

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 settembre 2021, n. 1420

Comune di BARI – Deliberazione del C.C. n.36/2020. Variante al P.R.G. per ritipizzazione del suolo distinto in catasto al fg. n.1/B part. n. 869. Sentenza n.1514/2014 del TAR Puglia - Bari (Sez.III). Approvazione con prescrizioni.

L'Assessora all'Urbanistica, 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 Bari:

- è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n.1475 del 08/07/1976, adeguato alla L.R. n.56/80;
- con Deliberazione del C.C. n.55 del 30.05.2016, ha adottato una variante, ai sensi dell'art.16 della L.R.56/80, per la ritipizzazione del suolo distinto in catasto al fg.n.1/B part.n.869; con Deliberazione n.86 del 19/09/2017 il Consiglio Comunale si è espresso sulle osservazioni pervenute;
- con Deliberazione n.1926 del 30/10/2018 la Giunta Regionale ha rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96.1.c delle NTA del PPTR e, ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80, non ha approvato la ritipizzazione urbanistica proposta.

Dato atto che il Comune di Bari, con Deliberazione del C.C. n.36 del 12/05/2020, che risulta pubblicata e per cui non sono state proposte osservazioni, si è adeguato alla D.G.R. n.1926/2018 modificando l'elaborato grafico TAV. UNICA ed attribuendo all'area una nuova disciplina.

Dato atto che:

- la Sezione Lavori Pubblici con nota prot. n. 14339 del 13/07/2017 ha ritenuto di non dover esprimere parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 richiamando quanto precisato nella D.G.R.n.1309/2010
- il Servizio VAS della Sezione Ecologia della Regione Puglia, con nota prot. n.4044 del 31/03/2016, ha comunicato la conclusione del procedimento di verifica della registrazione prevista al comma 7.4 del R.R. n.18/2013;
- il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, con propria nota prot.n.9557 del 12/12/2017 ha rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96.1.c delle NTA del PPTR, ritenendo necessario integrare la norma;
- il Comune in adempimento al parere paesaggistico ex art.96 co.1 lett.c) delle NTA del PPTR di cui alla DGR n.1926/2018 ha integrato la norma relativa al suolo oggetto di ritipizzazione;
- il Servizio Strumentazione Urbanistica ha ritenuto di condividere le scelte operate dall'Amministrazione comunale, come confluite nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.36/2020, come si riporta di seguito:

"Per le motivazione su esposte, si propone alla Giunta Regionale l'approvazione della variante adottata dal Comune di Bari con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 12/05/2020 con la introduzione, nella norma, delle suddette precisazioni. L'articolo dovrà pertanto essere riformulato come di seguito (in grassetto corsivo sottolineato le integrazioni):

“In conformità con la struttura delle zone si prescegliranno interventi rivolti a restituire efficienza e «confort» all’abitato attraverso la semplice moltiplicazione dei servizi conservando sistemi stradali e sistemi di unità edilizia e quindi risolvendo l’intervento generale riportandolo in forme di riordino e completamento, anche con parziali sostituzioni, oppure si indicheranno le zone in cui sarà necessario aprire nuovi tracciati stradali e organizzare nuovi sistemi di lotti e dove dovranno essere operati parziali o ampi diradamenti.

Gli interventi sulle aree suddette sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

Modalità di intervento: intervento diretto;

Um.: unità operativa minima: quella dell’elaborato grafico di variante;

Ift.: aree B7 - indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq.3;

H.: aree B7 - altezza max ml.15;

Dc.: aree B7: distanza dai confini: $H \times 0,50 = \text{min. ml.5}$;

E’ consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente (fatte salve le limitazioni indicate nello stralcio del rilievo AFG in scala 1:500).

Df.: aree B7: distanza fra fabbricati: somma delle altezze prospicienti moltiplicata per 0,5= $[(H + H1) \times 0,5]$, con un minimo di ml.10;

Ds.: aree B7 - distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano, salvo allineamenti prevalenti esistenti:

a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;

b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;

c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;

P.: parcheggi B7: 1 mq. per ogni 10 mc.

A.: autorimesse B7: min. un posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione.

Nel volume delle costruzioni non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Inoltre:

- *nella progettazione si tenga conto delle le migliori tecnologie disponibili per l’abbattimento degli eventuali impatti generati, nonché di ottimizzare le performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie;*
- *si utilizzino materiali o tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi o comunque improntate a logiche di eco sostenibilità e di risparmio energetico;*
- *per la progettazione delle aree a verde si preveda il ricorso a specie vegetali arboree ed arbustive autoctone. Si prescrive inoltre la salvaguardia di tutte le alberature esistenti;*
- *i parcheggi e la viabilità interna siano realizzati evitando l’uso di pavimentazioni impermeabilizzanti (pavimentazioni drenanti).*

Qualora siano vigenti misure straordinarie di premialità volumetrica disciplinate da leggi nazionali o regionali potrà essere richiesto ed assentito il maggior volume nella misura rappresentata dai parametri e dalle percentuali specificati da tali misure straordinarie.

In adempimento al parere paesaggistico ex srt.96 co.1 lett.c) delle NTA del PPTR di cui alla DGR n.1926/2018:

- *al fine di valorizzare e di non alterare i caratteri morfologici che connotano la trama viaria edilizia della città consolidata nonché della relativa percettibilità dai viali e strade, nella fascia di sezione non inferiore a 7 ml a partire dal ciglio della strada Via Vittorio Veneto siano salvaguardate le alberature e le specie arbustive presenti. Sia inoltre salvaguardato il muro di recinzione in affaccio su Via Vittorio Veneto prevedendo per lo stesso esclusivamente interventi di recupero con l’utilizzo di tecniche e materiali coerenti con il manufatto senza alterazione della configurazione architettonica/tipologica originaria;*
- *al fine di favorire la costruzione della rete ecologica urbana e di garantire una qualità paesaggistica, si provveda a realizzare a ridosso del confine del lotto sui tre lati e compatibilmente con lo stato dei luoghi una fascia verde di sezione variabile non inferiore ai 3 metri. La suddetta fascia verde deve essere costituita da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto) finalizzate anche a migliorare il controllo del microclima.*

In rapporto alla volumetria aggiuntiva attribuita e al conseguente nuovo carico insediativo, dovrà essere calcolata la dotazione di standard ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/1968 che potrà essere computata, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. 1444/68;

Il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere subordinato alla cessione gratuita delle aree costituenti il nuovo tracciato stradale”.

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

Ritenuto che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui al Parere Tecnico allegato (Allegato A), 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 (Allegato A) al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune di Bari con D.C.C.n.36/2020.

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, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessora all'Urbanistica relatrice, 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 compreso l'allegato di cui alla lettera A nelle premesse riportato che qui per economia espositiva si intende integralmente trascritto e condiviso.
2. **DI 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 (Allegato A) al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune di Bari con D.C.C.n.36/2020.
3. **DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Bari.
4. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale.
5. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Bari.

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 Dirigente del Servizio Strumentazione Urbanistica
(arch. Vincenzo LASORELLA)

Il Dirigente della Sezione Urbanistica
(dott. Giuseppe MAESTRI)

Il Direttore ai sensi dell'art.18, comma 1, Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n.22, NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di Delibera.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana
(ing. Paolo Francesco GAROFOLI)

L'Assessora proponente
(avv. Anna Grazia MARASCHIO)

LA GIUNTA

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

D E L I B E R A

- 1. DI FARE PROPRIA** la relazione ivi compreso l'allegato di cui alla lettera A nelle premesse riportato che qui per economia espositiva si intende integralmente trascritto e condiviso.
- 2. DI 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 (Allegato A) al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune di Bari con D.C.C.n.36/2020.
- 3. DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Bari.
- 4. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale.
- 5. DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Bari.

Il Segretario Generale della Giunta
ROBERTO VENNERI

Il Presidente della Giunta
RAFFAELE PIEMONTESE

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**Maestri
Giuseppe
20.07.2021
16:18:08
GMT+00:00**Parere tecnico - Allegato A****OGGETTO: Comune di Bari. Variante al P.R.G. per ritipizzazione del suolo distinto in catasto al fg.n.1/B part. n. 869. Sentenza n.1514/2014 del TAR Puglia - Bari (Sez.III).****Premessa**

Il Comune di Bari è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n.1475 del 08.07.1976, adeguato alla L.R. n.56/80 mediante declaratoria di conformità approvata con D.G.R. n.5589 del 19/10/1989 ed oggetto di modifica normativa approvata con D.G.R. n.2415 del 10/12/2008.

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n.55 del 30/05/2016, ha adottato una variante, ai sensi dell'art.16 della L.R.56/80, per la ritipizzazione del suolo distinto in catasto al fg.n.1/B part.n.869; con Deliberazione n.86 del 19.09.2017 si è espresso sulle osservazioni pervenute.

La variante proposta riguarda la ritipizzazione di un'area che il PRG vigente destina:

- in parte a "Zona B7 di Rinnovo Urbano"
- in parte a "Viabilità di PRG".

L'obbligo di ritipizzazione per la parte di area con vincolo caducato, cioè per l'area destinata a "viabilità di PRG", deriva da una Sentenza n.1514/14 con cui il TAR Puglia-Bari, Sezione III, ha accolto il ricorso promosso dalla proprietà.

L'area oggetto di variante è inserita in una zona residenziale edificata.

La particella, di forma rettangolare, ha un'estensione catastale di 1.370 mq, di cui 544,70 mq destinati a zona B7 ed 825,30 mq destinati a viabilità di PRG.

Sull'area insiste un fabbricato di 2.077,99 mc.

Con la suddetta Deliberazione il Comune ha adottato una tipizzazione specifica dell'intero suolo dei ricorrenti, estendendo i nuovi parametri all'intera particella, quindi anche a quella parte già tipizzata come "Zona B7 di Rinnovo Urbano" proponendo la seguente Norma Tecnica:

"Area residenziale (omissis)-Sentenza TAR PUGLIA n.1514/2014"

Sono consentiti – attraverso intervento diretto - interventi edilizi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con stessa volumetria di quella esistente, ad esclusiva destinazione residenziale.

Um.: unità operativa coincidente con la consistenza catastale (1.370 mq);

V max: 2.077,99 mc;



**REGIONE
PUGLIA**

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

H.: altezza max ml.15;

Dc.: distanza dai confini: $H \times 0,50 = 7,5$ m con un minimo di 5 m;

E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente (fatte salve le limitazioni indicate nello stralcio del rilievo AFG in scala 1:500);

Df.: distanza fra fabbricati: somma delle altezze prospicienti moltiplicata per 0,5= $[(H + H1) \times 0,5]$, con un minimo di ml.10;

Ds.: distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano, salvo allineamenti prevalenti esistenti:

- a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;
- b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;
- c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;

P.: 1 mq. per ogni 10 mc.;

A.: min. un posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione.

Nel volume delle costruzioni non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra. Dovranno essere assicurate le superfici destinate a parcheggio.

La edificazione dovrà rispettare la l.r. n. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" e dovrà essere effettuata in ottemperanza alle prescrizioni dettate:

- dal D.M. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- dal D.M. 14.09.2008 "Decreto ministeriale (infrastrutture) 14 gennaio 2008 - Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni";
- nel rispetto del D.P.R. n. 328/2001 "Modifiche ed integrazioni della disciplina dei requisiti per l'ammissione all'esame di Stato e delle relative prove per l'esercizio di talune professioni, nonché della disciplina dei relativi ordinamenti".

Inoltre:

- nella progettazione si tenga conto delle le migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, nonché di ottimizzare le performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie;
- si utilizzino materiali o tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi o comunque improntate a logiche di eco sostenibilità e di risparmio energetico;
- per la progettazione delle aree a verde si preveda il ricorso a specie vegetali arboree ed arbustive autoctone. Si prescrive inoltre la salvaguardia di tutte le alberature esistenti;
- i parcheggi e la viabilità interna siano realizzati evitando l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti (pavimentazioni drenanti).

Qualora siano vigenti misure straordinarie di premialità volumetrica disciplinate da leggi nazionali o regionali potrà essere richiesto ed assentito il maggior volume nella misura rappresentata dai parametri e dalle percentuali specificati da tali misure straordinarie."

Con Deliberazione n.1926 del 30/10/2018 la Giunta Regionale:

- ha rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96.1.c delle NTA del PPTR sulla variante normativa al PRG adottata dal Comune di Bari con D.C.C. n.55/2016 integrando la norma come si riporta di seguito:



**REGIONE
PUGLIA**

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

“Si ritiene pertanto necessario inserire i seguenti due commi in calce alla norma tecnica di riferimento per l'area residenziale Antonicelli - Sentenza TAR PUGLIA n.1514/2014 come adotta con Delibere di CC n.55/2016 e n.87/2017:

- *al fine di valorizzare e di non alterare i caratteri morfologici che connotano la trama viaria edilizia della città consolidata nonché della relativa percettibilità dai viali e strade, nella fascia di sezione non inferiore a 7 ml a partire dal ciglio della strada Via Vittorio Veneto siano salvaguardate le alberature e le specie arbustive presenti. Sia inoltre salvaguardato il muro di recinzione in affaccio su Via Vittorio Veneto prevedendo per lo stesso esclusivamente interventi di recupero con l'utilizzo di tecniche e materiali coerenti con il manufatto senza alterazione della configurazione architettonica/tipologica originaria;*
- *al fine di favorire la costruzione della rete ecologica urbana e di garantire una qualità paesaggistica, si provveda a realizzare a ridosso del confine del lotto sui tre lati e compatibilmente con lo stato dei luoghi una fascia verde di sezione variabile non inferiore ai 3 metri. La suddetta fascia verde deve essere costituita da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto) finalizzate anche a migliorare il controllo del microclima”.*

- non ha approvato la ritipizzazione urbanistica proposta con le seguenti motivazioni:

“La Delibera comunale ha introdotto una tipizzazione specifica dell'intero suolo dei ricorrenti, denominata: "Area residenziale (omissis)- Sentenza TAR PUGLIA n.1514/2014", estendendo i nuovi parametri all'intera particella, quindi anche a quella parte già tipizzata come "Zona B7 di Rinnovo Urbano", che non doveva essere oggetto di ritipizzazione in base alla Sentenza TAR Puglia - Bari n. 1514/2014 che invece ha accolto il ricorso presentato esclusivamente sulla parte con vincolo decaduto, quindi solo su quella parte destinata alla "Viabilità di PRG".

Dall'elaborato grafico si evince che è stata individuata una porzione della particella n. 869, indicata come "area da lasciare libera da nuove costruzioni" della larghezza di 9,5 m dal "ciglio nord viabilità individuato degli allineamenti già rilasciati n.1578 del 14/03/1991 e n.5/2015". La nuova tipizzazione adottata dal Comune attribuisce a tutta l'area una volumetria complessiva pari a 2.077,99 mc, coincidente con quella legittimamente esistente nel lotto e precedente all'approvazione del PRG.

La proposta di variante al PRG ha di fatto modificato anche la parte dell'area già zonizzata come "B7" ed ha pertanto sottratto un diritto attribuito ed acquisito dai ricorrenti.

Siffatta ritipizzazione, seppur nell'ambito di una discrezionalità dell'Amministrazione nell'esercizio delle potestà pianificatorie, doveva essere supportata da una "motivazione puntuale nell'ipotesi in cui la variante sia limitata a un terreno determinato ovvero incida su aspettative assistite da particolare tutela o da speciale affidamento, con esternazione delle ragioni di pubblico interesse che giustificano il mutamento della qualificazione urbanistica della specifica zona interessata" (in questo senso si veda il T.A.R. Piemonte, Torino, Sez. I,



**REGIONE
PUGLIA**

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

24/04/2009, n. 1139). In virtù di questo principio l'Amministrazione comunale nel ritipizzare non solo l'area divenuta "zona bianca" ma anche la restante porzione di suolo (per di più in modo deteriore rispetto alla situazione preesistente) avrebbe dovuto esplicitare, in modo puntuale e rigoroso l'interesse pubblico perseguito in modo da giustificare la lesione dell'interesse dei proprietari.

Per le motivazioni su riportate si ritiene che la variante al P.R.G., come adottata dal Consiglio comunale di Bari con delibera n. 55 del 30/05/2016, non possa essere accolta in quanto lesiva degli interessi legittimi dei (omissis) avendone illegittimamente esautorato il diritto edificatorio relativo alla parte tipizzata come "Zona B7 di Rinnovo Urbano", non necessitante di ritipizzazione urbanistica poiché non classificabile come "area bianca".

La variante al P.R.G. così come proposta dal comune di Bari, non è in linea con i dispositivi della sentenza del TAR Bari n. 1514/2014 e in quanto tale suscettibile di essere dichiarata nulla per elusione dell'ordine di provvedere".

Istruttoria regionale

Il Comune di Bari con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 12/05/2020, che risulta pubblicata e per cui non sono state proposte osservazioni, si è adeguato alla D.G.R. n.1926/2018 modificando l'elaborato grafico TAV. UNICA ed attribuendo all'area la seguente disciplina:

"In conformità con la struttura delle zone si prescegliranno interventi rivolti a restituire efficienza e «confort» all'abitato attraverso la semplice moltiplicazione dei servizi conservando sistemi stradali e sistemi di unità edilizia e quindi risolvendo l'intervento generale riportandolo in forme di riordino e completamento, anche con parziali sostituzioni, oppure si indicheranno le zone in cui sarà necessario aprire nuovi tracciati stradali e organizzare nuovi sistemi di lotti e dove dovranno essere operati parziali o ampi diradamenti.

Gli interventi sulle aree suddette sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

Modalità di intervento: intervento diretto;

Um.: unità operativa minima: quella dell'elaborato grafico di variante;

Ift.: aree B7 - indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq.3;

H.: aree B7 - altezza max ml.15;

Dc.: aree B7: distanza dai confini: $H \times 0,50 = \text{min. ml.5}$;

E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente (fatte salve le limitazioni indicate nello stralcio del rilievo AFG in scala 1:500).

Df.: aree B7: distanza fra fabbricati: somma delle altezze prospicienti moltiplicata per $0,5 = [(H + H1) \times 0,5]$, con un minimo di ml.10;

Ds.: aree B7 - distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano, salvo allineamenti prevalenti esistenti:

a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;

b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;



**REGIONE
PUGLIA**

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

c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;

P.: parcheggi B7: 1 mq. per ogni 10 mc.

A.: autorimesse B7: min. un posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione.

Nel volume delle costruzioni non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Inoltre:

- nella progettazione si tenga conto delle le migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, nonché di ottimizzare le performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie;*
- si utilizzino materiali o tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi o comunque improntate a logiche di eco sostenibilità e di risparmio energetico;*
- per la progettazione delle aree a verde si preveda il ricorso a specie vegetali arboree ed arbustive autoctone. Si prescrive inoltre la salvaguardia di tutte le alberature esistenti;*
- i parcheggi e la viabilità interna siano realizzati evitando l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti (pavimentazioni drenanti).*

Qualora siano vigenti misure straordinarie di premialità volumetrica disciplinate da leggi nazionali o regionali potrà essere richiesto ed assentito il maggior volume nella misura rappresentata dai parametri e dalle percentuali specificati da tali misure straordinarie.

In adempimento al parere paesaggistico ex srt.96 co.1 lett.c) delle NTA del PPTR di cui alla DGR n.1926/2018:

- al fine di valorizzare e di non alterare i caratteri morfologici che connotano la trama viaria edilizia della città consolidata nonché della relativa percettibilità dai viali e strade, nella fascia di sezione non inferiore a 7 ml a partire dal ciglio della strada Via Vittorio Veneto siano salvaguardate le alberature e le specie arbustive presenti. Sia inoltre salvaguardato il muro di recinzione in affaccio su Via Vittorio Veneto prevedendo per lo stesso esclusivamente interventi di recupero con l'utilizzo di tecniche e materiali coerenti con il manufatto senza alterazione della configurazione architettonica/tipologica originaria;*
- al fine di favorire la costruzione della rete ecologica urbana e di garantire una qualità paesaggistica, si provveda a realizzare a ridosso del confine del lotto sui tre lati e compatibilmente con lo stato dei luoghi una fascia verde di sezione variabile non inferiore ai 3 metri. La suddetta fascia verde deve essere costituita da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto) finalizzate anche a migliorare il controllo del microclima".*

Il Comune ha attribuito alla parte inizialmente tipizzata come "Viabilità di PRG" la zonizzazione B7, uniformandola all'altra parte di proprietà e proponendo una disciplina per l'intera area oggetto di variante.



**REGIONE
PUGLIA**

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

La norma riproduce quasi totalmente le disposizioni previste dal PRG per le zone B7 all'art.49, escludendo tuttavia l'obbligo di redazione di un Piano attuativo pur attribuendo un Indice di Fabbricabilità Territoriale.

La ritipizzazione, così come si evince dall'elaborato grafico, attribuisce una uniforme disciplina, con l'obbligo di escludere dalla trasformazione una fascia di larghezza pari a 9,50 mt al fine di preservare la possibilità di realizzare l'arteria stradale prevista dal PRG e rimodulata in funzione dello stato dei luoghi; in linea inoltre con il Provvedimento n.9/2016 del 20/02/2016 del Consiglio del V Municipio che aveva espresso parere favorevole all'istanza di ritipizzazione *"con la contestuale osservazione che la predetta variante non pregiudichi l'apertura della strada di P.R.G. (via Speranza - via Napoli) la quale rimane una esigenza primaria del municipio sebbene non attuata nel triennio"*.

Nel merito si rappresenta quanto segue:

- in rapporto alla volumetria aggiuntiva attribuita e al conseguente nuovo carico insediativo, dovrà essere calcolata la dotazione di standard ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/1968 che potrà essere computata, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. 1444/68;
- al fine di salvaguardare la possibilità di realizzare la viabilità comunale, il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere subordinato alla cessione gratuita delle aree costituenti il nuovo tracciato stradale.

Conclusioni

Per le motivazioni su esposte, si propone alla Giunta Regionale l'approvazione della variante adottata dal Comune di Bari con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 12/05/2020 con la introduzione, nella norma, delle suddette precisazioni. L'articolo dovrà pertanto essere riformulato come di seguito (in grassetto corsivo sottolineato le integrazioni):

"In conformità con la struttura delle zone si prescegliranno interventi rivolti a restituire efficienza e «confort» all'abitato attraverso la semplice moltiplicazione dei servizi conservando sistemi stradali e sistemi di unità edilizia e quindi risolvendo l'intervento generale riportandolo in forme di riordino e completamento, anche con parziali sostituzioni, oppure si indicheranno le zone in cui sarà necessario aprire nuovi tracciati stradali e organizzare nuovi sistemi di lotti e dove dovranno essere operati parziali o ampi diradamenti."



**REGIONE
PUGLIA**

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

Gli interventi sulle aree suddette sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

Modalità di intervento: intervento diretto;

Um.: unità operativa minima: quella dell'elaborato grafico di variante;

Ift.: aree B7 - indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq.3;

H.: aree B7 - altezza max ml.15;

Dc.: aree B7: distanza dai confini: $H \times 0,50 = \text{min. ml.5}$;

E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente (fatte salve le limitazioni indicate nello stralcio del rilievo AFG in scala 1:500).

Df.: aree B7: distanza fra fabbricati: somma delle altezze prospicienti moltiplicata per 0,5= $[(H + H1) \times 0,5]$, con un minimo di ml.10;

Ds.: aree B7 - distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano, salvo allineamenti prevalenti esistenti:

- a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;*
- b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;*
- c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;*

P.: parcheggi B7: 1 mq. per ogni 10 mc.

A.: autorimesse B7: min. un posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione.

Nel volume delle costruzioni non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Inoltre:

- nella progettazione si tenga conto delle le migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, nonché di ottimizzare le performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie;*
- si utilizzino materiali o tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi o comunque improntate a logiche di eco sostenibilità e di risparmio energetico;*
- per la progettazione delle aree a verde si preveda il ricorso a specie vegetali arboree ed arbustive autoctone. Si prescrive inoltre la salvaguardia di tutte le alberature esistenti;*
- i parcheggi e la viabilità interna siano realizzati evitando l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti (pavimentazioni drenanti).*

Qualora siano vigenti misure straordinarie di premialità volumetrica disciplinate da leggi nazionali o regionali potrà essere richiesto ed assentito il maggior volume nella misura rappresentata dai parametri e dalle percentuali specificati da tali misure straordinarie.

In adempimento al parere paesaggistico ex srt.96 co.1 lett.c) delle NTA del PPTR di cui alla DGR n.1926/2018:

- al fine di valorizzare e di non alterare i caratteri morfologici che connotano la trama viaria edilizia della città consolidata nonché della relativa percettibilità dai viali e strade, nella fascia di sezione non inferiore a 7 ml a partire dal ciglio della strada Via Vittorio Veneto siano salvaguardate le alberature e le specie arbustive presenti. Sia inoltre salvaguardato il muro di recinzione in affaccio su Via Vittorio Veneto prevedendo per lo*



**REGIONE
PUGLIA**

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

- stesso esclusivamente interventi di recupero con l'utilizzo di tecniche e materiali coerenti con il manufatto senza alterazione della configurazione architettonica/tipologica originaria;
- al fine di favorire la costruzione della rete ecologica urbana e di garantire una qualità paesaggistica, si provveda a realizzare a ridosso del confine del lotto sui tre lati e compatibilmente con lo stato dei luoghi una fascia verde di sezione variabile non inferiore ai 3 metri. La suddetta fascia verde deve essere costituita da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto) finalizzate anche a migliorare il controllo del microclima.

In rapporto alla volumetria aggiuntiva attribuita e al conseguente nuovo carico insediativo, dovrà essere calcolata la dotazione di standard ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/1968 che potrà essere computata, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. 1444/68;

Il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere subordinato alla cessione gratuita delle aree costituenti il nuovo tracciato stradale".

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

Firmato digitalmente da:MACINA MARIA
Data:20/07/2021 11:57:12

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



Lasorella
Vincenzo
20.07.2021
09:49:52
GMT+00:00