



# CITTA' DI BARI

## MUNICIPIO IV

**SESSIONE ORDINARIA**

**SEDUTA DI 1^ CONVOCAZIONE**

**DELIBERAZIONE N. 2023/00058 DEL 09/11/2023**

**OGGETTO : PARERE EX ART. 55 “VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LE AREE DESTINATE ALLA ESPANSIONE E ALLO SVILUPPO DEI SERVIZI A CARATTERE REGIONALE O URBANO DI BARI, ART. 32 LETTERA H)”**

L'anno duemilaventitre il giorno 9 del mese di novembre, alle ore ,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**

**ALBERGO DOTT.SA GRAZIA**

**I CONSIGLIERI**

N	COGNOME E NOME	Pres
1	ABBINANTE Mariella	SI
2	BALZANO Sig. Giuseppe	SI

N	COGNOME E NOME	Pres
7	MASELLI Giuseppe Roberto	SI
8	MENOLASCINA Sig. Vito Antonio	SI

3	BURDI Vincenzo	SI	9	QUARANTA Sig. Michelangelo	SI
4	CASCIONE Giulio	SI	10	QUARANTA Sig. Nicola	SI
5	FAVIA Annalisa	NO	11	SALIANO Sig. Vito	SI
6	FUMAI Domenico	NO	12	SCARDIGNO Orsola	SI

Assiste alla seduta, con funzioni di Segretario, il Dirigente Mario Marchillo .

Totale presenti: n. 10 su n. 12 consiglieri assegnati

Assenti : Annalisa Favia Domenico Fumai

### **Il Presidente della 2 CCP, riferisce:**

Con nota protocollo 346761/2023 del 10/10/2023 ricevuta dalla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio si chiedeva di esprimere parere ex art.55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo, sulla “Variante alle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale per le Aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano di Bari, art. 32 lettera h”.

La 1 CCP ha preso in carico ed esaminato il documento in varie sedute di commissione; per mancanza di tempo, la 1 CCP si riserva di esprimere in Consiglio il proprio parere.

La 2 CCP di questo Municipio ha espresso parere favorevole a maggioranza dei propri componenti in data 02/11/2023, come da verbale n. 225.

Esaminata la documentazione pervenuta, al fine di giungere ad una seria e motivata valutazione del parere che il Consiglio del Municipio è chiamato ad esprimere, acquisite tali indicazioni, tanto si rassegna al Consiglio per le definitive determinazioni in merito.

#### **IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO**

- UDITA la relazione del Presidente;
- PRESA VISIONE della documentazione pervenuta;
- SENTITI i diversi interventi;
  
- VISTO il verbale della 2 CCP n. 225 del 02/11/23
- PRESO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione è stato omesso il parere del Direttore del Municipio, trattandosi di mero atto di indirizzo;
- ASCOLTATA la proposta finale formulata dal Presidente;
- VISTO il vigente Regolamento sul Decentramento Amministrativo;

#### **DELIBERA**

- 1) **ESPRIMERE, parere .....**
  
- 2) **DARE MANDATO** alla Direzione del Municipio di inviare per competenza alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

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

()



COMUNE DI BARI

## Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico 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:

1. Proposta di deliberazione consiliare.

- Al Presidente del Municipio I  
*MURAT, SAN NICOLA, LIBERTÀ, MADONNELLA, JAPIGIA,  
TORRE A MARE*
- Al DIRETTORE MUNICIPIO I
- Al Presidente del Municipio III  
*SAN PAOLO, STANIC, MARCONI, SAN GIROLAMO, FESCA,  
VILLAGGIO DEL LAVORATORE*
- Al DIRETTORE MUNICIPIO III
- Al Presidente del Municipio V  
*PALESE, SAN SPIRITO, CATINO, SAN PIO*
- Al DIRETTORE MUNICIPIO V
- Al Presidente del Municipio II  
*POGGIOFRANCO, PICONE, CARRASSI, SAN PASQUALE,  
MUNGIVACCA*
- Al DIRETTORE MUNICIPIO II
- Al Presidente del Municipio IV  
*CARBONARA, CEGLIE, LOSETO*
- Al DIRETTORE MUNICIPIO IV
- E p.c. Al Sindaco
- Al Direttore Generale

Oggetto: **Variante alle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per le aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano di Bari, art. 32 lettera h) Richiesta di parere.**

In allegato si trasmette la proposta di deliberazione consiliare relativa alla variante normativa al PRG indicata in oggetto, al fine dell'espressione del parere di cui all'art.55 del vigente Regolamento sul Decentramento Amministrativo da parte di codesti Municipi comunali.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.

Il Direttore  
Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio  
Ing. Pompeo Colacicco



Variante alle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per le aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano di Bari, art. 32 lettera h)

**Il Sindaco, sulla base dell'istruttoria condotta dalla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio,**

#### **RIFERISCE:**

La Legge Regionale 29 luglio 2008, n. 21 «*Norme per la rigenerazione urbana*» (art. 1) promuove la rigenerazione di parti di Città e sistemi urbani in coerenza con le strategie comunali e intercomunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti e mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati.

Per queste stesse finalità il Comune di Bari, con la DCC n. 49 del 28.6.2011, in ossequio agli indirizzi della Legge regionale sopra richiamata, ha approvato il «*Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana*» individuando gli ambiti territoriali che necessitano di iniziative di rigenerazione urbana.

D'altro canto il tema del riuso, teso a coniugare le esigenze della città esistente con obiettivi di sostenibilità ambientale, è ampiamente affrontato dalla disciplina di tutela e valorizzazione del paesaggio che espressamente incoraggia la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Più precisamente, l'art. 77 delle NTA del PPTR (approvato con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 39 del 23.03.2015) «*Indirizzi per le componenti culturali e insediative*» applicabile anche alla città consolidata, al comma 1, testualmente dispone «*Gli interventi che interessano le componenti culturali e insediative devono tendere a [...]; d. **garantire una appropriata fruizione/utilizzazione, unitamente alla salvaguardia/ripristino del contesto in cui le componenti culturali ed insediative sono inserite [...]***». Inoltre, lo Scenario Strategico del PPTR con riferimento agli obiettivi specifici dell'obiettivo generale n. 6 «**Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee**» (cfr. pag. 62 della relazione generale) indica specificamente: «*[...] 6.4 Contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie e promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo; 6.5 **Promuovere** la riqualificazione, la ricostruzione, e **il recupero del patrimonio edilizio esistente**: limitare gli interventi di edificazione al territorio già compromesso dalle urbanizzazioni; [...]*».

La questione del recupero e del riuso di edifici inutilizzati o poco utilizzati nella città esistente, in linea con le politiche di riduzione del consumo di suolo, si pone di particolare interesse per quegli immobili che, localizzati in aree destinate alla realizzazione di servizi di rango regionale ed urbano (normate dall'art. 32 lett. h delle NTA del PRG), hanno visto in passato limitare in maniera significativa le possibilità di reimpiego con finalità di rigenerazione urbana. Infatti, la specifica disciplina di uso del territorio individuata dalla norma urbanistica comunale per quelle aree - pur se destinate dallo strumento urbanistico a garantire, fra le altre cose, servizi relativi alla vita sociale e culturale - ha, all'atto pratico, limitato drasticamente ogni ipotesi di recupero e rifunzionalizzazione dell'edificato esistente.

Inoltre, la crescita costante della domanda turistica nella Città di Bari rende necessario individuare una risposta efficace alle necessità ricettive, cui fino ad oggi il territorio ha dato una risposta disorganica e variegata.

Negli ultimi dieci anni, le aree centrali della Città di Bari sono state interessate da una domanda turistica sempre crescente, tanto che le presenze registrate dallo SPOT (Sistema Puglia per l'Osservatorio Turistico) sono quasi raddoppiate, passando da 546.070 unità del 2012 a 985.356 unità del 2022 (dati consultabili sui siti istituzionali dell'Agazia Puglia promozione al link



<https://www.agenziapugliapromozione.it/portal/web/guest/osservatorio-del-turismo> e dell'ARET - Agenzia Regionale del Turismo al link <https://aret.regione.puglia.it/dati-e-ricerche/rapporti-e-statistiche>). Alle 985.356 unità vanno aggiunte circa 266.400 unità relative alle movimentazioni delle "locazioni turistiche" (dati preliminari 2022 forniti dall'ARET - Agenzia Regionale del Turismo), ovvero quelle riferite agli "alloggi privati" regolarmente registrati sul DMS - *Digital Management System* Puglia, che diventano così 1.251.800 circa. Il dato diventa ancora più interessante se letto in termini di presenze di *italiani/stranieri*. Infatti, secondo tale lettura le presenze di italiani sono state nel complesso circa 545.000 mentre quelle di stranieri circa 706.800.

Il notevole incremento della domanda turistica ha comportato la progressiva occupazione dell'edilizia residenziale da parte di strutture ricettive di ogni tipo, a discapito della residenza e dei servizi ai residenti. Questo comporta il rischio concreto di impoverimento del tessuto sociale cittadino a svantaggio della collettività insediata e l'abbandono di parti di città, destinate a diventare spazi a servizio delle sole esigenze di ospitalità, il cui impiego resta condizionato alle oscillazioni della domanda turistica nei diversi periodi dell'anno.

D'altro canto l'analisi dell'offerta turistica in ambito comunale evidenzia che a ottobre 2023 nella città di Bari (dati attinti dal DMS - *Digital Management System* DMS della Regione Puglia, in data 11.10.2023) si contano complessivamente 2.465 strutture ricettive suddivise in: 2.034 "alloggi privati" (cresciuti di 637 unità rispetto al dato consultato l'11.03.2023); 394 esercizi extra-alberghieri; 37 esercizi alberghieri. Gli esercizi alberghieri sono suddivisi a loro volta in: 3 Residenze turistico-alberghiere '3 stelle', 5 alberghi '2 stelle', 11 alberghi '3 stelle', 16 alberghi '4 stelle', 2 alberghi '5 stelle lusso'.

Questa crescita eterogenea dell'offerta turistica, determinata dalla necessità di dare una risposta «*del momento*» alla domanda del settore, rischia di tradursi in un irrazionale impiego del territorio, che mette in competizione l'offerta turistica con le esigenze di residenzialità cittadina ed è potenziale fonte di nuove forme di disagio abitativo, connesso alla presenza di spazi urbani sotto-utilizzati giacché impiegati in maniera a tratti episodica e discontinua, con uso legato alle sole esigenze turistiche che disaggrega l'offerta e disperde le risorse territoriali.

Le considerazioni sopra esposte spingono ad individuare modalità di gestione aggregata dell'offerta turistica incoraggiando attività di impresa nel settore della ricettività, attraverso la promozione di forme stabili e non episodiche di ospitalità mediante la razionalizzazione dell'offerta, che si traduce nella definizione di spazi ed occasioni per incoraggiare stabilmente forme di insediamento della funzione turistico alberghiera, perseguendo allo stesso tempo una visione della Città meno espansiva e più densa.

I due temi, quello del recupero e del riuso di edifici inutilizzati o poco utilizzati nella città per riqualificare il patrimonio edilizio esistente e l'altro, non meno rilevante, della rifunzionalizzazione in chiave ricettiva di edifici destinati ad altri usi, devono trovare una sintesi efficace nelle politiche pubbliche di rango promozionale di forme stabili di impresa turistica. Queste politiche si concretizzano nell'adeguamento della norma tecnica del PRG alle attuali esigenze territoriali e nella messa in campo di meccanismi di incentivazione economica delle iniziative produttive correlate alla ricettività.

In questo senso l'aggiornamento della normativa tecnica di attuazione del PRG - insieme ad una autonoma politica di riduzione degli oneri economici correlati alle urbanizzazioni (da perseguire, quindi, con atto separato) - consentirebbe agli operatori del settore una programmazione efficace di investimenti significativi grazie alla maggior chiarezza normativa e quindi di dotarsi di una platea di strutture turistiche adeguata alla crescente domanda turistica, nell'interesse delle variegate necessità della collettività insediata, che vede nell'economia del turismo una importante leva dello sviluppo per la Città di Bari.



Come anticipato la disciplina urbanistica comunale dell'art. 32 delle NTA del PRG contempla differenti funzioni territoriali associate alle aree per servizi di rango regionale ed urbano e le rappresenta con specifica simbologia negli elaborati di piano regolatore in funzione dell'uso previsto, secondo la tassonomia che segue:

- a) aree per attrezzature sportive a livello urbano e regionale;
- b) aree di proprietà pubblica per attrezzature scolastiche di grado superiore;
- c) aree per attrezzature universitarie statali;
- d) aree riservate all'intervento pubblico per le sedi e le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- e) aree per attrezzature a carattere fieristico;
- e)bis aree di proprietà pubblica destinate a parcheggi per le attrezzature fieristiche, per le attrezzature sportive e le altre attività di interesse pubblico concentrate nella zona fieristica;
- f) aree per attrezzature tecnologiche;
- g) aree cimiteriali;
- h) aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano;
- i) aree per sedi ed attrezzature militari;
- l) aree destinate a sedi ed attrezzature per il culto.

Le aree individuate alla lettera h dell'elenco - a differenza di tutte le altre, nelle quali insediare servizi di tipo tecnico puntualmente descritti nella corrispondente normativa d'uso - sono destinate, fra l'altro, a garantire i servizi relativi alla vita sociale e culturale per la collettività insediata. L'originaria impostazione dello strumento urbanistico generale prevedeva per queste aree una riserva correlata alla necessità di intervento pubblico. Questo ha reso gli interventi ivi previsti di difficile attuazione tradotta, nei fatti, in una generale ineffettività della normativa di zona.

Nel corso del tempo, peraltro, la disciplina di quelle stesse aree è stata oggetto di una serie di interventi finalizzati ad adeguarne le disposizioni alle intervenute esigenze territoriali ed, inoltre, alle pronunce giurisprudenziali inerenti la caducazione dei vincoli che imponevano la riserva di intervento pubblico, per decorso quinquennio.

In particolare, l'art. 32 lett. h, nella versione originaria, prevedeva testualmente «**ART. 32 - Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano. [...]. Tali aree si distinguono in: [...] omissis; h) aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano, nelle quali è consentito l'insediamento di attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico rispondenti alle definizioni ed alle finalità considerate sotto le lettere da a) a g). [...] omissis.** Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato alla redazione dei piani particolareggiati o piani particolareggiati-quadro dei servizi di cui al successivo art. 59.». L'art. 59 precisava poi che «L'Amministrazione Comunale procede all'attuazione del piano attraverso i programmi pluriennali, approvati dal Consiglio Comunale, sentiti i Consigli di Quartiere, sulla base di scelte prioritarie atte a garantire il progressivo ed ordinato sviluppo del sistema urbano. [...]» e previa approvazione di piano particolareggiato o piani particolareggiato-quadro dei servizi.

La corrispondente disciplina è stata quindi oggetto di un primo intervento di modifica, introdotto con la «**Variante normativa delle N.T.A. del P.R.G.**» approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10.12.2008 (BURP n. 14/2009) e finalizzata, tra l'altro, a consentire l'esecuzione degli interventi ammessi dalla disciplina dell'art. 32, oltre che dalla originaria mano pubblica anche dall'iniziativa privata.

Infatti, l'art. 32 lett. h delle NTA del PRG nella versione attualmente vigente, dispone: «**Art. 32 – Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano.**

*Le aree ad uso delle attrezzature di servizio sono destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.*

*Tali aree si distinguono in: [...] omissis; h) aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano, nelle quali è consentito l'insediamento di attività rivolte ad assicurare alla*





comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico rispondenti alle definizioni ed alle finalità considerate sotto le lettere da a) a g) [...] omissis Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e **possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione**, purché l'area non risulti inclusa nel Programma Triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle. Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52. Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. con unità operativa minima come definita al co. 2 del presente articolo per ciascuna tipologia di area e comunque con un minimo di 10.000 mq ove non specificato. E' consentito l'intervento diretto nelle maglie di superficie inferiore a 10.000 mq come individuate negli elaborati del P.R.G., o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente.». Nella attuale disciplina l'esecuzione delle iniziative è inoltre subordinata alla «[...] previa valutazione del Comune operata sulla base della verifica degli standard dei singoli quartieri e/o delle singole circoscrizioni [...]».

Il tema della modifica al regime conformativo di queste aree si sovrappone a quello, ancor più complesso, degli interventi di ristrutturazione edilizia per edifici già esistenti alla data di approvazione del PRG (DPGR n. 1475 del 8.7.1976 nel BURP n. 37 del 17.7.1976) ricadenti in aree «destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano». Per immobili in aree così tipizzate, in passato infatti, il cambio di destinazione verso funzioni compatibili con le attuali necessità della collettività insediata è stato inibito dalla circostanza che, per le destinazioni d'uso a connotazione terziario-direzionale, lo strumento urbanistico generale prevede specifiche aree e tipizzazioni in cui consentire l'insediamento (cfr. in particolare artt. 39 e 40 NTA PRG per le attività terziario-direzionali). L'argomento è stato esaminato dal Giudice Amministrativo con specifico riferimento alla destinazione ad uffici per immobili pre-esistenti all'approvazione del PRG.

In quella circostanza il Giudice Amministrativo (Sent. TAR Puglia 3885 del 27.10.2010), in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, riferendosi al caso di insediamento di uffici in edifici collocati in aree ex art. 32 lett. h delle NTA del PRG ha espressamente statuito: «[...] Non è condivisibile la prospettazione dell'ente locale resistente che riterrebbe irrilevante la circostanza che l'edificio oggetto dell'intervento edilizio richiesto fosse già preesistente al P.R.G., circostanza questa che lo avrebbe determinato a valutare in particolare la compatibilità della destinazione urbanistica del fabbricato con le previsioni dell'art. 32 delle attuali N.T.A. ed a concludere per la non ammissibilità della destinazione in progetto ("uffici privati" da allocare in zone destinate a terziario) rispetto alla destinazione attuale dell'area in cui potrebbero allocarsi solo i servizi specificati nella norma stessa.

Il Collegio, infatti, condivide l'insegnamento del Consiglio di Stato secondo cui le previsioni di P.R.G. che assolvono la funzione di impedire eventuali nuove costruzioni incompatibili "servono a conformare l'edificazione futura e non anche le costruzioni esistenti" al momento dell'entrata in vigore del piano o di una sua variante, alle quali la legge equipara i manufatti in via di edificazione sulla base di uno specifico titolo assentivo (cfr. da ultimo Consiglio di Stato, Sezione IV, n. 4009/2009).

La disciplina urbanistica contenuta nel P.R.G. è destinata a svolgere i suoi effetti ordinatori e conformativi esclusivamente con riferimento al futuro e le NN.TT.AA. sono, invero, atti a contenuto generale, recanti prescrizioni a carattere normativo e programmatico, destinate a regolare la futura attività edilizia (Consiglio di Stato, Sezione V, n. 1052/2007). [...]».

In estrema sintesi, la previsione urbanistica dell'art. 32 - ed in particolare quella alla lett. h che finalizza gli interventi anche **ad attività rivolte ad assicurare alla comunità servizi relativi alla vita sociale e culturale** - letta unitamente al superamento della riserva pubblica all'esecuzione degli interventi introdotto dalla Variante Normativa del 2008 e all'indirizzo del Giudice Amministrativo sopra precisato, non risulta ostativa all'utilizzo, nel caso di immobili esistenti alla data di intervenuta efficacia del P.R.G.



ricadenti in tale destinazione di piano, per funzioni terziario-direzionali e al contempo rende necessario disciplinarne l'ammissibilità, nel caso di ristrutturazione edilizia.

Sotto altro simile profilo, la stessa Amministrazione Comunale è già intervenuta in passato promuovendo, nell'ambito della «*Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per la trasformazione dell'indice di fabbricabilità territoriale del quartiere fieristico di Bari art. 32 lett. e*» (DCC n. 35 del 13.6.2013, approvata in via definitiva con DGR 2200 del 26.11.2013), una modifica alla disciplina delle aree fieristiche per consentirvi - nell'ambito dello stesso art. 32 delle NTA del PRG, alla lett. e - anche attività terziarie. Così facendo ha ampliato il novero delle funzioni compatibili per queste aree secondo le previsioni dello strumento urbanistico, avuto riguardo dell'evoluzione delle attività associate alle iniziative fieristiche.

Inoltre, con le modifiche al DPR 380/01 introdotte dall'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014 (in vigore dal 12.11.2014), è stata identificata in maniera precisa, all'art. 23-ter del TUE, una classificazione delle destinazioni d'uso che assumono rilievo in campo urbanistico ed edilizio, in base alle seguenti categorie funzionali:

- a) *residenziale;*
- a-bis) *turistico-ricettiva;*
- b) *produttiva e direzionale;*
- c) *commerciale;*
- d) *rurale.*

Anche la Regione Puglia è successivamente intervenuta nella materia con la LR n. 48 del 1.12.2017 recante «*Norme in materia di titoli abilitativi edilizi, controlli sull'attività edilizia e mutamenti della destinazione degli immobili*» confermando, a livello regionale, la suddivisione in categorie funzionali promossa dal legislatore nazionale.

Lo scenario ordinamentale di riferimento, segnato nel recente passato da profondi mutamenti, oltre che la crescente attenzione dedicata alle iniziative di rigenerazione del territorio edificato, rendono pertanto necessaria un'azione, in aggiornamento normativo, tesa a regolamentare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente collocato nelle «*Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano*» di cui all'art. 32 lett. h. Questo allo scopo di attualizzare la disciplina del PRG alle intervenute novelle normative ed incoraggiare iniziative che consentano il recupero ed il riuso dell'edificato esistente, nel rispetto delle finalità indicate:

- dalla stessa norma tecnica di attuazione del PRG;
- dalla disciplina sulla rigenerazione urbana; dagli obiettivi e dagli indirizzi del PPTR;
- dalle linee programmatiche indicate nel DPRU. Questo, peraltro, in analogia ed in continuità a quanto già effettuato, nel 2013, per gli immobili collocati nelle aree tipizzate dall'art. 32 delle NTA del PRG, sotto la lettera e.

Le considerazioni sopra richiamate portano ad individuare, nell'ambito dell'articolato normativo dell'art. 32 lett. h delle NTA del PRG e **con finalità di recupero e di riuso e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente**, un insieme di funzioni a connotazione terziaria-direzionale suscettibili di insediamento negli immobili già esistenti in aree disciplinate dall'art. 32 lett. h NTA PRG ed inclusi negli ambiti di rigenerazione urbana.

In questi casi, le eventuali necessità di dotazioni territoriali per parcheggi indotte dalle funzioni da insediare possono essere assolte o attraverso la monetizzazione delle relative quantità, secondo le modalità già individuate dall'Amministrazione comunale negli atti formalizzati in precedenza sul tema oppure, alternativamente o in maniera integrata, ricorrendo a convenzioni con strutture dotate di superfici idonee rese disponibili, in analogia a quanto previsto dal legislatore regionale per il reperimento dei parcheggi pertinenziali delle strutture commerciali (cfr. art. 2 comma 6 Regolamento regionale n. 11 del 10.9.2018), entro un raggio di 400 m.



L'integrazione alla disciplina dell'art. 32 lett. h corrisponde al seguente articolato: «Le aree ad uso delle attrezzature di servizio sono destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente. [omissis ...lett. da a) a g)]

h) aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano, nelle quali è consentito l'insediamento di attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico rispondenti alle definizioni ed alle finalità considerate sotto le lettere da a) a g). **Ferma ed impregiudicata la disciplina di tutela, nel caso di edifici, sia pubblici che privati esistenti e legittimi alla data del 17.7.1976 ed inclusi negli ambiti definiti dal DPRU, per gli interventi indicati dall'articolo 31, comma 1, lettere b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono ammesse anche le destinazioni comprese nelle categorie funzionali di cui alle lettere a-bis) e b) dell'art. 23-ter DPR 380/01. Per destinazioni della lettera a-bis si intendono esclusivamente quelle finalizzate allo svolgimento delle attività turistico-ricettive ed alberghiere individuate alle lettere a), b), e) ed f) dell'art. 3, della legge regionale 11 febbraio 1999, n.11. Per destinazioni della lettera b del comma 1 art. 23-ter si intendono esclusivamente quelle direzionali. La destinazione residenziale è esclusa. Qualora le superfici per i parcheggi pertinenziali dei veicoli non fossero sufficienti, ne è consentita la monetizzazione ovvero il reperimento, anche tramite convenzione almeno quinquennale, con strutture dotate di aree e superfici idonee, purché localizzate nel raggio di 400 m.**

**Nel caso di nuove costruzioni, le prescrizioni per gli insediamenti della prima parte della presente lettera sono le seguenti:**

*Ift.*: indice di fabbricabilità territoriale: 2 mc./mq.;

*Rc.*: rapporto di copertura: max 50% dell'area;

*P.*: parcheggi: min. 15% dell'area;

*Va.*: verde e strade di servizio: max 35% dell'area;

*H.*: altezza max: ml.30;

*Dc.*: distanza dei fabbricati dal confine: min. ml.20;

*Df.*: distanza tra i fabbricati: min. semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

*Ds.*: distanza dalle strade: min. ml.30;

Detti indici potranno uniformarsi alle prescrizioni previste nelle lettere da a) a g), a seconda del carattere specifico dell'attrezzatura da insediare. [omissis ...lett. i) e l)].

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma Triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle. Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52. Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. con unità operativa minima come definita al co. 2 del presente articolo per ciascuna tipologia di area e comunque con un minimo di 10.000 mq ove non specificato. E' consentito l'intervento diretto nelle maglie di superficie inferiore a 10.000 mq come individuate negli elaborati del P.R.G., o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente.»

#### **Dato atto che**

l'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 testualmente dispone «La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale, provinciale, metropolitana (39) di cui alla presente legge quando la variazione deriva da: [...] e) modifiche alle modalità di



*intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457.»*

Con nota **prot. n. xxxxxx datata xx.xx.2023**, la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio ha attestato per l'intervento in argomento la sussistenza delle condizioni di esclusione dalle procedure di VAS, giusta art.7, comma 2 lett. a) punto V (modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente previste alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457) del R.R. n. 18/2013 e s.m.i..

La Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali, con nota prot. **AOO\_XXXXXXXXX**, acquisita al prot. comunale **n. xxxxxx del xx.xx.2023**, ha preso atto dell'avvio della procedura di registrazione per la «*Variante alle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per le aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano di Bari, art. 32 lettera h)*».

Per il provvedimento di che trattasi teso a disciplinare *modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457* comportante esecuzione del procedimento per variante urbanistica, trattandosi di attività normativa finalizzata a disciplinare interventi sul patrimonio edilizio esistente, in applicazione dell'articolo 12, comma 3, lettera e, LR n. 20/01, si è conclusa la fase di registrazione per esclusione dalla procedura di VAS ex art.7 R.R. n.18/2013, **giusta xxxxxx del xx.xx.2023**.

**Dato atto, inoltre, che** per la variante in argomento non necessita acquisire:

il parere di compatibilità ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 (pareri sugli strumenti urbanistici), in applicazione di quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale 3 giugno 2010, n.1309, e in quanto la stessa non comporta modificazioni su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica di cui all'art. 84 del medesimo DPR 380/2001;

il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR., in quanto la stessa, ai sensi dell'art. 12 comma 3 della L.R. 20/2001 è annoverata tra le varianti per le quali non è prevista la verifica di compatibilità regionale e provinciale o l'approvazione regionale.

**Tutto ciò premesso**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**ASCOLTATA** la relazione del Sindaco sulla base dell'attività istruttoria condotta dalla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio e fattala propria;

**VISTI:**

- la L. n.241/1990 recante «*Nuove norme sul procedimento amministrativo*» e s.m.i.;
- il D.Lgs. n.267/2000 recante «*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265*» e s.m.i.;
- il D.P.R. n.380/2001 recante «*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*» e s.m.i.;
- il D.Lgs. n.42/2004 recante «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» e s.m.i.;
- la Legge Regionale 31 maggio 1980, n. 56 recante norme sulla «*Tutela ed uso del territorio*» e s.m.i.;
- la Legge Regionale n.20/2001, recante «*Norme generali di governo e uso del territorio*» e s.m.i.;
- la Legge Regionale n.44/2012 recante «*Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica*» e s.m.i.;



- il Regolamento Regionale n.18/2013 recante «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» e s.m.i.;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 176/2015 recante «Approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR)» e s.m.i.
- il vigente PRG del Comune di Bari approvato con DPGR n. 1475/1976 e successive varianti approvate;
- la «Variante normativa delle N.T.A. del P.R.G.» approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10.12.2008;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 28.6.2011 recante: «Approvazione del documento programmatico per la rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 21/2008.».

**VISTO ALTRESÌ** il parere di regolarità tecnica del Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio ex art. 49 comma 1 ed art. 147- bis, comma1 del D.Lgs. n.267/2000, come da scheda allegata;

**RITENUTO** di omettere parere di regolarità contabile del Responsabile del Servizio competente, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1 e dall'art. 147- bis, comma1, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità contabile della proposta di che trattasi, in quanto mero atto regolativo di attività edilizia e come tale provvedimento improduttivo di effetti, anche indiretti, di carattere finanziario sul pubblico bilancio;

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

**VISTO** che con nota **prot. n xxxxxx del xx.xx.2023** è stato richiesto, ai sensi dell'art. 55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo, il preventivo parere a tutti i Municipi Comunali, che si sono espressi nei termini che seguono:

- il Municipio xx con propria deliberazione di Consiglio del xx.xxx.xxxx ha espresso il parere xxxxxxxxxx sulla proposta giusta comunicazione prot. xxxxx del x.xxx.xxxxx a firma del Direttore del Municipio medesimo;
- il Municipio xxx non ha reso il predetto parere entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della richiesta, ex art.55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo;

**VISTO** il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare per l'Urbanistica;

**VISTA** la scheda di consulenza legale del Segretario Generale;

## DELIBERA

**1) DICHIARARE** quanto in premessa indicato e che qui si intende integralmente richiamato, quale motivazione al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3 della L. n. 241/1900 e s.m.i.;

**2) ADOTTARE**, per i motivi in narrativa, che si intendono qui integralmente riportati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge Regionale n.56/1980 e dell'art. 12 co.3 lett.e) della L.R. n. 20/2001, la variante normativa alle Norme tecniche di Attuazione del PRG all'art. 32, limitatamente alla parte contenuta nella lettera lett. h, nel testo che di seguito si trascrive:

«h) aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano, nelle quali è consentito l'insediamento di attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla



sua vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico rispondenti alle definizioni ed alle finalità considerate sotto le lettere da a) a g). **Ferma ed impregiudicata la disciplina di tutela, nel caso di edifici, sia pubblici che privati esistenti e legittimi alla data del 17.7.1976 ed inclusi negli ambiti definiti dal DPRU, per gli interventi indicati dall'articolo 31, comma 1, lettere b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono ammesse anche le destinazioni comprese nelle categorie funzionali di cui alle lettere a-bis) e b) dell'art. 23-ter DPR 380/01. Per destinazioni della lettera a-bis si intendono esclusivamente quelle finalizzate allo svolgimento delle attività turistico-ricettive ed alberghiere individuate alle lettere a), b), e) ed f) dell'art. 3, della legge regionale 11 febbraio 1999, n.11. Per destinazioni della lettera b del comma 1 art. 23-ter si intendono esclusivamente quelle direzionali. La destinazione residenziale è esclusa. Qualora le superfici per i parcheggi pertinenziali dei veicoli non fossero sufficienti, ne è consentita la monetizzazione ovvero il reperimento, anche tramite convenzione almeno quinquennale, con strutture dotate di aree e superfici idonee, purché localizzate nel raggio di 400 m.**

**Nel caso di nuove costruzioni, le prescrizioni per gli insediamenti della prima parte della presente lettera sono le seguenti:**

*Ift.:* indice di fabbricabilità territoriale: 2 mc./mq.;

*Rc.:* rapporto di copertura: max 50% dell'area;

*P.:* parcheggi: min. 15% dell'area;

*Va.:* verde e strade di servizio: max 35% dell'area;

*H.:* altezza max: ml.30;

*Dc.:* distanza dei fabbricati dal confine: min. ml.20;

*Df.:* distanza tra i fabbricati: min. semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

*Ds.:* distanza dalle strade: min. ml.30;»;

**3) DARE ATTO** che, ai sensi dell'art. 16 LR 56/80:

- la presente deliberazione del Consiglio comunale è depositata, previa adeguata pubblicità secondo Legge, presso la Segreteria del comune per 30 giorni successivi;
- nel termine precisato chiunque può prenderne visione e può, nei successivi 30 giorni, proporre osservazioni;
- il Consiglio Comunale, entro i successivi 60 giorni, esaminate le osservazioni proposte, si pronuncia sulle stesse approvando definitivamente l'atto già assunto;
- l'approvazione definitiva, a norma dell'articolo 12, comma 3, lettera e) della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 non è soggetta ad approvazione regionale;

**4) DARE MANDATO** al Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio di eseguire gli adempimenti di competenza e di attivare le consequenziali procedure per la pubblicazione - nelle forme di legge - della presente delibera e per l'attuazione della stessa, ivi compresa la trasmissione alla competente struttura regionale ai sensi del comma 3-ter del citato art. 12 L.R. 20/2001;

**5) DI PUBBLICARE** ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i., il presente provvedimento e gli atti tecnici allo stesso allegati sul sito istituzionale del Comune, nella Sezione "Amministrazione trasparente";

**6) DICHIARARE** la presente, con separata votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL D. Lgs. n. 267/2000.

Possiamo passare al quinto punto iscritto all'ordine del giorno, "Parere ai sensi dell'articolo 55, variante alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale per le aree destinate all'espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano di Bari, articolo 32 lettera H". La parola al Presidente della Seconda Commissione.

Consigliere Menolascina

Grazie Presidente. Con nota protocollo numero (audio disturbato) 2023 del 10 ottobre 2023 ricevuta dalla ripartizione governo e sviluppo strategico del territorio si chiede di esprimere parere ex articolo 55 del regolamento sul decentramento amministrativo, sulla variante alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale (audio disturbato) a carattere regionale o urbano di Bari, articolo 32 lettera H. La Prima Commissione ha preso in carico ed esaminato il documento nelle varie sedute di Commissione. Per mancanza di tempo la Prima Commissione si riserva di esprimere in Consiglio il proprio parere. La Seconda Commissione Consiliare permanente di questo Municipio ha espresso parere favorevole a maggioranza dei propri componenti in data (audio disturbato) 2023 come da verbale 225. Esaminata la documentazione pervenuta al fine di giungere ad una seria e motivata valutazione del parere che il Consiglio del Municipio è chiamato ad esprimere, acquisite tali indicazioni, tanto si rassegna al Consiglio per le definitive determinazioni in merito. Presidente, per una piccola relazione

io passerei la parola al Consigliere Cascione che essendo un tecnico è molto più pratico di me. Grazie.

Presidente

Prego, la parola al Consigliere Cascione.

Consigliere Cascione

Grazie Presidente. Brevemente, la modifica di questa proposta consiliare è una variante alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore per le aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano di Bari ai sensi dell'articolo 32 lettera H. Il nostro parere praticamente per quanto riguarda, sono le zone ammesse anche (audio disturbato) categorie funzionali di cui alle lettere A bis e B dell'articolo 23 ter, che va a distinguere le cinque categorie delle destinazioni d'uso. In questi ambiti praticamente non era prevista la destinazione residenziale, con notevoli costi per i (audio disturbato) relativamente alle zone non residenziali. Quindi le destinazioni previste dalla lettera B del comma 1, articolo 23 ter del testo unico 380 del 2001, prevede, non prevedeva il cambio d'uso residenziale, quindi con questa variante urbanistica si sta inserendo anche la destinazione d'uso residenziale che era esclusa, in sintesi. Grazie.

Presidente



Grazie al Consigliere Cascione. Ci sono interventi? Ci sono dichiarazioni di voto? Possiamo passare alla votazione per appello nominale.

Direttore

Abbinante Mariella, favorevole;

Balzano Giuseppe, favorevole;

Burdi Vincenzo, astenuto;

Cascione Giulio, favorevole;

Maselli Giuseppe, favorevole;

Menolascina Vito Antonio, favorevole;

Quaranta Nicola, astenuto;

Quaranta Michelangelo, favorevole;

Saliano Vito, astenuto;

Scardigno Orsola, favorevole.

Presidente, favorevole.

Approvato a maggioranza.

Presidente

Il Consiglio del Municipio, udita la relazione del Presidente della Seconda Commissione, presa visione della documentazione pervenuta, sentiti i diversi interventi, visto il verbale della Seconda Commissione numero 225 del 2 novembre 23, preso atto che sulla presente proposta di deliberazione è stato omesso il parere del Direttore del Municipio trattandosi di mero atto di indirizzo, ascoltata la proposta finale formulata dal

Presidente, visto il vigente regolamento sul decentramento amministrativo, delibera di esprimere parere favorevole sulla proposta, di dare mandato alla direzione del Municipio di inviare per competenza alla ripartizione Segreteria Generale. Vi do un aggiornamento che ho appena ricevuto dall'ingegner Loreto, il quale mi aveva parlato dei lavori che si prevedeva iniziassero il 6, poi mi aveva detto che erano slittati, invece in realtà mi ha scritto che i lavori sono iniziati ieri, stanno allestendo la cabina nuova e poi seguiranno gli scavi. Lo so, avevano messo soltanto la struttura, certo, sì. Va bene, Direttore possiamo procedere alla chiusura dei lavori del Consiglio.

Direttore

Sono le ore 17:29. I lavori hanno termine.

*La seduta del Consiglio Municipio 4 del 09 novembre 2023 viene dichiarata chiusa alle ore 17:29*

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE  
F.to Grazia Albergo

IL DIRIGENTE  
F.to Mario Marchillo

---

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 20/11/2023 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario verbalizzante  
Mario Marchillo

Bari, 20/11/2023

---

#### 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 20/11/2023 al 04/12/2023.

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>