

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 maggio 2022, n. 710

**COMUNE DI MANFREDONIA (BT) - Variante puntuale al Piano Regolatore Generale per l'area ex CB2 ricompresa nel "Programma Gozzini". - Approvazione ex art. 16 della LR 56/1980 e Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 c.1 lett. c) delle NTA del PPTR.**

L'Assessora all'Urbanistica, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue.

#### PREMESSO

Il Comune di Manfredonia (BT) è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DPGR n. 8 del 22/01/1998 e inoltre, relativamente alle aree in argomento, di Programma Integrato ex art. 18 della Legge 203/1991 ("Programma Gozzini"), giusto Accordo di Programma approvato con DPGR n. 140 del 30/03/2000 e successivo, di Variante, approvato con DPGR n. 610 del 20/05/2010.

Con Delibera della Commissione Straordinaria (DCS) n. 9 del 03/03/2021 è stata adottata la "Variante puntuale al PRG per il riassetto planovolumetrico delle volumetrie relative al Comparto ex CB2" già ricompreso nel citato "Programma Gozzini".

Gli atti tecnico-amministrativi sono stati trasmessi (in formato digitale) con nota comunale prot. 46844 in data 11/10/2021 e comprendono:

- DCS n. 9 del 03/03/2021 di adozione;
- DCS n. 76 del 27/10/2021 di presa d'atto pubblicazioni, senza osservazioni/opposizioni;
- DD n. 1282 del 27/10/2021 del Dirigente del Servizio Autorizzazioni Ambientali del Comune, di esclusione dalla procedura di VAS, con prescrizioni;
- nota della Sezione Lavori Pubblici della Regione Puglia, di conferma del precedente parere favorevole prot. 6461 del 28/03/2000, ai sensi dell'art 89 DPR 380/2001, espresso per il "Programma Gozzini";
- A. Relazione urbanistica e tecnico-illustrativa;
- B. Norme Tecniche di Attuazione;
- C. Rapporto preliminare - verifica di assoggettabilità a VAS;
- Tav. 1 – Inquadramento generale - stralci;
- Tav. 2 – Proposta di variante.

Nello specifico, giusti elaborati trasmessi, la proposta di variante afferisce specificamente alle particelle catastali del foglio 26, nn. 2557 (di 1.353 mq), 2559 (di 754 mq), 2561 (di 874 mq) e 2558 (di 374 mq) e consiste nella riconversione ad uso residenziale della volumetria prevista dal PRG per i "servizi privati di uso pubblico".

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con nota prot. 2046 del 03/03/2022 ha rimesso il parere tecnico, favorevole con prescrizioni, ai fini del rilascio della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.

#### VISTO

- il parere tecnico della Sezione Urbanistica posto in allegato A al presente provvedimento;
- il parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio posto in allegato B al presente provvedimento.

RITENUTO CHE

Alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai pareri tecnici allegati A e B, per la Variante puntuale al PRG del Comune di Manfredonia (BT) adottata con Delibera della Commissione Straordinaria n. 9 del 03/03/2021, per il riassetto planovolumetrico delle volumetrie relative al Comparto ex CB2 già ricompreso nel "Programma Gozzini", sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

1. **APPROVARE** detta Variante, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A);
2. **RILASCIARE** per detta Variante, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, il parere di compatibilità paesaggistica, per le motivazioni e nei termini e con le prescrizioni di cui al parere tecnico rimesso con nota prot. 2046 del 03/03/2022 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B).

**GARANZIE DI RISERVATEZZA**

*La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge n. 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. n. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale n. 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 DI CUI AL D.LGS. N. 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 e degli allegati A e B al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. n. 7/97 punto d), che attribuisce la competenza dell'atto alla Giunta Regionale, propone:

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessora all'Urbanistica, nelle premesse riportata.
2. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegato A), la Variante puntuale al PRG del Comune di Manfredonia (BT) adottata con Delibera della Commissione Straordinaria n. 9 del 03/03/2021, per il riassetto planovolumetrico delle volumetrie relative al Comparto ex CB2 già ricompreso nel "Programma Gozzini".
3. **DI RILASCIARE**, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, il parere di compatibilità paesaggistica per la suddetta Variante puntuale al PRG del Comune di Manfredonia (BT), per le motivazioni e nei termini e con le prescrizioni di cui al parere tecnico rimesso con nota prot. 2046 del 03/03/2022 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegato B).
4. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Manfredonia (BT), per gli ulteriori adempimenti di competenza;

5. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in forma integrale.

*Il Funzionario P.O. del Servizio Strumentazione Urbanistica*  
**(Geom. Emanuele MORETTI)**

*Il Funzionario P.O. del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica*  
**(Arch. Luigi GUASTAMACCHIA)**

*Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio*  
**(Arch. Vincenzo LASORELLA)**

*La Dirigente della Sezione Urbanistica*  
**(Ing. Francesca PACE)**

*Il Direttore, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del DPGR n. 22/2021, NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione.*

*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 dell'Assessora all'Urbanistica, nelle premesse riportata.
2. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegato A), la Variante puntuale al PRG del Comune di Manfredonia (BT) adottata con Delibera della Commissione Straordinaria n. 9 del 03/03/2021, per il riassetto planovolumetrico delle volumetrie relative al Comparto ex CB2 già ricompreso nel "Programma Gozzini".
3. **DI RILASCIARE**, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, il parere di compatibilità paesaggistica per la suddetta Variante puntuale al PRG del Comune di Manfredonia (BT), per le motivazioni e nei termini

e con le prescrizioni di cui al parere tecnico rimesso con nota prot. 2046 del 03/03/2022 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegato B).

4. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Manfredonia (BT), per gli ulteriori adempimenti di competenza;
5. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in forma integrale.

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA GIUNTA  
ANNA LOBOSCO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA****ALLEGATO A**

*oggetto:* **COMUNE DI MANFREDONIA (BT)** – Variante puntuale al Piano Regolatore Generale per l'area ex CB2 ricompresa nel "Programma Gozzini".

**PARERE TECNICO**

Il Comune di Manfredonia (BT) è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DPGR n. 8 del 22/01/1998 e inoltre, relativamente alle aree in argomento, di Programma Integrato ex art. 18 della Legge 203/1991 ("Programma Gozzini"), giusto Accordo di Programma approvato con DPGR n. 140 del 30/03/2000 e successivo, di Variante, approvato con DPGR n. 610 del 20/05/2010.

Con Delibera della Commissione Straordinaria (DCS) n. 9 del 03/03/2021 è stata adottata la "variante puntuale al PRG per il riassetto planovolumetrico delle volumetrie relative al Comparto ex CB2" già ricompreso nel citato "Programma Gozzini".

Gli atti tecnico-amministrativi sono stati trasmessi (in formato digitale) con nota comunale prot. 46844 in data 11/10/2021 e comprendono:

- DCS n. 9 del 03/03/2021 di adozione;
- DCS n. 76 del 27/10/2021 di presa d'atto pubblicazioni, senza osservazioni/opposizioni;
- DD n. 1282 del 27/10/2021 del Dirigente del Servizio Autorizzazioni Ambientali del Comune, di esclusione dalla procedura di VAS, con prescrizioni;
- nota della Sezione Lavori Pubblici della Regione Puglia, di conferma del precedente parere favorevole prot. 6461 del 28/03/2000, ai sensi dell'art 89 DPR 380/2001, espresso per il "Programma Gozzini";
- A. Relazione urbanistica e tecnico-illustrativa;
- B. Norme Tecniche di Attuazione;
- C. Rapporto preliminare - verifica di assoggettabilità a VAS;
- Tav. 1 – Inquadramento generale - stralci;
- Tav. 2 – Proposta di variante.

Nello specifico, giusti elaborati trasmessi, la proposta di variante afferisce specificamente alle particelle catastali del foglio 26, nn. 2557 (di 1.353 mq), 2559 (di 754 mq), 2561 (di 874 mq) e 2558 (di 374 mq), come nel prosieguo si espone.

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

Si premette che nel PRG i comparti "CB" sono definiti "misti residenziali più attrezzature di interesse generale" e che la scheda relativa al "Comparto CB2" prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di 66.133 mc su una superficie comprensoriale di 101.742 mq (= 0,65 mc/mq), di cui 7.936 mc residenziali (= 12%, corrispondenti a 79 abitanti) e 58.197 mc per "servizi privati di uso pubblico" (= 88%); nell'ambito del comparto sono prescritte "aree aggregate" per verde, parcheggi e istruzione pari a 13.162 mq, oltre allo standard di quartiere fissato a 24 mq/ab, e inoltre 1.383 mq di attrezzature di interesse territoriale (= 17,5 mq/ab) "ubiccate in aree esterne al comparto".

Nell'Accordo di Programma approvato con DPGR n. 140 del 30/03/2000 le aree oggi in argomento sono così classificate (cfr "Elaborato 1" di cui alla Variante successivamente approvata):

- "Aree da cedere al Comune 2.064 mq";
- "Distribuzione e commercio (servizi) 768 mq";
- "Servizi attrezzature CB8 1376 mq di cui 370 mq occupati da condotta".

In particolare, come puntualmente descritto nella DGR n. 52 del 26/01/2010 relativa alla Variante approvata successivamente, le citate "Aree da cedere al Comune", di 2.064 mq, sono individuate come "da destinate alle volumetrie di competenza delle aree rientranti nell'ex comparto CB2 (estese mq 14.647) non ricomprese nel Programma (volumetria pari a mc 9.852 circa di cui 7.389 mc per servizi e 2.463 mc residenziali)".

Nell'Accordo di Programma approvato con DPGR n. 610 del 20/05/2010, afferente alla suddetta Variante oggi vigente (ancorché non esplicitamente richiamato nella DCS n. 9/2021 in esame), la ptc 2561, di 874 mq, e le ptc 2557 e 2558, in uno di 1.727 mq, sono individuate come "Aree da cedere al Comune", mentre la ptc 2559, di 754 mq, come "Lotto EC 10 alloggi di convenzionata" (cfr "Elaborato 3 - Planimetria di Variante").

La DCS n. 9/2021 riporta una ricognizione degli atti e previsioni relative alla generalità delle aree ex CB2 del PRG ricomprese nel "Programma Gozzini", richiamando le azioni risarcitorie promosse da proprietari di dette aree, per le quali viene segnalata l'avvenuta sottoscrizione di un atto transattivo a cui il Comune intende far fronte con il presente procedimento.

Rappresenta inoltre che alle precedenti previsioni planivolumetriche interessanti le aree in questione non è mai stata data attuazione e che l'Ufficio comunale ha di conseguenza predisposto la proposta di riassetto planivolumetrico, che prevede una diversa distribuzione rispetto ai pregressi provvedimenti approvati e una modifica del rapporto percentuale tra volumi a destinazione residenziale e volumi a destinazione servizi.

Con detta DCS n. 9/2021 viene pertanto adottata la seguente proposta di variante al PRG (con riconfigurazione catastale), come già detto afferente specificamente alle attuali particelle catastali del foglio 26 nn. 2557 (di 1.353 mq), 2559 (di 754 mq), 2561 (di 874 mq) e 2558 (di 374 mq):



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

lotto	proprietà	mq	mc	situazione vigente		proposta di variante	
				vol. resid. 12%, mc	vol. servizi 88%, mc	vol. resid. 80%, mc	vol. servizi 20%, mc
A	<i>omissis</i>	938	4.455,75	534,69	3.921,06	3.564,60	891,15
B1, B2, B3	<i>omissis</i>	790	2.093,65	251,24	1.842,41	1.674,92	418,73
EC	<i>omissis</i>	968	3.205,73	3.205,73	0,00	3.205,73	0,00
C	Comune	659	3.127,15	375,26	2.751,89	2.501,72	625,43
totali		3.355	12.882,28	4.366,92	8.515,36	10.946,97	1.935,31

Le destinazioni consentite per gli edifici previsti sono:

- piani terra: servizi privati di uso pubblico;
- piani interrati: depositi, parcheggi;
- piani superiori: abitazioni/uffici/terziario.

Il nuovo carico urbanistico derivante dalla variante viene indicato in (10.946,97 mc - 4.366,92 mc = 6.580,05 mc / 100 mc/ab =) 66 abitanti, a cui viene fatto corrispondere un fabbisogno aggiuntivo di aree a standard di (66 ab \* 24 mq/ab =) 1.584 mq, ritenuto soddisfatto nell'ambito del "Programma Gozzini" (52.686 mq destinati a standard, a fronte di 45.570 mq necessari come da PRG).

Tutto ciò premesso, dagli atti ed elaborati rimessi risulta che la presente variante puntuale al PRG afferisce ad aree ricomprese nella perimetrazione della "Gozzini" ma non interessate dal programma edilizio e già originariamente destinate alla edificazione in base agli indici della zona CB2 del PRG.

La variante stessa al PRG -oggetto specifico del presente procedimento- riguarda dunque unicamente la quota volumetrica per i "servizi privati di uso pubblico", riconvertiti ad uso residenziale.

In proposito si puntualizza che la ripartizione proposta (80% residenza + 20% servizi privati) coincide con il parametro ordinario pro-capite di 100 mc per ogni abitante da insediare, di cui 80 mc residenza e 20 mc per "le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)", ordinariamente assunto all'art. 3 -ultimo comma- del DM n. 1444/1968 per le zone residenziali.

Ne consegue che l'incremento di volumetria residenziale proposto ammonta più correttamente a (12.882,28 mc - 4.366,92 mc =) 8.515,36 mc, con un nuovo carico urbanistico di circa 85 abitanti, che può considerarsi ininfluenza rispetto al dimensionamento generale residenziale del Comune di Manfredonia, e un fabbisogno aggiuntivo di aree a standard di 2.040 mq, comunque soddisfatto in relazione alla segnalata eccedenza di dette aree nel "Programma Gozzini".



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con nota prot. 2046 del 03/03/2022 ha rimesso il parere tecnico, favorevole con prescrizioni, ai fini del rilascio della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.

Alla luce delle sopra riportate risultanze istruttorie, si esprime parere favorevole all'approvazione, ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980, della Variante puntuale al PRG del Comune di Manfredonia (BT) adottata con Delibera della Commissione Straordinaria n. 9 del 03/03/2021, per il riassetto planovolumetrico delle volumetrie relative al Comparto ex CB2 già ricompreso nel citato "Programma Gozzini", precisamente consistente nella riconversione ad uso residenziale della volumetria prevista dal PRG per i "servizi privati di uso pubblico".

*il funzionario p.o.*

*(Geom. Emanuele Moretti)*



Emanuele Moretti  
10.03.2022  
15:53:56  
GMT+00:00

**LA DIRIGENTE DELLA SEZIONE  
(ING. FRANCESCA PACE)**



Francesca Pace  
05.04.2022 11:18:15  
GMT+00:00





**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITA', QUALITA'  
URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E  
PAESAGGIO**  
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**  
**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Trasmissione a mezzo  
posta elettronica ai sensi  
dell'art.48 del D. Lgs n. 82/2005

**Regione Puglia**  
**Sezione Urbanistica**  
[serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)

**OGGETTO: COMUNE DI MANFREDONIA. Variante puntuale al Piano Regolatore Generale  
per l'area ex CB2 ricompresa nel "Programma Gozzini".**

**TRASMISSIONE PARERE TECNICO**

Con la presente si trasmette per i provvedimenti di propria competenza il parere tecnico in merito all'istanza di parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art 96.1.c delle NTA del PPTR per l'approvazione ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980 della variante in oggetto richiesta dal Comune di Manfredonia.

**Il Funzionario PO**  
**Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri**  
**(arch. Luigi Guastamacchia)**

Firmato digitalmente da:  
LUIGI GUASTAMACCHIA  
Regione Puglia  
Firmato il: 03-03-2022 15:57:07  
Seriale certificato: 903259  
Valido dal 08-02-2021 al 08-02-2024

---

Via Gentile,52-70126Bari-tel.0805407761  
pec:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



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

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica

### COMUNE DI MANFREDONIA (BT)

#### Variante puntuale al Piano Regolatore Generale per l'area ex CB2 ricompresa nel "Programma Gozzini"

#### PARERE TECNICO

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

Con nota prot n. 079/1867 del 15.02.2022, acquisita al prot. di questa Sezione con n. 145/1492 del 16.02.2022, la Sezione Urbanistica della Regione Puglia ha trasmesso, ai fini del parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 delle NTA del PPTR per la variante in oggetto, gli atti tecnico-amministrativi pervenuti con la nota comunale prot. n. 20320 del 22.10.2021. La documentazione trasmessa in formato digitale è composta dai seguenti elaborati:

NOME File	IMPRONTA MD5
DEL_CC_09_03_03_2021_adozione(1).pdf.p7m	9dc340aaca094618b82cc0c1d8eb12
DEL_CC_76_27_10_2021_presa datto(1).pdf.p7m	3d7a73c54ec3099a2353754e57073384
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_r2(1).pdf.p7m	369c3d8895af3dc2115394fa22d32a43
RELAZIONE TECNICA(1).pdf.p7m	9d383cefb4cd582b0b0ad13c3a766ce7
Rapporto_Ambientale(1).pdf.p7m	05d83dd3d6acdf50bc02542421135e3c
TAV_1(1).pdf.p7m	2fc5b314e8d95e2933caee67ed9afacc
TAV_2(1).pdf.p7m	4abdb844ead385e9abb02d0668c790b
det_1282_27_10_2021(1).pdf.p7m	1f4b93e175ca704db245607714670350
estratto Pubbl_corriere dello sport(1).pdf.p7m	3bfad476d91c2857e6796da46b37eed3
parere art 89_380(1).pdf.p7m	fb65254ac3cca9605e4216046a80b461
relata pubblicazione(1).pdf.p7m	9c6c41120b620ff99b0e7b9ce2ec5767

##### **(DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA)**

Il Comune di Manfredonia è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DPGR n. 8 del 22.01.1998 e relativamente alle aree interessate dalla variante in oggetto, di Programma Integrato ex art. 18 della Legge 203/1991 ("Programma Gozzini"), giusto Accordo di Programma approvato con DPGR n. 140 del 30.03.2000 e successiva Variante, approvata con DPGR n. 610 del 20.05.2010.



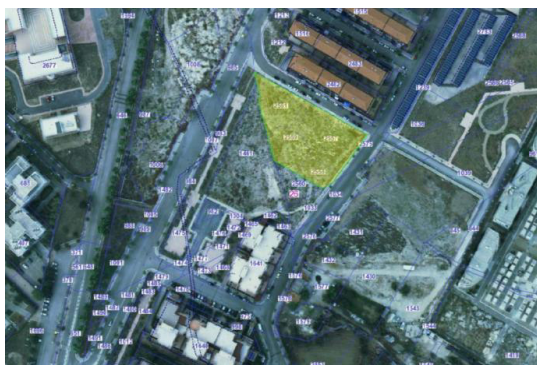
**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

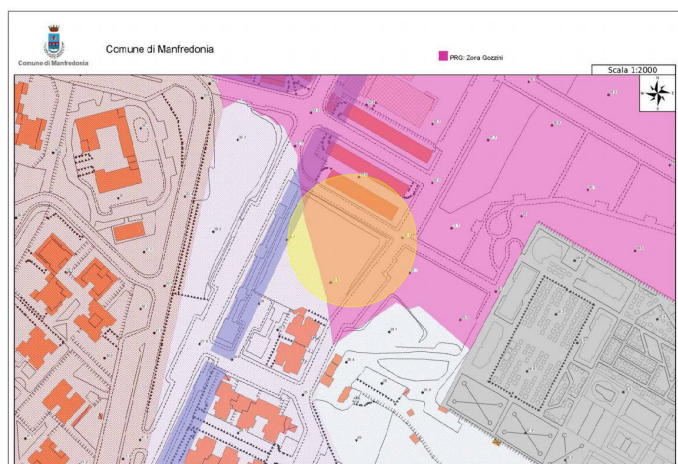
**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

Nello specifico la proposta di variante afferisce i suoli censiti in catasto al foglio di mappa n. 26, particelle nn. 2557 (di 1.353 mq), 2559 (di 754 mq), 2561 (di 874 mq) e 2558 (di 374 mq).



Stralcio Aerofoto su catastrale

Con Delibera della Commissione Straordinaria (DCS) n. 9 del 03.03.2021 è stata adottata la "variante puntuale al PRG per il riassetto planovolumetrico delle volumetrie relative al Comparto ex CB2" che afferisce ad una diversa disposizione dei lotti edificabili e delle aree a standard oltre alla variazione dei rapporti fra le destinazioni d'uso originarie, ricomprese nella perimetrazione del "Programma Gozzini", zona CB2 del PRG.



Stralcio PRG

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

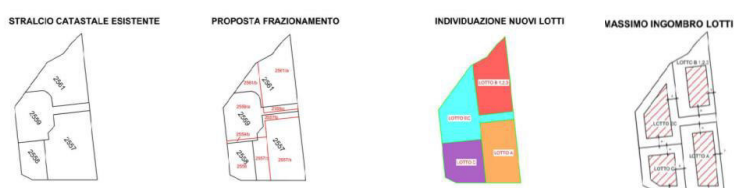


**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**



La Variante riguarda dunque unicamente la quota volumetrica per i "servizi privati di uso pubblico", riconvertiti ad uso residenziale e propone una diversa attribuzione delle volumetrie previste per una quota pari all'80% della volumetria complessiva da destinare a residenza e la rimanente quota del 20% da destinare ai servizi per la residenza (negozi e uffici). Da Piano esecutivo vigente i rapporti sono: 88% servizi (negozi ed uffici) e 12% edilizia residenziale.

**(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)**

Preliminarmente si rappresenta che il PRG del Comune di Manfredonia non è adeguato al vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) ai sensi dell'art. 97 delle NTA e che l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale o ad approvazione regionale, è subordinata ai sensi dell'art. 96 alla verifica della compatibilità al PPTR e della coerenza 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;
- 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, dalla consultazione degli elaborati del PPTR, si evince che l'area interessata ricade nell'Ambito Territoriale "Gargano" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "L'altopiano di Manfredonia".

L'area è collocata a Ovest del nucleo urbano di Manfredonia, ubicata ad angolo tra le Viale M. Magno – Via L. Pellico – Via Gen. Azzarone.



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**



Detta area non è interessata da "Beni Paesaggistici" e da "Ulteriori Contesti Paesaggistici" così come definiti all'art. 38 delle NTA del PPTR. Tuttavia, dalla consultazione della "Carta delle Morfotipologie Urbane" (elaborato 3.2.8 del PPTR) l'area interessata è ricompresa nella cosiddetta morfotipologia "Tessuto urbano a maglie larghe"; questa tipologia insediativa localizzata ai bordi del tessuto urbano consolidato è l'esito di progressive aggiunte e si riconosce per una minore densità edilizia ed una maggiore dilatazione dello spazio aperto che risulta spesso abbandonato ed è composta da edifici di differente tipologia e altezza e da un'alta percentuale di spazi aperti poco definiti da un punto di vista funzionale. Per detta morfotipologia le "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" (elaborato 4.4.3 del PPTR) raccomandano in particolare di realizzare interventi finalizzati a:

- Disimpermeabilizzare le superfici e progettare il suolo curando gli attacchi a terra degli edifici e la qualità del suolo urbano;
- Completare gli isolati aperti, dedicando particolare attenzione alle corti interne;
- Collocare sui margini ampie fasce alberate.

**(CONCLUSIONI)**

**Tutto ciò premesso, fatti salvi gli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, si ritiene che possa essere espresso, per la Variante in oggetto, il PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, a condizione che, al fine di mantenere/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 alle raccomandazioni delle "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" del**



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

PPTR, siano inseriti i seguenti due commi **PRESCRIZIONI/PAESAGGIO** e **INDIRIZZI/PAESAGGIO** in calce alla specifica norma di zona come variata col procedimento adottato:

**“PRESCRIZIONI/PAESAGGIO”**

Al fine di assicurare il miglioramento della qualità architettonica degli edifici, sia privilegiato, nella realizzazione degli edifici, l'uso di materiali che consentano di recuperare le tradizioni produttive e costruttive locali, quali pietre naturali non lucide con esclusione di rivestimenti ceramici e per quanto riguarda le colorazioni esterne delle pareti intonacate sia previsto l'impiego di finiture e di colorazioni tradizionali in coerenza con il contesto urbano di riferimento.

Al fine di assicurare una qualità dell'insediamento in relazione al contesto paesaggistico di riferimento, le recinzioni perimetrali dei lotti dovranno essere costituite da una parte opaca di altezza non superiore a 1,5 m, salvo che in corrispondenza di eventuali accessi dove potranno essere utilizzate altezze maggiori, e da una parte sovrastante in materiali metalli semplici. E' fatto divieto di usare per i primi strutture in cls a vista e per le parti metalliche grigliati tipo "orsogril". In affiancamento alla recinzione sul lato interno dovrà essere prevista una siepe.

Al fine di ridurre la superficie impermeabile e incrementare di conseguenza la superficie permeabile dell'insediamento, oltre che aumentare la capacità drenante delle superfici libere onde contrastare il consumo di suoli a fini infrastrutturali i parcheggi pubblici e privati devono essere realizzati con sistema tipo prato carrabile, escludendo zone asfaltate e/o sintetiche.

Al fine di mitigare l'impatto visivo dell'insediamento nonché ridurre l'effetto isola di calore e migliorare il microclima locale dovranno essere opportunamente piantumate, nelle aree di pertinenza pubbliche e private, alberature avendo cura di scegliere essenze dalla chioma espansa e folta in grado di assicurare un opportuno ombreggiamento durante i mesi estivi, preferendo specie caducifoglie per consentire il soleggiamento nei mesi invernali. Tali alberature dovranno essere realizzate con specie arboree autoctone o comunque il cui uso sia storicizzato, evitando comunque l'uso di specie esotiche e di conifere in genere. La scelta delle essenze sarà comunque rispettosa della normativa in materia vigente di contrasto alla diffusione della Xylella Fastidiosa.

**INDIRIZZI/PAESAGGIO**

Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della LR n. 13/2008 si reputa opportuno:



**REGIONE  
PUGLIA**

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

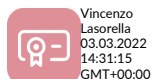
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

- prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- prevedere sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:
  - la realizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;
  - l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
  - la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.

Il Funzionario PO  
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri  
**arch. Luigi Guastamacchia**

Il Dirigente della Sezione  
**arch. Vincenzo Lasorella**



Firmato digitalmente da:  
LUIGI GUASTAMACCHIA  
Regione Puglia  
Firmato il: 03-03-2022 15:43:31  
Seriale certificato: 903259  
Valido dal 08-02-2021 al 08-02-2024