

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 settembre 2020, n. 1520

**Comune di Bitonto - Variante normativa - "zona D4" del PRG. Approvazione ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80 e Parere di compatibilità paesaggistica ex art.96.1.c delle N.T.A. del P.P.T.R..**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle risultanze dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica e dal Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, propone quanto segue.

**Vista** la Legge regionale n.56 del 1980 "Tutela ed uso del territorio" che all'art.16 – "Piano regolatore generale comunale: formazione ed approvazione" stabilisce che *"Le varianti al P.R.G. sono adottate senza la preventiva autorizzazione della Regione e seguono il procedimento di adozione ed approvazione del P.R.G."*.

**Premesso che** il Comune di Bitonto è dotato di Piano Regolatore Generale approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n.1015 del 21/07/2005.

**Dato atto che** il Comune di Bitonto, con Deliberazione del C.C. n.130 del 11/11/2019 avente ad oggetto *"Art. 12 delle NTA del vigente PRG – Destinazione d'uso degli immobili: variante urbanistica per modifica delle attività insediabili nella zona D4. Adozione di variante al PRG ai sensi della LR 56/80 art. 16"*, ha approvato una variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art.16 della L.R.56/80 e, con nota prot.n. n. 13515 dell' 8/04/2020, ha trasmesso la relativa documentazione tecnico-amministrativa successivamente integrata con note prot.n.19505 del 10/06/2020, prot.20504 del 17/06/2020 e prot.n. 23005 del 08/07/2020.

**Dato atto** che la Sezione Autorizzazioni Ambientali con Determinazione n. 69 del 20/02/2020 ha dichiarato la sussistenza delle condizioni di esclusione di cui all'art.7 comma 7.2 lett. a) punto VIII del R.R.13/2013 dalla VAS.

Il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, con propria nota prot. 5449 del 17/07/2020, per la Variante proposta, ha ritenuto che:

***"Tutto ciò premesso, si ritiene di poter rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la Variante proposta, con le modifiche di seguito riportate.***

***Si ritiene necessario, al fine di elevare la qualità degli interventi in termini di compatibilità ambientale e sostenibilità con particolare riferimento a quanto indicato, nella LR 13/2008, nella LR 14/2008 e nelle direttive e indirizzi delle "Linee Guida aree produttive ecologicamente e paesaggisticamente attrezzate APPEA" del PPTR, inserire e integrare con riferimento ai soli interventi previsti nella Zona D4 in affaccio su Via Lazzati l'art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Bitonto come di seguito:***

o sia inserito, dopo il comma *"Per ciascun insediamento è consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo del 15% del volume realizzato"* il seguente comma:

***"Tutti gli interventi previsti nella zona "D4" in affaccio su Via Lazzati devono rispettare i seguenti Indirizzi/paesaggio e le seguenti Prescrizioni/paesaggio:***

• ***Indirizzi/paesaggio:***

- a. *riservare, per le zone di raccolta e gestione dei rifiuti (isole ecologiche, area per lo stoccaggio dei rifiuti ecc..) aree che siano non visivamente percettibili da utenti e fruitori dotandole di fasce di mitigazione con vegetazione ad alto fusto e con siepi per mitigare l'impatto visivo delle stesse e ridurre la trasmissione di odori;*
- b. *localizzare gli accessi di carico e scarico merci in luoghi visivamente poco fruiti;*
- c. *utilizzare soluzioni tipologiche degli edifici, che compatibilmente con le funzioni produttive da insediare, non prevedano esclusivamente l'assemblaggio costruttivo dei materiali prefabbricati;*

- d. *definire la qualità compositiva dell'impianto, attraverso l'organizzazione della tipologia edilizia e degli spazi aperti privilegiando un carattere progettuale unitario;*
- e. *assicurare la cura degli spazi in vista dalla strada attraverso quinte alberate;*

• **Prescrizioni/paesaggio:**

- a. *realizzare, compatibilmente con il sistema di accessi, fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 2,00 metri, sui bordi dei lotti. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto) e finalizzate a mitigare l'impatto ambientale e visivo percettivo dell'ambito paesaggistico di riferimento nonché a migliorare il controllo del microclima;*
- b. *garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica della aree pubbliche (parcheggi, area a verde attrezzato ecc) con:*
  - *specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale locale. In riferimento alle aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni locali di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;*
  - *materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;*
- c. *garantire il mantenimento delle alberature che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto. Prevedere il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l'espianto, possibilmente negli stessi lotti di espianto;*
- d. *realizzare le nuove recinzioni evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature.*

Il Servizio Strumentazione Urbanistica ha ritenuto la variante normativa all'art. 12 delle NTA del PRG, proposta dal Comune di Bitonto, accoglibile a condizione che vengano così modificati:

**1. l'art.12 come di seguito riformulato (in grassetto barrato le parti da eliminare):**

**DESTINAZIONI DI USO DEGLI IMMOBILI:**

*Nelle zone descritte al precedente art.11, le destinazioni specifiche (d.s.), le destinazioni consentite (d.c.) e le destinazioni escluse (d.e.) sono le seguenti:*

*(...omissis...)*

**D4**

**d.s.**

- *attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità (motel, autosilos, stazioni di servizio, autofficine);*
- *laboratori artigianali, stabilimenti per la piccola e media industria, depositi commerciali;*
- *edifici per attività artigianali con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici e amministrativi;*
- *stabilimenti per la piccola e media industria con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici amministrativi;*
- *edifici per la produzione di beni e servizi di natura ~~agricola~~, commerciale, ~~turistico-alberghiera~~, finanziaria e di telecomunicazioni;*
- *edifici per l'attività professionale;*
- ~~**servizi di valorizzazione beni culturali ed ambientali.**~~
- ~~**attività sportive, ludiche, ricreative.**~~
- ~~**attività di Cinema, Teatro e pubblico spettacolo in genere.**~~

*E' consentita la realizzazione di strutture con destinazioni miste, che contemplino due e più tra le destinazioni precedentemente elencate.*

*d.c.: abitazioni per il titolare dell'azienda o per il custode;*

*d.e.: qualsiasi altra destinazione.*

**2. l'art.19 come di seguito riformulato (in grassetto corsivo le integrazioni) relativamente alla zona D/4:**

*"...omissis..."*

**ZONA "D/4" –**

*Ferme restando le norme generali comuni a tutte le zone "D" e di cui all'inizio del presente articolo, gli interventi in questa zona "D4" devono rispettare le seguenti prescrizioni:*

- a) indice di fabbricabilità territoriale: mc 3,00/mq;*
- b) area da destinare ai servizi (strade, parcheggi ed altre attrezzature): 0,25 dell'area di intervento;*
- c) indice di fabbricabilità fondiaria: 4,00 mc/mq;*
- d) indice di copertura entro e fuori terra: max 0,60 del lotto fondiario;*
- e) **altezza max = ml. 25,00 per le seguenti destinazioni: attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità (motel, autosilos, stazioni di servizio, autofficine);**  
**altezza max = ml. 10,00 per tutte le altre destinazioni consentite salvo volumi speciali (comignoli, torri idriche, ecc.);***
- f) distanza dai confini e dalla recinzione su strada delle costruzioni fuori terra: H/2 e non meno di ml. 5,00;*
- g) distanza tra i fabbricati:  $D_{min} = H1/2 + H2/2$  con un minimo di ml 10,00;*
- h) le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate a giardini;*
- i) **dovranno essere assicurati i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi così come definiti ai commi 1 e 2 dell'art.5 del D.M. 1444/68 per le ulteriori destinazioni.***

*Per ciascun insediamento è consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo del 15% del volume realizzato.*

*...omissis..."*

**Preso atto** del parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica (Allegato A);

**Preso atto** del parere tecnico della Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio (Allegato B);

**Ritenuto che**, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), per la Variante al PRG del Comune di Bitonto adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.130 del 11/11/2019, sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

- 1. APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le prescrizioni e modifiche di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui alla stessa nota e riportate in narrativa;
- 2. RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n. AOO\_145/5449 del 17/07/2020 del Servizio Osservatorio

e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui alla stessa nota e riportate in narrativa.

### **Garanzie di riservatezza**

“La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all’Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE”.

### **COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.**

***La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.***

L’Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell’art.4 – comma 4 della L.R. 7/97 punto d) che attribuisce la competenza dell’atto alla Giunta Regionale, propone alla Giunta:

- 1. DI FARE PROPRIA** la relazione ivi compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse riportati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi;
- 2. DI APPROVARE**, ai sensi dell’art. 16 comma 8 della L.R. n. 56/1980, la variante adottata dal Comune Bitonto con Deliberazione del Consiglio Comunale n.130 dell’11/11/2019 con le prescrizioni e modifiche proposte di cui all’Allegato A al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 3. DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Bitonto;
- 4. DIRILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell’art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la Variante normativa al PRG del Comune di Bitonto adottata con Deliberazione del C.C. n.130 dell’11/11/2019, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, nota prot. n. 5449/2020, Allegato B al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale e con le conclusioni di cui alla stessa nota.
- 5. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale;
- 6. DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Bitonto.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato, è stato espletato nel rispetto della vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell’adozione dell’atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Funzionario Istruttore della Sezione Urbanistica  
**(arch. Maria MACINA)**

Il Funzionario Istruttore della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio  
**(arch. Luigi GUASTAMACCHIA)**

Il Dirigente del Servizio Strumentazione Urbanistica  
**(arch. Vincenzo LASORELLA)**

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio  
**(ing. Barbara LOCONSOLE)**

Il Dirigente della Sezione Urbanistica  
**(dott. Giuseppe MAESTRI)**

Il Direttore ai sensi dell'art.18, comma 1, Decreto del Presidente della Giunta regionale 31 luglio 2015, n.443 e ss.mm.ii., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di Delibera.

Il Direttore del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche e Paesaggio.  
**(ing. Barbara VALENZANO)**

L'Assessore proponente  
**(prof. Alfonso PISICCHIO)**

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;  
VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;  
A voti unanimi espressi nei modi di legge,

#### DELIBERA

- 1. DI FARE PROPRIA** la relazione ivi compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse riportati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi;
- 2. DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 comma 8 della L.R. n. 56/1980, la variante adottata dal Comune Bitonto con Deliberazione del Consiglio Comunale n.130 dell'11/11/2019 con le prescrizioni e modifiche proposte di cui all'Allegato A al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 3. DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Bitonto;
- 4. DIRILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la Variante normativa al PRG del Comune di Bitonto adottata con Deliberazione del C.C. n.130 dell'11/11/2019, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, nota prot. n. 5449/2020, Allegato B al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale e con le conclusioni di cui alla stessa nota.
- 5. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale;

**6. DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Bitonto.

**Il Segretario generale della Giunta**

**Dott. Giovanni Campobasso**

**Il Presidente della Giunta**

**dott. Michele Emiliano**



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

**IL PRESENTE ALLEGATO  
CONSTA DI N. 14 FACCIALE**

**Il Dirigente di Sezione  
dott. Giuseppe Maestri**

**Parere tecnico - Allegato A**

**OGGETTO: Comune di Bitonto – Deliberazione del C.C. n.130 dell'11/11/2019 avente ad oggetto: "Art. 12 delle NTA del vigente PRG – Destinazione d'uso degli immobili: variante urbanistica per modifica delle attività insediabili nella zona D4. Adozione di variante al PRG ai sensi della LR 56/80 art. 16".**

Il Comune di Bitonto è dotato di PRG approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1015 del 21/07/2005.

Con nota prot. n. 13515 del 8/04/2020, il Comune ha trasmesso la Deliberazione in oggetto unitamente alla seguente documentazione relativa alla proposta di variante normativa al PRG:

- nota prot. n. 601 dell'8/01/2020 con cui il Comune ha chiesto alla Sezione regionale Lavori Pubblici di pronunciarsi sulla variante in argomento;
- Determinazione n. 69 del 20/02/2020 del dirigente della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali con cui è stata dichiarata la sussistenza delle condizioni di esclusione di cui all'art. 7 comma 7.2 lett. a) punto VIII del R.R.13/2013 dalla VAS;
- nota prot. n. 35380 del 03/09/2019 di indirizzo formulato dal Sindaco all'ufficio ed all'assessore competenti finalizzato alla predisposizione di una variante normativa alla zona "D4";
- Copie dei quotidiani su cui è avvenuta la pubblicazione;
- Stralcio delle NTA del PRG relativamente all'art. 12.

Con nota prot. n. 4040 del 11/05/2020 sono state richieste le seguenti integrazioni:

1. parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001;
2. certificazione, a firma del Segretario generale, di avvenuta pubblicazione all'albo pretorio e di non pervenute osservazioni;
3. relazione tecnica da cui si evince il fabbisogno che giustifica la necessità della variazione normativa relativa alle diverse destinazioni d'uso nell'ambito delle attività produttive;
4. stralcio planimetrico con indicazione delle aree interessate dalla variante normativa proposta.



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

IL PRESIDENTE ALLEGATO

CONSIGLIO REGIONALE

Il Presidente della Regione Puglia

Il Presidente della Regione Puglia

Con nota prot. n. 19505 del 10/06/2020 il Comune ha trasmesso:

- Certificazione, a firma del Segretario Generale, di avvenuta pubblicazione all'albo pretorio del "Rende Noto" relativa all'adozione della variante e di non pervenute osservazioni
- Relazione Tecnica
- Stralcio planimetrico con indicazione delle aree interessate alla variante normativa proposta.

Con successiva nota prot. n. 20504 del 17/06/2020 il Comune ha integrato la documentazione inviando il parere favorevole ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 del Servizio Autorità Idrica della Sezione Lavori Pubblici della Regione Puglia, prot. n. 8273 del 11/06/2020.

Ha fatto seguito ulteriore richiesta di integrazione documentale, prot. n. 5748 del 6/07/2020, relativa alla specificazione circa la discrasia tra gli elaborati scritto-grafici e i contenuti della Deliberazione di C.C. n. 130 del 11/11/2019, riguardo alle aree oggetto di variante, invitando il Comune a rettificare gli elaborati.

Con nota prot. n. 23005 del 08/07/2020 il Comune ha chiarito: *"che negli elaborati tecnici menzionati sono state indicate, quali aree interessate dalla variante urbanistica proposta, per un mero errore materiale, due zone D4, una posta lungo via Lazzati e l'altra lungo la strada provinciale SP231, diversamente da quanto espressamente indicato nella Deliberazione di C.C. n. 130 del 11.11.2019, dove l'unica zona D4 interessata dalla proposta di variante è rappresentata da quella adiacente a via Lazzati, posta nelle immediate vicinanze della ex zona PIP, riconvertita in APPEA (Area Produttiva Paesaggisticamente ed Ecologicamente Attrezzata)"* ed ha trasmesso la seguente documentazione:

- Relazione Tecnica da cui si evince il fabbisogno che giustifica la necessità della variazione normativa relativa alle diverse destinazioni d'uso nell'ambito delle attività produttive;
- Stralcio planimetrico con indicazione dell'area interessata dalla variante normativa proposta.

La proposta di variante normativa al PRG riguarda una delle zone D4, posta lungo via Lazzati, adiacente la zona PIP, disciplinata dall'art. 12 e dall'art. 19 delle NTA del PRG e sulla



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

quale attualmente sono consentite solo attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità, tipo motel, autosilos, stazioni di servizio, autofficine e relativi alloggi per custodi.

Dalla Relazione si evince che *“tali specifiche destinazioni d’uso hanno da tempo lasciato completamente inespressa ed avulsa dal contesto urbano circostante la zona D4, per cui da parte degli operatori economici vengono rivolte continuamente sollecitazioni finalizzate a riqualificare e rilanciare il predetto ambito D4, mediante una ridefinizione degli usi consentiti. Si è riscontrato infatti la totale assenza di interventi edilizi sull’area in questione, ormai da diversi anni, non essendo pervenuta presso questo Ufficio alcuna richiesta di Permesso a Costruire (o altro titolo edilizio abilitativo previgente), per realizzare le attività produttive tra quelle consentite ad oggi in base allo strumento urbanistico. In particolare, si rileva la seguente superficie fondiaria, tutt’ora libera da qualsiasi intervento, per la Zona D4 posta lungo Via Lazzati: 20.180 m<sup>2</sup>”.*

In ragione di ciò con nota prot. n. 35380 del 03/09/2019 il Sindaco ha formulato apposito indirizzo all’ufficio tecnico comunale finalizzato alla formazione di una variante normativa alla zona D4 affinché, nell’ottica di una equilibrata ed omogenea gestione urbanistica e territoriale, si potesse pervenire alla realizzazione sulla stessa, oltre a quanto già previsto dal vigente PRG, di ulteriori destinazioni d’uso come previste sull’adiacente APPEA, ovvero le attività produttive, la produzione di beni e servizi di natura agricola, industriale, artigianale, commerciale, turistico-alberghiera, finanziaria, direzionale e di telecomunicazioni.

Con Deliberazione n. 130/2019 il Consiglio Comunale ha adottato la variante normativa all’art. 12 delle NTA del PRG integrando le tipologie di attività insediabili in detta zona D4, come segue **(in grassetto le integrazioni)**:

	<b>NTA VIGENTI</b>	<b>PROPOSTA DI VARIANTE</b>
<b>Art. 12 NTA</b>	DESTINAZIONI D’USO DEGLI IMMOBILI: Nella zone descritte al precedente art. 11, le DESTINAZIONI SPECIFICHE (d.s.), le DESTINAZIONI CONSENTITE (d.c.), le DESTINAZIONI ESCLUSE (d.e.), sono le seguenti: (...omissis...) D4 d.s.:	DESTINAZIONI DI USO DEGLI IMMOBILI: Nella zone descritte al precedente art. 11, le DESTINAZIONI SPECIFICHE (d.s.), le DESTINAZIONI CONSENTITE (d.c.), le DESTINAZIONI ESCLUSE (d.e.), sono le seguenti: (...omissis...) D4 d.s.:



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

<p>attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità (motel, autosilos, stazioni di servizio, autofficine);</p> <p>d.c.:abitazione per il custode; d.e.: qualsiasi altra destinazione.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità (motel, autosilos, stazioni di servizio, autofficine);</li> <li>- <b>laboratori artigianali, stabilimenti per la piccola e media industria, depositi commerciali;</b></li> <li>- edifici per attività artigianali con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici e amministrativi;</li> <li>- stabilimenti per la piccola e media industria con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici amministrativi;</li> <li>- edifici per la produzione di beni e servizi di natura agricola, commerciale, turistico - alberghiera, finanziaria e di telecomunicazioni;</li> <li>- edifici per l'attività professionale;</li> <li>- servizi di valorizzazione beni culturali ed ambientali.</li> <li>- attività sportive, ludiche, ricreative;</li> <li>- attività di Cinema, Teatro e pubblico spettacolo in genere.</li> </ul> <p>E' consentita la realizzazione di strutture con destinazioni miste, che contemplino due e più tra le destinazioni precedentemente elencate.</p> <p>d.c.: abitazioni per il titolare dell'azienda o per il custode; d.e.: qualsiasi altra destinazione.</p>
--	---

Nel merito della variante proposta si rappresenta che l'implementazione di ulteriori destinazioni d'uso di tipo produttivo, come sancito dal D.P.R. n. 160/2010, è consentita e non comporta una modificazione delle previsioni urbanistiche generali, qualora compatibili con la Zona Omogenea di tipo D.



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Inoltre il carico insediativo dell'area non ne risulterebbe alterato in quanto non vengono modificati i parametri edilizi che restano quelli della zona D/4, in particolare gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria. I volumi consentiti restano pertanto confermati.

Si rileva tuttavia che, ai sensi dell'art.19 – "Zone omogenee D" delle NTA del PRG, l'altezza massima consentita per le zone D/4, essendo destinate ad attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità, è pari a ml 25,00 mentre per le zone con attività produttive secondarie ovvero prevalentemente artigianali ed industriali (D/1) è pari a "ml. 10,00, salvo volumi speciali (comignoli, torri idriche, ecc.)".

Ferme restando le originarie attività consentite (attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità) che conservano l'altezza massima prevista di ml 25,00, si ritiene che il suddetto parametro debba essere riportato a ml 10,00 per tutte le altre destinazioni previste con la variante in esame ed in conformità alle altezze massime già consentite dal PRG per quelle specifiche destinazioni d'uso (laboratori artigianali, stabilimenti per la piccola e media industria, depositi commerciali ecc.).

Inoltre in funzione delle altre destinazioni produttive compatibili con la zonizzazione che di fatto non varia, la dotazione di standard dovrà essere adeguata con riferimento alle quantità minime previste dal D.M. n. 1444/68 riferite alle diverse attività.

Infine, nel merito delle ulteriori attività produttive insediabili si evidenzia che le seguenti, come disciplinate dal DPR n. 160/2010, "edifici per la produzione di beni e servizi di natura agricola, turistico – alberghiera, servizi di valorizzazione beni culturali ed ambientali, attività sportive, ludiche, ricreative, attività di Cinema, Teatro e pubblico spettacolo in genere", non possano essere allocate nella zona omogenea di tipo "D" prevista dal D.M. n. 1444/68 in quanto incompatibili con la stessa.

Dato atto che:

- con Determinazione n. 69 del 20/02/2020 del dirigente della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali è stata dichiarata la sussistenza delle condizioni di esclusione di cui all'art.7 comma 7.2 lett. a) punto VIII del R.R.13/2013 dalla VAS;
- con nota prot.n.8273 del 11/06/2020 il Servizio Autorità Idrica della Sezione Lavori Pubblici della Regione Puglia ha espresso parere favorevole ex art.89 del D.P.R. 380/2001;
- con nota prot. n. 5449 del 17/07/2020 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha trasmesso il parere tecnico in merito all'istanza di parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.

**Si ritiene accoglibile la proposta di variante normativa all'art. 12 delle NTA del PRG a condizione che vengano così modificati:**



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

**1. l'art.12 come di seguito riformulato (in grassetto barrato le parti da eliminare):**

*DESTINAZIONI DI USO DEGLI IMMOBILI:*

*Nelle zone descritte al precedente art.11, le destinazioni specifiche (d.s.), le destinazioni consentite (d.c.) e le destinazioni escluse (d.e.) sono le seguenti:*

*(...omissis...)*

*D4*

*d.s.*

- *attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità (motel, autosilos, stazioni di servizio, autofficine);*
- *laboratori artigianali, stabilimenti per la piccola e media industria, depositi commerciali;*
- *edifici per attività artigianali con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici e amministrativi;*
- *stabilimenti per la piccola e media industria con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici amministrativi;*
- *edifici per la produzione di beni e servizi di natura ~~agricola~~, commerciale, ~~turistico-alberghiera~~, finanziaria e di telecomunicazioni;*
- *edifici per l'attività professionale;*
- ~~*servizi di valorizzazione beni culturali ed ambientali.*~~
- ~~*attività sportive, ludiche, ricreative;*~~
- ~~*attività di Cinema, Teatro e pubblico spettacolo in genere.*~~

*E' consentita la realizzazione di strutture con destinazioni miste, che contemplino due e più tra le destinazioni precedentemente elencate.*

*d.c.: abitazioni per il titolare dell'azienda o per il custode;*

*d.e.: qualsiasi altra destinazione.*

**2. l'art.19 come di seguito riformulato (in grassetto corsivo le integrazioni) relativamente alla zona D/4:**

*"...omissis..."*

*ZONA "D/4" -*

*Ferme restando le norme generali comuni a tutte le zone "D" e di cui all'inizio del presente articolo, gli interventi in questa zona "D4" devono rispettare le seguenti prescrizioni:*

- a) indice di fabbricabilità territoriale: mc 3,00/mq;*
- b) area da destinare ai servizi (strade, parcheggi ed altre attrezzature): 0,25 dell'area di intervento;*
- c) indice di fabbricabilità fondiaria: 4,00 mc/mq;*
- d) indice di copertura entro e fuori terra: max 0,60 del lotto fondiario;*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- e) *altezza max = ml. 25,00 per le seguenti destinazioni: attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità (motel, autosilos, stazioni di servizio, autofficine; altezza max = ml. 10,00 per tutte le altre destinazioni consentite salvo volumi speciali (comignoli, torri idriche, ecc.);*
- f) *distanza dai confini e dalla recinzione su strada delle costruzioni fuori terra: H/2 e non meno di ml. 5,00;*
- g) *distanza tra i fabbricati:  $D_{min} = H1/2 + H2/2$  con un minimo di ml 10,00;*
- h) *le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate a giardini;*
- i) *dovranno essere assicurati i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi così come definiti ai commi 1 e 2 dell'art.5 del D.M. 1444/68 per le ulteriori destinazioni.*

*Per ciascun insediamento è consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo del 15% del volume realizzato.*

*...omissis...".*

#### **Conclusioni**

**Si propone alla Giunta Regionale di approvare la variante normativa dell'art. 12 delle NTA del PRG proposta dal Comune di Bitonto con le modifiche all'art.12 ed all'art.19 su riportate.**

Il Funzionario P.O.  
(arch. Maria Macina)

Firmato digitalmente da:MACINA MARIA  
Data:07/09/2020 12:44:42

Il Dirigente del Servizio  
Strumentazione Urbanistica  
(arch. Vincenzo Lasorella)

LASORELLA VINCENZO  
07.09.2020 11:01:28  
UTC

Il Dirigente della Sezione Urbanistica  
(dott. Giuseppe Maestri)



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO  
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

#### PARERE TECNICO

##### **(DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)**

Con nota prot. n. 079/4040 del 11.05.2020, acquisita al prot. con n. 145/4977 del 30.06.2020, la Sezione Urbanistica, al fine del rilascio del parere di compatibilità paesaggistica (art. 96.1.c delle NTA del PPTR) per la variante all'art. 12 delle NTA del PRG del Comune di Bitonto come adottata con Deliberazione del CC n. 130 del 11.11.2019, ha trasmesso la seguente documentazione allegata alla nota prot. n. 5210 del 21.01.2020 del Comune:

- nota prot. n. 601 dell'8.01.2020 con cui il Comune ha chiesto alla Sezione regionale Lavori Pubblici di pronunciarsi sulla variante in argomento, attestando che "la variante non comporta modificazioni all'altezza massima degli edifici";
- Determinazione n. 69 del 20.02.2020 del dirigente della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali con cui è stata dichiarata la sussistenza delle condizioni di esclusione di cui all'art.7 comma 7.2 lett. a) punto VIII del R.R.13/2013 dalla VAS;
- nota prot. n. 35380 del 03/09/2019 di indirizzo formulato dal Sindaco all'ufficio ed all'assessore competenti finalizzato alla predisposizione di una variante normativa alla zona "D4";
- Copie dei quotidiani su cui è avvenuta la pubblicazione;
- Stralcio delle NTA del PRG relativamente all'art.12.

Con successiva nota prot. n. 079/5748 del 06.07.2020, acquisita al prot. con n. 145/5154 del 06.07.2020, inviata al Comune di Bitonto e per conoscenza a questa Sezione, la Sezione Urbanistica, riscontrando la nota prot. n. 19505 del 10.06.2020 con cui il Comune ha integrato la documentazione relativa alla variante in oggetto, ha invitato lo stesso Comune a: *"modificare la Relazione Tecnica e gli elaborati scritto-grafici coerentemente con i contenuti della Deliberazione del C.C. n.130 dell'11/11/2019 inoltrando la suddetta documentazione anche alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione, al fine dell'istruttoria utile al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale."*

Con nota prot. n. 23005 del 08.07.2020, acquisita al prot. con n. 145/5222 del 30.06.2020, il Comune di Bitonto in riscontro alla suddetta nota della Sezione Urbanistica prot. n. 079/5748 del 06.07.2020 ha rilevato che *"negli elaborati tecnici menzionati sono state indicate, quali aree interessate dalla variante urbanistica proposta, per un mero errore materiale, due zone D4, una posta lungo via Lazzati e l'altra lungo la strada provinciale SP231, diversamente da quanto espressamente indicato nella Deliberazione di C.C. n. 130 del 11.11.2019, dove l'unica zona D4 interessata dalla proposta di variante è rappresentata da*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

*quella adiacente a via Lazzati, posta nelle immediate vicinanze della ex zona PIP, riconvertita in APPEA (Area Produttiva Paesaggisticamente ed Ecologicamente Attrezzata); pertanto il Comune di Bitonto ha trasmesso la seguente documentazione:*

- Relazione Tecnica da cui si evince il fabbisogno che giustifica la necessità della variazione normativa relativa alle diverse destinazioni d'uso nell'ambito delle attività produttive;
- Stralcio planimetrico con indicazione dell'area interessata dalla variante normativa proposta.

**(DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA)**

**EVIDENZIATO CHE** nel Comune di Bitonto, allo stato attuale, è vigente il Piano Regolatore Generale (di seguito PRG) approvato con Deliberazione CC n. 100 del 24.07.1998, in seguito adeguato alle prescrizioni del provvedimento della Giunta Regionale n. 2263 del 23.12.2003 e approvato con Delibera di CC n. 35 del 21.04.2005. Unitamente al PRG, sono vigenti le relative Norme Tecniche di Attuazione, il Regolamento Edilizio Comunale - per le parti compatibili con lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) approvato dalla Regione Puglia con la D.G.R. del 21 dicembre 2017, n. 2250 – nonché lo stesso RET.

Nel territorio comunale è presente un'area tipizzata dal vigente PRG come zona D4, posta lungo Via Lazzati, in adiacenza alla zona PIP, normata dall'**art. 12 e 19 delle NTA del PRG**. In particolare, per la **zona D4 l'art. 12** (pag. 24 delle NTA), "**DESTINAZIONE DI USO DEGLI IMMOBILI**", prevede le Destinazioni Specifiche (d.s.), le Destinazioni Consentite (d.c.) e le Destinazioni Escluse (d.e.), come di seguito riportato:

- *"d.s.: attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità (motel, autosilos, stazioni di servizio, autofficine);*
- *d.c.: abitazione per il custode;*
- *d.e.: qualsiasi altra destinazione."*

Tuttavia così come specificato nella Relazione Tecnica del Servizio per il Territorio del Comune di Bitonto, trasmessa con nota prot. n. 23005 del 08.07.2020 "*tali specifiche destinazioni d'uso hanno da tempo lasciato completamente inespresa ed avulsa dal contesto urbano circostante la zona D4, per cui da parte degli operatori economici vengono rivolte continuamente sollecitazioni finalizzate a riqualificare e rilanciare il predetto ambito D4, mediante una ridefinizione degli usi consentiti. Si è riscontrato infatti la totale assenza di interventi edilizi sull'area in questione, ormai da diversi anni, non essendo pervenuta presso questo Ufficio alcuna richiesta di Permesso a Costruire (o altro titolo edilizio abilitativo previgente), per realizzare le attività produttive tra quelle consentite ad oggi in base allo strumento urbanistico. In particolare, si rileva la seguente superficie fondiaria, tutt'ora libera da qualsiasi intervento, per la Zona D4 posta lungo Via Lazzati: 20.180 m."*

---

Via Gentile, 52 - 70126 Bari - 080 5407761  
pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

2



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO  
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

Pertanto, si è resa necessaria un'apposita variante al PRG ai sensi della LR 56/1980, adottata con Deliberazione di CC n. 130 del 11.11.2019 modificando l'attuale formulazione dell'**art. 12 delle NTA del PRG – zona D4** per le destinazioni specifiche (d.s.) nella nuova formulazione espressa in analogia con gli artt. 12 e 28 del Regolamento di Attuazione dell'APPEA, (approvato dal Comune con Deliberazione CC n. 95/31.07.2019 relativamente alla limitrofa zona PIP), come di seguito riportata:

**Art. 12 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI – pag. 24 - Zona D4:**

*Destinazioni specifiche (d.s.):*

*"D4 – d.s.:*

- *attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità (motel, autosilos, stazioni di servizio, autofficine);*
- *laboratori artigianali, stabilimenti per la piccola e media industria, depositi commerciali;*
- *edifici per attività artigianali con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici e amministrativi;*
- *stabilimenti per la piccola e media industria con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici amministrativi;*
- *edifici per la produzione di beni e servizi di natura agricola, commerciale, turistico - alberghiera, finanziaria e di telecomunicazioni*
- *edifici per l'attività professionale;*
- *servizi di valorizzazione beni culturali ed ambientali.*
- *attività sportive, ludiche, ricreative;*
- *attività di Cinema, Teatro e pubblico spettacolo in genere.*

*E' consentita la realizzazione di strutture con destinazioni miste, che contemplino due o più tra le destinazioni precedentemente elencate.*

*d.c.: abitazione per il titolare dell'azienda o per il custode;*

*d.e.: qualsiasi altra destinazione.*

**(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)**

Preliminarmente si rappresenta che il PRG del Comune di Bitonto non risulta adeguato al vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) ai sensi dell'art 97 delle NTA, e che per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale o ad approvazione regionale è necessario ai sensi dell'art. 96 valutare la compatibilità al PPTR verificando in particolare la coerenza della variante con:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito di riferimento;



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO  
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della Variante in oggetto, dalla consultazione degli elaborati del PPTR, si rappresenta che l'area interessata dalla variante ricade nell'Ambito Territoriale "*La Puglia centrale*" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "*La conca di Bari e il sistema radiale delle lame*".

Nel merito si rappresenta che Bitonto con Palo del Colle, Bitetto, Sannicandro di Bari, Adelfia e Noicattaro costituiscono i centri di seconda corona del capoluogo pugliese, storici borghi a vocazione rurale e capisaldi dell'entroterra olivato del barese. Il valore paesaggistico - ambientale della **figura territoriale** in esame, (unità minime di paesaggio), così come descritto nella **Scheda di Ambito n. 5.5 del PPTR**, è rilevabile nel rapporto tra le componenti storiche insediative che strutturano il sistema radiale dei centri minori e le componenti strutturanti il tipico paesaggio rurale della piantata olivicola attraversata dalle numerose lame, solchi carsici per il deflusso delle acque piovane. A tale sistema ambientale ed ecologico, si relaziona anche lo storico sistema insediativo del territorio rurale aperto, con la presenza delle masserie e di edilizia minore, che collocandosi prevalentemente lungo il tragitto delle lame, caratterizzano il paesaggio di riferimento.

I nuclei insediativi sia di prima che di seconda corona, della conca barese si caratterizzano per la morfologia urbana strutturata dal nucleo antico compatto, da cui si diramano gli storici assi di collegamento con il territorio e i centri limitrofi e su cui si attestano le prime espansioni della città ottocentesca, e le urbanizzazioni contemporanee. Nel dettaglio dal sistema di questi assi stradali territoriali, che attraversano a tela di ragno la conca barese è possibile cogliere, tanto la diversità e le peculiarità dei paesaggi rurali dell'ambito di riferimento, quanto le caratteristiche dei paesaggi urbani.

Tuttavia la leggibilità della struttura radiale del sistema insediativo della conca barese è fortemente compromessa, oltre che dalla tangenziale di Bari, dalle piattaforme produttive e commerciali sviluppatesi lungo i tracciati infrastrutturali radiali e attorno ai nuclei urbani: questi elementi ritenuti dal PPTR quali **fattori di criticità** per la qualità del paesaggio, interrompono il sistema di strade che si sviluppa a ventaglio verso i centri di prima e seconda corona. In particolare dette **criticità**, come tra l'altro evidenziate dalla **Scheda di Ambito n. 5.5 del PPTR**, sono legate a molteplici fattori tra cui tra cui:

- l'espansioni residenziali e la costruzione di piattaforme produttive e commerciali che si sviluppano lungo le principali direttrici storiche;
- la presenza di aree industriali lineari e di grandi piattaforme industriali. L'inserimento e la presenza di zone industriali in brani di paesaggio agrario ad alto valore culturale, storico e paesistico ha provocato la perdita di alcuni segni di questo paesaggio ed un



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**  
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

consistente degrado visuale. Le aree maggiormente compromesse sono: le grandi aree industriali e commerciali che si dispongono lungo strade;

- l'alterazione del rapporto storico tra città e campagna in prossimità delle grandi infrastrutture e intorno ai centri urbani, attraverso la realizzazione di enormi aree industriali e commerciali lungo i principali assi viari;
- l'espansione dei centri urbani e la conseguente compromissione del paesaggio rurale che è più prossimo e che tende ad assumere un carattere periurbano e residuale;
- la presenza di aree industriali lineari e di grandi piattaforme industriali, in aree rurali come la grande zona ASI tra Modugno-Bari e Bitonto o le strade mercato come la S. 100, hanno provocato la perdita di alcuni segni di questo paesaggio ed un consistente degrado visuale.

Con riferimento all'**area interessata dalla Variante** in oggetto si rappresenta che essa è collocata a nord del nucleo urbano di Bitonto, compresa tra linea ferroviaria e il Viale G. Lazzati. Detta area non risulta essere direttamente interessata né da "Beni Paesaggistici" né da "Ulteriori Contesti Paesaggistici" così come definiti all'art. 38 delle NTA del PPTR. Tuttavia dalla consultazione della "**Carta delle Morfortipologie Urbane**" (elaborato 3.2.8) l'area interessata dalla variante in oggetto è ricompresa tra aree individuate quali "**Piattaforma produttiva- commerciale- direzionale**" che il PPTR riconosce quali elementi duri del territorio urbanizzato posti in discontinuità con il tessuto urbano circostante. In particolare, i processi insediativi che hanno caratterizzato le aree prossime a quella interessata alla suddetta Zona D4 in affaccio su via Lazzati hanno alterato il rapporto storico tra la città e la campagna e hanno assunto un carattere periurbano e residuale con un basso livello di qualità edilizia e architettonica nonché una scarsa qualità paesaggistica e ambientale degli spazi aperti (pubblici e privati).

In riferimento alla suddetta **zona tipizzata dal vigente PRG come Zona D4, in affaccio su Via Lazzati**, si rileva che il PRG disciplina detta area all'art. 12 indicando le destinazioni d'uso degli immobili (così come variate dal Comune per la sola Zona D4 in affaccio su via Lazzati con Deliberazione di CC n. 130 del 11.11.2019) mentre si rileva che per detta zona sono elencate all'art. 19 le prescrizioni che devono essere rispettate dagli interventi.

Ciò premesso, preso atto delle destinazioni d'uso introdotte dal Comune con Delibera di CC n. 130 del 11.11.2019 per la sola Zona D4 in affaccio su Via Lazzati si rappresenta che, al fine di contrastare i fattori di criticità riconosciuti dal PPTR per la cosiddetta "Piattaforma produttiva- commerciale- direzionale" e di garantire la compatibilità degli interventi previsti nella Zona D4 in affaccio su Via Lazzati con gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale dell'ambito paesaggistico interessato, con la normativa d'uso di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito della "**Puglia Centrale**" e con le raccomandazioni di cui alla Linee guida APPEA (elaborato 4.4.2 del PPTR), occorre integrare così come riportato al seguente



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO  
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

paragrafo le prescrizioni di cui all'art. 19 delle NTA del PRG relativamente agli interventi previsti nella Zona D4 in affaccio su via Lazzati.

Nel dettaglio l'integrazione dell'art. 19 delle NTA del PRG è finalizzata ad assicurare la compatibilità degli interventi previsti nella Zona D4 in affaccio su Via Lazzati con i seguenti:

- **obiettivi generali** e specifici di qualità ed in particolare:
  - Migliorare la qualità ambientale del territorio;
  - Garantire la qualità paesaggistica e ambientale delle aree produttive;
  - Garantire la qualità territoriale e paesaggistica nella riqualificazione, riuso e nuova realizzazione delle attività produttive;
- **indirizzi** di cui alla la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito:
  - limitare il consumo di suolo indotto soprattutto da espansioni insediative lungo le principali vie di comunicazione;
  - salvaguardare l'integrità delle trame e dei mosaici culturali dei territori rurali di interesse paesaggistico che caratterizzano l'ambito;
- **raccomandazioni** contenute nell'Elaborato del PPTR 4.4.2: *Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate*.

**(CONCLUSIONI)**

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la Variante proposta, con le modifiche di seguito riportate.

Si ritiene necessario, al fine di elevare la qualità degli interventi in termini di compatibilità ambientale e sostenibilità con particolare riferimento a quanto indicato, nella LR 13/2008, nella LR 14/2008 e nelle direttive e indirizzi delle "Linee Guida aree produttive ecologicamente e paesaggisticamente attrezzate APPEA" del PPTR, inserire e integrare con riferimento ai soli interventi previsti nella Zona D4 in affaccio su Via Lazzati l'art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Bitonto come di seguito:

- sia inserito, dopo il comma "Per ciascun insediamento è consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo del 15% del volume realizzato" il seguente comma:

"Tutti gli interventi previsti nella zona "D4" in affaccio su Via Lazzati devono rispettare i seguenti **Indirizzi/paesaggio** e le seguenti **Prescrizioni/paesaggio**:

- **Indirizzi/paesaggio:**
  - a. riservare, per le zone di raccolta e gestione dei rifiuti (isole ecologiche, area per lo stoccaggio dei rifiuti ecc..) aree che siano non visivamente percettibili da utenti e fruitori dotandole di fasce di mitigazione con vegetazione ad alto fusto e con siepi per mitigare l'impatto visivo delle stesse e ridurre la trasmissione di odori;
  - b. localizzare gli accessi di carico e scarico merci in luoghi visivamente poco fruiti;

Via Gentile, 52 - 70126 Bari - 080 5407761  
pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO  
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

- c. *utilizzare soluzioni tipologiche degli edifici, che compatibilmente con le funzioni produttive da insediare, non prevedano esclusivamente l'assemblaggio costruttivo dei materiali prefabbricati;*
  - d. *definire la qualità compositiva dell'impianto, attraverso l'organizzazione della tipologia edilizia e degli spazi aperti privilegiando un carattere progettuale unitario;*
  - e. *assicurare la cura degli spazi in vista dalla strada attraverso quinte alberate;*
- **Prescrizioni/paesaggio:**
    - a. *realizzare, compatibilmente con il sistema di accessi, fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 2,00 metri, sui bordi dei lotti. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto) e finalizzate a mitigare l'impatto ambientale e visivo percettivo dell'ambito paesaggistico di riferimento nonché a migliorare il controllo del microclima;*
    - b. *garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica della aree pubbliche (parcheggi, area a verde attrezzato ecc) con:*
      - *specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale locale. In riferimento alle aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni locali di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;*
      - *materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;*
    - c. *garantire il mantenimento delle alberature che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto. Prevedere il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l'espianto, possibilmente negli stessi lotti di espianto;*
    - d. *realizzare le nuove recinzioni evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature.*

Il Funzionario PO  
**(arch. Luigi Guastamacchia)**

Firmato digitalmente da: Luigi Guastamacchia  
Organizzazione: REGIONE PUGLIA/80017210727  
Luogo: GIOVINAZZO  
Data: 17/07/2020 16:49:12

Il Dirigente della Sezione  
Tutela e Valorizzazione del Paesaggio  
**(Ing. Barbara Loconsole)**

LOCONSOLE  
BARBARA  
17.07.2020  
15:10:47  
UTC



Via Gentile, 52 - 70126 Bari - 080 5407761  
pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

Allegato unico alla deliberazione  
n. 1520 del 10-9-2020  
composta da n. 14 fasciate 7  
Il Segretario della G.R.

Dott. Giovanni Campobasso