

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 agosto 2023, n. 1168

COMUNE DI BARI - Variante al PRG per il "Piano di riqualificazione dell'abitato di Loseto e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2".. - Approvazione definitiva ex art. 16 della LR 56/1980 e Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 c.1 lett. c) delle NTA del PPTR.

Il Presidente della Giunta Regionale, 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 Bari con DCC n. 84 del 23/09/2010 determinava quanto segue:

- al punto 1, di adottare, ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, la Variante al PRG necessaria per la definizione del "*Piano di riqualificazione e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2 di Loseto*", costituita da n.7 elaborati tecnici (relazione generale: parti A, B, C, D; tavole planimetriche 14, 15, 16);
- al punto 2, di adottare, ai sensi dell'art.21 della LR n.56/1980, il suddetto Piano, costituito nell'insieme da n.43 elaborati di analisi e di progetto (inclusi i precedenti citati);
- al punto 3, di dare atto -tra l'altro- che l'approvazione del Piano dovrà essere preceduta dall'approvazione della Variante al PRG.

Con successiva DCC n.47 del 30/08/2012 il Comune di Bari assumeva le controdeduzioni in ordine alle n.29 osservazioni dei cittadini, presentate a seguito delle pubblicazioni degli atti, con accoglimento limitatamente alla n.3, alla n.6/punto 2 ed alla n.8, ed inoltre con inserimento negli atti di precisazioni normative e rettifiche conseguenti ad errata-corrige rilevati d'ufficio (quanto innanzi, dando atto di n. 5 ulteriori elaborati tecnici).

I relativi atti ed elaborati venivano trasmessi con nota comunale prot. 250721 del 06/11/2012, con comunicazione altresì:

- del parere favorevole prot. 27791 dell'11/02/2009 della ASL-BA4, ai sensi dell'art. 57 del DPR n. 285/1990, per la riduzione del limite di rispetto cimiteriale;
- del parere favorevole con prescrizioni prot. 455 del 12/02/2009 del Servizio regionale LLPP, ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001, per il vincolo sismico;
- della DD n. 58 del 26/02/2010 dell'Ufficio regionale VIA/VAS, di esclusione con prescrizioni dalla procedura di VAS ex DLgs n. 152/2006;
- dell'interferenza marginale con ATE/ATD del PUTT/P;
- del non interessamento di aree qualificate ad "alta pericolosità idraulica" dal PAI.

A seguito di una prima fase istruttoria e interlocutoria (nota SUR prot. 1514 del 05/02/2013 e nota comunale prot. 96474 del 10/04/2013) e inoltre della nota prot. 12718 del 30/10/2014 del Servizio regionale Assetto del Territorio - Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica per i profili paesaggistici ex art. 5.03 delle Norme PUTT/P, con DGR n. 2274 del 31/10/2014, sulla base delle risultanze e rilievi istruttori ampiamente esposti nella narrativa dell'atto, si deliberava l'approvazione della Variante al PRG in oggetto, con l'introduzione negli atti di prescrizioni e modifiche (comprensive dei rilievi urbanistici e paesaggistici) e con richiesta di adeguamento/controdeduzioni da parte del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 16, co. 10 e 11 della LR n. 56/1980; con lo stesso provvedimento si rilasciava il parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle Norme del PUTT/P, nei limiti e nei termini di cui alla citata nota prot. 12718 del 30/10/2014 del Servizio Assetto del Territorio.

Ciò premesso, con nota comunale prot. 164278 del 25/05/2022 è stata trasmessa la DCC n. 22 del 28/04/2022, con allegati documenti ed elaborati tecnici definitivi (giusta elencazione a cui si rinvia per

economia espositiva), con la quale sono state assunte determinazioni in merito, ai sensi delle richiamate disposizioni dell'art. 16 (e dell'art. 21) della LR n. 56/1980.

Su detta elaborazione definitiva, con nota prot. 2876 del 04/04 /2023 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha rimesso il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, con prescrizioni.

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 al PRG in oggetto, adottata dal Comune di Bari con DCC n. 84/2010 e n. 22/2022, sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

- **APPROVARE** definitivamente detta Variante, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le motivazioni e nei termini e prescrizioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A);
- **RILASCIARE** per la stessa Variante, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, il parere di compatibilità paesaggistica, per le motivazioni e nei termini e prescrizioni di cui al parere tecnico rimesso con nota prot. 2876 del 04/04/2023 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.

Il Presidente relatore, 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 del Presidente della Giunta Regionale nelle premesse riportata.
2. **DI APPROVARE** definitivamente, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le motivazioni e nei termini e prescrizioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegato A), la Variante al PRG adottata dal Comune di Bari con DCC n. 84 del 23/09/2010 e n. 22/2022, per il "Piano di riqualificazione e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2 di Loseto".
3. **DI RILASCIARE**, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, il parere di compatibilità paesaggistica per la

stessa Variante al PRG del Comune di Bari, per le motivazioni e nei termini e prescrizioni di cui al parere tecnico rimesso con nota prot. 2876 del 04/04/2023 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 Bari, 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. Luigia BRIZZI)

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)

Il Presidente della Giunta Regionale
(Michele EMILIANO)

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente della Giunta Regionale;

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 del Presidente della Giunta Regionale, nelle premesse riportata.
2. **DI APPROVARE** definitivamente, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le motivazioni e nei termini e prescrizioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegato A), la Variante al PRG adottata dal Comune di Bari con DCC n. 84 del 23/09/2010 e n. 22/2022, per il "Piano di riqualificazione e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2 di Loseto".
3. **DI RILASCIARE**, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, il parere di compatibilità paesaggistica per la stessa Variante al PRG del Comune di Bari, per le motivazioni e nei termini e prescrizioni di cui al parere tecnico rimesso con nota prot. 2876 del 04/04/2023 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 Bari, 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 BARI** – Variante al PRG per il “Piano di riqualificazione dell’abitato di Loseto e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2”.

PARERE TECNICO

Il Comune di Bari con DCC n. 84 del 23/09/2010 determinava quanto segue:

- al punto 1, di adottare, ai sensi dell’art.16 della LR n.56/1980, la Variante al PRG necessaria per la definizione del “Piano di riqualificazione e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2 di Loseto”, costituita da n.7 elaborati tecnici (relazione generale: parti A, B, C, D; tavole planimetriche 14, 15, 16);
- al punto 2, di adottare, ai sensi dell’art.21 della LR n.56/1980, il suddetto Piano, costituito nell’insieme da n.43 elaborati di analisi e di progetto (inclusi i precedenti citati);
- al punto 3, di dare atto -tra l’altro- che l’approvazione del Piano dovrà essere preceduta dall’approvazione della Variante al PRG.

Con successiva DCC n.47 del 30/08/2012 il Comune di Bari assumeva le controdeduzioni in ordine alle n.29 osservazioni dei cittadini, presentate a seguito delle pubblicazioni degli atti, con accoglimento limitatamente alla n.3, alla n.6/punto 2 ed alla n.8, ed inoltre con inserimento negli atti di precisazioni normative e rettifiche conseguenti ad errata-corrige rilevati d’ufficio (quanto innanzi, dando atto di n. 5 ulteriori elaborati tecnici).

I relativi atti ed elaborati venivano trasmessi con nota comunale prot. 250721 del 06/11/2012, con comunicazione altresì:

- del parere favorevole prot. 27791 dell’11/02/2009 della ASL-BA4, ai sensi dell’art. 57 del DPR n. 285/1990, per la riduzione del limite di rispetto cimiteriale;
- del parere favorevole con prescrizioni prot. 455 del 12/02/2009 del Servizio regionale LLPP, ai sensi dell’art. 89 del DPR n. 380/2001, per il vincolo sismico;
- della DD n. 58 del 26/02/2010 dell’Ufficio regionale VIA/VAS, di esclusione con prescrizioni dalla procedura di VAS ex DLgs n. 152/2006;
- dell’interferenza marginale con ATE/ATD del PUTT/P;
- del non interessamento di aree qualificate ad “alta pericolosità idraulica” dal PAI.

A seguito di una prima fase istruttoria e interlocutoria (nota SUR prot. 1514 del 05/02/2013 e nota comunale prot. 96474 del 10/04/2013) e inoltre della nota prot. 12718 del 30/10/2014 del Servizio regionale Assetto del Territorio - Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica per i profili paesaggistici ex art. 5.03 delle Norme PUTT/P, con DGR n. 2274 del 31/10/2014, sulla base delle risultanze e rilievi istruttori ampiamente esposti nella narrativa dell’atto, si deliberava l’approvazione della Variante al PRG in oggetto, con l’introduzione negli atti di prescrizioni e modifiche (comprehensive

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

dei rilievi urbanistici e paesaggistici) e con richiesta di adeguamento/controdeduzioni da parte del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 16, co. 10 e 11 della LR n. 56/1980; con lo stesso provvedimento si rilasciava il parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle Norme del PUTT/P, nei limiti e nei termini di cui alla citata nota prot. 12718 del 30/10/2014 del Servizio Assetto del Territorio.

Ciò premesso, con nota comunale prot. 164278 del 25/05/2022 è stata trasmessa la DCC n. 22 del 28/04/2022, con allegati documenti ed elaborati tecnici definitivi (giusta elencazione a cui si rinvia per economia espositiva), con la quale sono state assunte determinazioni in merito, ai sensi delle richiamate disposizioni dell'art. 16 (e dell'art. 21) della LR n. 56/1980.

Su detta elaborazione definitiva, con nota prot. 2876 del 04/04/2023 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha rimesso il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, con prescrizioni.

Premesso quanto sopra, sulla scorta degli adeguamenti e/o controdeduzioni comunali assunte con la citata DCC n. 22/2022, nel merito degli aspetti urbanistici si rileva conclusivamente quanto di seguito si espone (punto per punto):

A) CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

prescrizioni regionali di cui alla DGR n. 2274 del 31/10/2014:

""Si ritiene ammissibile, dal punto di vista tecnico-urbanistico, il "Piano di riqualificazione e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2 di Loseto", limitatamente agli aspetti di Variante al PRG riguardanti gli interventi realizzabili nelle aree libere presenti nell'ambito delle zone A2 e di sopraelevazione nelle stesse zone A2.

Non si condivide la previsione ex novo, in variante al vigente PRG, delle "Nuove aree di trasformazione perequativa", per una superficie territoriale di mq.74.368 e per mc.52.058 di volume residenziale realizzabile, con corrispondente sottrazione di aree destinate a verde pubblico urbano, e pertanto per le stesse si ripristina la precedente tipizzazione del vigente PRG a verde pubblico urbano.

In fase di controdeduzioni dovranno privilegiarsi in particolare -tenuto presente lo stato di fatto fisico-giuridico dei suoli e delle risultanze delle valutazioni di carattere paesaggistico- operazioni di riammagliamento e razionalizzazione del tessuto edilizio tese soprattutto alla riqualificazione dell'esistente ed alla conservazione dei caratteri identitari della frazione di Loseto.""

adeguamenti e/o controdeduzioni comunali di cui alla DCC n. 22 del 28/04/2022:

""Nel confermare gli aspetti di variante al P.R.G. riguardanti gli interventi realizzabili nell'ambito delle zone A2 (escluse dall'aggiornamento), per i quali la Regione con DGR n. 2274/2014, ha considerato la proposta di Piano ammissibile negli aspetti relativi agli interventi nelle aree libere della A2 e per la possibilità di sopraelevazione, sono stati confermati i perimetri delle sei "Aree di Trasformazione Perequativa" - scelta dettata dalla possibilità di edificazione anche in corrispondenza del margine ovest di "Loseto Antica", ipotesi non esclusa a priori nell'ambito dell'incontro tenutosi il 02.12.2019 presso gli uffici regionali.

Sono stati privilegiati gli interventi di riammagliamento e razionalizzazione del tessuto edilizio assumendo come obiettivi la riqualificazione dell'esistente e la conservazione dei caratteri identitari del centro minore di Loseto. Da qui il nuovo dimensionamento delle aree di trasformazione perequativa (AT) in stretta correlazione con la

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

zona di interesse ambientale individuata dal PRG e l'ubicazione delle aree a standard, coerente rispetto al sistema infrastrutturale come ricomposto. Le aree a standard, dovendo rispondere alle prioritarie esigenze di riqualificazione, sono posizionate in punti prossimi - per quanto possibile - al nucleo storico da rivitalizzare, nel rispetto dei valori paesaggistico/ambientali e dei caratteri identitari dei luoghi.

Nello specifico gli interventi realizzabili nelle aree di trasformazione perequativa (AT) sono stati ridimensionati in termini di superficie e di volumetria, attraverso la definizione di una nuova conformazione interna alle medesime aree di trasformazione e la contrazione dell'indice territoriale (da 0,7 mc/mq a 0,4 mc/mq) più adeguato e confrontabile ai tessuti immediatamente prossimi, con una riduzione della volumetria complessiva da 52.058 mc a 29.299 mc. Tanto al fine di rivedere puntualmente il sistema della viabilità; rimodulare le destinazioni d'uso interne alle aree AT; circoscrivere la nuova edificazione e gli Standard per garantire la minimizzazione del consumo di suolo oggetto di trasformazioni irreversibili, confermando al contempo i caratteri identitari e storico/ambientali delle aree interessate dalla Variante e dal piano di Riqualificazione, in coerenza con le prescrizioni regionali di natura paesaggistico/ambientale ed urbanistica.

Le soluzioni adottate, infatti, hanno consentito una maggiore rispondenza ai principi ed indirizzi della pianificazione sovraordinata, lasciando inalterate gran parte delle superfici interne agli ambiti del margine Ovest dell'abitato di Loseto e dettando per le stesse misure di salvaguardia del Verde Urbano.

Considerazioni specifiche attengono alle verifiche della sufficienza degli standards residui del piano di cui trattasi - derivanti dalla sottrazione rispetto al PRG, trattandosi di una variante allo stesso - con riguardo particolare alle aree a "verde pubblico di tipo A: verde Urbano", regolamentate dall'art. 31 delle NTA e ad "aree per servizi per la residenza e verde di quartiere", regolamentate dall'art. 43 delle NTA.

"AREE PER SERVIZI PER LA RESIDENZA E VERDE DI QUARTIERE"

La verifica relativa alla sufficienza degli standards residui di piano, riguardante le aree tipizzate "per i servizi della residenza e verde di quartiere", descritta dettagliatamente nella Relazione di Adeguamento (2021), a cui si rimanda, risulta essere soddisfatta avendo considerato:

- le aree tipizzate per "servizi per la residenza" interessati dai limiti di piano;
- la nuova area destinata ai "Servizi per la Residenza";
- gli altri standard (relativi alla Area Produttiva);
- i tracciati viari esistenti;
- lo scarto della superficie relativa alle "Aree per attrezzature tecnologiche".

"VERDE PUBBLICO DI TIPO A: VERDE URBANO"

La verifica relativa alla sufficienza degli standards residui di piano per le aree tipizzate "verde pubblico di tipo A: Verde Urbano risulta soddisfatta avendo considerato sia la compensazione dell'area a Verde per effetto della tutela paesaggistica che la compensazione dell'area a Verde per effetto della Pianificazione del PRG (vedasi Relazione di Adeguamento (2021))."

valutazioni e determinazioni regionali conclusive:

Si prende atto delle operazioni di adeguamento/controdeduzioni eseguite dal comune in esito ai rilievi regionali, comportanti la contrazione della proposta insediativa residenziale ex novo di oltre il 43 % in termini volumetrici (da 52.058 mc a 29.299 mc) e la correlata riduzione delle superfici

**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

interessate da edificazione, conseguendo un significativo contenimento dell'incidenza di detta proposta rispetto al dimensionamento e alla impostazione complessiva della pianificazione urbanistica generale comunale vigente.

Nel contempo, al fine di minimizzare ulteriormente (per quanto possibile) l'incidenza stessa sotto l'aspetto urbanistico, si ritiene che per le aree indicate negli elaborati di progetto (Tav. 17 e segg.) precisamente come "aree non oggetto di interventi" (peraltro prive di una corrispondente puntuale disciplina normativa nell'ambito degli elaborati di progetto), in sede di formazione, approvazione e attuazione dei piani di comparto sia ripristinata la destinazione a "Verde Pubblico" e le stesse siano realizzate dai compartisti e da questi cedute gratuitamente al Comune; in tal senso va integrato il relativo schema di convenzione.

B) PROFILI NORMATIVI**prescrizioni regionali di cui alla DGR n. 2274 del 31/10/2014:**

""Si chiarisce che il testo delle NTA, ancorché non ricompreso tra gli elaborati della Variante al PRG adottati al punto 1 della DCC n.84/2010, costituisce elaborato sostanziale della Variante al PRG medesima.

Ancora, per la zona omogenea "Nuove aree di trasformazione perequativa" resta fermo pregiudizialmente quanto riportato al precedente punto "A".

Si prescrive inoltre quanto segue:

1. Art.8 – Norme di carattere generale

Si depenna la seguente disposizione:

" - il soppalco può essere realizzato anche attraverso la sola demolizione dell'attuale solaio di copertura e sua successiva sostituzione con altro a quota diversa, contenuta comunque in m.6,00 rispetto all'attuale quota 0,00;"

2. Art.10 – Aree di trasformazione perequativa

Nell'ipotesi di eventuale riproposizione, in sede di controdeduzioni comunali, di aree con la presente tipizzazione, si inserisce in calce:

" E' prescritta, per ognuna delle aree 'AT', la quantità delle aree per standard da cedere a norma del DM n.1444/1968, in ogni caso in misura non inferiore a mq.20 per ogni abitante (a cui corrispondono mc.100)."

3. Art.21 – Aree per attrezzature tecnologiche

Si inserisce in calce:

" H max (altezza massima): ml.15,00."

4. Art.22 – Zona per attività produttive secondarie di tipo B

Si inserisce in calce:

" In riferimento alla destinazione prevista (attività produttive secondarie) ed alla correlata prescritta dotazione di aree per standard nella misura del 10% della superficie territoriale (ai sensi dell'art.5/punto 1

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

del DM n.1444/1968), si specifica che le attività commerciali ammissibili sono unicamente quelle direttamente connesse alla esposizione e commercializzazione dei prodotti aziendali delle unità produttive insediate, ed inoltre che le predette "attività produttive secondarie" siano compatibili, sotto il profilo igienico-sanitario, con la residenza." ""

adeguamenti e/o controdeduzioni comunali di cui alla DCC n. 22 del 28/04/2022:

""Le N.T.A. del Piano hanno recepito integralmente e testualmente quanto prescritto dalla Regione.""

valutazioni e determinazioni regionali conclusive:

Si prende atto dei suddetti adeguamenti comunali.

C) FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**prescrizioni regionali di cui alla DGR n. 2274 del 31/10/2014:**

""1. La proposta di riduzione del limite di rispetto cimiteriale fissato dal PRG, peraltro già oggi -specie sul lato nord- inferiore ai prescritti m.200 dall'attuale perimetro cimiteriale, risulta giustificata limitatamente alla parte in sovrapposizione alla vigente zona destinata a verde pubblico urbano contenuta a sud della "Stradetta del Lago".

Per la restante parte dell'anello è necessario il ripristino del limite di rispetto di m.200,00 dall'attuale perimetro cimiteriale, quanto meno fino al limite delle zone tipizzate non agricole del vigente PRG.

In sede di controdeduzioni dovrà provvedersi al riporto grafico, sugli elaborati planimetrici della Variante, del limite di rispetto cimiteriale come innanzi correttamente determinato.

2. Inoltre, sempre in sede di controdeduzioni, dovrà provvedersi alla idonea tipizzazione, coerente con lo stato di fatto fisico-giuridico dei luoghi, del parcheggio pubblico esistente, evidentemente al servizio dell'adiacente cimitero, da cui è separato dalla "Strada Terrarossa" (così denominata in cartografia).""

adeguamenti e/o controdeduzioni comunali di cui alla DCC n. 22 del 28/04/2022:

""La fascia di rispetto cimiteriale (con riporto grafico sugli elaborati planimetrici della variante) è stata ripristinata nella dimensione dei 200 m nelle zone tipizzate non agricole del vigente P.R.G.. Per quanto riguarda l'area cimiteriale interessata da parcheggio è stata confermata l'originaria destinazione di piano, con l'auspicio che in sede di realizzazione della prevista stazione della metropolitana leggera possa essere confermata l'idea ipotizzata in adozione del piano di un'area di sosta e di interscambio tra la metropolitana stessa ed il collegamento su gomma, a servizio di Loseto.""

valutazioni e determinazioni regionali conclusive:

Si prende atto dei suddetti adeguamenti comunali.

D) ASPETTI PAESAGGISTICI

In ordine agli aspetti paesaggistici, in questa sede si rinvia alle valutazioni e prescrizioni conclusive riportate nel parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio (giusta nota prot. 2876 del 04/04/2023).

E) OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA****prescrizioni regionali di cui alla DGR n. 2274 del 31/10/2014**

""Con DCC n.47 del 30/08/12 il Comune di Bari ha assunto le proprie controdeduzioni in ordine alle n.29 osservazioni dei cittadini, presentate a seguito delle pubblicazioni degli atti, con accoglimento limitatamente alla n.3, alla n.6/punto 2 ed alla n.8.

I suddetti accoglimenti, ed inoltre l'inserimento negli atti di precisazioni normative e rettifiche conseguenti ad errata-corrige rilevati d'ufficio, hanno comportato da parte del consiglio comunale, giusta la citata DCC n.47/2012, la presa d'atto dei seguenti n.5 ulteriori elaborati tecnici: Allegato A – Relazione di accompagnamento, Allegato 1 – Raccolta cronologica delle osservazioni, Allegato 2 – Schede, Allegato 3 – Schema di convenzione aggiornato, Allegato 4 – Integrazione elenco ditte catastali.

Ciò premesso, nel merito delle predette osservazioni accolte con la DCC n.47/2012 si puntualizza quanto appresso:

Osservazione n.3 - Pupillo Giuseppe

Accolta in sede comunale nei termini seguenti (cfr. sintesi a pag.38 dell'Allegato A - Relazione di accompagnamento delle controdeduzioni): *"la superficie corrispondente alla p.lla 729 sub.6 e sub.10 dovrà essere ritipizzata ricomprendendola 'nell'ambito urbano di riconformazione' che prevede la totale trasformazione degli isolati o parti di essi";*

Determinazione in sede regionale: non si concorda con l'accoglimento comunale, trattandosi evidentemente di immobili in origine costituenti pertinenze del palazzotto principale e che pertanto richiedono un intervento unitario di conservazione, come coerentemente previsto negli elaborati progettuali adottati con la DCC n.84/2010; l'osservazione è pertanto rigettata.

Osservazione n.6/punto 2 - Ferri Maria e Di Pinto Vito

Accolta in sede comunale nei termini seguenti (cfr. sintesi a pag.38 dell'Allegato A - Relazione di accompagnamento delle controdeduzioni): *"nella tav. 20 la superficie corrispondente alla p.lla 400 dovrà essere ricompresa quale 'Area di intervento di nuova edificazione';*

Determinazione in sede regionale: non si concorda con l'accoglimento comunale e l'osservazione è rigettata, coerentemente con la prescrizione di cui al punto "A" in precedenza riportato.

Osservazione n.8 - Palmisano Raffaella e Nicassio Vito Rocco

Accolta in sede comunale nei termini seguenti (cfr. sintesi a pag.38 dell'Allegato A - Relazione di accompagnamento delle controdeduzioni): *"le aree interessate dall'osservazione estese per una superficie complessiva di poco meno ca. 4.400 mq sono state ricomprese nell'area di trasformazione perequativa AT3 completando, senza alterare l'equilibrio dimensionale fondamentale del piano, quella connessione funzionale urbanistica con l'area di trasformazione perequativa AT4. La previsione del maggior insediamento abitativo pari a circa 31 abitanti comporta una superficie destinata a servizi per la residenza di 620 mq che risulta già ricompresa nella maggiore superficie, destinata a standards pari a 817,52 mq complessivamente previsti nelle aree di trasformazione perequativa AT3 e AT4 per le quali singolarmente, concorrono: la prima per 260,98 mq e la seconda per 556,54 mq";*

Determinazione in sede regionale: non si concorda con l'accoglimento comunale e l'osservazione è rigettata, coerentemente con la prescrizione di cui al punto "A" in precedenza riportato.

Per quanto riguarda tutte le altre osservazioni, rigettate in sede comunale giusta DCC n.47/2012, si ritengono le



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

stesse non meritevoli di accoglimento e/o superate, concordemente con le determinazioni comunali e/o alla luce delle prescrizioni complessivamente espresse con il presente provvedimento regionale. """

adeguamenti e/o controdeduzioni comunali di cui alla DCC n. 22 del 28/04/2022:

""Osservazioni dei cittadini: Sono state recepite le prescrizioni regionali in merito al non accoglimento delle osservazioni. """

valutazioni e determinazioni regionali conclusive:

Si prende atto dei suddetti adeguamenti comunali.

CONCLUSIONI

Nei termini e con le prescrizioni conclusive in precedenza esposte si esprime parere favorevole sotto l'aspetto urbanistico e si propone l'approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, della Variante al PRG adottata dal Comune di Bari con DCC n. 84 del 23/09/2010 e n. 22 del 28/04/2022, ad oggetto il "Piano di riqualificazione e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2 di Loseto".

il funzionario p.o.

(Geom. Emanuele Moretti)



Emanuele Moretti
16.05.2023
14:20:22
GMT+00:00

LA DIRIGENTE DELLA SEZIONE

(ING. LUIGIA BRIZZI)



Luigia Brizzi
17.05.2023
15:13:58
GMT+01:00



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

**PARERE TECNICO
"Allegato B"**

COMUNE DI BARI

***Variante al PRG per il "Piano di riqualificazione dell'abitato di Loseto e
piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2".***

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Premesso che con nota prot. n. 239881 del 25.10.2013, acquisita al protocollo dell'allora Servizio Assetto del Territorio, (oggi Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio) con nota prot. n. 145/9672 del 31.10.2013, il Comune di Bari trasmise la richiesta di "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per il "Piano di Riqualificazione dell'Ambito di Loseto e il Piano particolareggiato della zona di interesse Ambientale A2" in Variante al PRG, adottato con Delibere di CC n. 84/2010 e n. 47/2012.

Con nota prot. n. 145/12718 del 30.10.2014 il Servizio Assetto del Territorio facendo seguito alla valutazione della compatibilità paesaggistica così conclude:

"(...) in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P si ritiene in riferimento alla proposta di Variante Urbanistica al vigente PRG da zone a "Verde Urbano", a "Zona di espansione residenziale" nonché delle relative previsioni planovolumetriche, che le "aree di trasformazione perequativa" AT2 e AT4 a Ovest del nucleo urbano di Loseto, risultano critiche dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale.

Esse andrebbero ad operare una trasformazione significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi, comportando l'eliminazione del sistema degli orti periurbani, ed eliminando il rapporto di continuità tra essi e la campagna olivetata che ad oggi rappresentano, per il contesto paesaggistico di riferimento, un carattere identitario e di unicità; la compagine agricola a ridosso del nucleo urbano, i segni e la trama della conduzione agricola in continuità con la trama insediativa rappresentano il paesaggio culturale e identitario, del centro di Loseto, prodotto di quel particolare processo di storicizzazione tra uomo-natura e campagna.

In particolare le suddette aree andrebbero a contrastare con:

- (i) gli obiettivi generali di tutela (indirizzi e direttive) degli ATE "E" di cui art. 67 punto 4.4 delle NTA della Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P;*
- (ii) le prescrizioni di base di cui all'art 76 "Beni diffusi del paesaggio agrario" delle NTA della Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P, le quali si applicano sia alle componenti cartografate negli elaborati del PRG, sia a quelle da individuare e censire così come disciplinato dal suddetto art 76 delle NTA;*
- (iii) gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale dell'ambito "Puglia Centrale" del PPTR, poiché non prevedono alcun recupero della perceibilità e dell'accessibilità della città storica e alcuna qualificazione dei margini urbani.*



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Si ritiene inoltre in riferimento al **“bene architettonico segnalato”, Torre Romita (SA 30)** che interessa la previsione di strada a nord dell’**“area produttiva di tipo B”**, che quest’ultima debba essere riconfigurata al fine di salvaguardare la predetta segnalazione architettonica.

Per le **“aree di trasformazione perequativa” AT1 e AT3** e per la zona a Est del nucleo urbano di **Loseto** si suggerisce di:

- garantire il mantenimento delle alberature che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto, prevedendo il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l’espianto possibilmente negli stessi lotti di espianto;
- salvaguardare compatibilmente con gli interventi, i muretti a secco presenti conservandone le caratteristiche materiche e formali. Nel dettaglio per i muri a secco oggetto di interventi di recupero, si provveda a ripristinare lo stato originale conservandone gli aspetti formali e materici;
- dotare i nuovi tratti di viabilità a confine con le aree a **“Verde Urbano”** o ad uso agricolo, di muretti a secco in pietra locale costruiti secondo le tecniche tradizionali, senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o a strutture murarie con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista;
- adeguare gli interventi previsti per **“l’area produttiva di tipo B”**, alle indicazioni delle **“Linee Guida aree produttive ecologicamente e paesaggisticamente attrezzate APPEA”** del PPTR ciò al fine di migliorare l’impatto visivo e la qualità paesaggistica degli stessi interventi.”

Con Delibera n. 2274 del 31.10.2014 (pubblicata sul BURP n.164 del 26.11.2014) la Giunta Regionale:

- **approvò** *“ai sensi dell’art.16 -decimo comma- della LR n.56/1980, per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante al PRG per il “Piano di riqualificazione dell’abitato di Loseto e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2” del Comune di Bari, adottata con le DCC n.84 del 23/09/10 e n.47 del 30/08/12, con l’introduzione negli atti e grafici della Variante stessa delle prescrizioni e modifiche di cui complessivamente ai punti A-B-C-D nelle premesse riportati e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritte. Il Consiglio Comunale di Bari procederà, ai sensi dell’art.16 -undicesimo comma- della LR n.56/1980, all’adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche complessive introdotte d’ufficio negli atti e grafici della Variante al PRG in argomento.”*
- **rilasciò** *“il parere paesaggistico, ai sensi dell’art.5.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUTT/P, nei limiti e nei termini di cui alla nota prot. n. 12718 del 30 ottobre 2014 del Servizio Assetto del Territorio - Ufficio attuazione Pianificazione Paesaggistica- qui in toto confermata”.*

Considerato che con DGR n. 176 del 16.02.2015 fu approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e pertanto ai sensi dell’art. 106 delle NTA **“Dalla data di approvazione del PPTR cessa di avere efficacia il PUTT/P”**, di contro l’art. 96 delle stesse NTA del PPTR, al comma 1) dispone:

*“il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto:
(...)”*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

*c) per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale e provinciale o ad approvazione regionale;
d) per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi (...).*

Ciò premesso, in ordine alla Variante in oggetto si tenne in data 2.12.2019 presso gli uffici regionali un tavolo tecnico con il Comune al fine di discutere la seguente prescrizione paesaggistica impressa con DGR n. 164 del 26.11.2014:

"(...) in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P si ritiene in riferimento alla proposta di Variante Urbanistica al vigente PRG da zona a "Verde Urbano", a "Zona di espansione residenziale" nonché delle relative previsioni planovolumetriche, che le "aree di trasformazione perequativa" AT2 e AT4 a Ovest del nucleo urbano di Loseto, risultano critiche dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale.(...)"

Così come da verbale:

- il Servizio Strumentazione Urbanistica evidenziò che:

"al fine di permettere un'edificazione oculata delle aree interessate e in ottemperanza alla citata delibera DGR n. 164 del 26.11.2014 – tenuto presente lo stato di fatto fisico - giuridico dei suoli e delle risultanze delle valutazioni di carattere paesaggistico – sottolinea l'opportunità di operare un riaggiustamento e razionalizzazione del tessuto edilizio, finalizzato soprattutto alla riqualificazione dell'esistente e alla conservazione dei caratteri identitari della frazione di Loseto.";

- la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio evidenziò che:

"a seguito dell'entrata in vigore del PPTR, l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali deve acquisire il parere paesaggistico di cui all'art. 36 comma 1 - lettera C delle NTA del PPTR che cita: "Il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto: per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale e provinciale o ad approvazione regionale". A tal fine, (...) sarà necessario effettuare una nuova istruttoria della proposta di variante in esame rispetto alle tutele paesaggistiche proposte dal PPTR."

Con Decreto del Presidente della Repubblica del 6.8.2021 fu respinto il ricorso straordinario per l'annullamento della DGR n. 2274 del 31.10.2014.

Con Delibera n. 22 del 28 aprile 2022 il Consiglio Comunale:

- **adeguò** *"sulla base delle prescrizioni di cui alla DGR n. 2274/2014, (...), ai sensi dell'art.16 penultimo comma della L.R. n. 56/80 la "Variante al PRG dell'abitato di Loseto", in recepimento delle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 2274/2014, dando atto che gli elaborati, (...), della variante sono i seguenti:*
 - El. RG: Progetto - Relazione Generale- Parte A: Premessa; Analisi Storica; Analisi Territoriale;
 - Prot. n. 0164278/2022 (c_a662-c_a662-REG_UNICO_PROT-25/05/2022 11:40:38-0164278)
 - El. RG: Progetto – Relazione Generale – Parte B: Indagine sui caratteri demografici e socio-economici
 - del quartiere; L'Ascolto della popolazione;
 - El. RG: Progetto – Relazione Generale – Parte C: Il Progetto, la riqualificazione;
 - El. RG: Progetto – Relazione Generale – Parte D: riferimenti normativi;



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- El. RG: Progetto – Relazione Generale – Adeguamento 2021;
 - Tav. 14: Progetto - Variante urbanistica al P.R.G.;
 - Tav. 15: Progetto - Il piano. Zonizzazione su carta tecnica regionale;
 - TAV. 16 Progetto - Variante urbanistica su planimetria catastale.
 - El. NTA : Progetto - Norme Tecniche di Attuazione;
 - El. RGL: Analisi - Relazione geologica completa di relazione integrativa;
 - EL. PAE: Relazione di Compatibilità Paesaggistica (ex art.96 delle NTA DEL PPTR.
- **diede atto** “che in adempimento alle prescrizioni di cui alla DGR n. 2274/2014, ed in conformità alla variante urbanistica di cui al punto precedente ai sensi dell’art. 21 terzultimo comma seconda parte della L.R. n. 56/80, il “Piano Particolareggiato e di riqualificazione di Loseto”, è costituito dai seguenti elaborati” (cfr punto 3 della Delibera n. 22 del 28 aprile 2022).”

Con nota prot n. 079/6832 del 16.6.2022, acquisita al prot. col n. 145/5315 del 17.6.2022, la Sezione Urbanistica regionale richiese:

“In ordine allo strumento urbanistico in oggetto specificato, con DGR n. 2274 del 31/10/2014 è stata deliberata l’approvazione con l’introduzione negli atti di prescrizioni e modifiche (comprensive dei rilievi urbanistici e paesaggistici) e con richiesta di adeguamento/controdeduzioni da parte del consiglio comunale, ai sensi dell’art. 16, co. 10 e 11 della LR 56/1980.

Con lo stesso provvedimento è stato rilasciato il parere paesaggistico ai sensi dell’art. 5.03 delle Norme del PUTT/P, nei limiti e nei termini di cui alla nota prot. 12718 del 30/10/2014 del Servizio Assetto del Territorio.

Con nota comunale prot. 164278 del 25/05/2022 è stata trasmessa alla Sezione scrivente la DCC n. 22 del 28/04/2022, con la quale sono state assunte determinazioni in merito; i relativi elaborati tecnici sono pubblicati sul sito istituzionale comunale. Ciò stante, per l’istruttoria sui profili paesaggistici di competenza si rimettono i suddetti atti inviati dal Comune di Bari.

Si resta in attesa di riscontro, ai fini della predisposizione del provvedimento regionale conclusivo del procedimento, ai sensi del citato art. 16, co. 11 della LR 56/1980.”

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

Nella “**RELAZIONE GENERALE Adeguamento 2021**” con riferimento ai **contenuti della Variante** (pagg. 10, 11) si rappresenta quanto segue:

“Nel confermare gli aspetti di variante al P.R.G. riguardanti gli interventi realizzabili nell’ambito delle zone A2 (escluse dall’aggiornamento), per i quali la Regione con DGR n.2274/2014, ha considerato la proposta di Piano ammissibile negli aspetti relativi agli interventi nelle aree libere della A2 e per la possibilità di sopraelevazione, sono stati confermati i perimetri delle sei “Aree di Trasformazione Perequativa” - scelta dettata dalla possibilità di edificazione anche in corrispondenza del margine ovest di “Loseto Antica”, ipotesi non esclusa a priori nell’ambito dell’incontro tenutosi il 02.12.2019 presso gli uffici regionali.

Sono stati privilegiati gli interventi di riaménagemento e razionalizzazione del tessuto edilizio assumendo come obiettivi la riqualificazione dell’esistente e la conservazione dei



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

caratteri identitari del centro minore di Loseto. Da qui il nuovo dimensionamento delle aree di trasformazione perequativa (AT) in stretta correlazione con la zona di interesse ambientale individuata dal PRG e l'ubicazione delle aree a standard, coerente rispetto al sistema infrastrutturale come ricomposto. Le aree a standard, dovendo rispondere alle prioritarie esigenze di riqualificazione, sono posizionate in punti prossimi - per quanto possibile - al nucleo storico da rivitalizzare, nel rispetto dei valori paesaggistico/ambientali e dei caratteri identitari dei luoghi.

Nello specifico gli interventi realizzabili nelle aree di trasformazione perequativa (AT) sono stati ridimensionati in termini di superficie e di volumetria, attraverso la definizione di una nuova conformazione interna alle medesime aree di trasformazione e la contrazione dell'indice territoriale (da 0,7mc/mq a 0,4mc/mq) più adeguato e confrontabile ai tessuti immediatamente prossimi, con una riduzione della volumetria complessiva da 52.058mc a 29.299mc. Tanto al fine di rivedere puntualmente il sistema della viabilità; rimodulare le destinazioni d'uso interne alle aree AT; circoscrivere la nuova edificazione e gli Standard per garantire la minimizzazione del consumo di suolo oggetto di trasformazioni irreversibili, confermando al contempo i caratteri identitari e storico/ambientali delle aree interessate dalla Variante e dal piano di Riqualificazione, in coerenza con le prescrizioni regionali di natura paesaggistico/ambientale ed urbanistica.

Le soluzioni adottate, infatti, hanno consentito una maggiore rispondenza ai principi ed indirizzi della pianificazione sovraordinata, lasciando inalterate gran parte delle superfici interne agli ambiti del margine Ovest dell'abitato di Loseto e dettando per le stesse misure di salvaguardia del Verde Urbano.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle aree impegnate dalla trasformazione volumetrica:

| Piano di riqualificazione di Loseto e PP della zona A2 | | | | | | |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| Zona | Descriz. | Sup. terr. utile [mq] | Iff / Ift [mc/mq] | hconv [m] | Volumetria realizzabile[mc] | Volumetria di progetto [mc] |
| A2 | area libera | 7.704,67 | Iff medio | 1,41 | 10.863,58 | 10.863,58 |
| | sopraelevazioni | 2.424,11 | hconv | 3,25 | 7.878,36 | 7.878,36 |
| | tot. | 10.128,78 | | | 18.741,94 | 18.741,94 |
| AT | AT1 | 3.909,51 | Ift | 0,40 | 1.563,80 | 1.480,57 |
| | AT2 | 12.417,82 | | 0,40 | 4.967,13 | 4.962,75 |
| | AT3 | 12.985,89 | | 0,40 | 5.194,36 | 5.140,20 |
| | AT4 | 25.758,34 | | 0,40 | 10.303,34 | 10.189,92 |
| | AT5 | 13.715,26 | | 0,40 | 5.486,10 | 5.140,20 |
| | AT6 | 4.460,69 | | 0,40 | 1.784,28 | 1.582,23 |
| | tot. | 73.247,51 | | | | 29.299,00 |
| AP | Amb. prod. | 6.529,20 | Iff | 2,50 | 16.323,00 | 16.323,00 |
| totale | | 89.905,49 | | | 64.363,95 | 63.560,81 |

L'adeguamento alle prescrizioni in sede regionale, inoltre, ha permesso di riconfigurare la variante proposta apportando modifiche all'Area Produttiva (AP) rivedendo il sistema della viabilità di Piano, in relazione alla presenza della Segnalazione Architettonica (SA 33) "Torre Romita" della Variante di adeguamento del PRG al PUTT/p approvata con DGR

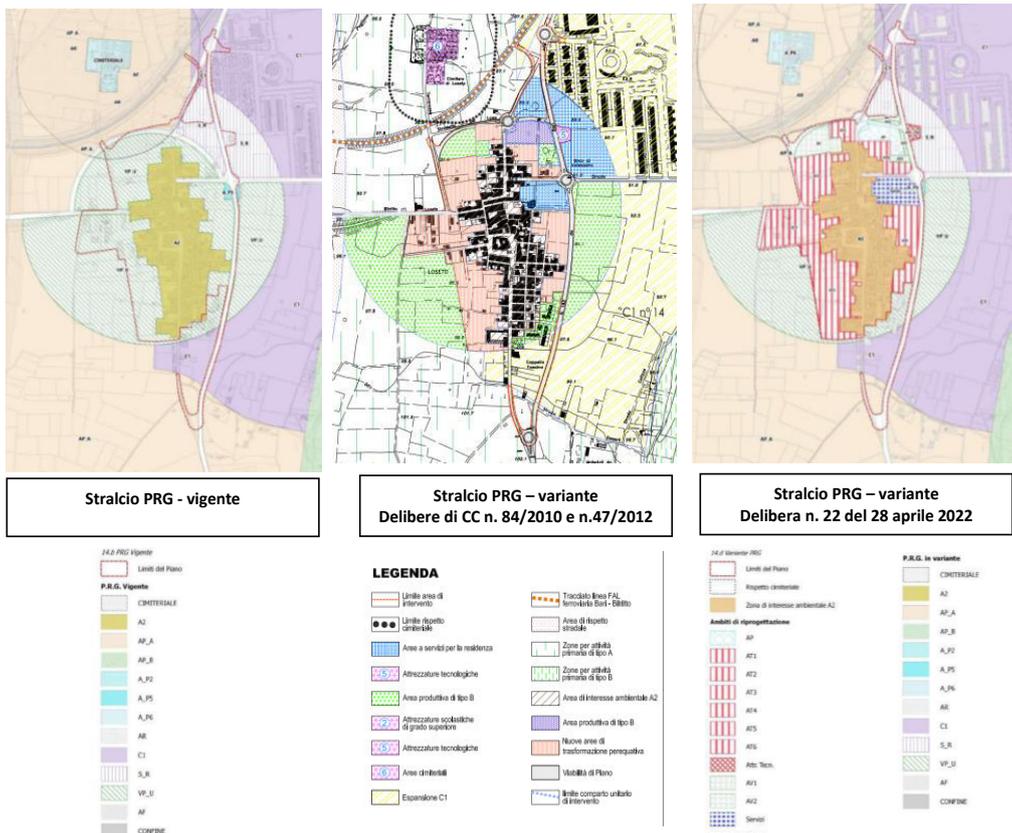


DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

2252/2014. Sono state invece confermate le “Aree per Attrezzature Tecnologiche”, le “Aree per Servizi alla Residenza” e le “Aree a Verde Urbano”.
 Considerazioni specifiche - descritte nei successivi paragrafi - attengono alle verifiche della sufficienza degli standards residui di piano di cui trattasi - derivanti dalla sottrazione rispetto al PRG, trattandosi di una variante allo stesso - con riguardo particolare alle aree a “verde pubblico di tipo A: verde Urbano”, regolamentate dall’art. 31 delle NTA e ad “aree per servizi per la residenza e verde di quartiere”, regolamentate dall’art. 43 delle NTA.”





**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR

Dall'analisi del PPTR approvato si rileva che:

- Struttura Idro - geomorfologica:
 - Beni paesaggistici: l'area oggetto dalla variante al PRG non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
 - Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto dalla variante al PRG non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura Ecosistemica e Ambientale:
 - Beni paesaggistici: l'area oggetto dalla variante al PRG non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
 - Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto dalla variante al PRG non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura Antropica e Storico - Culturale:
 - Beni paesaggistici: l'area oggetto dalla variante al PRG non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
 - Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04) l'area oggetto dalla variante al PRG è interessata dai seguenti ulteriori contesti paesaggistici
 - UCP "Città Consolidata", sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77 e alle direttive di cui all'art. 78 delle NTA del PPTR;
 - UCP - "Strade a valenza paesaggistica" denominate "Via Loseto" e "SP 145" sottoposti agli indirizzi di cui all'art. 85, alle direttive di cui all'art. 87 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 88 delle NTA del PPTR.

Per quanto attiene alle interpretazioni identitarie e statutarie del paesaggio regionale espresse nell'Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico del PPTR (elaborati serie 3.3) si rappresenta che l'area oggetto dalla variante al PRG ricade nell'Ambito "Puglia Centrale" e nella Figura Territoriale "La conca di Bari e il sistema radiale delle lame".

ANALISI DELL'AMBITO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO

Come già rappresentato con nota prot. n. 145/12718 del 30.10.2014: "l'ambito oggetto della variante al PRG interessa direttamente il quartiere di Loseto, che con Palese, Modugno, Bitritto, Carbonara, Ceglie, Valenzano, Triggiano, costituiscono i centri di prima e seconda corona del capoluogo pugliese. Il valore paesaggistico - ambientale del contesto in esame, è rilevabile nel rapporto tra le componenti storiche insediative che strutturano il sistema radiale dei centri minori, sviluppatosi intorno agli antichi casali di Bari, e le componenti strutturanti il tipico paesaggio rurale della piantata olivicola attraversata dalle numerose lame.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

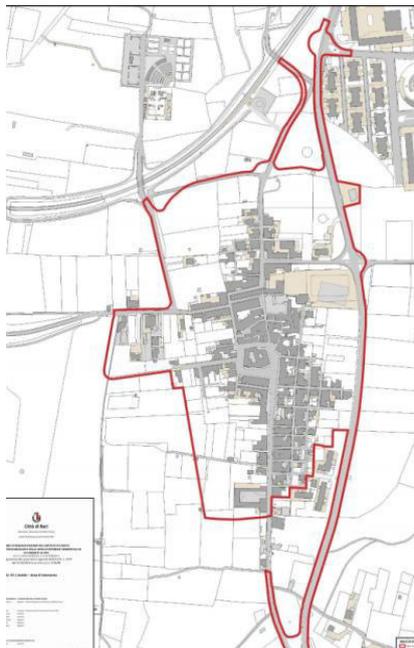
Le suddette componenti, assumono una singolare rilevanza sia dal punto di vista paesaggistico poiché elementi identitari della forma visibile del paesaggio di riferimento, sia dal punto di vista ambientale in quanto elementi della rete ecologica che contribuisce a generare un sistema di connessione con il territorio.

Con riferimento al centro di Loseto esso si caratterizza, rispetto ad altri centri minori della conca barese, per la sua singolare condizione insediativa e paesaggistica, riconoscibile nella generale integrità tanto dei caratteri morfologici e funzionali del nucleo insediativo, con l'edilizia storica, quanto degli spazi periurbani e rurali a ridosso delle residenze con i segni della conduzione agricola e del processo antropico di modellamento del paesaggio agrario.

La matrice agricola in prevalenza compatta che circonda il nucleo di Loseto e lo spazio di margine prossimo al nucleo urbano si caratterizzano per differenti gradi di trasformazione dovuti a processi di espansione insediativa, realizzati o previsti, e di infrastrutturazione per la mobilità su gomma e su ferro.

In particolare si rileva che a Ovest del nucleo urbano di Loseto, gli spazi di margine prossimi agli insediamenti sono strutturati da orti periurbani (anche di pertinenza delle abitazioni) che ponendosi in continuità con la campagna olivetata compatta sino all'autostrada A14, qualificano paesaggisticamente il contesto di riferimento.

Nella zona ad Est invece la presenza della strada SP 183 (Via Liuzzi) ha in parte intercluso uno spazio di margine del nucleo urbano che pone in discontinuità funzionale e morfologica i nuovi insediamenti residenziali realizzati o previsti dal centro di Loseto."



In relazione a ciò il Comune nella "RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ex art. 96 delle NTA DEL PPTR" (DCC 22/2022) rappresentò che: *"L'area della proposta è anch'essa*

Via Gentile, 52 - 70126 Bari - 080 5407761
pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

caratterizzata dal mosaico agricolo periurbano e conserva parzialmente la dimensione rurale in quanto lo spopolamento derivato da fattori di ordine socioeconomico connessi alla diminuzione del reddito delle attività agricole e alla mancata crescita di altri settori dell'economia ha generato l'isolamento della zona rispetto alla città e il progressivo abbandono delle campagne. La matrice agricola che circonda il nucleo di Loseto e lo spazio di margine prossimo al nucleo urbano si caratterizza per differenti gradi di trasformazione. In particolare a Ovest del nucleo urbano di Loseto, gli spazi di margine prossimi agli insediamenti conservano la matrice agricola (anche di pertinenza delle abitazioni) in continuità anche con la "campagna profonda" (PPTR). Nella zona ad Est invece la presenza della strada SP 183 (Via Liuzzi) ha di fatto generato uno spazio di margine agricolo maggiormente urbanizzato.

RISCONTRO PRESCRIZIONI DGR N. 2274/2015

Di seguito sono riportate le prescrizioni di cui alla DGR N. 2274/2015 per la variante come adottata con Delibere di CC n. 84/2010 e n.47/2012 e le determinazioni e adeguamenti e/o controdeduzioni comunali di cui alla DCC n. 22 del 28/04/2022.

I. Prescrizione regionale di cui alla DGR N. 2274/2015

(...) In relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P si ritiene in riferimento alla proposta di Variante Urbanistica al vigente PRG da zone a "Verde Urbano", a "Zona di espansione residenziale" nonché delle relative previsioni planovolumetriche, che le "aree di trasformazione perequativa" AT2 e AT4 a Ovest del nucleo urbano di Loseto, risultano critiche dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale.

Esse andrebbero ad operare una trasformazione significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi, comportando l'eliminazione del sistema degli orti periurbani, ed eliminando il rapporto di continuità tra essi e la campagna olivetata che ad oggi rappresentano, per il contesto paesaggistico di riferimento, un carattere identitario e di unicità; la compagine agricola a ridosso del nucleo urbano, i segni e la trama della conduzione agricola in continuità con la trama insediativa rappresentano il paesaggio culturale e identitario, del centro di Loseto, prodotto di quel particolare processo di storicizzazione tra uomo-natura e campagna."

Adeguamenti e/o controdeduzioni comunali di cui alla DCC n. 22 del 28/04/2022

Il Comune si è così determinato:

- **Delibera alla DCC n. 22 del 28/04/2022:**

A) Contenuti della Variante

"(...) sono stati confermati i perimetri delle sei "Aree di Trasformazione Perequativa" - scelta dettata dalla possibilità di edificazione anche in corrispondenza del margine ovest di "Loseto Antica", ipotesi non esclusa a priori nell'ambito dell'incontro tenutosi il 02.12.2019 presso gli uffici regionali.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Sono stati privilegiati gli interventi di riaménagement e razionalizzazione del tessuto edilizio assumendo come obiettivi la riqualificazione dell'esistente e la conservazione dei caratteri identitari del centro minore di Loseto. Da qui il nuovo dimensionamento delle aree di trasformazione perequativa (AT) in stretta correlazione con la zona di interesse ambientale individuata dal PRG e l'ubicazione delle aree a standard, coerente rispetto al sistema infrastrutturale come ricomposto. Le aree a standard, dovendo rispondere alle prioritarie esigenze di riqualificazione, sono posizionate in punti prossimi - per quanto possibile - al nucleo storico da rivitalizzare, nel rispetto dei valori paesaggistico/ambientali e dei caratteri identitari dei luoghi.

Nello specifico gli interventi realizzabili nelle aree di trasformazione perequativa (AT) sono stati ridimensionati in termini di superficie e di volumetria, attraverso la definizione di una nuova conformazione interna alle medesime aree di trasformazione e la contrazione dell'indice territoriale (da 0,7mc/mq a 0,4mc/mq) più adeguato e confrontabile ai tessuti immediatamente prossimi, con una riduzione della volumetria complessiva da 52.058mc a 29.299mc. Tanto al fine di rivedere puntualmente il sistema della viabilità; rimodulare le destinazioni d'uso interne alle aree AT; circoscrivere la nuova edificazione e gli Standard per garantire la minimizzazione del consumo di suolo oggetto di trasformazioni irreversibili, confermando al contempo i caratteri identitari e storico/ambientali delle aree interessate dalla Variante e dal piano di Riqualificazione, in coerenza con le prescrizioni regionali di natura paesaggistico/ambientale ed urbanistica.

Le soluzioni adottate, infatti, hanno consentito una maggiore rispondenza ai principi ed indirizzi della pianificazione sovraordinata, lasciando inalterate gran parte delle superfici interne agli ambiti del margine Ovest dell'abitato di Loseto e dettando per le stesse misure di salvaguardia del Verde Urbano.

D) Aspetti paesaggistici

(...) la riduzione dell'indice territoriale nonché la riorganizzazione dell'assetto interno degli ambiti di trasformazione hanno consentito di ridefinire l'assetto volumetrico, nel rispetto del sistema degli "orti periurbani" esistenti e in continuità con i caratteri identitari della trama agricola caratterizzante il contesto di riferimento. La gran parte della superficie interessata dagli "orti" è confermata nella funzione di verde urbano, rientrando in tale quantità le superfici non oggetto di interventi, come descritto al paragrafo "VERDE PUBBLICO DI TIPO A: VERDE URBANO" di cui alla lettera "A", di cui alla Relazione di Adeguamento (2021).

• **RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ex art. 96 delle NTA DEL PPTR**

" (...) la pianificazione proposta va di fatto a salvaguardare la preponderanza agricola in ciascuna Area di Trasformazione (anche nel margine Ovest scelta dettata dalla possibilità di edificazione anche in corrispondenza del margine ovest di "Loseto Antica", ipotesi non esclusa a priori nell'ambito dell'incontro tenutosi il 02.12.2019 presso gli uffici regionali) tramite la riduzione dell'indice territoriale e della riorganizzazione dell'assetto interno delle stesse aree, eliminando gran parte delle volumetrie inizialmente previste nelle zone indicate come "critiche dal punto di vista paesaggistico, ambientale e culturale", nel rispetto del sistema degli "orti periurbani" e in continuità con caratteri identitari della trama agricola, meritevoli di tutela e salvaguardia. Inoltre, la gran parte della superficie interessata dagli "orti" è confermata nella funzione di verde urbano, rientrando in tale quantità la superfici non oggetto di interventi e di pianificazione. (...).

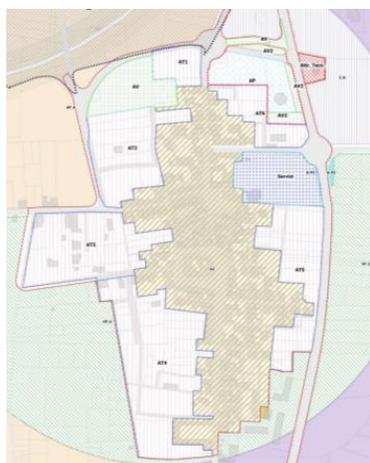


**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**



“Variante al PRG dell'abitato di
Loseto”
Stralcio tav. n. 15



“Il Progetto – Il progetto di
Riqualificazione”
Stralcio tav. n.17

Valutazioni e determinazioni regionali conclusive:

Preliminarmente giova rappresentare che sull'affare consultivo del Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per l'annullamento della DRG 2274/2014, nella parte recante le prescrizioni e le modifiche, il Consiglio di Stato Sezione Prima nell'adunanza di Sezione del 24 marzo 2021 ha espresso proprio parere al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti rappresentando che:

“(…)

7. La Regione Puglia è stata la prima regione italiana ad aver dato piena attuazione alla previsione degli artt. 135 e 143 del richiamato codice di settore del 2004. Il nuovo piano paesaggistico regionale, sovraordinato agli strumenti urbanistici, approvato con deliberazione n. 176 del 16 febbraio 2015 pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015, assume dunque un ruolo centrale di criterio di conformità e di compatibilità delle previsioni urbanistiche degli enti locali, che sono tenute a conformarsi o ad adeguarsi alle previsioni e alle prescrizioni del piano paesaggistico sopravvenuto.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Inoltre, come da tempo riconosciuto dalla giurisprudenza di questo Consiglio, la funzione di pianificazione urbanistica, con riguardo al governo delle aree verdi, non solo di quelle a destinazione agricola, ha assunto una finalità anche ambientale (Cons. Stato. Sez. IV, 1 ottobre 1997, n. 1059; 10 febbraio 2000, n. 721; 8 maggio 2000 n. 2639; 10 maggio 2012, n. 2710; 22 febbraio 2017, n. 821, 18 settembre 2017, n. 4352, 9 maggio 2018, n. 2780). La funzione regionale di coordinamento e di controllo della pianificazione urbanistica comunale espressa dal citato art. 10 della legge n. 1150 del 1942 non può dunque essere letta in termini statici e formalistici, avendo come riferimento il contesto culturale e giuridico degli anni '70 e '80 del secolo scorso, quando venne introdotta nell'ordinamento giuridico, ma deve essere letta in termini dinamici e sostanziali, in funzione dell'attuale contesto culturale e giuridico, che assegna un rilievo preminente al riequilibrio tra l'agglomerato urbano e le aree periferiche e semiperiferiche che presentino ancora aree inedificate a verde, e alla ridefinizione dei margini esterni del costruito, anche in funzione di tutela e valorizzazione paesaggistica.

8. Letta alla luce delle ora esposte coordinate giuridiche di riferimento, la scelta regionale qui criticata risulta immune dalle censure sollevate e perfettamente coerente con la configurazione contenutistica attuale della funzione di coordinamento e controllo esercitata dall'Amministrazione regionale, in special modo lì dove le osservazioni regionali hanno agito in funzione di contenimento di previsioni di ulteriore espansione edificatoria su aree libere attualmente inedificate.

9. Ed invero, tutte le criticate osservazioni e condizioni regionali rientrano appieno entro l'ambito fisiologico e legittimo dei poteri regionali, sopra esaminati. Così è, ad esempio, per l'esclusione della previsione ex novo, in variante al PRG, delle «Nuove aree di trasformazione perequativa» e per il conseguente ripristino della precedente tipizzazione del vigente PRG a verde pubblico urbano; così è per la subordinazione dell'eventuale riproposizione delle aree di trasformazione perequativa alla previsione di una quantità adeguata di aree standard da cedere a norma del d.m. n. 1444 del 1968; così è, ancora, per le rilevate criticità sotto il profilo paesaggistico per le aree di trasformazione perequativa, che "andrebbero ad operare una trasformazione significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi, comportando l'eliminazione degli orti periurbani". Si tratta, in tutta evidenza, di osservazioni tipicamente appartenenti al novero di quelle previste dall'art. 10 della legge urbanistica, "indispensabili per assicurare il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento" (ora piano paesaggistico) e la tutela del paesaggio, implicanti peraltro modifiche che non comportano in alcun modo "sostanziali innovazioni, tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano (nel caso in esame, della variante) ed i criteri di impostazione".

Giova inoltre rappresentare che in relazione a quanto asserito dal Comune: "circa la possibilità di edificazione anche in corrispondenza del margine ovest di "Loseto Antica", ipotesi non esclusa a priori nell'ambito dell'incontro tenutosi il 02.12.2019 presso gli uffici regionali" occorre chiarire che, come da verbale:

- il Servizio Strumentazione Urbanistica evidenziò che:

"al fine di permettere un'edificazione oculata delle aree interessate e in ottemperanza alla citata delibera DGR n. 164 del 26.11.2014 – tenuto presente lo stato di fatto fisico - giuridico dei suoli e delle risultanze delle valutazioni di carattere paesaggistico – sottolineo



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

l'opportunità di operare un riaménagement e razionalizzazione del tessuto edilizio, finalizzato soprattutto alla riqualificazione dell'esistente e alla conservazione dei caratteri identitari della frazione di Loseto."

- la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio evidenziò che:

"a seguito dell'entrata in vigore del PPTR, l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali deve acquisire il parere paesaggistico di cui all'art. 36 comma 1 - lettera C delle NTA del PPTR che cita: "Il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto: per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale e provinciale o ad approvazione regionale". A tal fine, (...) sarà necessario effettuare una nuova istruttoria della proposta di variante in esame rispetto alle tutele paesaggistiche proposte dal PPTR."

Non risulta da alcun atto il riferimento esplicito alla più volte richiamata "possibilità di edificazione anche in corrispondenza del margine ovest di "Loseto Antica".

Tutto ciò premesso in relazione alla " **Variante urbanistica al PRG** " da zone a "Verde Urbano" a "Zona di espansione residenziale", dato atto che per dette zone il Comune con Delibera 22/2022 non ha modificato i perimetri come da prescrizioni impartite con DGR n. 2274/2014, tuttavia gli adeguamenti hanno comportato la contrazione della proposta insediativa residenziale per circa il 43 % dei volumi (da 52.058 mc a 29.299 mc) e la correlata riduzione delle superfici effettivamente interessate da edificazione, al fine di conseguire un generale contenimento dell'incidenza degli impatti paesaggistici e ambientali che le previsioni insediative dei sei Ambiti di Trasformazione (compresi anche gli Ambiti di Trasformazione AT2 e AT4) possono generare nella "*compagine agricola a ridosso del nucleo urbano di Loseto*".

Dalla consultazione degli elaborati del "**Piano Particolareggiato e di riqualificazione di Loseto**" (tavv.17...28) si rileva che le previsioni insediative relativamente agli AT2 e AT4 con la viabilità e le volumetrie in relazione alle valutazioni di carattere paesaggistico non operano un riaménagement e una razionalizzazione del tessuto edilizio, finalizzati alla conservazione dei caratteri identitari della frazione di Loseto ciò con particolare riferimento al sistema degli orti periurbani e "*agli spazi di margine prossimi agli insediamenti che conservano la matrice agricola (anche di pertinenza delle abitazioni) in continuità anche con la "campagna profonda" (PPTR)"* come riconosciuti dal Comune (cfr "**RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA** ex art.96 delle NTA DEL PPTR pag.19).

In particolare:

- **AT4** - la previsione della nuova viabilità di piano con il prolungamento di Via delle Mura a collegarsi in direzione nord-sud con la nuova strada posta a sud (parallela alla strada Via degli Orti), interrompe la continuità della trama rurale poiché detti percorsi si pongono come nuovi assi viari su cui attestare volumetrie residenziali, dando luogo a nuovi assetti insediativi che non operano alcun riaménagement e razionalizzazione del tessuto edilizio esistente. Per cui



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

detti percorsi viari, oltre per quelli previsti intorno al lotto destinato a “*Servizi da insediare*” con le relative volumetrie continuano a presentare delle criticità in quanto si configurano quali margini insediativi che interrompono “*la matrice agricola (anche di pertinenza delle abitazioni) in continuità anche con la “campagna profonda” (PPTR)*” come riconosciuta dal Comune, ovvero il rapporto di continuità tra gli orti periurbani e la campagna olivetata.



Sovrapposizione ortofoto
regionale e perimetro Area di
trasformazione Perequativa
AT4



“Variante al PRG dell’abitato
di Loseto” Ambito
(AT4)
Stralcio tav. n. 15



“Progetto – Area di
trasformazione Perequativa
AT4”
Stralcio tav. n. 25

- **AT2** - la previsioni della viabilità di piano che collega la Strada Cisterna di Terrarossa con l’area AV posta a nord risulta interrompere la continuità della trama rurale poiché detti percorsi si pongono come nuovi assi viari su cui attestare volumetrie residenziali, dando luogo a nuovi assetti insediativi che non operano alcun riammagliamentamento e razionalizzazione del tessuto edilizio esistente. Per cui detti percorsi viari con le relative volumetrie continuano a presentare delle criticità in quanto si configurano quali margini insediativi che interrompono “*la matrice agricola (anche di pertinenza delle abitazioni) in continuità anche con la “campagna profonda” (PPTR)*” come riconosciuta dal Comune, ovvero il rapporto di continuità tra gli orti periurbani e la campagna olivetata.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**



Sovrapposizione ortofoto regionale e perimetro Area di trasformazione Perequativa AT2



"Variante al PRG dell'abitato di Loseto" Ambito (AT4) Stralcio tav. n. 15



"Progetto - Area di trasformazione Perequativa AT2" Stralcio tav. n. 25

Con riferimento agli "orti periurbani", nella DCC n. 22 del 28.04.2022, il Comune ha rappresentato che "La gran parte della superficie interessata dagli "orti" è confermata nella funzione di verde urbano, rientrando in tale quantità la superfici non oggetto di interventi, come descritto al paragrafo "VERDE PUBBLICO DI TIPO A: VERDE URBANO" di cui alla lettera "A", di cui alla Relazione di Adeguamento (2021)."

Tuttavia dalla consultazione delle NTA le "AREE VERDE PUBBLICO DI TIPO A: VERDE URBANO" sono disciplinate all'art. 20 e comprendono le sole aree AV1 e AV2 così come perimetrare nelle Tavole nn. 14, 15, 16 e 17, mentre le "aree non oggetto di interventi" perimetrare all'interno degli Ambiti di Trasformazione come da elaborati del "Piano Particolareggiato e di riqualificazione di Loseto" (Tavole dal n.17 al n.28), seppur strutturate da componenti della trama rurale da salvaguardare e valorizzare risultano prive di una corrispondente e puntuale disciplina normativa.

Pertanto si ritiene che in sede di formazione, approvazione e attuazione dei piani esecutivi di comparto, per i quali si dovrà richiedere il parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 lett. d) delle NTA del PPTR, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- per l'**Ambito di Trasformazione AT4** si dovrà dare continuità ai varchi aperti lungo via Cavour in modo da avere le viabilità di penetrazione verso l'area libera, oggetto di variante, riproponendo il sistema a scacchiera esistente sul lato opposto di via Cavour. Dette viabilità di penetrazione si potranno congiungere con un'unica strada in direzione nord-sud (cfr linea rossa immagine qui di seguito) di collegamento tra la strada di chiusura, ortogonale di via Trieste e l'edificio esistente (fg. 3, part. n. 240). Lungo detta direttrice, sul lato est, potranno essere, fermo restando la salvaguardia dei manufatti rurali esistenti, dei giardini e parchi annessi ad immobili storici, allocati lotti e



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

le relative volumetrie a cortina di chiusura dell'edificato sfrangiato esistente. Ciò al fine di operare un riammagliamento e razionalizzazione del tessuto edilizio, finalizzato soprattutto alla riqualificazione dell'esistente e alla conservazione dei caratteri identitari della frazione.



- per l'Ambito di Trasformazione AT2 si dovrà strutturare un diverso sistema insediativo che interessi le sole particelle catastali n. 130 e 131, e 145 e 166 del foglio n. 3, ciò al fine di operare un riammagliamento e razionalizzazione del tessuto edilizio, finalizzato soprattutto alla riqualificazione dell'esistente e alla conservazione dei caratteri identitari della frazione di Loseto come da DGR n. 164 del 26.11.2014 nonché limitare una trasformazione significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi con l'eliminazione del sistema degli orti periurbani.





**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- dovrà essere prevista una idonea disciplina di salvaguardia e valorizzazione degli orti urbani e della componenti strutturanti la trama rurale a ridosso del nucleo urbano di Loseto ricadenti nelle cosiddette “*aree non oggetto di interventi*”.

II. Prescrizione regionale di cui alla DGR N. 2274/2015

“Si ritiene inoltre in riferimento al “bene architettonico segnalato”, Torre Romita (SA 30) che interessa la previsione di strada a nord dell’“area produttiva di tipo B”, che quest’ultima debba essere riconfigurata al fine di salvaguardare la predetta segnalazione architettonica”

Adeguamenti e/o controdeduzioni comunali di cui alla DCC n. 22 del 28/04/2022

Il Comune si è così determinato:

- Delibera alla DCC n. 22 del 28.04.2022:

“È stata modificata la viabilità interna all’ambito produttivo per tutelare “Torre Romita” (SA -33 bene architettonico segnalato nella Variante di adeguamento del PRG al PUTT/p)

Valutazioni e determinazioni regionali conclusive:

Si prende atto e si condividono le operazioni di adeguamento/controdeduzioni eseguite dal comune in esito ai rilievi regionali.

III. Prescrizione regionale di cui alla DGR N. 2274/2015

“Per l’“aree di trasformazione perequativa” AT1 e AT3 e per la zona a Est del nucleo urbano di Loseto si suggerisce di:

- *garantire il mantenimento delle alberature che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto, prevedendo il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l’espianto possibilmente negli stessi lotti di espianto;*
- *salvaguardare compatibilmente con gli interventi, i muretti a secco presenti conservandone le caratteristiche materiche e formali. Nel dettaglio per i muri a secco oggetto di interventi di recupero, si provveda a ripristinare lo stato originale conservandone gli aspetti formali e materici;*
- *dotare i nuovi tratti di viabilità a confine con le aree a “Verde Urbano” o ad uso agricolo, di muretti a secco in pietra locale costruiti secondo le tecniche tradizionali, senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o a strutture murarie con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista;*
- *adeguare gli interventi previsti per l’“area produttiva di tipo B”, alle indicazioni delle “Linee Guida aree produttive ecologicamente e paesaggisticamente attrezzate APPEA” del PPTR ciò al fine di migliorare l’impatto visivo e la qualità paesaggistica degli stessi interventi.”*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Adeguamenti e/o controdeduzioni comunali di cui alla DCC n. 22 del 28/04/2022

Il Comune si è così determinato:

• **Delibera alla DCC n. 22 del 28/04/2022:**

“Si evidenzia, per l’ambito produttivo, che le intervenute “Linee guida APPEA” del P.P.T.R. sono state tenute in considerazione nella riorganizzazione dell’area”

• **RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ex art.96 delle NTA DEL PPTR**

“Si evidenzia che, con riferimento all’“Area Produttiva, nella riorganizzazione dell’area sono state tenute in considerazione le intervenute Linee guida 4.4.2 “Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate” (APPEA) del P.P.T.R., con l’obiettivo di ridurre le criticità legate a quelle caratteristiche comuni delle aree artigianali (strutture edilizie prefabbricate di scarsa qualità fortemente omologate e decontestualizzate; localizzazioni improprie sul territorio che aggravano i problemi della circolazione, del consumo di suolo agricolo, di degrado ambientale e paesaggistico; scarsa attenzione al risparmio e alla produzione energetica, del ciclo delle acque e dei rifiuti; impianti urbanistici semplificati con presenza quasi nulla di spazi pubblici, servizi, arredo urbano e percorsi ciclopedonali).

La proposta risponde a obiettivi volti alla razionalizzazione dell’occupazione del suolo concentrando le volumetrie (nel pieno rispetto degli indici e dei parametri urbanistici) in aree prossime alla viabilità a seguito della dismissione dell’immobile esistente, individuando le misure di mitigazione e di conversione ecologica sia alla scala dell’area che dell’edificio, descritte dettagliatamente nelle NTA allegate, quali:

- *recupero e mantenimento delle alberature esistenti e laddove è prevista l’edificazione, operazioni di espanto e re-impianto delle alberature per quanto possibile lungo i percorsi pedonali individuati entro l’area produttiva e lungo i relativi margini;*
- *recinzioni paesaggisticamente compatibili tramite muretti, affiancate da siepi;*
- *sistemazione delle aree a verde progettate unitariamente all’edificio con prescrizioni relative alla pavimentazione, ai materiali, ai colori e alle alberature prevalentemente autoctone;*
- *cura nella progettazione degli edifici con particolare riferimento alla applicazione di principi e tecniche di architettura bioclimatica e secondo i criteri di sostenibilità ambientale introdotti dalla L.R. n.13 del 10 giugno 2008 “Norme per l’abitare sostenibile”, al fine di ridurre al massimo la superficie coperta dai nuovi edifici, limitare la pavimentazione delle superfici scoperte, specie quelle con protezioni impermeabili (asfalto), impiegare preferibilmente nelle pavimentazioni esterne il sistema carreggiabile erboso;*
- *cura nella composizione e nelle caratteristiche architettoniche degli edifici, tramite unitarietà cromatica e dei materiali dei paramenti dei fronti, unitarietà nella copertura, scelte omogenee per elementi edilizi (pluviali, infissi, sistemi di oscuramenti, ecc.);*
- *progettazione secondo principi e tecniche di architettura bioclimatica e secondo i criteri di sostenibilità ambientale (Isolamento termico/acustico degli edifici, sistema di recupero dell’acqua piovana, produzione energetica, ecc.).*

La proposta quindi:

- *promuove la riqualificazione urbanistico/edilizia dell’area produttiva oggi esistente;*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- stabilisce una connessione ed un legame rispetto alla struttura territoriale circostante;
- valorizza le relazioni con il territorio agrario circostante;
- riqualifica l'impianto dell'intera area produttiva a partire dal ridisegno degli spazi pubblici (viali, strade di relazione, aree a parcheggio);
- considera la componente paesistica come requisito fondamentale per il progetto complessivo di riqualificazione;
- definisce un nuovo paesaggio antropico ecologicamente ed energeticamente sostenibile (suolo, vegetazione, acqua) per ristabilire una relazione con i cicli ecologici;
- riattribuisce rilevanza alla qualità compositiva dell'impianto, attraverso la tipologia edilizia, i volumi, la relazione tra spazi aperti ed edificato;
- innalza la qualità estetica degli elementi architettonici orientando gli edifici ecologicamente in relazione al tema della produzione di energia rinnovabile e di riuso della risorsa idrica.

Inoltre la proposta prende a riferimento, nella riorganizzazione dell'area produttiva, la parziale risoluzione di criticità che emergono nella Sezione B della Linea Guida 4.4.2, tramite azioni generali e specifiche legate ai temi:

- B.1 TRASPORTI E MOBILITÀ (Verso una mobilità sostenibile delle persone e delle merci);
- B.2 SISTEMA INSEDIATIVO;
- B.3 INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA;
- B.4 ACQUA;
- B.5 ENERGIA;
- B.6 MATERIALI E RIFIUTI;
- B.7 RUMORE

• **Norme Tecniche di Attuazione:**

ART. 10 – AREE DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA: DEFINIZIONE E ATTUAZIONE

Laddove possibile si prescrive il recupero e il mantenimento delle alberature preesistenti. Laddove è prevista l'edificazione dovranno essere previste operazioni di espianto e re-impianto delle alberature ritenute di pregio e di più significativa testimonianza del territorio agricolo nel rispetto delle indicazioni contenute nel Regolamento Comunale del Verde Urbano approvato con DCC n.2020/00042 del 25.05.2020

ART. 31 – CRITERI GENERALI

Nell'ambito di ciascun comparto, al fine di creare uno sviluppo edilizio armonico, è fatto obbligo di osservare unitarietà nella composizione e nelle caratteristiche architettoniche degli edifici (a carattere produttivo e residenziale), pur senza che questi risultino necessariamente identici.

ART. 35 – RECINZIONI

Le recinzioni verso la viabilità (di Piano e di comparto), verso le aree destinate a standards e sui confini dei lotti edificatori saranno costituite da recinzione affiancata da una siepe.
(...)

Valutazioni e determinazioni regionali conclusive:



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Si prende atto delle operazioni di adeguamento/controdeduzioni eseguite dal Comune in esito ai rilievi regionali. Tuttavia si rileva che il Comune non si è determinato in merito ai suggerimenti di:

- *“salvaguardare compatibilmente con gli interventi, i muretti a secco presenti conservandone le caratteristiche materiche e formali. Nel dettaglio per i muri a secco oggetto di interventi di recupero, si provveda a ripristinare lo stato originale conservandone gli aspetti formali e materici;*
- *dotare i nuovi tratti di viabilità a confine con le aree a “Verde Urbano” o ad uso agricolo, di muretti a secco in pietra locale costruiti secondo le tecniche tradizionali, senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o a strutture murarie con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista”*

Pertanto si ritiene che in sede di formazione, approvazione e attuazione dei piani esecutivi di comparto, per i quali si dovrà richiedere il parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 lett. d) delle NTA del PPTR, dovranno essere modificati i seguenti articoli delle NTA (in *grassetto corsivo* la parte da aggiungere):

ART. 31 – CRITERI GENERALI

Nell’ambito di ciascun comparto, al fine di creare uno sviluppo edilizio armonico, è fatto obbligo di osservare unitarietà nella composizione e nelle caratteristiche architettoniche degli edifici (a carattere produttivo e residenziale), pur senza che questi risultino necessariamente identici.

Pertanto, i criteri architettonici da seguire, in sede di progettazione edilizia di ogni singolo comparto, riguardano:

- *l’unitarietà cromatica e di materiali dei paramenti dei fronti degli edifici;*
- *l’unitarietà della copertura che dovrà essere del tipo a terrazza;*
- *è vietato l’inserimento negli edifici di elementi quali archi e coperture a tetto.*
- *le scelte omogenee e compatibili con unitarietà di materiali, colore e disegno del particolare costruttivo per quanto concerne i seguenti elementi edilizi: pluviali esterni, infissi esterni, sistemi di chiusura ed oscuramento dei vani finestra, frangisole, torri di ventilazione, elementi di sicurezza visibili (inferriate/grate), parapetti e ringhiere, pensiline, cornicioni di copertura, fasce marcapiano, basamenti di raccordo con i marciapiedi, recinzioni, cancelli, muri, di contenimento e pavimentazioni delle rampe agli interrati, pavimentazioni ed arredi dei percorsi pedonali e degli spazi porticati, elementi di connessione architettonica tra i diversi corpi edificati.*

Salvaguardare compatibilmente con gli interventi, i muretti a secco presenti conservandone le caratteristiche materiche e formali. Nel dettaglio per i muri a secco oggetto di interventi di recupero, si provveda a ripristinare lo stato originale conservandone gli aspetti formali e materici.

(....)



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

ART. 35 – RECINZIONI

Le recinzioni verso la viabilità (di Piano e di comparto), verso le aree destinate a standards e sui confini dei lotti edificatori saranno costituite da recinzione affiancata da una siepe.

*Dotare i nuovi tratti di viabilità a confine con le aree a "Verde Urbano" o ad uso agricolo, di muretti a secco in pietra locale costruiti secondo le tecniche tradizionali, senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o a strutture murarie con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista;
(...)*

CONCLUSIONI

Nei termini conclusivi in precedenza esposti e con le richiamate modifiche si propone il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett. c) per l'approvazione definitiva della Variante al PRG ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, come adottata dal Comune di Bari con DCC n. 84 del 23/09/2010 e n. 22 del 28/04/2022, ad oggetto il "Piano di riqualificazione e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2 di Loseto".

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: 04-04-2023 15:16:39
Seriale certificato: 903259
Valido dal 08-02-2021 al 08-02-2024

