, della
"Variante n.2 al PdL n.97/83" - Zona per attività terziarie Maglia n.4 -
viale Europa Zona S. Paolo (Municipio 3) Bari."*, nella quale viene

www.regione.puglia.it

SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

Via Gentile, 52 - Palazzina Polifunzionale - 70126 (BA)

Pec: servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it



c_a662.Comune di Bari - Prot. 14/03/2025.0095234





riepilogato l'iter istruttorio della variante proposta e ne vengono sintetizzati i contenuti;

– visti gli elaborati trasmessi e, in particolare:

- l'elaborato *"Relazione Geologica"* a firma del Dott. Geol. [REDACTED]

[REDACTED]
nella quale viene verificata la compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata;

- gli elaborati *"Asseverazione assenza vincoli di cui al PAI"* e *"Relazione illustrativa redatta ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01"* a firma del

[REDACTED]
i contenuti della variante proposta (riduzione sostanziale delle volumetrie in progetto e modifica della sagoma planovolumetrica degli edifici in progetto), evidenziata l'assenza di elementi di pericolosità individuati dal PAI ed evidenziato che non sono mutate le condizioni geomorfologiche delle aree di interesse;

tutto ciò premesso, la scrivente Sezione ritiene non ricorrano le condizioni per dover esprimere un nuovo parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. in merito alla variante proposta e, pertanto, conferma la validità del parere già emesso con protocollo numero AOO_064_62287 del 28/11/2011.

La presente comunicazione si riferisce unicamente ai documenti progettuali pervenuti a questa Sezione con la nota su richiamata che, di fatto, ne costituiscono parte integrante, con la precisazione che qualunque eventuale modifica e/o variante alla progettazione dell'opera in questione



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E
INFRASTRUTTURE
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE**

venga prontamente sottoposta a questa Sezione per un'approfondita valutazione circa la necessità di rivedere il parere già rilasciato.

Sono fatti salvi eventuali diritti di terzi nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rinvenienti dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

Istruttore

Arch. Rosanna Patruno

(firmato digitalmente)

Funzionario E.Q.

Geol. Francesco Zuffo

(firmato digitalmente)

ASSEVERAZIONE

(ai sensi della legge n. 445/2000 art. 46-47 e successive modificazioni ed integrazioni)

Al COMUNE DI BARI
Ripartizione Urbanistica
Direttore
Ing. Pompeo Colacicco
Via Abbrescia, 86
Bari

Oggetto: Variante n. 2 al Piano di Lottizzazione n. 97 – anno 83 – maglia urbanistica n. 04 per attività terziarie art. 39 NTA – San Paolo viale Europa.
Asseverazione assenza vincoli di cui al PAI

Con riferimento alla variante n. 2 al piano di lottizzazione convenzionato n. 97/19883, Il sottoscritto dott. **Ing. Maurizio PASSANNANTI**, nato a **Bari il 06/10/1969**, codice fiscale **PSSMRZ69R06A6629**, con studio in **Bari in via M. Signorile n. 2/B**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. **5233**, in qualità di progettista dell'intervento,

ASSEVERA

Che l'intera area interessata dalla variante n. 2 al piano di lottizzazione convenzionato n. 97/83, non è sottoposta a vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico.

Bari, 15/02/3

In fede

Dott. Ing. Maurizio Passannanti



Si allega alla presente copia del documento d'identità.

PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA

1. PASSANNANTE
2. MAURIZIO

4a. 31/07/2018 4b. MIT-UCO
4c. 06/10/2028
5. U12C10723H

9. AB

13.

9.	10.	11.	12.
AM			
A1			
A2			
A	05/12/2018	05/12/2018	115
B1			
B	05/12/2018	05/12/2018	
C1			
C			
D1			
D			
BE			
C1E			
CE			
D1E			
DE			

1. Categoria 2. Anno 3. Data luogo di nascita 4a. Data del rilascio
4b. Data di scadenza 4c. Numero della patente
13. Validità dal 11. Validità fino al 12. Quale
esistono documenti e documenti presso l'Ufficio di stato

12.71 BAS104417E AH 1899455



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche

Direzione

Al Direttore della Ripartizione Governo
e Sviluppo Strategico del Territorio
Ing. Pompeo Colacicco

Al Direttore Settore Pianificazione Attuativa
Avv. Augusto Farnelli

e p.c. Al Sindaco/Assessore all' Urbanistica ed Edilizia Privata

All'Assessore ai LL.PP.

Al Procuratore e Progettista

Al Soggetto Attuatore
Soc. "Immobiliare San Paolo srl"

Oggetto: Variante al Piano di Lottizzazione n. 97/83 – Maglia Urbanistica 4 per attività terziarie art. 39 NTA
Ubicazione: quartiere San Paolo - viale Europa n.c.
Proponenti: LIDL Italia e Immobiliare San Paolo srl.
Parere sul progetto esecutivo e attestazione di congruità prezzi.

Con nota prot. n. 129551 del 13/04/2023 la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio (ex Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata) ha trasmesso a quest'ufficio il Progetto esecutivo delle Urbanizzazioni Primarie previste dalla Variante al Piano di Lottizzazione n. 97/83 al fine dell'espressione del parere di competenza sul progetto.

Questa Direzione ha avviato la fase istruttoria trasmettendo ai competenti settori il progetto esecutivo de quo al fine dell'espressione del parere richiesto.

I competenti settori di questa Ripartizione al fine di esprimere i pareri endoprocedimentali hanno richiesto varie integrazioni documentali, l'ultima delle quali è stata trasmessa dal Soggetto Attuatore con nota prot. n. 367160 del 25/10/2024.

Al termine della fase istruttoria, i suddetti settori hanno trasmesso i seguenti pareri:

- con nota prot. n. 369574 del 28/10/2024 (**allegato 1**) il "Settore Infrastrutture a Rete e Viabilità" ha espresso *parere favorevole* con prescrizioni da recepire prima dell'inizio dei lavori;
- con nota prot. n. 349094 del 14/10/2024 (**allegato 2**) il "Settore Parchi e Giardini" ha espresso *parere favorevole* con prescrizioni da recepire durante l'esecuzione dei lavori

A conclusione della fase istruttoria e a seguito delle integrazioni richieste e presentate dal Soggetto Attuatore, il progetto esecutivo delle "Opere di urbanizzazione primaria" da realizzare nell'ambito del "Piano di Lottizzazione n. 97/83" per la realizzazione di un complesso edilizio per Attività Terziarie e Residenze, ai



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche

Direzione

sensi dell' art. 39 delle NTA, ubicato in viale Europa nc, risulta essere composto dai sotto riportati elaborati scritto-grafici:

ELABORATI GENERALI

A.00	Elenco elaborati
A.01	Inquadramento territoriale
A.02	Planimetria con individuazione degli interventi
A.03.1	Planimetria di rilievo intervento 1
A.04.1	Rilievo fotografico intervento 1
A.05	Relazione geologica

DOCUMENTAZIONE TECNICO ECONOMICA

DTE.01	Elenco prezzi unitari e analisi nuovi prezzi
DTE.02	Computo metrico estimativo
DTE.03	Disciplinare prestazionale: opere stradali
DTE.04	Disciplinare prestazionale: opere idrauliche
DTE.05	Disciplinare prestazionale: opere elettriche
DTE.06	Quadro Economico

OPERE STRADALI

VI.01.1	Planimetria di progetto intervento
VI.02.1	Planimetria con individuazione della segnaletica intervento 1
VI.03.1	Profili di progetto intervento 1
VI.04.1	Sezioni di progetto intervento 1
VI.04.2	Sezioni di progetto intervento 1
VI.04.3	Sezioni di progetto intervento 1
VI.05.1	Sezioni tipo intervento 1
VI.06	Particolari costruttivi stradali
VI.07	Relazione tecnica stradale

OPERE IDRAULICHE

ID.01	Planimetria di progetto rete smaltimento acque meteoriche
ID.02	Profili rete impianto di smaltimento acque meteoriche
ID.03	Relazione tecnica impianto di smaltimento acque meteoriche
ID.04.1	Particolari costruttivi impianto di smaltimento acque meteoriche
ID.04.2	Particolari costruttivi impianto di smaltimento acque meteoriche

OPERE ELETTRICHE

OE.01.1	Planimetria impianto di pubblica illuminazione intervento 1
OE.02.1	Relazione illuminotecnica intervento 1
OE.03.1	Particolari costruttivi impianto di pubblica illuminazione intervento 1

OPERE STRUTTURALI

OS.01	Relazione di calcolo
OS.02	Particolari costruttivi sovrappasso
OS.03	Particolari costruttivi muri di sostegno
OS.04	Relazione su qualità e dosatura dei materiali
OS.05	Relazione geotecnica
OS.06	Piano di manutenzione strutture opere d'arte



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche

Direzione

SICUREZZA

S.01 Piano di sicurezza e coordinamento urbanizzazioni primarie

OPERE A VERDE

OV.01 Planimetria delle opere a verde

OV.02 Relazione delle opere a verde

OV.03 Sezioni tipo intervento 1

Preso atto degli allegati pareri endoprocedimentali dei vari settori di questa Ripartizione si esprime, ai sensi dell'art. 3 del "Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione" del Comune di Bari,

PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI

sul progetto esecutivo delle "Opere di urbanizzazione primaria" da realizzare nell'ambito del **"Piano di Lottizzazione n. 97/83"** per la realizzazione di un complesso edilizio per Attività Terziarie e Residenze, ai sensi dell'art. 39 delle NTA, ubicato in viale Europa nc.

Resta inteso che il Soggetto Attuatore, in fase di realizzazione delle opere dovrà ottemperare a tutte le prescrizioni riportate nei predetti pareri endoprocedimentali che qui si intendono integralmente riportate.

Inoltre, prima della consegna delle opere, il Soggetto Attuatore dovrà produrre elaborati as-built che dimostrino il recepimento di tutte le suddette prescrizioni.

Con riferimento all'aspetto economico, considerati i pareri endoprocedimentali espressi, alla luce delle verifiche a campione svolte, si ritengono congrui i prezzi indicati negli elaborati del progetto esecutivo e, relativamente ai nuovi prezzi, a quelli applicati attualmente sul mercato, per un importo complessivo dei lavori pari ad € 2.798.339,15 di cui € 2.743.469,75 per lavori ed € 54.869,40 per oneri della sicurezza.

I succitati importi derivanti dai corrispondenti computi metrici estimativi devono essere assoggettati ad un ribasso del 20%, pari a quello medio solitamente applicato per le categorie di lavoro di opere similari nell'ambito degli appalti pubblici. In tal modo si ha un importo pari a **€ 2.249.645.20** di cui **€ 2.194.775,80 per lavori ed € 54.869,40 per oneri della sicurezza.**

Questo Settore non ha, invece, la possibilità di verificare l'esattezza delle quantità indicate nei singoli Computi metrici né la corrispondenza con i lavori previsti nel progetto delle suddette opere di urbanizzazione. Pertanto si assumono come esatte le quantità rilevabili dai Computi metrici prodotti, sotto la diretta responsabilità dei progettisti che, con la firma degli elaborati, certificano quanto riportato.

Il Direttore della Ripartizione
Infrastrutture, Viabilità e OO PP



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Settore Infrastrutture a Rete e Viabilità

Risposta a nota n. **0323719** del **24.09.2024**

Alla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e OO.PP.
Direzione
SEDE

Oggetto: Variante al Piano di Lottizzazione n. 97/83. Maglia urbanistica n. 4 per Attività Terziarie. Quartiere San Paolo, viale Europa. Proponenti

Parere di competenza su progetto esecutivo. Documentazione integrativa.

Proponenti: LIDL Italia – Immobiliare San Paolo.

Con riferimento a quanto in oggetto, premesso che:

- con nota prot. n. 0345796 del 13.10.2023, il Settore Interventi sul Territorio della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche chiedeva parere di competenza al Settore Urbanizzazione Primarie sugli elaborati del progetto esecutivo di che trattasi;
- con nota prot. n. 0078909 del 01.03.2024 a seguito della disamina degli elaborati del progetto esecutivo, sono stati richiesti alcuni elaborati integrativi/sostitutivi del progetto esecutivo di cui all'oggetto;
- con nota prot. n. 0211833 del 14.06.2024 il Direttore della Ripartizione trasmetteva allo scrivente Settore elaborati sostitutivi del progetto esecutivo di cui all'oggetto chiedendo relativo parere di competenza;
- con note prot. nn. 271933-272168-272183 del 01.08.2024 il Direttore della Ripartizione trasmetteva ulteriormente allo scrivente Settore elaborati sostitutivi del progetto esecutivo di cui all'oggetto chiedendo relativo parere di competenza;
- con nota prot. n. 278478 del 07.08.2024 il Direttore della Ripartizione trasmetteva ulteriormente allo scrivente Settore elaborati sostitutivi del progetto esecutivo di cui all'oggetto chiedendo relativo parere di competenza;
- con nota prot. n. 0323719 del 24.09.2024 il Direttore della Ripartizione trasmetteva ulteriormente allo scrivente Settore elaborati sostitutivi del progetto esecutivo di cui all'oggetto chiedendo relativo parere di competenza;
- con nota prot. n. 0367160 del 25.10.2024 l'ing. Maurizio Passannante, procuratore per la procedura Pdl 97_83, trasmetteva ulteriormente al Settore Urbanizzazioni Primarie elaborati sostitutivi del progetto esecutivo di cui all'oggetto.;

PARERE DI COMPETENZA DELLA POEQ PROGETTAZIONE VIABILITÀ

In merito a quanto di competenza della poEQ Progettazione Strade, si fornisce **nulla osta** in linea tecnica alle seguenti prescrizioni.

In merito alla modalità di superamento dei dislivelli tra "ramo A" e piano campagna, si chiede di integrare gli elaborati relativi ad opere d'arte, trasmettendo tutti gli elaborati previsti per legge, di cui agli adempimenti ex artt. 93, 94 e 94-bis del D.P.R. n. 380/2001, fermo restando l'acquisizione di tutti gli eventuali atti di assenso richiesti da parte degli enti competenti ed eventuali ulteriori integrazioni/variazioni che dovessero essere ritenute necessarie dalla Città Metropolitana di Bari.



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Settore Infrastrutture a Rete e Viabilità

Risulta, pertanto, necessario trasmettere tutti gli ulteriori elaborati mancanti previsti dall'art. 5 della D.G.R. 29 novembre 2022, n. 1663 (a titolo esemplificativo e non esaustivo: la relazione sulla modellazione sismica concernente la "pericolosità sismica di base" del sito di costruzione di cui al § 3.2 delle NTC e § C3.2 della Circolare C.S.LL.PP. n. 7/19).

In merito alle barriere di sicurezza, si chiede:

- di sostituire il parapetto di acciaio previsto in corrispondenza della pista ciclabile con una barriera di sicurezza;
- di dettagliare gli elaborati trasmessi, al fine di motivare in maniera chiara e esaustiva le scelte progettuali effettuate.

Si chiede, in particolare, di evidenziare:

- classi di contenimento in funzione al tipo di traffico esistente/previsto;
- valutazione dello stato dei luoghi e del supporto sul quale dovrà essere installato il dispositivo di sicurezza verificando l'assimilabilità dei terreni in sito con quelli relativi ai valori dei crash test;
- accorgimenti da apportare ai supporti o alla barriera in caso di difformità con quelli utilizzati nei crash test per ottenere la certezza dell'equivalenza nei comportamenti;
- lunghezze delle tratte di installazione dei dispositivi;
- indicazione, sia dell'ubicazione che della relativa lunghezza, delle transizioni di collegamento tra le barriere di nuovo impianto e quelle esistenti, se presenti, descrivendo le soluzioni previste;
- punti di inizio e fine tratta con annessi i terminali adeguati, che siano essi semplici o speciali;
- individuazione dei punti singolari quali cuspidi, interferenze con opere d'arte o ostacoli non eliminabili allegando una descrizione dettagliata del criterio che si vuole adoperare per ovviare al problema.

In merito alla pista ciclabile prevista, si chiede, in corrispondenza degli accessi carrabili, di:

- eliminare la segnaletica orizzontale di attraversamento pedonale e ciclabile;
- realizzare la segnaletica orizzontale di margine e mezzera della pista ciclabile;
- colorare la pista ciclabile tra le strisce di margine a realizzarsi.

Si specifica che, non avendo questo Ufficio la possibilità di verificare l'esattezza delle quantità indicate nel computo metrico, né la corrispondenza con i lavori previsti nel progetto delle suddette opere di urbanizzazione, si assumono come esatte le quantità rilevabili dal computo metrico prodotto, sotto la diretta responsabilità dei progettisti che, con la firma degli elaborati, certificano quanto riportato.

Le prescrizioni ivi riportate dovranno essere recepite prima di dare avvio all'inizio dei lavori.

Si chiede, pertanto, di trasmettere gli elaborati aggiornati allo scrivente Ufficio recanti le modifiche richieste e di recepire il nulla osta della scrivente poEQ agli elaborati aggiornati ai fini della consegna dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente parere.

PARERE DI COMPETENZA DELLA PoEQ INFRASTRUTTURE A RETE



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Settore Infrastrutture a Rete e Viabilità

In merito a quanto di competenza della PoEQ Infrastrutture a Rete, si chiede di integrare gli elaborati progettuali come segue:

Per quanto attiene l'impianto semaforico:

La realizzazione delle rotatorie interessano le intersezioni semaforizzate di viale Europa angolo Strada del Tesoro e viale Europa angolo viale Maestri del Lavoro.

La rimozione degli impianti esistenti dovrà avvenire previo incontro con l'amministrazione per valutare quali componenti degli stessi potranno essere recuperati perché riutilizzabili.

Per quanto attiene l'impianto di pubblica illuminazione

Per quanto attiene alla Pubblica illuminazione si fornisce parere **positivo di idoneità tecnica**:

Al contempo sin da ora si prescrive che, preliminarmente alla presa in consegna dell'intero impianto, insieme agli elaborati as-built dovranno essere redatti i seguenti documenti:

- Rilievo GIS di tutte le opere realizzate in conformità agli standard in uso presso l'ufficio comunale mediante la fornitura di opportuno shapefile.

La Classificazione per attributi di ogni elemento georeferenziato della Pubblica Illuminazione del Comune di Bari deve avere Sistema di riferimento delle coordinate: WGS 84/ UTM zone 33N ID dell'autorità: EPSG:32633
Attributi Quadri Elettrici : id - Codice QE - Codice Contatore - UTMX - UTMY - Latitudine - Longitudine - Costruttore - Modello - Anno di installazione - Tensione di alimentazione (V) - Carichi esogeni - telecontrollo - Tipologia vano - Indirizzo - Allegato fotografico;
Attributi Sostegni: id - Id sostegno - UTMX - UTMY - Latitudine - Longitudine - Quadro elettrico - N. punti luce per sostegno - Tipologia sostegno - Tipologia materiale - Colore - Produttore - Materiale - Modello - Anno di installazione palo - Altezza sostegno fuori terra - Collare in acciaio - Manicotto di base - Portella di ispezione - Altezza portella - Diametro base palo - Diametro testa palo - Indirizzo — **CODICE INDIRIZZO**
TELECONTROLLO Allegato fotografico;

Attributi Corpi illuminanti: id - id sostegno - id corpo illuminante - UTMX - UTMY - Latitudine - Longitudine - Quadro elettrico - Tipologia corpo illuminante - Produttore - Modello - Colore apparecchio - Anno di installazione - Installatore - Potenza nominale (W) - Flusso netto (lm) - Altezza fuoco (m) - Tipologia sorgente - Temperatura (°K) - Geometria curva fotometrica - Codice fotometria - Classe isolamento - Fase alimentazione - Diametro attacco (cm) - Indirizzo - Allegato fotografico;

- Dichiarazione di stabilità del complesso "Palo+armatura+plinto" a firma di tecnico abilitato, comprensiva di calcolo statico e verifica della snervatura del palo.

Si specificano, inoltre le caratteristiche tecniche dei sostegni di pubblica illuminazione da prendere in riferimento:



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Settore Infrastrutture a Rete e Viabilità

1) Palo di sostegno organo illuminante **con ATTACCO TESTAPALO (senza sbraccio):**

Palo conico diritto ottenuto mediante la laminazione a caldo di tubo in acciaio UNI EN 10025 / UNI EN 10219 saldato ad alta frequenza "E.R.W. (Electrical Resistance Welded)" UNI EN 10217:2005. La laminazione/pressorotazione del tubo avviene ad una temperatura di circa 700°C, la lavorazione è completamente gestita a controllo numerico. I pali sono realizzati in acciaio S275J0H/S275JRH. Le piastre di fissaggio sono saldate da personale qualificato secondo UNI EN ISO9606:2017 e UNI EN ISO 14732:2013. Il processo di laminazione consente di ottenere un palo senza cordoni di saldatura esterna. Tolleranze dimensionali secondo UNI EN 40/2 Spessore $\geq 3.8\text{mm}$. L'acciaio utilizzato e l'incremento degli spessori dovuto alla laminazione (dalla base alla testa), conferiscono al palo prestazioni superiori. La protezione superficiale, esterna ed interna, è assicurata mediante un processo di zincatura a caldo, effettuato in un bagno di zinco fuso secondo UNI EN ISO 1461, a richiesta in conformità alla norma CEI 7-6 fascicolo m. 239. Spessore (UNI EN ISO 2808:2008): 80-100 μm ottenuti per differenza dalla zincatura. Imbutitura (UNI EN ISO 1520:2007): $\geq 5\text{ mm}$.

Resistenza in nebbia salina (ASTM 117-B e UNI EN ISO 9227:2006): 1500 ore nebbia-salina non sono ammessi focolai di corrosione, è ammessa una propagazione sotto pellicolare fino 2 mm max.

Ogni palo sarà corredato di etichetta CE con nome del costruttore, indirizzo, anno di costruzione, n° certificato, n° di identificazione organismo notificato, norma di riferimento (EN 40-5) e codice del prodotto.

Completo di asola ingresso cavi, asola per morsettiera, borsino m.a.t. interno palo asola morsettiera posta ad h.3.3m da terra, morsettiera completa di SPD di classe II, portella in alluminio, guaina termorestringente e manicotto di rinforzo h.900mm (600mm fuori terra). Il colore RAL del sostegno dovrà essere tale da integrarsi con il contesto architettonico della zona di installazione e/o con il colore dei sostegni esistenti sul territorio Comunale.

2) Palo di sostegno organo illuminante **con sbraccio:**

Caratteristiche punto precedente – Spessore >4mm

Per quanto attiene l'impianto di fognatura pluviale

preso atto che:

- La rete di fognatura pluviale dimensionata e progettata nelle opere in variante secondo gli elaborati tecnici trasmessi raccoglie le sole acque delle superfici impermeabili pedonali e carrabili, di superficie complessiva di 5.300 mq;
- *"Le acque meteoriche di provenienza della nuova viabilità ramo A e da Viale Europa dir. San Paolo vengono quindi raccolte e inviate in un impianto posto in un'area interna al lotto oggetto di progettazione. Il recettore finale pertanto è costituente da una trincea drenante";*
- Sono state recepite, negli elaborati progettuali sostitutivi di cui alle note riportate in premessa, le richieste di integrazione;

ai fini della sua presa in consegna dell'intero impianto da parte di questo Ufficio, si rilascia nulla osta specificatamente alla parte impiantistica afferente l'impianto di fognatura pluviale con le seguenti prescrizioni:

- a. Stante la pendenza trasversale costante della viabilità di progetto del Ramo A, in corrispondenza della curva verso nord è necessario inserire un'ulteriore caditoia anche sul lato esterno della carreggiata, in prosecuzione con le altre caditoie previste e da allacciare al collettore $\varnothing 400$ di progetto;
- b. Stante l'assenza di dettaglio progettuale delle aree interne al lotto e la loro futura natura giuridica, è necessario che le aree su cui insisteranno la vasca di trattamento e la trincea drenante dovranno essere di tipo pubblico o comunque con servitù tale da permettere la loro futura manutenzione;
- c. Propedeuticamente alla presa in consegna, ai sensi dell'art. 15, c. 3 del R.R. 26/2013 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia", si dovrà dare atto di aver ottemperato all'obbligo



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Settore Infrastrutture a Rete e Viabilità

dell'ottenimento dell'autorizzazione da parte della Città Metropolitana di Bari circa la realizzazione delle opere e dello scarico finale in trincea drenante, vista la competenza dell'Ente per gli scarichi nel suolo e sottosuolo;

- d. Propedeuticamente alla presa in consegna, dovrà essere consegnata anche la georeferenziazione dei componenti dell'impianto secondo lo standard in uso presso questa amministrazione mediante shape file, sistema di riferimento delle coordinate: WGS 84/ UTM zone 33N ID dell'autorità: EPSG:32633.

Tanto si doveva per quanto di competenza.

Distinti saluti.

Per la PoEQ Progettazione Viabilità

I Tecnici Istruttori

Ing. Giuseppe Napoletano
Arch. Francesco M. Specchio

II Responsabile della PoEQ Progettazione Viabilità

Ing. Carla Silvestri

Per la PoEQ Infrastrutture a Rete

I Tecnici Istruttori

Ing. Paolo Tupputi
Ing. Vincenzo Labianca

II Responsabile della PoEQ Infrastrutture a Rete

Ing. Francesco Cataldo Zonno

II Direttore del Settore Infrastrutture a Rete e Viabilità

Ing. Raffaele Amato



COMUNE DI BARI

Ripartizione Tutela Ambiente Igiene e Sanità

Settore Parchi e Giardini

Oggetto: Variante al Piano di Lottizzazione n. 97/83, Maglia Urbanistica n. 4 per Attività Terziarie art. 39 NTA, Quartiere San Paolo - Viale Europa, approvata con D.G. n. 454 del 18/07/2013 e convenzionata con atto aggiuntivo per notaio Cerasi rep. 56076 del 25/09/2015.

Parere su progetto

- Alla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche

SEDE

Con riferimento alla nota prot. n. 0323719.I del 24/09/2024 e successiva nota integrativa documentale giusto prot. n. 345533 del 10/10/2024, inerenti l'oggetto, si esprime parere botanico favorevole, sottoposto al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- il numero di piante arbustive indicato nell'elaborato C.M.E. non corrisponde a quanto rilevabile da planimetria sistemazione a verde; integrare, specificando il numero di piante per ciascuna specie botanica;
- prevedere predisposizione per il controllo da remoto dell'impianto di irrigazione mediante allaccio alla rete SCADA comunale;
- consegnare *as-built* in .dwg e *shape-file* georeferenziati necessari per inserimento nel SIT Comunale.

Con riferimento alle forniture vegetali, si invita il Committente rispettare quanto prescritto dalla normativa in materia di prevenzione e controllo del rischio connesso alla diffusione della *Xylella fastidiosa*. In particolare, tutte le specie vegetali dovranno essere sane esenti da malattie, provviste di passaporto fitosanitario; le piante appartenenti a specie ospiti di *Xylella fastidiosa*, dovranno anche essere provviste di documentazione attestante la provenienza da vivai accreditati che non ricadono nelle zone infette, né nelle zone cuscinetto e di contenimento, come elencate all'Allegato II del D.M. delle Politiche Agricole e Forestali del 13 febbraio 2018 "Misure di emergenza e prevenzione, il controllo e l'eradicazione di *Xylella fastidiosa* (Well. et al.) nel territorio della Repubblica italiana" e successive Determinazioni Regionali.

Si precisa che il presente parere su progetto è di natura tecnica e che non ha carattere autorizzativo e che l'Amministrazione resta sollevata da ogni onere.

Distinti saluti.

Il Perito Agrario
Dott. Agr. Gianfranco Vitolla

Il Direttore Rip.ne Tutela Ambiente Igiene e Sanità
Ing. Antonio Toritto

PDL N. 97 <i>Relazione istruttoria (settembre 2025)</i>	RICHIEDENTI	
	Immobiliare San Paolo s.r.l.	
	UBICAZIONE	TIPIZZAZIONE DI PRG
	BARI – viale Europa – zona San Paolo (Municipio 3)	Zone per attività terziarie - art.39 NTA PRG maglia n.4

1. Premessa

La presente istruttoria tecnica fa riferimento all'aggiornamento progettuale relativo alla **proposta di variante sostanziale** al Piano di Lottizzazione all'epoca rubricato al n.97/1983 (cfr. *infra* Cronistoria), ubicato in Bari al quartiere San Paolo, esteso all'intera maglia 4 in zona tipizzata per Attività terziarie di cui all'art.39 del vigente PRG del Comune di Bari.

A conclusione di una fase istruttoria di natura urbanistica (i cui esiti con richiesta di integrazioni/chiarimenti/dimostrazioni sono stati comunicati al Soggetto Attuatore con nota prot. n.24766 del 22.01.2025), il Settore Pianificazione Attuativa – in qualità di Autorità procedente – con nota prot. n.24612 del 22.01.2025 ha fatto istanza di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 44/2012 e R.R. 18/2013, presso il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio (Autorità Competente), il quale con nota prot. n.44222 del 05.02.2025 ha dato avvio alla consultazione dei SCMA ed Enti territoriali interessati.

Con D.D. n.9902 del 02.07.2025, trasmessa con nota prot. n.246316 del 11.07.2025, l'Autorità Competente ha comunicato all'Autorità Procedente che la proposta n.2 di variante del Pdl n.97/83 è stata dichiarata non assoggettata alla procedura di VAS di cui alla L.R. n.44/2012, previo il rispetto di alcune prescrizioni contenute nei contributi pervenuti dagli SCMA e richieste dalla Commissione VAS (per le suddette prescrizioni, vedere la D.D. n.9902 e relativi allegati, nonché il successivo par. 8.1 della presente istruttoria).

Con nota prot. n.248429 del 14.07.2025 il Settore Pianificazione Attuativa (Autorità procedente) ha comunicato al Soggetto proponente, l'esito della VAS e la non assoggettabilità alla stessa.

Con successive note assunte in atti al prot. n.254743 del 18.07.2025 e prot. n.261916 del 24.07.2025 il progettista ha trasmesso un aggiornamento progettuale, in riscontro a quanto chiesto nell'ambito della procedura di VAS e alla nota di questo Settore, prot. n.24766/2025, cui è seguita una verifica istruttoria i cui esiti (con richiesta di aggiornamenti) sono stati trasmessi al progettista con nota prot. n.274530 del 04.08.2025.

Con successiva nota assunta in atti al prot. n.283445 del 11.08.2025 il progettista ha inviato un ulteriore aggiornamento progettuale, in recepimento di quanto chiesto con la suddetta nota n.274530/2025.

La presente istruttoria fa riferimento agli elaborati trasmessi con il suddetto ultimo invio (indicati in arancio), restando chiaramente validi gli elaborati precedentemente trasmessi e non oggetto di aggiornamento.

Per facilità di lettura, si manterranno i riquadri con le criticità rilevate nella precedente istruttoria (*indicate in azzurro*), seguite dal riscontro rinveniente dal presente aggiornamento.

Si riporta l'elenco aggiornato degli elaborati che compongono il piano:

Elaborati scritti

- A.RT_Relazione illustrativa (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- NTA_Norme tecniche di attuazione (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- Relazione illustrativa per richiesta di rinnovo parere ex art. 89 del DPR 380/01 per la variante proposta (prot. n.73974 del 28.02.2023);
- Asseverazione PAI (prot. n.73974 del 28.02.2023) – elaborato non piu' trasmesso con nuovo invio, ma conforme all'ultima versione;
- Relazione geologica (prot. n.306099 del 12.09.2023 elaborato non piu' trasmesso con nuovo invio, ma conforme all'ultima versione);
- Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (aggiornato con prot. n.167825 del 14.05.2025);
- Relazione paesaggistica (aggiornato con prot. n.41983 del 04.02.2025);
- Report verifica ENAC (prot. n.338689 del 10.10.2023) - elaborato non piu' trasmesso con nuovo invio (ved. par.6);
- Rilievo vegetazionale e verifica dell'eventuale presenza di alberature di carattere monumentale ovvero meritevoli di conservazione (prot. n.79437 del 01.03.2024);

- Atto d'obbligo alla cessione e alla realizzazione delle UP (prot. n.73974 del 28.02.2023) – elaborato non più trasmesso con nuovo invio, ma conforme all'ultima versione;

Elaborati grafici

- A.01_Stralci Planimetrici di inquadramento territoriale (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.02_Inquadramento territoriale del Piano su base ortofoto (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.02.B_Perimetro di piano su base P.R.G. (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.03_Ricognizione giuridica delle aree del P.d.L. (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.04_Planimetria dello stato dei luoghi (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.05_Planovolumetria di progetto: raffronto tra progetto di variante e Piano lottizzazione convenzionato (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.06_Definizione Aree a Standard (prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.06/A_Corpo A: calcolo superfici standard parcheggi e autorimesse (prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.07_Planimetria Generale piano terra (agg. post VAS prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.08_Conteggi Superfici e Volumi (agg. post VAS prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.09_Corpo A: pianta piano primo interrato (agg. post VAS prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.10_Corpo A: pianta piano secondo interrato (agg. post VAS prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.11_Corpo A: pianta piano terzo interrato (agg. post VAS prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.12_Corpo A: pianta piano 1° (uffici) (agg. post VAS prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.13_Corpo A: pianta piano 2° (uffici) (agg. post VAS prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.14_Corpo A: pianta piano 3° (agg. post VAS prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.15_Corpo A: pianta piani 4° - 5° - 6° - 7° - 8° e 9° (agg. post VAS prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.16_Corpo A: pianta piani 10° e 11° (agg. post VAS prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.17_Corpo A: pianta piano 12° (prot. n.283445 del 11.08.2025);
- A.18_Corpo A: pianta piano coperture (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.19_Corpo A: prospetti nord ed ovest (agg. post VAS prot. n.261916 del 24.07.2025);
- A.20_Corpo A: prospetti sud ed est (agg. post VAS prot. n.261916 del 24.07.2025);
- A.21_Corpo A: Sezioni (agg. post VAS prot. n.261916 del 24.07.2025);
- A.22_Corpo B: pianta piano terra e primo (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.23_Corpo B: Prospetti e sezioni (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.24_Sovrapposizione del P.d.L. su estratto di mappa con identificazione aree a cedere e superfici di proprietà (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.25_Profili della lottizzazione dalle principali assi stradali – Viale Europa – nuova asse di lottizzazione, lato nord (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.26_Rilievo fotografico con indicazione dei coni visivi su E.D.M. (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.26_a Verifica distanza dell'intervento dal depuratore su base ortofoto (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.27_Planovolumetria di progetto con indicazione quote altimetriche – Verifica distacchi stradali (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- A.28_Planovolumetria dell'intervento: sezione longitudinale e trasversale (agg. post VAS prot. n.254743 del 18.07.2025);
- CRO.1_Cronoprogramma realizzazione opere variante lottizzazione: cronoprogramma urbanizzazioni primarie (prot. n.379384 del 05.09.2024);
- CRO.2_Cronoprogramma realizzazione opere variante lottizzazione: cronoprogramma opere private (fabbricati) (prot. n.379384 del 05.09.2024);

Elaborati del progetto delle Urbanizzazioni Primarie allegati a parere IIVOOOP (prot. n.374955 del 31.10.2024)

A – ELABORATI GENERALI (prot. n.374955 del 31.10.2024)

- A.00 - Elenco elaborati
- A.01 - Inquadramento territoriale intervento 1
- A.02 - Planimetria con individuazione degli interventi

- A.03.1 - Planimetria di rilievo intervento 1
- A.04.1 - Rilievo fotografico intervento 1
- A.05 - relazione geologica

DTE – DOCUMENTAZIONE TECNICO ECONOMICA (prot. n.374955 del 31.10.2024)

- DTE.01 - Elenco prezzi unitari e analisi nuovi prezzi
- DTE.02 - Computo metrico estimativo
- DTE.03 - Disciplinare prestazionale: opere stradali
- DTE.04 - Disciplinare prestazionale: opere idrauliche
- DTE.05 - Disciplinare prestazionale: opere elettriche
- DTE.06 - Quadro Economico

ID – OPERE IDRAULICHE (prot. n.374955 del 31.10.2024)

- ID.01 -Planimetria di progetto rete smaltimento acque meteoriche
- ID.02 - Profili rete impianto di smaltimento acque meteoriche
- ID.03 - Relazione tecnica impianto di smaltimento acque meteoriche
- ID.04.1 - Particolari costruttivi impianto di smaltimento acque meteoriche
- ID.04.2 - Particolari costruttivi impianto di smaltimento acque meteoriche

OE – OPERE ELETTRICHE (prot. n.374955 del 31.10.2024)

- OE.01.1 - Planimetria impianto di pubblica illuminazione intervento 1
- OE.02.1 - Relazione illuminotecnica intervento 1
- OE.03.1 - Particolari costruttivi impianto di pubblica illuminazione intervento 1

OS – OPERE STRUTTURALI (prot. n.374955 del 31.10.2024)

- OS.01 - Relazione di calcolo
- OS.02 - Particolari costruttivi sovrappasso
- OS.03 - Particolari costruttivi muri di sostegno
- OS.04 integ - Relazione su qualità e dosatura dei materiali
- OS.05 integ - Relazione geotecnica
- OS.06 integ - Piano di manutenzione strutture opere d'arte

OV – OPERE VERDE (prot. n.374955 del 31.10.2024)

- OV.01_sostitutiva - Planimetria delle opere a verde
- OV.02_integrativa - Relazione delle opere a verde
- OV.03_integrativa - Sezioni tipo intervento 1

S – PIANO DI SICUREZZA (prot. n.374955 del 31.10.2024)

- S.01 - Piano di sicurezza e coordinamento urbanizzazioni primarie

VI – OPERE STRADALI (prot. n.374955 del 31.10.2024)

- VI.01.1 - Planimetria di progetto intervento 1
- VI.02.1 - Planimetria con individuazione della segnaletica intervento 1
- VI.03.1 - Profili di progetto intervento 1
- VI.04.1.1 - Sezioni di progetto intervento 1
- VI.04.1.2 - Sezioni di progetto intervento 1
- VI.04.1.3 - Sezioni di progetto intervento 1
- VI.05.1 - Sezioni tipo intervento 1
- VI.06 - Particolari costruttivi stradali
- VI.07 - Relazione tecnica stradale

2. Cronistoria

La **prima proposta di Piano** in questione fu già approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.163 in data 06.05.1991 e **convenzionato in data 02.08.2006**, con atto a rogito del notaio [redacted], rep. [redacted] raccolta [redacted] tra la Società Immobiliare San Paolo S.r.l. ed il Comune di Bari.

Tale prima proposta prevedeva la realizzazione di un complesso edilizio per una volumetria complessiva pari a 62.546,12 mc, suddivisa in 10.986,23 mc (**ca 17,56%**) da destinare a residenziale e 51.559,89 mc (**ca 82,44%**) da destinare a terziario.

In sede di convenzionamento, la Società cedeva a titolo gratuito al Comune di Bari le aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, costituite rispettivamente dalle strade (per una superficie di 3.342 mq) e dalle aree relative agli **standard urbanistici (per una superficie complessiva di 2.331 mq)**. Tali aree sono identificate rispettivamente in catasto:

- al fg.13 p.lle n.349 (203 m²), n.301 (192 m²), n.303 (39 m²), n.259 (109 m²), n.260 (125 m²), n.264 (5 m²), n.253 (566 m²), n.254 (425 m²), n.256 (795 m²), n.257 (883 m²);
- al fg.13 p.lle n.261 (323 m²), n.315 (1.262 m²), n.306 (139 m²), n.308 (32 m²), n.263 (575 m²).

La predetta proposta di piano attuativo convenzionato nel 2006 non è mai stata realizzata.

Dopo circa due anni dal convenzionamento, in data 19.09.2008, la Società Immobiliare San Paolo s.r.l. ha presentato istanza di **variante al piano di lottizzazione già convenzionato nel 2006**, acquisita al protocollo dell'Ente con n.237766/2008 e successivamente con prot.296038/2010, finalizza all'esame di un progetto che prevedeva la realizzazione della volumetria complessiva di 62.546,12 mc, di cui una parte pari al **50% destinata a residenza** (destinazione in aumento rispetto alla precedente proposta) e la restante parte pari al **50% destinata a terziario** (destinazione in riduzione rispetto alla precedente proposta), nonché conseguente ridefinizione degli standard pari a **3.925 mq**, che sommati ai **precedenti 2.331 mq** determinavano un **aumento complessivo (pari a 6.256 mq)** della **superficie destinata agli stessi rispetto alla soluzione precedente**.

Con **DGC n.454 del 18.07.2013** fu approvato tale progetto di variante all'originario Piano con la procedura di cui all'art.16 co.10 bis della L.R. n.20/2001 ss.mm.ii.

Successivamente fu stipulato un atto di **convenzione aggiuntiva in data 25.09.2015**, rep. [redacted] raccolta [redacted] con validità di 10 anni dalla data di sottoscrizione, cui si aggiungono i termini di proroghe ex lege. Le particelle individuate per le aree a standard cedute con tale convenzione aggiuntiva sono identificate in catasto:

- al fg.13, n.17729 (1.255 m²) e n.17731 (2.670 m²).

Anche la variante al piano attuativo nuovamente convenzionato non è mai stata realizzata.

In data 27.04.2022, [redacted], nell'interesse della società Immobiliare San Paolo s.r.l., ha presentato **nuova istanza di variante** al Piano Urbanistico Esecutivo, assunta al prot. con n.130900.

Con prot. n.164876 del 25.05.2022 l'Ufficio ha trasmesso la nota di avvio del procedimento, rubricando la nuova proposta quale "**Variante n.2 al PdL n.97/83**" e ha avanzato contestuale richiesta di integrazione di documentazione suppletiva.

L'iniziale proposta progettuale è stata sottoposta all'esame del CTI in data 18.10.2023. Gli esiti sono stati trasmessi al tecnico progettista con nota prot. n.372239 del 06.11.2023. La proposta è stata quindi successivamente oggetto di una cospicua serie di modifiche che hanno interessato principalmente le urbanizzazioni primarie e il riassetto delle aree a standard e dei relativi accessi. In ultimo e dopo aver concordato con la Rip.ne IIVOOPP la soluzione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria (di esclusiva competenza comunale, ovvero: viabilità, smaltimento acque meteoriche, impianto di pubblica illuminazione, verde), il progettista ha acquisito il parere sul progetto esecutivo di queste ultime con nota prot. n.374955 del 31.10.2024 e ha provveduto ad aggiornare anche gli elaborati tecnico-urbanistici della proposta di Piano sulla scorta di quanto definito con IIVOOPP, elaborati che sono pervenuti in

- prot. n.378089 del 05.11.2024 con cui il Settore ha chiesto al tecnico di far pervenire la documentazione aggiornata, completa e coordinata con la soluzione e le prescrizioni rese dalla Rip.ne IIVOOPP;
- prot. n.379384 del 05.11.2024 con cui il tecnico ha trasmesso gli elaborati adeguati al parere della Rip.ne IIVOOPP, successivamente integrati con note prott. nn.393479 e 393481 del 15.11.2024.

A conclusione di una fase istruttoria di natura urbanistica (i cui esiti con richiesta di integrazioni, chiarimenti e dimostrazioni sono stati comunicati al Soggetto Attuatore con nota prot. n.24766 del 22.01.2025), il Settore Pianificazione Attuativa – in qualità di Autorità procedente – con nota prot. n.24612 del 22.01.2025 ha fatto istanza di

avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 44/2012 e R.R. 18/2013, presso il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio (Autorità Competente), il quale con nota prot. n.44222 del 05.02.2025 ha dato avvio alla consultazione dei SCMA ed Enti territoriali interessati.

Con D.D. n.9902 del 02.07.2025, trasmessa con nota prot. n.246316 del 11.07.2025, l'Autorità Competente ha comunicato all'Autorità Procedente che la proposta n.2 di variante del Pdl n.97/83 è stata dichiarata non assoggettata alla procedura di VAS di cui alla L.R. n.44/2012, previo il rispetto di alcune prescrizioni contenute nei contributi pervenuti dagli SCMA e richieste dalla Commissione VAS (per le suddette prescrizioni, vedere la D.D. n.9902 e relativi allegati, nonché il successivo par. 8.1 della presente istruttoria).

Con nota prot. n.248429 del 14.07.2025 il Settore Pianificazione Attuativa (Autorità procedente) ha comunicato al Soggetto proponente, l'esito della VAS e la non assoggettabilità alla stessa, chiedendo al contempo di ottemperare alle prescrizioni di cui alla VAS nonché alle richieste contenute nella nota del Settore prot. n.24766/2025.

Il progettista ha quindi trasmesso un primo aggiornamento progettuale "post VAS" (prott. n.254743 del 18.07.2025 e n.261916 del 24.07.2025) i cui esiti istruttori – con richiesta di adeguamenti – sono stati comunicati con nota prot. n.274530 del 04.08.2025.

E' seguito, infine, un ulteriore aggiornamento progettuale, trasmesso con nota prot. n.283445 del 11.08.2025.

3. Consistenza e regime proprietario delle aree

Sulla base della documentazione fornita e in atti allo scrivente Ufficio, ad oggi la Società proponente il Piano risulta proprietaria dell'intera maglia di PRG, al netto delle aree cedute al Comune di Bari con le convenzioni del 2006 e del 2015 e, pertanto, si può attestare la sussistenza della maggioranza qualificata alla presentazione della proposta di Piano, come da previsioni di cui all'art. 16 co.1 lett.b) della L.R. 20/2001 ss.mm.ii.

E' opportuno specificare che tale maglia di PRG è interessata dalla presenza della strada ferrata, attualmente di **proprietà di Interporto Regionale della Puglia s.p.a. (fig.13 p.lla 71)**, che suddivide le aree della maglia di PRG in due porzioni distinte (area A e area B).

Tale situazione dell'assetto proprietario è riportata negli elaborati "A.01_Stalci Planimetrici di inquadramento territoriale (marzo 2022)", "A.03_Ricognizione giuridica delle aree del Pdl" e "A.24_Sovrapposizione del P.d.L. su estratto di mappa con identificazione aree a cedere e superfici di proprietà" nonché nell'elaborato "A.RT_Relazione illustrativa".

In particolare nell'elaborato "A.24_Sovrapposizione del P.d.L. su estratto di mappa con identificazione aree a cedere e superfici di proprietà" è riportato il regime proprietario delle particelle allo stato attuale, con la sovrapposizione dello stesso rispetto alla proposta di variante oggi presentata.

Come sopra accennato, la **strada ferrata (riportata nella stessa cartografia del PRG) non esprime alcuna suscettività edificatoria. Pertanto, la superficie territoriale, come già calcolata in sede della prima proposta progettuale (cfr. All.C della Convenzione 2006), è pari a 12.510,50 mq.**

4. Inquadramento territoriale e stato attuale delle aree

L'intervento proposto dalla Società Immobiliare San Paolo s.r.l. ricade nell'intera maglia n.4 di PRG tipizzata ad "Attività terziaria", disciplinata dall'art.39 delle NTA del PRG. Tale maglia risulta delimitata a sud da Viale Europa, a nord dalla viabilità di PRG, ad est dalla bretella anch'essa prevista dal PRG e ad ovest da Viale Giuseppe Degennaro.

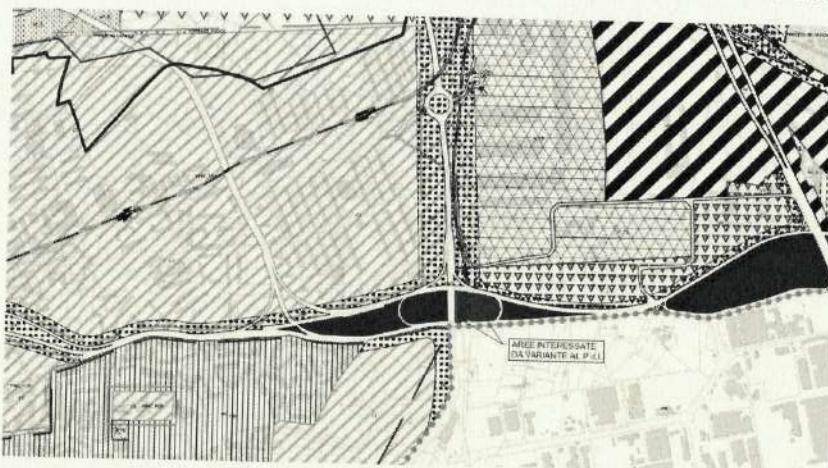


Immagine 1 – Identificazione dell'area di intervento nel vigente PRG del Comune di Bari

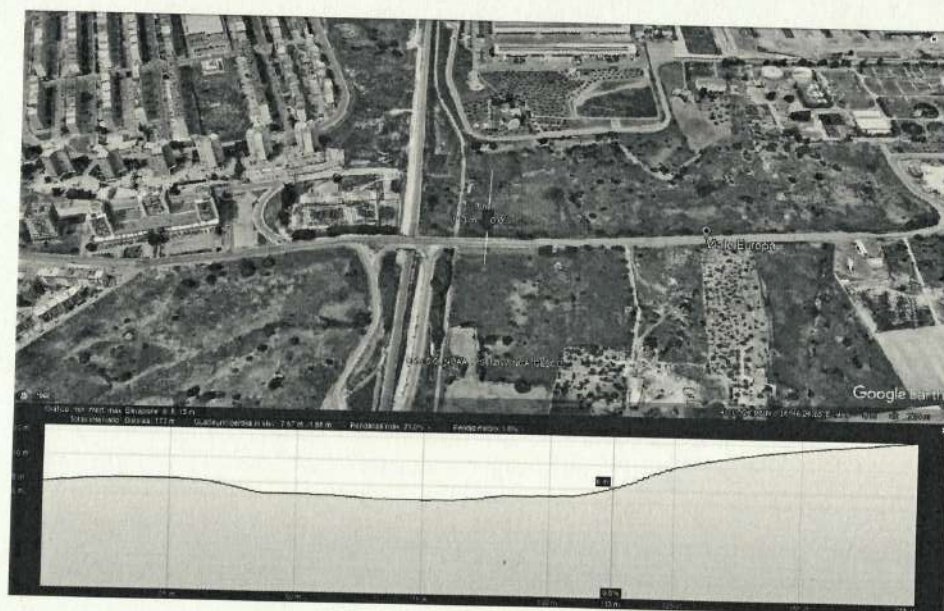
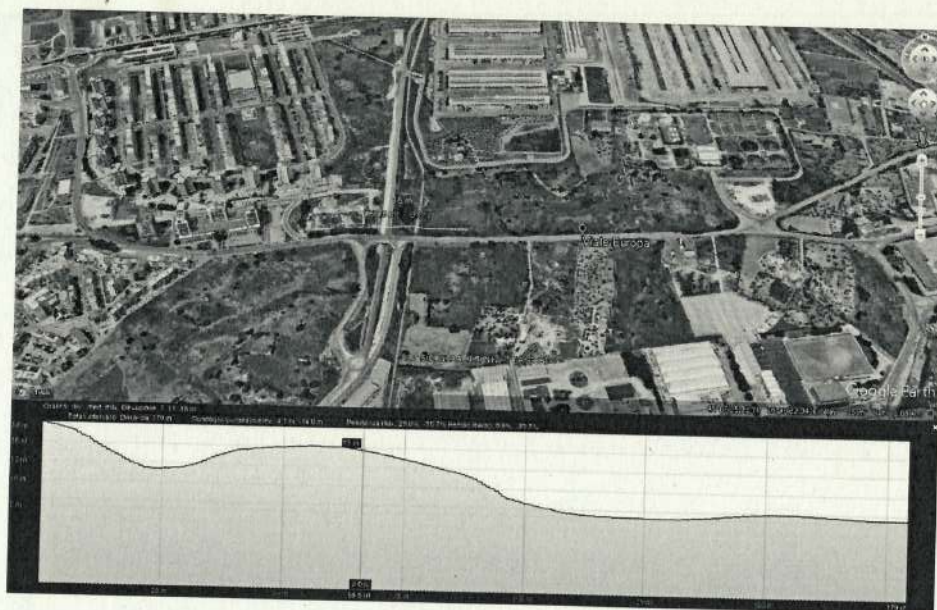
L'area considerata è posta nel settore periferico occidentale dell'abitato di Bari, in prossimità del quartiere S. Paolo, nei pressi di "una incisione naturale fossile ormai obliterata tanto da non essere ritenuta significativa ai fini idraulici e quindi non meritevole di vincolo (vedi stralcio cartografico e del reticolo idrografico dell'AdB) ed è altresì posizionata in una depressione artificiale prodotta da attività di scavo e frantumazione inerti" (cfr. "Relazione geologica").



Immagine 2 – Localizzazione dell'area di intervento nell'ortofoto (fonte: Google Earth 2023)

Il soggetto proponente ha fornito una stringata documentazione fotografica delle aree oggetto della proposta, sufficiente tuttavia a riportare una descrizione visiva dello stato dei luoghi (Cfr. Elaborato "A.26_Rilievo fotografico"). Ulteriori informazioni circa lo stato dei luoghi e l'andamento orografico delle aree interessate dagli interventi sono rilevabili negli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione primaria "A.03.1_Planimetria di rilievo intervento 1" e "A.03.2_Planimetria di rilievo intervento 2" nonché nella documentazione fotografica parte integrante della "Relazione geologica" (p.9).

Dall'esame di tale documentazione grafica, l'area si presenta pressoché pianeggiante con un salto di quota rilevante fra le due porzioni di maglia separate dalla strada ferrata, con una leggerissima inclinazione verso Est-Nord-Est. Come si evince dalla "Relazione geologica", il comprensorio è caratterizzato da una "preesistente incisione torrentizia, che lambisce l'area del comparto dirigendosi verso il fondo di una cava spenta in calcarenite, attualmente solo accennata a causa delle profonde modifiche antropiche. Il sito lambisce dunque solo il margine esterno di tale paleoasta torrentizia con caratteristiche sub pianeggianti e si può assimilare al fianco terrazzato sinistro dell'antico corso d'acqua, un tempo defluente verso la vicina linea di costa adriatica". Tale andamento orografico è ben rappresentato nell'elaborato grafico "A.03.1 - Planimetria di rilievo intervento 1", da cui si evince un dislivello di circa 5 m fra le due zone separate dai binari. La maglia è pertanto solo in parte sottoposta rispetto a Viale Europa e raccordata con tale strada esistente tramite una leggera scarpata. Al contrario, la maglia risulta ad un livello superiore rispetto a Viale Degennaro e separata da quest'ultimo tramite un muro di contenimento in cls.



Immagini 3 e 4 – Profili orografici esistenti (fonte: Google Earth)

Ad oggi, l'area nel suo complesso risulta in stato di abbandono ed è caratterizzata dalla presenza di una folta vegetazione arborea e arbustiva incolta che, dalla documentazione fotografica presentata, non sembra di particolare pregio.

Con nota prot. n.79437 del 01.03.2024, è stato trasmesso l'elaborato "rilievo vegetazionale e verifica dell'eventuale presenza di alberature di carattere monumentale ovvero meritevoli di conservazione" e con successiva nota prot. n. 86264 del 07.03.2024 il Settore Giardini della "Ripartizione Tutela Ambiente, igiene e Sanità" ha "[...]preso atto dell'assenza di alberi oggetto di tutela ai sensi del vigente Regolamento Comunale del verde urbano[...]".

L'area oggetto della proposta di Piano è situata in un contesto fortemente urbanizzato, a cavallo fra il quartiere S. Paolo, il Depuratore di Bari Ovest, l'Interporto e la Zona Industriale, e si attesta su due arterie stradali di fondamentale rilievo nell'assetto infrastrutturale della città. Come già accennato, l'area di intervento è caratterizzata dalla presenza di una strada ferrata (riportata anche nella cartografia di PRG), che ad oggi è dismessa e che collega la linea ferroviaria principale con l'area industriale della Stanic.



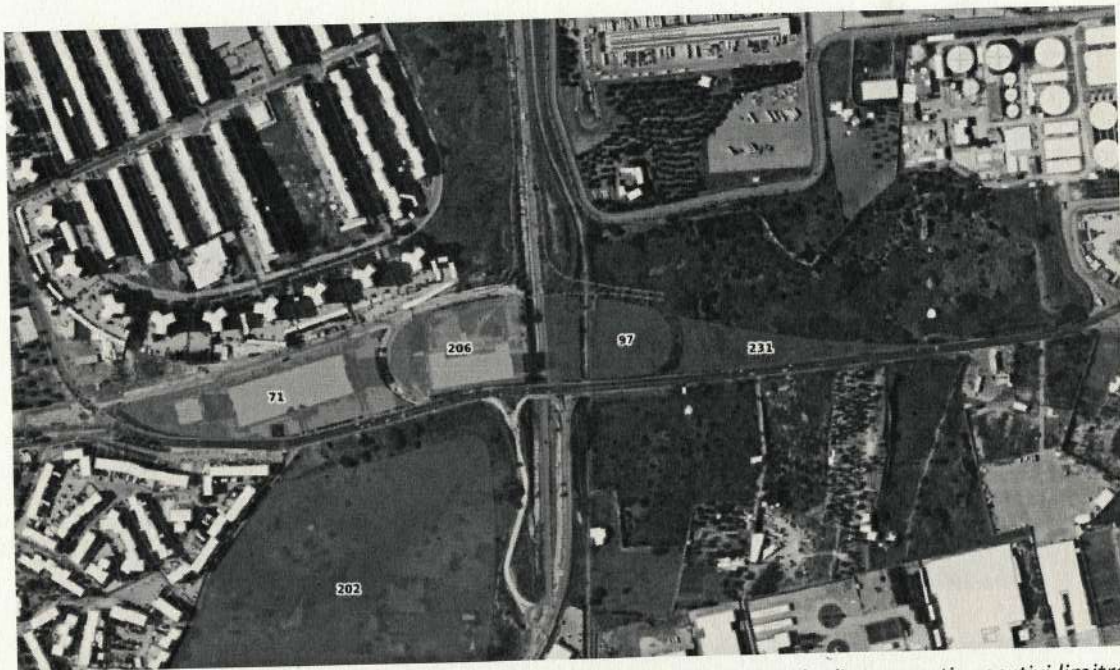


Immagine 5 - Localizzazione della maglia rispetto allo stato di attuazione degli strumenti esecutivi limitrofi

Tali evidenze testimoniano, da un lato, come l'area risulti di importanza strategica nello sviluppo urbanistico della città, costituendo un elemento di ricucitura fra le varie porzioni urbane sopra citate, dall'altro, come il contesto potrebbe influire negativamente sul nuovo insediamento residenziale.

Gli interventi previsti in progetto rappresentano veri e propri catalizzatori di servizi di varia natura per l'intera area vasta, sia per quella a carattere prettamente residenziale (quartiere "dormitorio" S. Paolo) sia per quella di natura industriale. La proposta di attuazione della maglia n.4 discende dal più ampio obiettivo di riqualificazione di tutta la zona del quartiere S. Paolo e delle vaste aree degradate e occupate da vecchi manufatti destinati ad opifici e depositi. L'allocatione delle funzioni previste dal Piano in questione rientra, infatti, nell'ambito delle previsioni dello strumento regolatore che costituiva la linea di sviluppo del sistema commerciale e industriale della città: il sistema infrastrutturale previsto completa il reticolo viario di un'area già in parte attuata consentendo una connessione fisica con la zona ASI, con il sistema della logistica posto nelle immediate vicinanze e con l'infrastruttura portuale di Marisabella e aeroportuale di Palese.

La presenza del Depuratore e dei numerosi insediamenti industriali è stata oggetto di ulteriori e più approfondite valutazioni in sede di procedura VAS (cfr. *infra* par. 8.1).

5. Inquadramento urbanistico e descrizione sommaria della proposta progettuale

In base al vigente Piano Regolatore, le aree interessate dalla variante al P.d.L. 97/83 risultano tipizzate come:

- Art.39: Zone per attività terziarie

Le zone per attività terziarie sono destinate a determinare la concentrazione di unità locali e di Enti dell'Amministrazione operanti nel settore terziario a livello urbano e metropolitano.

In tali zone sono consentiti: insediamenti destinati al commercio all'ingrosso e ai trasporti extraurbani su strada e alle attività ausiliarie ai trasporti, limitatamente agli ambienti di rappresentanza ed agli uffici, nonché al commercio al minuto, agli alberghi e ai pubblici servizi, alle attività ausiliarie del commercio, alle attività di comunicazioni, credito, assicurazioni, gestioni finanziarie, servizi per la igiene e la pulizia, servizi dello spettacolo, produzione e distribuzione del gas ed acqua (limitatamente agli uffici), pubblica amministrazione e studi professionali ed attività similari, frammista alla residenza nella misura massima del 50% del volume ammesso, misura percentuale calcolata come media all'interno dei comparti. In queste zone è obbligatoria l'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni, le quali devono redigersi mediante progetto planovolumetrico unitario definito sotto il profilo architettonico, espresso attraverso il disegno generale dell'impianto e dimostrato mediante sezioni e planimetrie dei vari livelli, prospettive di insieme, «linee» di attacco a terra e di colmo del complesso degli edifici e particolari architettonici idonei a caratterizzare l'insieme, disegno delle aree libere da costruzioni e destinate a spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico, progetto del verde e della viabilità generale e secondaria.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate dovranno, inoltre, precisare i raggruppamenti delle singole

aree ai fini della unitarietà dell'intervento edilizio.

Su queste aree saranno ammessi, successivamente alla approvazione del piano particolareggiato o delle lottizzazioni convenzionate, interventi con progetti edilizi che ne rispettino le caratteristiche urbanistiche e architettoniche.

L'indice di fabbricabilità territoriale per l'intera superficie dei singoli comprensori è di 5 mc/mq..

A norma dell'art. 5, comma 1°, n.2 del D.M. 2-4-68 devono essere previsti spazi, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq. x 100 mq. di superficie lorda di pavimento con destinazione terziario - direzionale; inoltre, devono essere reperiti i servizi di quartiere per gli abitanti insediati, nella misura di 20 mq. per abitante, se la zona è parzialmente utilizzata per destinazioni residenziali.

Gli spazi, nella misura precisata di 80 mq. x 100 mq. di superficie lorda di pavimento, devono destinarsi almeno per il 15% a verde condominiale e almeno per il 50% a parcheggi. Questi ultimi possono essere coperti, interrati, a più livelli o realizzati in altre forme particolari: gli spazi relativi si aggiungono a quelli previsti nell'art. 18 della legge 765 ed alle autorimesse previste nel precedente art. 22.

Le quantità di spazi liberi e di autorimesse previsti nel comma precedente, si dimezzano nel caso in cui gli insediamenti direzionali - terziari sono il risultato del completamento di abitati esistenti e, comunque, ubicate nelle zone omogenee B, mentre i parcheggi a norma dell'art. 18 della legge 765 restano inalterati.

Le prescrizioni per gli insediamenti previsti nel presente articolo sono le seguenti:

Um.: unità operativa minima: 50.000 mq. o quella minore derivante dalle tavole di piano;

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: 5 mc./mq.;

Rc.: rapporto di copertura: max 50% dell'area;

H.: altezza: max ml.45;

Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: $H \times 0,5 = \text{min. ml.5}$;

Df.: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5=min. ml.10;

Ds.: distanza dalle strade, misurata in relazione a quelle sulle quali i fabbricati prospettano:

a) per le strade di larghezza inferiore a ml.7: distanza dal ciglio stradale min. ml.5;

b) per le strade di larghezza da ml.7 a ml.15: distanza dal ciglio stradale min. ml.7,50;

c) per le strade di larghezza superiore a ml.15: distanza dal ciglio stradale min. ml.10;

in nessun caso la distanza dall'asse stradale può essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato;

Vc.+P.: verde condominiale più parcheggi: 80 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici con destinazione non residenziale;

P.: parcheggi: min. 50% di Vc.+P. più 1 mq. per ogni 10 mc. del volume totale previsto;

Aree per i servizi della residenza: 20 mq. per ogni abitante o per ogni 100 mc. di costruzione residenziale;

A.: autorimesse: minimo un posto macchina per ogni 500 mc. di costruzione o frazioni di essa, per il solo volume della residenza. Sono consentite le chiostrine, ma non i cortili chiusi su tre o più lati.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 59.

- Art. 59: Attuazione del PRG

"L'Amministrazione Comunale procede all'attuazione del PRG attraverso piani attuativi, programmi e progetti, sulla base di scelte prioritarie atte a garantire il progressivo ed ordinato sviluppo del sistema urbano ed assicurando il coordinamento con il Piano Triennale delle OO.PP., verificando lo stato di attuazione del territorio interessato e la coerenza con le effettive esigenze di sviluppo e di trasformazione dello stesso. I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio per attuare interventi di riuso e recupero dell'edificato esistente, di ristrutturazione urbanistica, di riqualificazione, di nuova urbanizzazione. Nessun nuovo piano attuativo potrà essere adottato quando non siano esistenti le opere di urbanizzazione primaria né le stesse rientrino in progetti approvati e finanziati in itinere a cura dell'Amministrazione Comunale, né vi sia impegno formale del soggetto proponente e/o realizzatore del piano attuativo a mezzo di apposita convenzione tra soggetto e Comune, a realizzare le opere sia all'interno del perimetro del piano attuativo che all'esterno e comunque fino al collegamento alle idonee reti infrastrutturali pubbliche esistenti, cedendole gratuitamente al Comune."

Rispetto al Piano di Lottizzazione precedentemente approvato e convenzionato nel 2015, la nuova proposta prevede un riassetto planovolumetrico dei fabbricati, una diversa ubicazione dei due corpi di fabbrica ed un ridisegno delle

aree di sistemazione esterna, mantenendo sostanzialmente invariato il sedime delle urbanizzazioni primarie (le cui aree sono già state cedute all'Amministrazione con la Convenzione del 2015), ad eccezione dell'inserimento di nuove opere stradali costituite da una rotonda, esterna al perimetro di maglia, finalizzata al miglioramento della sicurezza del traffico stradale, in corrispondenza del nodo tra Viale Europa e la nuova bretella stradale delle UP a realizzarsi. Tali interventi sono ampiamente descritti nelle serie degli elaborati grafici delle Opere Stradali "VI - OPERE STRADALI (prot. n.374955 del 31.10.2024)".

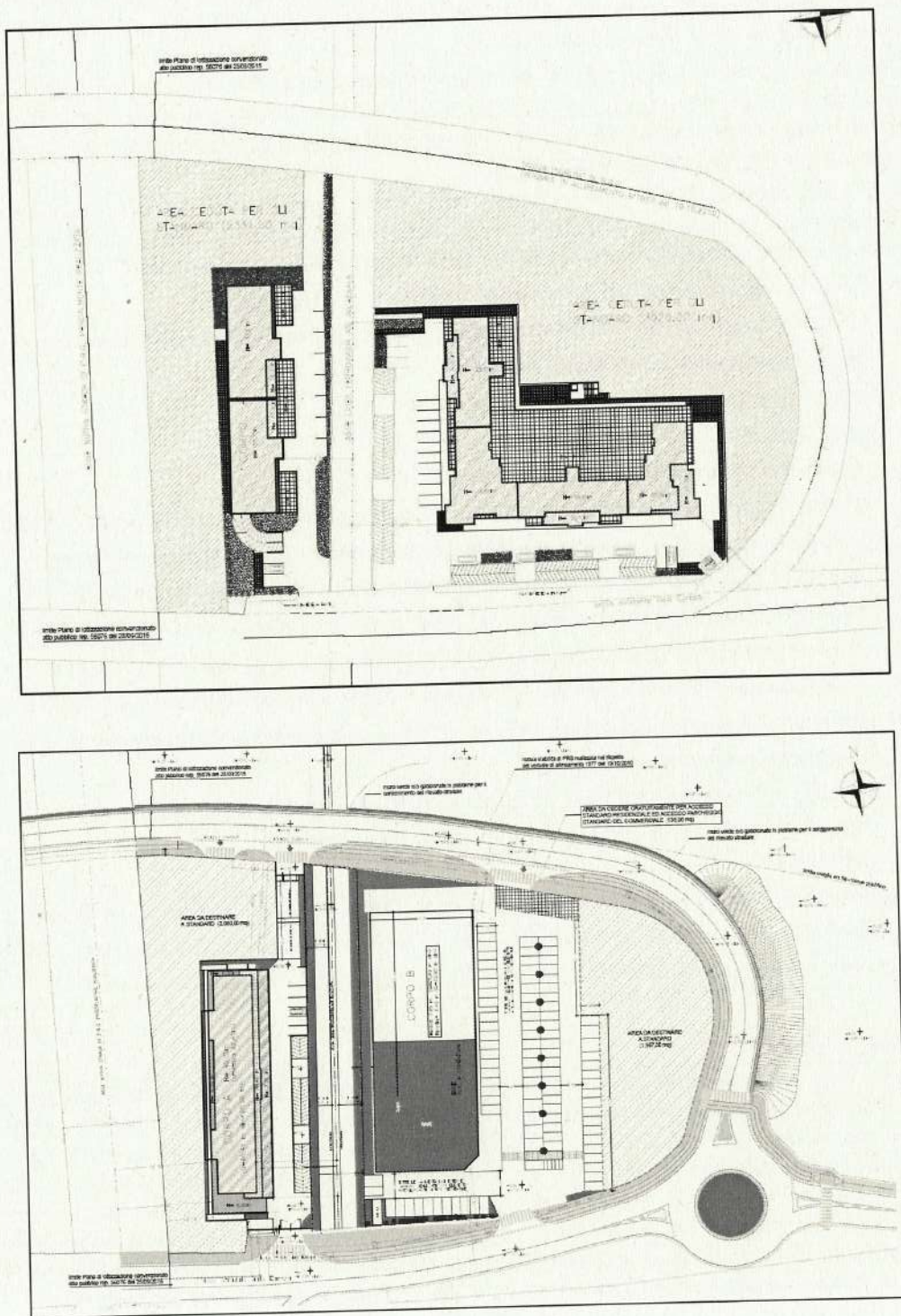


Immagine 6 - Raffronto fra il Piano convenzionato nel 2015 e la nuova proposta di variante oggetto della presente istruttoria (cfr. elaborato A.05)

Nel dettaglio, la proposta di variante qui presentata riguarda la realizzazione di due fabbricati, denominati in progetto **corpo A e corpo B**, attinenti alle due distinte aree rinvenienti dalla suddivisione della maglia urbanistica a causa della presenza della strada ferrata sopra descritta.

Il corpo A, di forma rettangolare con altezza urbanistica pari a 40,75 m (e H reale pari a 42,40 m) per 13 livelli fuori terra e 3 interrati, è destinato ad ospitare la residenza e le funzioni direzionali, mentre il corpo B, anch'esso di forma rettangolare con altezza media pari a 6,38 m, privo di interrato, è caratterizzato dalla sola destinazione commerciale.

Nell'elaborato "A.05_Planovolumetria di progetto-raffronto tra progetto di variante e P.d.L. convenzionato" è riportato il raffronto esaustivo, in termini di volumetrie e destinazioni, fra il Piano convenzionato nel 2015 e la nuova proposta di lottizzazione.

Dagli elaborati di progetto, si desume che per il **corpo A** è previsto un **volume residenziale di 22.237,93 mc** e un **volume direzionale di 10.428,74 mc**, per un volume totale di **32.666,67 mc**.

Per il **corpo B** è previsto dal progetto unicamente un **volume direzionale di 12.093,50 mc**.

La **volumetria complessiva totale** dell'intervento risulta essere complessivamente di **44.760,17 mc**. Detta volumetria risulta inferiore alla Vmax realizzabile = 62.552,12 mc (volumetria massima realizzabile pari al prodotto tra superficie territoriale di 12.510,50 mq e l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 5 mc/mq).

Pertanto il volume di residenziale (22.237,93 m³) risulta minore del volume direzionale/commerciale (22.522,24m³) come previsto dall'art. 39 delle NTA.

Ulteriori specifiche sono riportate nel successivo paragrafo della presente istruttoria "Dati e caratteristiche planovolumetriche della proposta di Variante al PUE" (cfr. *infra*).

Pertanto, la proposta di variante, qui oggetto di esame, **differisce dal Piano precedentemente convenzionato** nel 2015 per i seguenti punti come di seguito riportati:

- 1) Riduzione sostanziale della volumetria di progetto: la proposta di Piano di lottizzazione convenzionato prevedeva una volumetria di progetto di 62.545,12 mc, mentre l'attuale volumetria di progetto è pari a 44.760,17 mc, di fatto ridotta del **28,43%** rispetto alla precedente;
- 2) Modifica della sagoma plano-volumetrica e dell'ubicazione degli edifici in progetto;
- 3) Modifica delle aree a standard in termini di superficie e posizionamento, in funzione del nuovo riassetto delle volumetrie residenziali e di quelle commerciali/direzionali;
- 4) Adeguamento della viabilità e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria (inserimento della rotatoria per il miglioramento dei flussi di traffico su Viale Europa);
- 5) Adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con DCC n.10/2022.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che **il Piano si configuri quale variante sostanziale** in quanto le variazioni previste incidono sul dimensionamento globale del P.U.E. e comportano modifiche alle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 16 co. 10 e 10-bis della L.R. n.20/2001 ss.mm.ii., tali da sottoporre nuovamente lo strumento attuativo in questione al rinnovo dell'iter amministrativo *ab origine*.

6. Regime vincolistico delle aree (pianificazione sovraordinata)

In riferimento alla Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.), le aree interessate dalla proposta di PUE non interferiscono con vincoli diretti o indiretti.

In riferimento alla Parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.) ed al vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR n.176 del 16.02.2015 (BURP n.40 del 23.03.2015) e ss.mm.ii., le aree oggetto della proposta di PUE non risultano interessate né da vincoli né da Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP).

Il tecnico progettista ha presentato apposita Relazione paesaggistica finalizzata all'acquisizione del parere di compatibilità ex art.96 delle NTA del PPTR, le cui risultanze riportano la coerenza della nuova proposta di Piano con il quadro degli obiettivi generali e specifici di cui al Titolo IV, con la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento, con gli indirizzi, le direttive e le linee guida di cui all'art.6 e in ultimo con i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR. In tale elaborato, si è valutato il contesto paesaggistico di area vasta in cui è inserito l'intervento in questione, un contesto cioè fortemente antropizzato e caratterizzato dalla presenza del quartiere San Paolo, della zona industriale di Bari-Modugno.

dell'Interporto, del Depuratore ecc. evidenziando l'assenza di componenti paesaggistiche, motivi per cui l'impatto del Piano è stato considerato "moderato".

Va precisato, tuttavia, che la precedente proposta di Piano approvata con DGC n.454/2013 dava atto che "non ricorrono i presupposti per la richiesta del parere paesaggistico di cui all'art.5.03 delle NTA allegate al PUTT/P in quanto sulla base della cartografia del PUTT/P l'area oggetto dell'intervento è inserita nei TERRITORI COSTRUITI - ZONE per Attività Terziarie" (PRIMI ADEMPIMENTI art.5.05 - Tavola 1 Aree escluse dalle norme di cui al Titolo II ed al Titolo III del PUTT/P) e pertanto sottoposta alle di art. 1.03 punto 5 delle NTA allegate al Piano Urbanistico Tematico Territoriale". Nel corpo del Deliberato si segnalava però che all'interno del Piano erano ricomprese parte delle aree annesse riguardanti gli ambiti estesi delle due valenze paesaggistiche individuate nella cartografia del PUTT/P con le sigle TR94 e SAK 30, rilevando che le stesse erano identificate esclusivamente come segnalazioni archeologiche non riconducibili a "immobili vincolati da leggi statali e regionali". A tal proposito era stata avanzata richiesta di parere all'allora Soprintendenza per i Beni archeologici della Puglia, che non aveva ravvisato motivi ostativi alla realizzazione delle opere (cfr. Allegato F della DGC n.454/2013).

Di conseguenza, stante l'efficacia del Piano precedentemente approvato nel 2013 (ai sensi delle proroghe previste per legge di cui all'art.10 co.4-bis L. n.120/2020, all'art.10 septies co.1b L. n.51/2022 e all'art.10 co.11 decies D.Lgs. n.198/2022) ricorrono i presupposti delle disposizioni transitorie dell'art.106 co.1 delle NTA del PPTR secondo cui "Per i Piani urbanistici esecutivi/attuativi approvati o dotati del parere obbligatorio e vincolante di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P e per gli interventi dagli stessi previsti, gli eventuali ulteriori provvedimenti rimangono disciplinati dalle norme del PUTT/P".

Si rimanda all'Ufficio competente ogni valutazione in merito alla procedura da seguire ai fini del rilascio del parere paesaggistico.

Tenuto conto della presenza su Viale Europa del "Regio tratturello Via Traiana", riportato nel Quadro di assetto dei Tratturi approvato con DGR n.819/2019, l'argomento è stato ampiamente affrontato dalla Commissione VAS che nella seduta del 31.03.2025, avendo ricevuto contributi contrastanti fra loro dalla Soprintendenza e dalla Sezione regionale "Tutela e valorizzazione del paesaggio", ha stabilito di chiedere ulteriori chiarimenti in merito agli Enti regionali competenti in materia, i quali hanno riscontrato con i seguenti contributi:

- prot. n.138085 del 16.04.2025 (Reg. Puglia – Sezione Demanio e Patrimonio – Servizio amministrazione beni del demanio armentizio): "Non si rileva sul tronco armentizio de quo, confinante con la maglia n.4, la presenza del contesto UCP del PPTR Testimonianza della stratificazione insediativa-Rete dei tratturi e Area di rispetto della rete dei Tratturi, [...]";
- Prot. n. 139532 del 17.04.2025 (reg. Puglia – Sezione Tutela e valorizzazione del paesaggio – servizio osservatorio e pianificazione paesaggistica). "dalla consultazione degli elaborati del PPTR detto tratto tratturale non risulta cartografato [...]";

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica e la compatibilità geomorfologica, si segnala che:

- dalla consultazione del webGIS dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Italia Meridionale – Sede Puglia (ex Autorità di Bacino Puglia – AdB) si evidenzia che relativamente al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n.39 del 30.11.2005 e ss.mm.ii., le aree interessate dalla proposta non ricadono in aree a pericolosità idraulica e geomorfologica e non interferiscono con reticoli idrografici della Carta Idrogeomorfologica della Puglia.

Si rileva che è stata presentata "Asseverazione PAI" a firma dell'ing. Passannante, agli atti tra gli allegati tecnici, con cui si è attestato che l'area interessata dal Piano di Lottizzazione presentato "non è sottoposta a vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico".

Per quanto riguarda il parere ex art.89 del DPR 3380/01, già in data 28.11.2011, per la precedente proposta di Piano, convenzionato poi nel 2015, fu acquisito il parere favorevole condizionato alle conclusioni della Relazione geologica rilasciato dall'Ufficio Sismico e Geologico del Servizio Lavori Pubblici della Regione Puglia (allegato alla "Relazione illustrativa per richiesta di rinnovo parere ex art. 89 del DPR 380/01 per la variante proposta").

In data 04.10.2022 con nota prot. n.312310 l'Ufficio ha evidenziato la necessità di "[...]acquisire nuovamente il parere di competenza regionale ex art. 89 del DPR 380/01 aggiornato alla normativa sopravvenuta", come tra l'altro da richiesta già avanzata con nota prot. n.164876 del 25.05.2022.

Successivamente, con nota prot. n. 73974 del 28.02.2023, il progettista ha trasmesso l'elaborato "Relazione illustrativa per richiesta di rinnovo parere ex art. 89 del DPR 380/01 per la variante proposta", asseverando che la volumetria di progetto ha subito un decremento del 28,43% rispetto a quella della soluzione precedentemente approvata e che "ad oggi non sono mutate le condizioni geomorfologiche delle aree in questione".

Nell'istruttoria di gennaio 2025 l'Ufficio faceva presente che il parere allegato alla sopra menzionata "Relazione illustrativa per richiesta di rinnovo parere ex art. 89 del DPR 380/01 per la variante proposta" era riferito alla soluzione progettuale all'epoca convenzionata, differente dalla presente **sia come volumetrie sia come aree di sedime interessate** e pertanto si ribadiva la necessità di chiedere nuovo parere al competente Ufficio Regionale a valle dell'adozione della presente proposta, in applicazione alle previsioni contenute nella DGR n. 1663 del 29.11.2022.

La questione è stata superata con la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, nell'ambito della quale è pervenuto il contributo della Regione Puglia – Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture (assunto in atti al prot. n.95234 del 14.03.2025), con il quale la suddetta Sezione ha dichiarato di ritenere che "[...]non ricorrano le condizioni per dover esprimere un nuovo parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii in merito alla variante proposta e, pertanto, conferma la validità del parere già emesso con protocollo numero AOO_064_62287 del 28/11/2011".

In riferimento al Piano di Tutela delle Acque Aggiornamento 2015-2021 adottato in via definitiva con Delibera di Giunta Regionale n.1521 del 07 novembre 2022 e approvato con Delibera di Giunta Regionale n.154 del 23 maggio 2023, l'area interessata dalla proposta rientra nella Perimetrazione degli agglomerati scenario 2015-2021; l'area è inoltre classificata fra le Aree vulnerabili alla contaminazione salina – Acquiferi carsici costieri della Murgia e del Salento-contam.salina-stress aree Andria-SE Bari Salento per le quali è previsto il rispetto delle disposizioni di cui all'art.53 delle NTA del PTA aggiornato.

In riferimento ai vincoli generati dall'Aeroporto di Bari-Palese "Karol Wojtyła", la maglia interessata dalla proposta di variante del Piano di Lottizzazione in oggetto risulta essere a cavallo di due cd. "superfici di interesse aeronautico" che impongono "limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa". Si tratta delle Superfici Orizzontali Interne SOI che stabiliscono rispettivamente una quota di altitudine limite fissata a 60,5 m s.l.m. ed una a 78 m s.l.m.

Nello specifico, la porzione ovest della maglia (dove è previsto il corpo A) ricade interamente nella SOI posta a 60,5 m s.l.m., mentre la porzione est della maglia di Piano è solo in parte interessata dalla SOI posta ad un limite di altitudine maggiore pari a 78 m s.l.m. Il corpo B, che occupa la porzione est della maglia di Piano, sembra però interamente ricadente nell'area di proiezione della SOI posta a 60,5 m s.l.m., come si evince dal SIT del Comune di Bari. In ogni caso, per quest'ultimo fabbricato, notevolmente più basso, è evidente che non sussistano problemi di interferenze con nessuna delle due superfici limite imposte dal Codice della Navigazione aerea.

Discorso differente deve essere avanzato per il fabbricato denominato corpo A, come di seguito meglio esplicitato.

L'elaborato "A.21_Sezioni corpo A" riporta due diverse altezze per il fabbricato: un'altezza del corpo edilizio, calcolata ai fini urbanistici, pari a 40,75 m e un'altezza pari a 42,40 m, derivante dall'applicazione dei maggiori spessori per i solai che, come per i muri di compagno, non vengono computati ai fini dell'altezza massima e distanze ai sensi del D.Lgs. n.102/2014 art.14 co.6 e della L.R. n.13/2008 art.11.

Nella nota prot. n.338689 del 10.10.2023, il tecnico progettista ha attestato che la quota di calpestio finale del fabbricato più alto (corpo A) è pari a 18,05 m s.l.m. (come riportato anche nell'elaborato "A.07_Planimetria Generale e piano terra" prot. n.379384 del 05.11.2024), che corrisponde a quella della viabilità di accesso da Viale Europa. Tale quota sul livello del mare, sommata all'altezza reale del fabbricato a farsi pari a 42,40 m, raggiunge il livello di 60,45 m s.l.m., **leggermente inferiore** alla quota stabilita dalla SOI posta a 60,50 m s.l.m. Il tecnico ha anche fornito il Report di verifica elaborato dal sito di ENAC secondo il quale si riporta per il fabbricato in oggetto "nessuna interferenza rilevata per gli aeroporti e i sistemi di comunicazione/navigazione/RADAR di ENAV S.p.A."

La dimostrazione della verifica di quanto sopra è stata fornita mediante gli elaborati progettuali planimetrici e di sezione (tav. A.07 e tav. A.21), trasmessi con l'aggiornamento di cui al prot. n.254743 del 18.07.2025.

In merito alle altezze del fabbricato e alla vincolistica generata dalla vicinanza all'aeroporto, si ritiene opportuno, in ogni caso, **rimandare alla fase esecutiva di acquisizione dei titoli abilitativi** per l'intervento le eventuali valutazioni "circa l'impatto del fenomeno della riflessione della luce che possa comportare un abbagliamento ai piloti impegnati nelle operazioni di atterraggio e di circuitazione [...]" (cfr. nota 3 delle "Indicazioni operative di riferimento" della "Relazione tecnico descrittiva Mappe di Vincolo ENAC"), oltre ad eventuali ed ulteriori elementi che si dovessero ravvisare quali potenziali pericoli per la sicurezza della navigazione aerea.

Con riferimento alla presenza del Depuratore Bari Ovest, si specifica che ai sensi della Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, "per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri". Da misurazioni effettuate sul SIT interno del Comune di Bari, il sito di intervento dista all'incirca 300 m dalla maglia oggetto del Piano di Lottizzazione in questione.

Nell'elaborato "A.26_a: Verifica distanza dell'intervento dal depuratore su base ortofoto" (aggiornamento prot. n.254743 del 18.07.2025) sono state esplicitate e dimostrate le distanze dell'intervento dal depuratore e dal sito dell'"Apulia Logistic", quest'ultima in recepimento di una prescrizione rinveniente dalla procedura VAS.

7. Dati e caratteristiche planovolumetriche della proposta di Variante al PUE

Le volumetrie relative alla seconda variante, così come dichiarate dal tecnico progettista (cfr. Tavv. A.05, A.06, A.06/a, A.08) risultano le seguenti:

corpo A:

volume residenziale di progetto=	22.237,93 m ³
volume direzionale/commerciale di progetto=	10.170,37 m ³
volume totale corpo A	32.408,30 m³

corpo B:

volume residenziale di progetto=	0,00 m ³
volume commerciale di progetto=	12.093,50 m ³
volume totale corpo B	12.093,50 m³

volume **totale** di progetto **residenziale** = **22.237,93 m³**
volume **totale** di progetto **direz./commerciale** = 10.170,37 m³ + 12.093,50 m³ = **22.263,87 m³**

volume di residenziale (22.237,93 m³) < volume direzionale/commerciale (22.263,8 m³)
volume totale di progetto = 44.501,80 m³ < Vmax= 62.552,50 m³

aree a standard: (porzione A = 2.080,00 m² + porzione B = 1.967,00 m²) = **4.047,00 m²** > 4.043,26 m²

Pertanto, la nuova proposta di Piano passa da un volume di progetto pari a 62.545,12 m³ a quello di 44.501,80 m³, comportando una riduzione della volumetria del 28,84%.

Dall'analisi dei nuovi elaborati trasmessi, è stato possibile verificare che il calcolo delle volumetrie è **NON CONFORME AL REC**, con particolare riferimento alla def. Uniforme 46 (cfr. in particolare "specificazione applicativa"). Nello specifico, nel calcolo del volume devono essere inclusi i pilastri, le murature interne ai vani scala (e non solo le murature perimetrali degli stessi), ecc. E' inoltre presente anche un errore nel calcolo della volumetria della scala che mette in comunicazione il locale commerciale n.1 con il relativo deposito posto al secondo piano interrato.

AGG: criticità superata (cfr. tav. A.08).

Opere da realizzare:

- Edifici privati:

- corpo A** da destinare in parte a residenza in parte a terziario, costituito da un fabbricato di 13 piani fuori terra (H urbanistica pari a 40,75 ml e H reale pari a 42,40 ml considerando i maggiori spessori dei solai, non computati ai fini dell'altezza massima e distanze di cui al D.Lgs. n.102/2014 art.14 co.6 e L.R. n.13/2008 art.11) e 3 livelli interrati;

b) **corpo B** con destinazione commerciale (supermercato Lidl), costituito da un fabbricato ad unico livello fuori terra con copertura inclinata (H min pari a 4,80 ml e max pari a 7,95 ml).

- Le **opere di urbanizzazione primaria** consistono nella realizzazione di una nuova bretella viaria prevista nel PRG che interseca viale Europa ad est e si ricollega a Viale Degennaro a nord. Questa previsione era già presente nel Piano convenzionato nel 2015. La variante proposta conferma sostanzialmente le urbanizzazioni primarie previste nella convenzione aggiuntiva del 2015 e prevede l'aggiunta di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra viale Europa ed il nuovo asse stradale.

Occorre specificare, inoltre, che dal PRG non risulta presente alcuna fascia di rispetto ferroviario, ma già nella precedente proposta di Piano risultava verificata la coerenza della stessa con quanto stabilito dall'art.51 del DPR n.753/1980, considerando *"la realizzazione della lottizzazione ininfluente rispetto ad un eventuale ripristino della funzionalità del binario e della rete ormai dismessa da tempo"* (cfr. DGC n.454/2013 e nota prot. n.120592 del 21.05.2013). Anche nella presente proposta di variante le distanze risultano rispettate.

In merito al progetto delle opere di urbanizzazione primaria presentato dal soggetto attuatore in questa fase, occorre precisare quanto segue:

- Il progetto fa esclusivo riferimento alle opere di urbanizzazione di esclusiva competenza comunale, ossia viabilità, impianto di smaltimento delle acque meteoriche, impianto di pubblica illuminazione e verde;
- L'importo delle suddette opere è pari ad € 2.798.339,15, con un quadro economico complessivo di € 3.865.494,22 (cfr. elaborato DTE.06);
- Il progetto ha acquisito parere favorevole della Ripartizione IVOP con nota prot. n.374955 del 31.10.2024;
- Nella convenzione del 2015, all'art. 4 si faceva riferimento ad un progetto definitivo delle U.P. per un importo complessivo degli interventi pari ad € 2.794.324,59, che comprendeva: viabilità, impianto di smaltimento delle acque meteoriche, impianto di pubblica illuminazione, gas, impianto di fogna nera e impianto idrico.

Nella fase successiva, pertanto, sarà indispensabile che il Soggetto Attuatore acquisisca gli atti di assenso, anche di Enti terzi, relativi a tutte le reti infrastrutturali necessarie al nuovo insediamento.

VERIFICA DATI METRICI E PARAMETRICI

Si riporta di seguito la verifica dei dati metrici e parametrici, condotta sulla base dell'analisi dei seguenti elaborati:

- "A.05_Quote verificabili da elaborato A.05_Planovolumetria di progetto-raffronto tra progetto di variante e P.d.L. convenzionato" (elaborato aggiornato con prot. n.254743 del 18.07.2025)
- "A.06_Definizione Aree a Standard" (elaborato aggiornato con prot. n.283445 del 11.08.2025)
- "A.06/A_corpo A: calcolo superfici standard parcheggi e autorimesse" (elaborato trasmesso con prot. n.283445 del 11.08.2025)
- "A.07_Planimetria Generale piano terra" (elaborato aggiornato con prot. n.283445 del 11.08.2025)
- "A.08_Conteggi Superfici e Volumi" (elaborato aggiornato con prot. n.283445 del 11.08.2025)

	DATI DI NORMA (PRG) - ZONA PER ATTIVITA' TERZIARIE	DATI DI PROGETTO	ESITO
Superficie territoriale	50.000 mq o quella minore derivante dalle tavole di piano	12.510,50 mq (verbale di allineamento redatto il 19.10.2010 dalla Ripartizione Edilizia Pubblica e LL.PP. Settore Territorio ed Espropri, su richiesta della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata formulata in data 07.07.2010, prot. 168173, ALLEGATO E alla DGC n.454/2013)	verificato

Ift	5 mc/mq $V_{max} = 62.552,50 \text{ mc}$ $V_{residenziale} \text{ max } 50\% V_{max} = 31.276,25 \text{ mc}$	$V_{tot} < V_{max}$ 44.501,80 mc < 62.552,50 mc $V_{terziario} = 22.263,87 \text{ mc}$ $V_{residenziale} = 22.237,93 \text{ mc}$ $V_{residenziale} < V_{direzionale}$	Verificato
Rapporto di copertura	max 50% area al netto degli standard $= \text{max } 50\% \times (12.510,50 - 2.080 - 1.967) \text{ mq} = \text{max } 50\% \times 8.463,50 \text{ mq} = 4.231,75 \text{ mq}$	Sup. coperta corpo A = 974,75 mq Sup. coperta corpo B = $(1.897,02 + 93,25) \text{ mq} = 1.990,27 \text{ mq}$ Sup. coperta corpo A + Sup. coperta corpo B = $974,75 \text{ mq} + 1.990,27 \text{ mq} = 2.965,02 \text{ mq} < 4.231,75 \text{ mq}$	verificato
H	max 45 ml in nessun caso la distanza dall'asse stradale può essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato;	Corpo A H urb. = 40,75 ml H reale = 42,40 ml (maggiori spessori dei solai, D.Lgs. n.102/2014 art.14 co.6 e L.R. n.13/2008 art.11) Corpo B H min = 4,80m e H max = 7,95m	verificato
Distanza fabbricati dai confini	H x 0,5 in ogni caso min. ml.5	Quote verificabili da elaborati "A.05_Planovolumetria di progetto-raffronto tra progetto di variante e P.d.L. convenzionato" e "A.27_Planovolumetria di progetto con indicazione quote altimetriche verifica distacchi stradali"	verificato*
Distanza tra fabbricati	somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = min. 10 ml	$40,75 \text{ ml} + 7,95 \text{ ml} = 48,70 \text{ ml} \times 0,5 = \mathbf{24,35 \text{ ml} > \text{min. } 10 \text{ ml}}$	verificato
Distanza dalle strade	a) per le strade di larghezza inferiore a 7 ml: distanza dal ciglio stradale min. 5 ml; b) per le strade di larghezza da 7 ml a 15 ml: distanza dal ciglio stradale min. 7,50 ml; c) per le strade di larghezza superiore a 15 ml: distanza dal ciglio stradale min. 10 ml; in nessun caso la distanza dall'asse stradale può essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato	Quote verificabili da elaborato "A.05_Planovolumetria di progetto-raffronto tra progetto di variante e P.d.L. convenzionato" e "A.27_Planovolumetria di progetto con indicazione quote altimetriche verifica distacchi stradali"	Verificato
Autorimesse [A] (solo per corpo A residenziale)	min 1 posto macchina (min 15 mq) per ogni 500 mc di Vresidenziale $15 \text{ mq} \times 22.237,93 \text{ mc} / 500 \text{ mc} = 667,14 \text{ mq}$	A prog. = 1.471,60 mq (reperite per ogni alloggio, al 1° e 2° interrato corpo A) 1.471,60 mq > 1.470,00 mq	Verificato

	In ogni caso min 15 mq per alloggio n. 98 alloggi x 15 mq = 1.470,00 mq		
Parcheggi (Legge Tognoli)	min 1 mq per ogni 10 mc di Vtot $1 \text{ mq} / 10 \text{ mc} \times 22.237,93 \text{ mc} = 2.223,79 \text{ mq}$	P prog. = 2.226,00 mq (reperiti al 1° interrato e al pt corpo A) 2.226,00 mq > 2.223,79 mq	Verificato
Vc+P	S lorda pav terziario = 4.659,25 mq Vc+P = 80 mq/100 mq di S lorda pav terziario = 3.727,40 mq Vc = min 15% (Vc+P) = 559,11 mq P = min 50% (Vc+P) + 1 mq/10 mc Vtot + 1mq/mq sup. vendita corpo B = $3.727,40 \times 0,5 + 10.170,37 / 10 + 1.470,00 =$ $= 1.863,91 \text{ mq} + 1.017,04 \text{ mq} + 1.470,00$ mq = 4.350,74 mq	Vc prog. = 574,97 mq (reperiti per corpo A e corpo B) Vc prog. > Vc min 574,97 mq > 559,11 mq P prog. = 4.358,43 mq (reperiti al 3° interrato corpo A e pt corpo B) P prog. > P min 4.358,43 mq > 4.350,74 mq	Verificato
Aree per servizi alla residenza	20 mq per ogni abitante o per ogni 100 mc di costruzione residenziale = Vres (senza bonus volumetrici) / 100 mc x 20 mq = $20.216,90 / 100 \times 20 = 4.043,26 \text{ mq}$	Aree standard = $(2080 + 1967) \text{ mq} + 138 \text{ mq} = 4.047$ $+ 138 = 4.185 \text{ mq}$ 4.185 mq > 4.043,26 mq	Verificato

* A ovest e a sud si ritiene soddisfatto il requisito della distanza dal confine, in quanto da intendersi come distanza dalle strade esistenti.

Calcolo volumetria:

Il calcolo delle volumetrie è **NON CONFORME AL REC**, con particolare riferimento alla def. Uniforme 46 (crf. in particolare "specificazione applicativa"). Nello specifico, nel calcolo del volume devono essere inclusi i pilastri, le murature interne ai vani scala (e non solo le murature perimetrali degli stessi), ecc. ed è inoltre presente anche un errore nel calcolo della volumetria della scala che mette in comunicazione il locale commerciale n.1 con il relativo deposito al secondo piano interrato. (istruttoria agosto)

AGG: criticità superata (ved. elaborato A.08).

Rapporto di copertura:

Mancato riscontro alla correzione richiesta nella nota prot. n.24766 del 22.01.2025 (ved. elaborato A.08). (istruttoria agosto)

AGG_2: criticità superata (ved. elaborato A.08).

Parcheggi:

Il progettista ha riscontrato solo relativamente alle aree a standard da cedere, alle aree a parcheggio relative al corpo B e alle aree del verde condominiale. E' necessario che il progettista dimostri anche i dati relativi ai parcheggi, mediante scomposizione in figure semplici, poiché i dati riportati non sono verificabili dall'Ufficio attraverso le quotature (non esaustive) presenti sugli elaborati.

AGG_2: criticità superata con la trasmissione dell'elaborato A.06/A.

Verifiche Artt. 39, 52 del REC

La verifica dell'art.52 del REC (tutela ambientale del suolo e del sottosuolo) è stata dimostrata dal tecnico (cfr.TAV.A.27 - prot. n.254743 del 18.07.2025).

Verifica def. 52 e Art.29.2.16.1 del REC (tetti verdi) dimostrata dal tecnico sia per il lotto A (cfr. TAV.A.18 - VAS prot. n.254743 del 18.07.2025), sia per il lotto B (cfr. TAV. A.27 - prot. n.254743 del 18.07.2025).

Verifica art.39 del REC (aree per parcheggio): si rimanda alla fase edilizia per il rilascio del PdC.

Verifica Altezza Utile interna dei locali (artt. 33.2.1, 33.2.2 e 33.2.3)

Artt. 33.2.1 e 33.2.3 – **verificato**.

Art. 33.2.2 – **verificato**. Si ritiene utile sottolineare che l'altezza utile del piano terra del Corpo A (cfr. tav.A21) è stata portata a 2,75m e tutti i locali presentano una superficie inferiore a 250mq. Si fa presente che con tali misure la destinazione dei locali sarà fortemente vincolata a quanto previsto all'art. 33.2.2 ("L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 33.1, non deve essere inferiore a m 3,00 salvo per i locali adibiti a negozi di vendita (compreso esercizi di vicinato di cui alla lettera f) del precedente art. 33.1) laboratori artigianali, locali per lo svolgimento di attività di servizi alla persona e sale di esposizione per i quali è ammessa un'altezza minima interna utile non inferiore a m 2,70, salvo prescrizioni particolari contenute in Leggi e/o Regolamenti specifici comunali").

8. Valutazione Ambientale Strategica

Ricorrendo i presupposti di cui all'art.5 co.1 lett.b) del R.R. n.18/2013, il piano è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS e, con D.D. 9902 del 02.07.2025 l'Autorità Competente (Settore recupero e valorizzazione del territorio) ha dichiarato la non assoggettabilità del piano alla VAS, con le prescrizioni indicate dagli Enti che hanno inviato i propri contributi e dalla commissione VAS (cfr. D.D.9902/2025 e successivo par. 4.1).

8.1 Verifica del riscontro alle prescrizioni di cui al procedimento di assoggettabilità alla VAS

L'autorità competente, nella D.D.9902/2025 ha dichiarato di escludere dalla procedura di VAS la variante del piano in oggetto, con le seguenti condizioni e prescrizioni:

1. "[...]che si rispettino le prescrizioni/pareri espressi dai SCMA;
2. di fare propri e recepire integralmente quanto segnalato dai contributi formulati dai SCMA intervenuti nel procedimento come di seguito riportati:
 - nota prot. n.113612 del 4.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.80265 del 4.03.2025, della Sezione regionale "Urbanistica" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana";
 - nota prot. n.116224 del 5.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.81807 del 5.03.2025, della Sezione regionale "Tutela e Valorizzazione del Paesaggio" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana";
 - nota prot. n.1587 del 5.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.82159 del 5.03.2025, dell'Autorità Idrica Pugliese;
 - nota prot. n. 3254 del 6.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84420 del 6.03.2025, della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la città metropolitana di Bari.
 - nota prot. n.120378 del 7.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.84939 del 7.03.2025, della Sezione regionale "Autorizzazioni ambientali" del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana";
 - nota prot. n.31466 dell'11.03.2025, rubricata al protocollo comunale n.89256 del 11.03.2025, dell'ASL Bari."

In merito ai contributi sopra riportati, si segnalano le indicazioni/prescrizioni che si ritiene possano essere rispettati/riscontrati nelle fasi successive, onde evitare un presente aggravio del procedimento:

- Sezione regionale "Tutela e Valorizzazione del Paesaggio" (nota prot. n.116224 del 5.03.2025) ha rappresentato che "considerato che ad oggi l'area oggetto di Pdl non è interessata da "beni paesaggistici" o "ulteriori contesti paesaggistici" come perimetrati dal PPTR, il parere di compatibilità paesaggistica per l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art. 96.1.d è di competenza di codesto Comune delegato al rilascio dei provvedimenti paesaggistici [...]" e che laddove la procedura di assoggettabilità a VAS "accerti l'esclusione delle richiamate procedure di VAS, il parere di compatibilità sarà rilasciato sul piano urbanistico esecutivo come eventualmente modificato in adeguamento alle eventuali prescrizioni espresse nel provvedimento di non assoggettabilità e previa apposita istanza"; **procedimento da espletare prima dell'approvazione.**
- l'Autorità Idrica Pugliese (nota prot. n.1587 del 05.03.2025), nel dichiarare che l'area del Piano rientra tra quelle interne all'agglomerato di riferimento, ha segnalato di "dover integrare il Piano di una relazione tecnica nonché di un elaborato grafico esclusivo delle reti idrico-fognarie, unitamente ad una valutazione circa il carico organico derivante dalle nuove aree di espansione, al fine di consentire al soggetto gestore del S.I.I. di poter fin d'ora valutare l'adeguatezza delle infrastrutture di approvvigionamento [...]" rilasciando "[...]nulla osta condizionato all'integrazione documentale ed alla acquisizione di parer da parte del Soggetto Gestore AQP"; **procedimento da espletare prima dell'approvazione.**
- la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la città metropolitana di Bari (nota prot. n. 3254 del 6.03.2025) ha fatto presente che "[...]qualora il suddetto intervento non sia sottoposto a VAS [...] si richiede sia prevista la sorveglianza archeologica continuativa in corso d'opera di tutti gli interventi di scavo e movimento

terra, sino al raggiungimento del banco roccioso, se interessato dalle quote di progetto. Si prescrive inoltre che sino al banco roccioso, qualora intercettato dalle quote di progetto, sia escluso l'uso di macchine operatrici a disco tipo Wermer"; **prescrizione da seguire in fase di esecuzione del cantiere.**

3. "di stabilire che negli elaborati di Piano di Lottizzazione da sottoporre all'approvazione siano recepite le prescrizioni/contributi richieste dalla Commissione VAS nella riunione del 05.06.2025:
 - redigere un elaborato di analisi dello scenario esistente rispetto a situazioni preesistenti determinate, dalla presenza di infrastrutture prossime alle aree (impianto di depurazione Bari ovest, Interporto, stabilimento Apulia Logistic (Industria a rischio di incidente rilevante), e impianti di trattamento rifiuti). Tale elaborato dovrà indicare esattamente il perimetro del Pdl e la distanza dello stesso dai punti rilevanti sotto il profilo ambientale"; **prescrizione riscontrata, cfr. tav.A.26_a.**
 - "integrare e dettagliare le NTA del Pdl (ed il Rapporto Ambientale Preliminare) esplicitando le misure di mitigazione da porre in essere in fase attuativa, in parte già richiamate all'art.2 delle NTA, come di seguito indicato [...]"; **prescrizione riscontrata, cfr. NTA_Norme tecniche di attuazione (prot. n.254743 del 18.07.2025).**

Infine la Commissione VAS ha segnalato all'Autorità Procedente, "in riferimento al binario di proprietà della Società Interporto che attraversa la maglia del Pdl, di valutare l'opportunità, nelle more dell'adozione del piano, di chiedere parere circa l'eventuale interferenza dello stesso con la proposta progettuale di piano".

A tal proposito, tenuto conto di quanto già contenuto nella Delibera di approvazione del Piano (DGC n.454/2013), nonché nella nota prot. n.120592 del 21.05.2013 e visto quanto dichiarato dal progettista nella nota prot. n.423311 del 14.12.2023, ovvero che "[...]il binario interrato esistente [...] attualmente inattivo come peraltro espressamente evidenziato nell'atto pubblico del 2008 per notaio D'Agosto relativo al trasferimento della proprietà del binario dal consorzio ASI alla società Interporto", si ritiene l'invio di una richiesta ad Interporto un aggravio del presente procedimento e, pertanto, l'Ufficio provvederà ad acquisire il succitato atto.

Con l'invio prot. n.283445 del 11.08.2025 il progettista ha trasmesso l'atto di cui sopra [redacted] a rogito del notaio [redacted] in cui si fa espressamente riferimento al "binario dismesso dall'esercizio la cui area di sedime identificata al Catasto al Foglio [...]13 particelle [...] 71[...]".

9. Conclusioni

Sulla base delle risultanze istruttorie, è stato verificato il positivo riscontro a tutte le richieste di cui alla precedente nota prot. n.274530 del 04.08.2025, e quindi si ritiene che la proposta di variante del piano possa proseguire il suo iter per l'adozione e pertanto l'Ufficio provvederà a redigere proposta di Delibera di adozione del Piano, che sarà trasmessa al Municipio competente per l'acquisizione del relativo parere, ai sensi dell'art.55 del vigente Regolamento sul Decentramento amministrativo del Comune di Bari (DCC n.5/2014 e aggiornamenti successivi).

Nelle more della predisposizione del citato provvedimento è necessario produrre, da parte del Soggetto Attuatore, la seguente documentazione:

- dichiarazione circa la conferma della titolarità dei suoli come riportati dagli elaborati di piano e dagli atti in possesso del Settore scrivente, al fine di garantire la permanenza d'identità dei soggetti originariamente proponenti e il requisito ex lege previsto della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 co.1 lett.b) della L.R. 20/2001;
- aggiornamento dell'atto d'obbligo alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne alla maglia, previste dalla variante (prot. n.73974 del 28.02.2023), completo di visura camerale aggiornata.

Ai fini della successiva fase finalizzata all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, visti gli esiti della VAS, sarà necessario acquisire il parere paesaggistico e gli elaborati integrativi richiesti dall'Autorità Idrica Pugliese con propria nota in atti al prot. n.1587 del 5.03.2025.

In merito al progetto sulle opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto che la proposta di variante è dotata del progetto inerente le reti di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale (viabilità, impianto di pubblica illuminazione, impianto di smaltimento delle acque meteoriche, verde) - il quale ha acquisito parere favorevole della

competente Ripartizione IVOP con nota prot. n.374955 del 31.10.2024 – ai fini dell'approvazione della variante il Soggetto Attuatore dovrà acquisire i pareri anche di tutti gli Enti terzi competenti (AQP, AMGAS, ecc....).

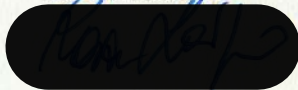
Si rammenta infine che tutti gli interventi previsti dovranno essere oggetto di **convenzionamento** nell'ambito del quale saranno precisate le nuove cessioni e le retrocessioni delle aree destinate alle urbanizzazioni, come rimodulate nella nuova proposta, e puntualmente definiti gli interventi pubblici da realizzare (obbligazioni circa le urbanizzazioni primarie e secondarie).

Resta ferma la facoltà degli Uffici competenti di valutare l'opportunità di sottoporre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ad un eventuale aggiornamento in merito all'adeguatezza normativa ed economica, nonché alle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.

Bari, 05.09.2025

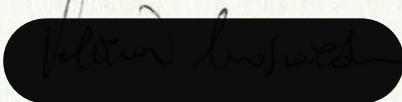
Il Funzionario Specialista Tecnico

Ing. Rosa Lonigro



PO EQ Piani Urbanistici Esecutivi

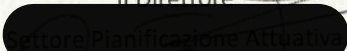
Arch. Valeria Moscardin



Il Direttore

Settore Pianificazione Attuativa

Avv. Augusto Farnelli





CITTA' DI BARI

MUNICIPIO III

SESSIONE ORDINARIA

SEDUTA DI I^A CONVOCAZIONE

DELIBERAZIONE N. 2025/00062 DEL 20/10/2025

**OGGETTO : PROPOSTA DI VARIANTE N. 2 DEL PIANO URBANISTICO
ESECUTIVO N. 97/83, CONCERNENTE I SUOLI COMPRESI NELLA MAGLIA
URBANISTICA N. 4 PER ATTIVITA' TERZIARIE ART. 39 N.T.A. – POSTA IN AGRO III
MUNICIPIO – ZONA SAN PAOLO, VIALE EUROPA – SOGGETTO ATTUATORE:
IMMOBILIARE SAN PAOLO SRL - PARERE**

L'anno duemilaventicinque il giorno 20 del mese di ottobre, alle ore 11:13 ,con continuazione nei locali del Municipio, regolarmente convocato, si è riunito in seduta pubblica

IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO

All'inizio della trattazione dell'argomento specificato in oggetto, sono presenti:

IL PRESIDENTE

VERDOSCIA LUISA

I CONSIGLIERI

N	COGNOME E NOME	Pres
1	ALTAMURA Raffaella	SI

N	COGNOME E NOME	Pres
8	GRAVINA Nicola	NO



2	CARADONNA Andrea	SI	9	MAGALETTI Sig. Saverio	SI
3	CARLI Umberto	SI	10	MAGRONE Giuseppe	SI
4	CATALANO Giuseppe	NO	11	ORESTE Diego	SI
5	COLONNA Filippo	NO	12	PALERMO Domenico	SI
6	FRANCO Michele	NO	13	RICCARDI Chiara	NO
7	FRAPPAMPINA Giuseppe	SI	14	VITTI Francesco	SI

Assiste alla seduta, con funzioni di Segretario, il Dirigente Francesco Catanese .

Totale presenti: n. 9 su n. 14 consiglieri assegnati

Assenti : Giuseppe Catalano

Filippo Colonna Michele Franco Nicola Gravina Chiara Riccardi



La Presidente, Prof.ssa Luisa Verdoscia, sulla base dell'istruttoria condotta dagli Uffici Amministrativi del 3° Municipio, riferisce:

Con nota prot. n.327372 del 23/09/2025, il Direttore della Ripartizione "Governare e Sviluppo Strategico del Territorio" ha trasmesso la "PROPOSTA DI VARIANTE N. 2 DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO N. 97/83, CONCERNENTE I SUOLI COMPRESI NELLA MAGLIA URBANISTICA N. 4 PER ATTIVITA' TERZIARIE ART. 39 N.T.A. – POSTA IN AGRO III MUNICIPIO – ZONA SAN PAOLO, VIALE EUROPA – SOGGETTO ATTUATORE: IMMOBILIARE SAN PAOLO SRL" per l'espressione del parere ex art. 55 del vigente Regolamento sul Decentramento Amministrativo.

La nota suddetta, unitamente ai relativi allegati, è stata trasmessa alla 2^a Commissione Municipale Permanente che, nelle sedute dell'8 e 9/10/2025, ha trattato l'argomento, esprimendo parere favorevole alla proposta di variante in oggetto, con invito all'Amministrazione comunale a voler valutare, nell'esecuzione delle opere, di destinare una quota parte dei suoli alla realizzazione di un'area di sgambamento per cani di taglia grande e piccola.

RITENUTO, quindi, di esprimere il parere previsto dall'art. 55 del vigente Regolamento sul Decentramento Amministrativo

IL CONSIGLIO MUNICIPALE

UDITA la relazione del Presidente;

VISTA la nota prot. 327372 del 23/09/2025;

VISTA la "PROPOSTA DI VARIANTE N. 2 DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO N. 97/83, CONCERNENTE I SUOLI COMPRESI NELLA MAGLIA URBANISTICA N. 4 PER ATTIVITA' TERZIARIE ART. 39 N.T.A. – POSTA IN AGRO III MUNICIPIO – ZONA SAN PAOLO, VIALE EUROPA – SOGGETTO ATTUATORE: IMMOBILIARE SAN PAOLO SRL" e relativi allegati;



VISTO il verbale della 2^a Commissione Permanente Municipale dell'8 e 9/10/2025;

VISTO l'art. 55 del vigente Regolamento sul Decentrimento Amministrativo;

PRESO ATTO che la presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 55 del vigente Regolamento sul Decentrimento Amministrativo, non è sottoposta ai pareri di cui agli artt. 49 e 151 del D.lgs n. 267/2000, trattandosi di atto istruttorio non provvedimento;

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano.

DELIBERA

- 1) ESPRIMERE PARERE FAVOREVOLE**, ai sensi dell'art. 55 del vigente Regolamento sul Decentrimento Amministrativo, alla "PROPOSTA DI VARIANTE N. 2 DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO N. 97/83, CONCERNENTE I SUOLI COMPRESI NELLA MAGLIA URBANISTICA N. 4 PER ATTIVITA' TERZIARIE ART. 39 N.T.A. – POSTA IN AGRO III MUNICIPIO – ZONA SAN PAOLO, VIALE EUROPA – SOGGETTO ATTUATORE: IMMOBILIARE SAN PAOLO SRL" con invito all'Amministrazione comunale a voler valutare, nell'esecuzione delle opere, di destinare una quota parte dei suoli alla realizzazione di un'area di sgambamento per cani di taglia grande e piccola;
- 2) TRASMETTERE** il presente provvedimento, per i consequenziali adempimenti, alla Ripartizione "Governare e Sviluppo Strategico del Territorio".



APPROVATA ALL'UNANIMITA' DEI PRESENTI



APPROVATA ALL'UNANIMITA' DEI PRESENTI



PARERI ESPRESSI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.49 COMMA 1° DEL D.LGS.267/2000, SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:**

PARERE :

Bari,

IL DIRETTORE DEL MUNICIPIO

()

2) **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

PARERE :

Bari,

IL DIRETTORE DI RAGIONERIA

()

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
Luisa Verdoscia

IL DIRIGENTE
Francesco Catanese

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario verbalizzante

Bari,

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal _____ al _____.

L'incaricato

Bari,

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di pubblicazione di cui all'art. 134 TUEL.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n.82/2005, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet <http://albo.comune.bari.it/>



ADOZIONE

COMUNE DI BARI

UFFICIO TECNICO

“ S C H E D A D I C O N T R O L L O ” U R B A N I S T I C O

(Art. 35 l.r. n.56 del 31.5.1980)

(Delibera G.R. n. 10293 in data 22.12.1980, resa esecutiva dal
Commissariato di Governo con decisione n. 1038 in data 5.2.1981)

- ☐ Piano Particolareggiato
- ☐ Piano di Zona
- ☐ Piano di insediamenti produttivi
- ☒ **Piano di lottizzazione**
- ☐ Piano di lottizzazione di ufficio
- ☐ Piano di recupero di iniziativa pubblica
- ☐ Piano di recupero di iniziativa privata
- ☐
- ☐
- ☐

Variante n.2 al Piano di Lottizzazione n.97/83, concernente i suoli compresi nella Maglia Urbanistica n.4 per attività terziarie art. 39 N.T.A. – posta in agro III Municipio – Zona San Paolo, Viale Europa
Soggetto Attuatore: Immobiliare San Paolo s.r.l.

Elementi necessari all'individuazione dell'area oggetto del Piano esecutivo nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente	(N.B) 1 P.R.G. approvato con decreto del Presidente della G.R. n. 1475 dell'08.07.76. (N.B)2 Variante alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvata con delib. G.R. n. 2415 del 10.12.2008 e successiva Variante approvata con delib. G.R. n. 2252 del 28.10.2014.	
Inserimento dell'area oggetto del Piano esecutivo nel P.P.A. vigente (N.B)3	A/1) [☐] inserimento totale nel P.P.A. A/2) [☐] inserimento parziale nel P.P.A. A/3) [☐] non inserimento nel P.P.A.	La variante al Piano di Lottizzazione è conforme agli artt. 39 e 59 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Bari
	B)Quantificazione dell'intervento (con riferimento ai punti A/1-A/2-A/3), per ciascuna delle zone omogenee, in rapporto alle previsioni del P.P.A.	St = 12.510,50 mq totali (da verbale di allineamento Rip.ne Edilizia Pubblica e LL.PP. del 19.10.2010) V = 44.501,80 mc < V max = 62.552.50 mc Vterziario = 22.263,87 mc Vresidenziale=22.237,93 mc
	C)Individuazione dei contenuti dell'art.5 – punto d) della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche e loro rapporto con le previsioni del P.P.A. specificando se trattasi:	==
	C.1)di aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e B del D.M. n.1444/1968, inserito o meno in strumenti urbanistici esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B)4	==
	C.2)di aree di zone omogenee di tipo C del D.M. n.1444/1968 per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B)4	==
	C.3)di aree ed immobili, nell'ambito delle zone omogenee di tipo A – B – C del D.M. n.1444/1968, da espropriare in quanto compresi o da comprendere in strumenti di intervento per l'edilizia residenziale pubblica (vedi Legge n.167/1962 e successive modifiche, ivi compreso l'art.51 della legge n.865/1971) (N.B)5	==
	C.4)di aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici, inserite o meno in strumenti esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B)4	Zona per attività terziaria (cfr. art.39 NTA di P.R.G.)
	C.5)di aree ed immobili da espropriare in quanto compresi o da comprendere in piani delle aree di sviluppo industriale e/o in piani di insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge n.865/1971	==
	C.6)di opere di urbanizzazione da realizzare o esistenti da adeguare, ovvero di aree da acquisire o acquisite a tale scopo, nonché del loro rispetto alle quantità minime prescritte	Con precedente convenzionamento (rep.n.56076 raccolta n.19416 del 25.09.2015) sono state già cedute aree da destinare a standard per complessivi 6.256 mq, nonché le aree per strade. La presente proposta prevede aree a standard per complessivi 4.185 mq e di ubicare le strade sulle medesime aree già cedute con precedente convenzione. E' prevista, inoltre, la realizzazione di una rotatoria "extra oneri" su aree esterne alla maglia, di proprietà del Soggetto proponente. Sono previste pertanto retrocessioni e/o nuove cessioni.
	C.7)di aree impegnate da preesistenze edilizie non regolari per le quali vanno indicate le procedure amministrative in atto.	==

C.7.D) indicazione, per ciascuna zona, omogenea dello strumento urbanistico generale vigente, interessato dal piano esecutivo, dei seguenti dati urbanistico-edilizi:

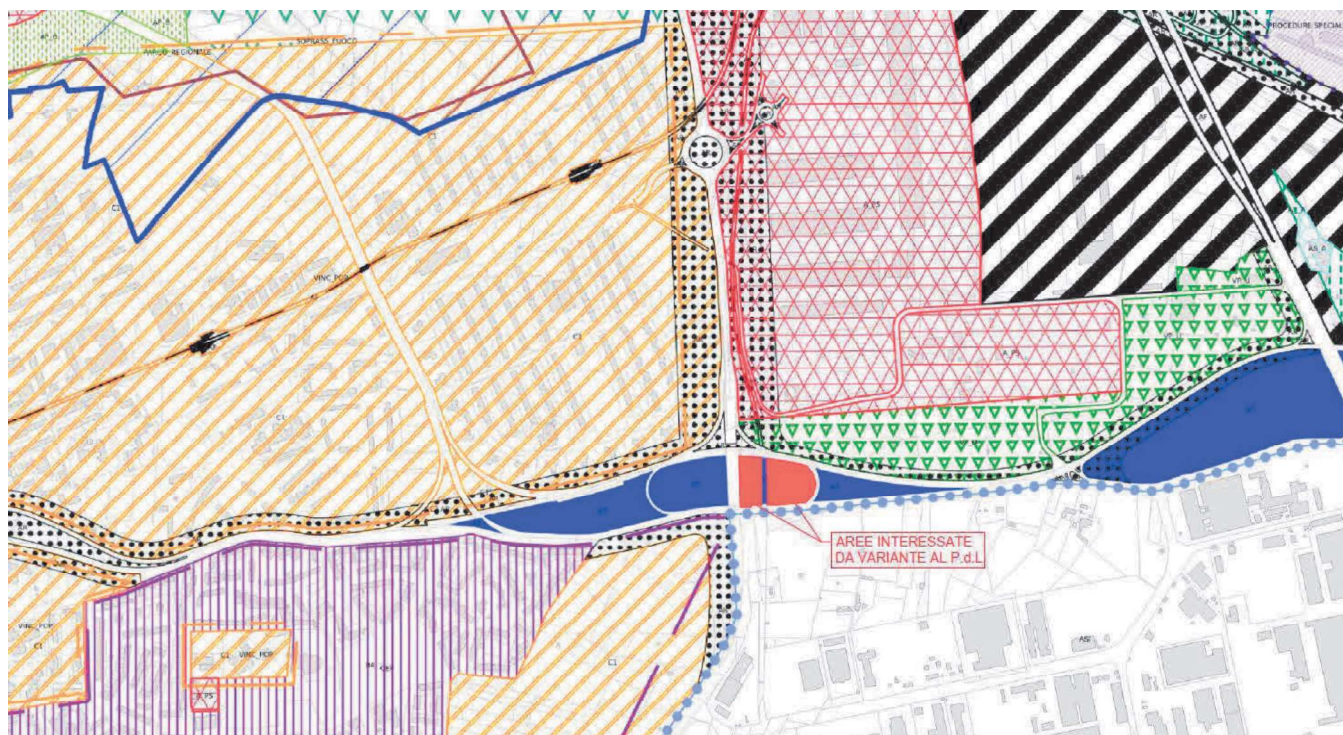


Immagine 1 – Identificazione dell'area di intervento nel vigente PRG del Comune di Bari

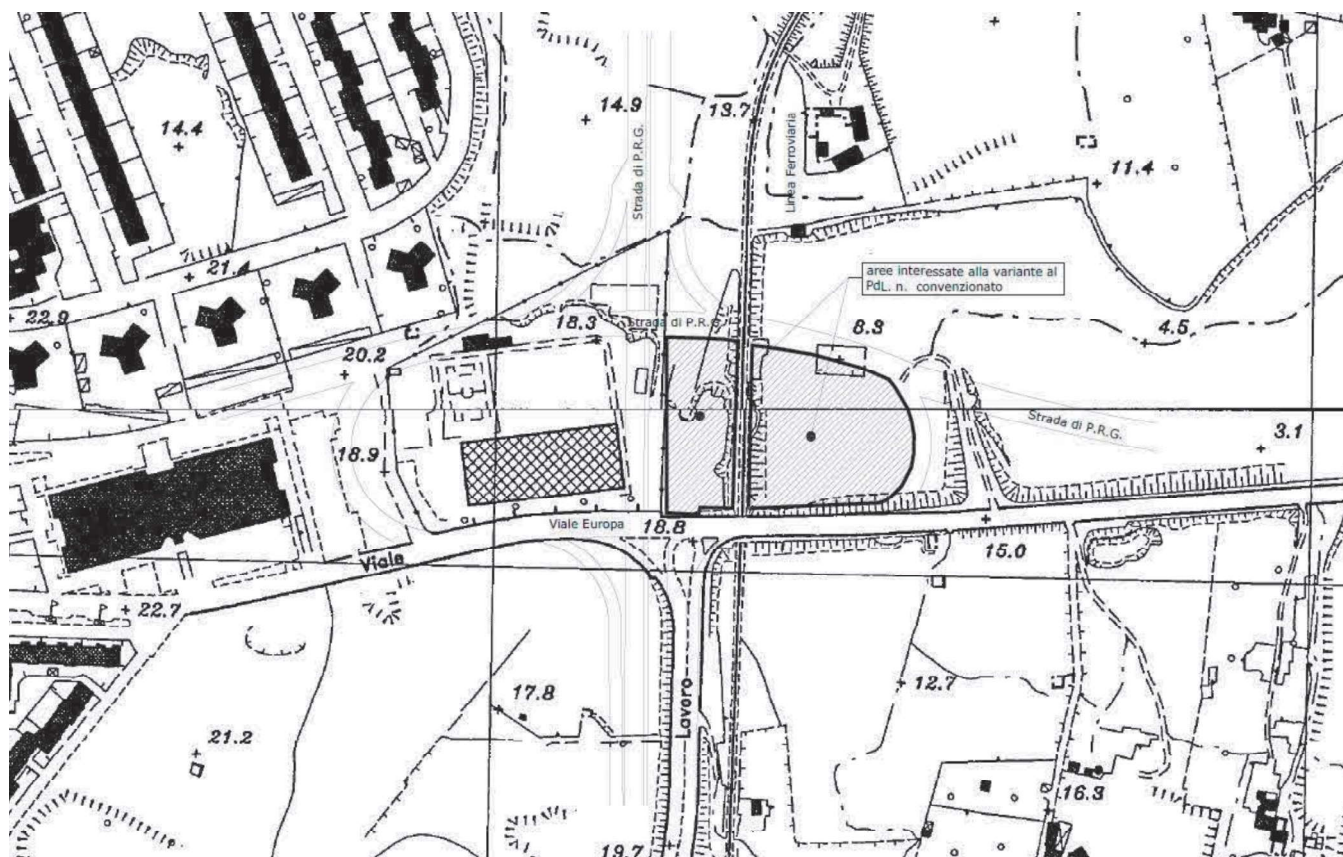


Immagine 2 – Localizzazione dell'area di intervento su aerofotogrammetrico

Zone territoriali omogenee interessate (ai sensi del D.M. n.1444/1968)							
		A	B	C	D	F	TOTALI
1) ABITANTI E/O ADDETTI							
a) N° Abitanti residenti							222
b) N° Abitanti	Previsti dallo strumento urbanistico vigente						
c) N° Abitanti	Previsti dal progetto						445 di cui 222 ab relativi al residenziale
d) N° Abitanti	Previsti dal PPA	(*)					
e) N° Abitanti	Previsti dal progetto nel Periodo di validità del PPA	(*)					
f) N° Abitanti per l'artigianato	Previsti dallo strumento urbanistico vigente						
	Previsti dal progetto						
	Previsti dal PPA						
	Previsti dal progetto nel Periodo di validità del PPA						
N° Abitanti per la piccola industria	Previsti dallo strumento urbanistico vigente						
	Previsti dal progetto						
	Previsti dal PPA						
	Previsti dal progetto nel Periodo di validità del PPA						
N° Abitanti per la media industria	Previsti dallo strumento urbanistico vigente						
	Previsti dal progetto						
	Previsti dal PPA						
	Previsti dal progetto nel Periodo di validità del PPA						
N° Abitanti per l'industria pesante	Previsti dallo strumento urbanistico vigente						
	Previsti dal progetto						
	Previsti dal PPA						
	Previsti dal progetto nel Periodo di validità del PPA						
N° Abitanti per le attrezzature commerciali e direzionali	Previsti dallo strumento urbanistico vigente						223 (da volume terziario)
	Previsti dal progetto						445 di cui 223 utenti relativi al terziario

	Previsti dal PPA						
	Previsti dal progetto nel Periodo di validità del PPA						

(*) Comune non dotato di P.P.A., in quanto decaduto il 05.12.2005

Zone territoriali omogenee interessate (ai sensi del D.M. n.1444/1968)							
		A	B	C	D	F	TOTALI
2) URBANIZZAZIONI (vedi D.M. 02,04.1968 n° 1444 e tab. C della L.R. n° 6/1979 e successive modifiche)		Le aree per strade sono state già cedute con precedente convenzione ed è inoltre prevista la realizzazione “extra oneri” di una rotatoria (che occuperà aree interne alla maglia, aree che risultano già strade e aree extra maglia, di proprietà del Soggetto proponente). Sono previste aree per standard urbanistici pari a totali 4.185,00 mq. Sono previste pertanto retrocessioni e nuove cessioni.					
2.1) Opere di Urbanizzazione Primaria							
a) Strade	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
b) Spazi di sosta e parcheggio	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
c) Rete fognante	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
d) Impianto di depurazione	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
e) Impianto di distribuzione acque	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
f) Impianto di distribuzione energia elettrica	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
g) Impianto di distribuzione del gas	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
h) Rete telefonica	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
i) Pubblica illuminazione	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
l) Allacciamenti generali ed oneri indotti	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
m) Verde attrezzato	di progetto						
	di P.R.G.						
	Di P.P.A.						
n) Smaltimento rifiuti solidi	di progetto						

	di P.R.G.						
	di P.P.A.						

Zone territoriali omogenee interessate (ai sensi del D.M. n.1444/1968)							
		A	B	C	D	F	TOTALI
2.2) Opere di Urbanizzazione Secondaria							
a) Asili nido	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
b) Scuole materne	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
c) Scuole elementari	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
d) Scuole medie	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
e) Edifici per il culto	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
f) Attrezzature socio-culturali	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
g) Attrezzature sanitarie	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
h) Attrezzature amministrative per pubblici servizi,commerciali e per mercati	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
i) Spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						
l) Altre eventuali opere e spazi prescritti e/o previsti	di progetto						
	di P.R.G.						
	di P.P.A.						

	Insediamenti Residenziali		Attrezzature pubbliche	Insediamenti industriali artigianali	Insediamenti commerciali	Insediamenti turistici	Altri Insediamenti da specificare ZONA PER ATTIVITA' TERZIARIE
	Pubblici	Privati	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
3) DATI METRICI (NB)	(1)	(2)					

a) Sup. territoriale	di progetto							mq 12.510,50
	di piano							mq 12.510,50
b) Sup. coperta tot.	di progetto							mq 2.965,02
	di piano							mq 4.231,75
c) Ind. di copertura	di progetto							30%
	di piano							Max 50%
d) Volumetria tot.	di progetto							mc residenza 22.237,93
								mc terziario 22.263,87
								mc tot 44.501,80
	di piano							mc 62.552,50
e) Ind. fabb. terr.	di progetto							mc/mq 3,56
	di piano							mc/mq 5,00
f) Ind. fabb. fond.	di progetto							-
	di piano							-
g) H max prevista	di progetto							diverse altezze come da elaborati progettuali entro il limite max di 45,00 ml
	di piano							max 45,00 ml

E)rispetto dei comparti di minimo intervento (lett. m – art.51 – l.r. n.56/1980)	-
F)eventuale cessione di aree pubbliche a privati (art.21 legge n.1150/42 e successive modifiche)	NO
G)eventuale cessione di aree private a destinazione e proprietà pubblica	SI è prevista la cessione di aree per strade (rotatoria, extra maglia) e per standard urbanistici, questi ultimi pari a totali 4.185 mq (già ceduti con precedente convenzione 6.256 mq).
H)oneri a carico del comune e/o privati (vedi l.s. n.765/1967 (art.3); l.s. n.10/1977; l.r. n.6/1979 e successive modifiche; l.r. n.56/1980 (art.28, 38 e 39)	Nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni che saranno riportate in Convenzione.
I)eventuali recuperi e ristrutturazioni anche ai sensi della legge n.457 del 5.8.1978 (N.B.)2	NO

Estremi e testo integrale del parere obbligatorio del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale	Il Piano di Lottizzazione risulta conforme alle previsioni del vigente strumento urbanistico generale, come riportato nella delib. G.C. n. ___/2025 e nel parere (allegato alla stessa) espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49 co.1 D.Lgs. 267/2000 in merito alla regolarità tecnica dell'atto.
Estremi e testo integrale del parere obbligatorio della Commissione Urbanistica Comunale e/o della Commissione Edilizia Comunale	Parere (facoltativo) del Coordinamento Tecnico Interno, istituito con D.C.C. n.25 del 18.02.2002, reso nella riunione del 18.10.2023, in cui è stata sottoposta l'iniziale proposta progettuale. Gli esiti sono stati trasmessi al tecnico progettista con nota prot. n.372239 del 06.11.2023. La proposta è stata quindi successivamente oggetto di una cospicua serie di modifiche.

Delibera di Giunta di adozione (da allegare in copia unitamente alle eventuali concessioni e/o approvazioni ed ai pareri su di esse espressi dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o dalla Commissione Urbanistica e/o Edilizia Comunale)	Delibera di G.C. di adozione n. ____/2025 in data ____ a) vista dal CO.RE.CO in data ... con provvedimento n°... con/senza rilievi; b) depositata con il progetto di piano esecutivo presso la Segreteria Comunale per 60 gg dal ____ al ____ ai sensi del combinato disposto degli artt.21 e 27 della L.R. n.56/80 c) opposizioni eventualmente pervenute da parte dei proprietari degli immobili compresi nel piano ed osservazioni da parte di chiunque: le prime N..., le seconde N..., complessivamente N... su tali osservazioni ed opposizioni il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale si è espresso con parere N... in data ... anche la Commissione Urbanistica e/o Edilizia Comunale si è espressa con parere N... in data
Conformità degli elaborati del piano esecutivo al contenuto degli artt. 19 e 20 (per P.P., P.E.E.P e P.I.P.) <u>degli artt. 25-28 (per le lottizzazioni)</u> e degli artt.22 e 23 (per i piani di recupero) della l.r. n.56 del 31.5.1980	☒ S I ☐ NO
Eventuali vincoli sull'area di intervento (N.B.)⁷ Eventuali specifiche peculiarità ambientali (N.B.)⁷	☐ Vincolo storico – artistico – monumentale ☐ Vincolo archeologico ☐ Vincolo paesaggistico ☐ Vincolo idrogeologico – forestale ☐ Vincolo derivante dalla presenza di parchi e/o riserve previsti da leggi e/o piani regionali ☐ Zona boscata ☐ Zona interessata da vegetazione arborea (anche non vincolata) ☐ Vincoli derivanti dalla tipizzazione a zona agricola (art.51, lettera g, l.r. n.56/1980, ecc.; art.9 della l.r. n.6/1979 e successive modifiche) ☐ Vincoli e/o zone portuali ☐ Zona demaniale ☐ Vincoli militari ☐ Zona terremotata e/o sismica ☐ Zona da trasferire o consolidare ☐ Vincoli derivanti dall'inclusione dei piani A.S.I. ☐ Vincoli in generale derivanti da leggi o piani statali o regionali Tenuto conto della presenza su Viale Europa del “Regio tratturello Via Traiana”, riportato nel Quadro di assetto dei Tratturi approvato con DGR n.819/2019, l'argomento è stato ampiamente affrontato dalla Commissione VAS che, nella seduta del 31.03.2025, avendo ricevuto contributi contrastanti fra loro dalla Soprintendenza e dalla Sezione regionale “Tutela e valorizzazione del paesaggio”, ha stabilito di chiedere ulteriori chiarimenti in merito agli Enti regionali competenti in materia, i quali hanno riscontrato con i seguenti contributi: - prot. n.138085 del 16.04.2025 (Reg. Puglia – Sezione Demanio e Patrimonio – Servizio amministrazione beni del demanio armentizio): “Non si rileva sul tronco armentizio de quo, confinante con la maglia n.4, la presenza del contesto UCP del PPTR Testimonianza della stratificazione insediativa-Rete dei tratturi e Area di rispetto della rete dei Tratturi, [...]”; - prot. n. 139532 del 17.04.2025 (reg. Puglia – Sezione Tutela e valorizzazione del paesaggio – servizio osservatorio e pianificazione paesaggistica). “dalla consultazione degli elaborati del PPTR detto tratto tratturale non risulta cartografato [...]”;
Eventuale invio al Comitato Urbanistico Regionale (C.U.R.) (N.B.)⁸	☐ S I ☒ NO (Il C.U.R. è stato soppresso con Legge Regionale n° 22 del 24-07-2012).

Delibera di Giunta di adozione e controdeduzioni (da allegare in copia) (N.B.)9	Delibera di G.C. di adozione (e di controdeduzioni) n. ____/2025 in data ____ a)Vistata dalla CO.RE.CO. in data ... con provvedimenti N... con/senza rilievi; b)Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. ____ in data ____ c)Depositata nella Segreteria Comunale dal ____ al ____ (**) d)Notificata a ciascun proprietario degli immobili vincolati al piano esecutivo, nel periodo dal ____
---	---

(**) deposita presso la Rip. Urbanistica per tutto il periodo di validità del piano.

Bari, 23/09/2025

IL DIRIGENTE
DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
Ing. Pompeo Colacicco

Pompeo Colacicco
COMUNE DI
BARI/00268080728
23.09.2025 09:30:31
GMT+01:00



- (N.B.)1 - Indicare lo strumento urbanistico generale vigente e/o adottato (o gli strumenti urbanistici generali vigenti e/o adottati con le eventuali varianti), riportando gli estremi di approvazione regionale e/o statale di detti strumenti ed allegando sia lo stralcio o gli stralci degli stessi (con la localizzazione dell'area oggetto del Piano esecutivo) e sia una loro trasposizione nella scala 1: 5000
- (N.B.)2 - Le schede di controllo attinenti i Piani di recupero dovranno, ove il P.R.G. non preveda espressamente l'individuazione delle zone di degrado e delle aree e/o degli immobili per il recupero, contenere in allegato la delibera consiliare appositamente adottata ai sensi della legge statale n.457 del 5.8.1978 – art.27 (con gli estremi di approvazione della stessa) nonché i relativi grafici di piano (vistati dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale) e le loro trasposizioni nella scala 1: 5000
- (N.B.)3 - Riportare gli estremi di approvazione del P.P.A. approvato, riportare gli estremi di adozione del D.P.P. e della sua trasmissione alla Regione, alla Provincia ed alle eventuali Comunità Montane.
Per i Comuni non obbligati al P.P.A. e non dotati di P.P.A. indicare le fasi di attuazione del P.R.G. che in questi casi sono inderogabili (art.36 l.r. n.56/1980).
- (N.B.)4 - I comparti edificatori sono quelli dell'art.15 della l.r. n.6/1979 e successive modifiche, richiamati dall'art.36 della l.r. n.56/1980.
- (N.B.)5 - Nei presenti casi, nonché per le schede di controllo concernenti i piani di zona (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n.167 e successive modifiche, va attestata la rispondenza o meno delle previsioni del piano generale e di quelli esecutivi alle prescrizioni dell'art.2 –terzo comma- della legge statale n.10 del 28.1.1977 che così recita: "L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento o superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato".
- (N.B.)6 - Nel caso – nell'ambito dell'area interessata dal Piano esecutivo o comprendente zone diversamente normate e/o tipizzate dal P.R.G. – si proceda alla compensazione fra i dati urbanistico-edilizi fissati dallo stesso P.R.G., tale compensazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- (N.B.)7 - In caso di esistenza del vincolo, allegare per esteso il parere dell'Ente o Ufficio interessato e/o della Commissione preposta e/o del Comitato Urbanistico Generale e specificare la conformità di quanto adottato allo stesso.
- (N.B.)8 - In caso di inoltro al C.U.R.: -) richiamare le prescrizioni normative di riferimento prese a base per l'invio; -) allegare copia delle eventuali opposizioni ed osservazioni pervenute, munite dei pareri del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, della Commissione Urbanistica Comunale e/o della Commissione Edilizia Comunale; -) riportare gli estremi ed allegare il testo integrale del parere del C.U.R.
- (N.B.)9 - Specificare la conformità (o meno) di quanto approvato e controdedotto ai singoli pareri forniti dagli Uffici, Commissioni e Comitati previsti per legge; in caso di mancata conformità, specificare e motivare le determinazioni comunali al proposito assunte.



Settore Pianificazione Attuativa

SCHEDA DI CONSULENZA TECNICO GIURIDICA DEL SEGRETARIO GENERALE

N. 2025/00813

del 25 NOVEMBRE 2025

OGGETTO: VARIANTE N.2 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.97/83, CONCERNENTE I
SUOLI COMPRESI NELLA MAGLIA URBANISTICA N.4 PER ATTIVITÀ
TERZIARIE ART. 39 N.T.A. – POSTA IN AGRO III MUNICIPIO – ZONA SAN
PAOLO, VIALE EUROPA

SOGGETTO PROPONENTE: IMMOBILIARE SAN PAOLO S.R.L.

ADOZIONE

TIPO PROPOSTA G.M.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Positivo ---

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

**COLLABORAZIONE ED ASSISTENZA GIURIDICA-AMMINISTRATIVA DEL
SEGRETARIO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 97 LETT. D DEL T.U.E.L.**

ANNOTAZIONI :

Positivo Parere favorevole in ordine alla regolarità dell'azione amministrativa connessa alla presente proposta di deliberazione e sulla base del parere di regolarità tecnica come espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del TUEL e dell'art. 42 del vigente regolamento di contabilità.

Bari, 25/11/2025

IL SEGRETARIO GENERALE

Ilaria Rizzo

OGGETTO: VARIANTE N.2 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.97/83, CONCERNENTE I SUOLI COMPRESI NELLA MAGLIA URBANISTICA N.4 PER ATTIVITÀ TERZIARIE ART. 39 N.T.A. – POSTA IN AGRO III MUNICIPIO – ZONA SAN PAOLO, VIALE EUROPA

SOGGETTO PROPONENTE: IMMOBILIARE SAN PAOLO S.R.L.

ADOZIONE

PARERI ESPRESSI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 DLGS 267 DEL 18.8.2000 – T.U.E.L. SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) Parere di regolarità tecnica:

Positivo

Bari, lì 24/11/2025

Il responsabile

Augusto Farnelli

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
F.to

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Ilaria Rizzo

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal _____ e vi rimarrà per ____ giorni consecutivi.

Bari,

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal _____ al _____.

L'incaricato

Bari,

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di pubblicazione di cui all'art. 134 TUEL.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n.82/2005, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet <http://albo.comune.bari.it/>