

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 settembre 2024, n. 1321

COMUNE DI BARI. Riqualificazione urbanistica del suolo ubicato tra via Falcone e Borsellino e corso A. De Gasperi, identificato in catasto al fg.115/a p.lla n.51. Variante urbanistica adottata con D.C.C. n.27/2023. Approvazione ai sensi dell'art.16 della L.R. n.56/80. Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR.

Il Presidente della Giunta Regionale, sulla base delle risultanze dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica e dal Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue.

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

Premesso che:

- il Comune di Bari è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n.1475/1976 e adeguato alla L.R. n. 56/80 mediante declaratoria di conformità approvata con D.G.R. n.5589 del 19/10/1989;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale è stata adottata, ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80, una variante al PRG per la ritipizzazione di un suolo ubicato tra via Falcone e Borsellino e corso A. De Gasperi, identificato in catasto al fg.115/a p.lla n.51;
- con nota prot.n.360738 del 26/10/2023, acquisita in pari data al prot.n.13528 della Sezione Urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso gli atti afferenti alla variante urbanistica in oggetto.

Dato atto che:

- in relazione alla procedura di VAS, con nota prot. n.178484 del 07.06.2022, il Servizio regionale Autorizzazioni Ambientali ha notificato la conclusione del procedimento di registrazione relativo alla verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione ai sensi dei co. 3 e 4 dell'art. 7 del R.R.n.18/2013;
- nella Delibera di Consiglio Comunale si evidenzia che *"con riferimento al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) vigente, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n.39 del 30.11.2005 e s.m.i., l'area di intervento non risulta interessata da pericolosità idraulica e/o geomorfologica; inoltre, la particella non interferisce con i reticoli idrografici della Carta Idrogeomorfologica. In merito al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (Misure di Salvaguardia adottate con DSG n.540 del 13.10.2020) i suoli non risultano interessati da pericolosità"*;
- con nota prot.n.122728 del 08/03/2024, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, ha trasmesso il parere favorevole di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR **"a condizione che siano inserite in calce all'art.31 delle NTA le seguenti prescrizioni:**
 - ***Al fine di promuovere interventi atti a migliorare la qualità insediativa del contesto urbano di riferimento l'intervento dovrà assicurare la permeabilità, la fruizione e l'accessibilità degli spazi dalle due strade pubbliche che delimitano l'area.***
 - ***Al fine di promuovere la tutela e riqualificazione dell'UCP Città Consolidata l'intervento dovrà assicurare la riqualificazione del valore paesaggistico dei luoghi e il miglioramento della percezione visiva dagli stessi senza compromettere le particolari valenze ambientali storico culturali che caratterizzano il campo di percezione visiva delle storiche ville prossime all'area d'intervento"*.**
- il Servizio Strumentazione Urbanistica ha ritenuto ammissibile la proposta di ritipizzazione dell'area con le considerazioni che si riportano di seguito:

“In conclusione, nel merito della variante proposta, si rileva, sotto l’aspetto amministrativo-procedurale, che la proposta di Variante al PRG sia ammissibile ai sensi dell’art. 16 della L.R.n.56/1980. Si ritiene tuttavia che il Comune debba acquisire il parere di compatibilità ai sensi dell’ex art. 89, c.1, del D.P.R. n.380/2001 per le motivazioni sopra esposte.

Dal punto di vista tecnico – urbanistico sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni comunali, considerati:

- la decadenza del vincolo di destinazione urbanistica determinatasi non essendo intervenuto alcun atto espropriativo né avviata la realizzazione dell’opera pubblica prevista, che comporta l’obbligo per il Comune, sancito da consolidata giurisprudenza, di provvedere ad attribuire all’area una disciplina urbanistica mediante variante allo strumento urbanistico vigente;*
- la verifica da parte dell’amministrazione comunale proponente del venir meno dell’interesse alla realizzazione della viabilità prevista dal PRG non previsto nel Programma Triennale delle OO.PP né nel redigendo Piano Urbanistico Generale;*
- la proposta di ritipizzazione avanzata dal proprietario del suolo oltre che risultare non consona con il tessuto, la morfologia dell’edificato esistente e con le caratteristiche delle aree dell’immediato intorno comporterebbe un ulteriore incremento delle quantità edificatorie complessive non in linea con l’attuale PRG;*
- il bilancio della pianificazione vigente che ha evidenziato una carenza di aree a verde in relazione agli abitanti dell’ambito di riferimento: la superficie di aree a verde presenti nel quartiere, risulta infatti inferiore sia a quelle previste da PRG che a quelle minime previste dal D.M. 1444/68;*
- la coerenza nell’attribuzione della zonizzazione proposta con lo stato di fatto e le caratteristiche urbanistiche della zona finalizzato a creare un vero e proprio cuneo di verde che si innesta verso il centro città;*
- non vi sono criticità in riferimento agli scenari di sviluppo della Zona omogenea in cui si inserisce; si ritiene condivisibile la proposta di ritipizzazione dell’area così come adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27/2023 ovvero l’attribuzione della destinazione ad “Area a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)” così come rappresentata nella TAV.UNICA allegata alla D.C.C.n.27/2023 e disciplinata dall’art.31 del vigente PRG come si riporta di seguito:*

Art. 31 – Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica. In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all’aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l’installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Um.: unità operativa minima: 100%;*
- Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;*
- Rc.: rapporto di copertura: max 2% dell’area;*
- P.: parcheggi: min. 10% dell’area;*
- Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell’area;*
- Dc. distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.;*
- Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.;*

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all’intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l’uso attraverso apposita convenzione, purché l’area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l’impegno inderogabile del concessionario a realizzarle. Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52.

Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all’intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente

articolo.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui inediti di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circostrizione territorialmente competente.

In ottemperanza alla L.R. n. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- tenere conto nella progettazione delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati e l'ottimizzazione delle performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie;*
- utilizzare materiali o tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi o comunque improntate a logiche di eco sostenibilità e di risparmio energetico;*
- privilegiare il carattere unitario degli edifici utilizzando stessi colori di facciata, materiali e relativi rivestimenti e contestualmente l'uso di materiali forme e tecnologie locali. I prospetti esterni dei corpi di fabbrica devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;*
- al fine di favorire la costruzione e la non alterazione della rete ecologica urbana e di garantire la qualità paesaggistica, sistemare nel caso di trasformazione dei suoli, le aree a verde pertinenziale con specie arboree ed arbustive forestali autoctone. Si prescrive la salvaguardia di tutte le alberature presenti nell'area oggetto di intervento; eventuale espianze dovrà essere seguito da successivo reimpianto in aree adiacenti all'interno della stessa area di proprietà;*
- sistemare le aree esterne (area pedonali e a parcheggio) con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti, al fine di garantire un livello di permeabilità del suolo e consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche;*
- dotare l'area d'intervento di sistemi di drenaggio e canalizzazione delle acque meteoriche superficiali per impedire che si verifichino fenomeni di accumulo, di ristagno e di erosione del suolo;*
- sistemare tutte le eventuali nuove recinzioni con murature in pietra locale, secondo le tecniche tradizionali evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, reti metalliche e simili. Tutte le recinzioni devono essere mitigate da adiacenti siepi di essenze autoctone sempreverdi e compatte.*

Per le motivazioni su esposte si propone alla Giunta Regionale l'approvazione della variante adottata dal Comune di Bari con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 13/03/2023 con la prescrizione che debba essere acquisito il parere di compatibilità ai sensi dell'ex art. 89, c.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. di competenza regionale".

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

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

Ritenuto che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri tecnici allegati (Allegati A e B), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

- APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato (All. A) al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune di Bari con Deliberazione del Consiglio Comunale n.27/2023.
- DI RILASCIARE**, il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui al parere trasmesso con nota prot.n.122728 del 8/03/2024 dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (All. B).

Vista la D.G.R. del 15/09/2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere".

Vista la D.G.R. del 03/07/2023 n. 938 del Registro delle Deliberazioni recante D.G.R. n. 302/2022 "Valutazione di impatto di genere. Sistema di gestione e di monitoraggio. Revisione degli allegati".

Garanzie di riservatezza

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 e dal D.Lgs. n. 33/2013 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 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 della Giunta regionale relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art.4 – comma 4 della L.R. 7/97 punto d) che attribuisce la competenza dell'atto alla Giunta Regionale, propone:

- 1. DI FARE PROPRIA** la relazione nelle premesse riportata.
- 2. DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato (All. A) al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune di Bari con Deliberazione del Consiglio Comunale n.27/2023.
- 3. DI RILASCIARE**, il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui al parere trasmesso con nota prot.n.122728 del 8/03/2024 dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (All. B).
- 4. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 in versione integrale.
- 5. DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Bari.

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

Il Funzionario E.Q. Strumentazione Urbanistica
(arch. Maria MACINA)

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

Il Dirigente ad interim della Sezione Urbanistica
(ing. Giuseppe Angelini)

Il sottoscritto Direttore del Dipartimento NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione ai sensi del combinato disposto degli articoli 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale n.22/2021.

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

Il Proponente
Presidente della Giunta Regionale
(dott. Michele EMILIANO)

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente proponente;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- 1. DI FARE PROPRIA** la relazione nelle premesse riportata.
- 2. DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato (All. A) al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune di Bari con Deliberazione del Consiglio Comunale n.27/2023.
- 3. DI RILASCIARE**, il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui al parere trasmesso con nota prot.n.122728 del 8/03/2024 dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (All. B).
- 4. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 in versione integrale.
- 5. DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Bari.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
ANNA LOBOSCO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**Giuseppe
Angelini
30.07.2024
16:09:54
GMT+02:00**Parere tecnico - Allegato A**

OGGETTO: COMUNE DI BARI – D.C.C. n. 2023/00027 del 13.03.2023, avente ad oggetto: “Proposta di ritipizzazione suolo tra via Falcone e Borsellino e corso A. De Gasperi, identificato in catasto al fg.115/a p.lla n.51, istanza presentata dalla società proprietaria. Adozione di variante al P.R.G ex art. 16 L.R. n. 56/1980”.

Il Comune di Bari è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R.n.1475/1976 e adeguato alla L.R. n.56/80 mediante declaratoria di conformità approvata con D.G.R. n.5589 del 19/10/1989.

Con nota prot.n. 360738 del 26/10/2023 del Comune di Bari, acquisita in pari data al protocollo n.13528 della Sezione Urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso gli atti afferenti alla variante urbanistica in oggetto comprensivi di:

- D.C.C. n.27 del 13.03.2023 con allegati;
- Avviso di deposito;
- Estratti degli avvisi;
- Formalizzazione proposta di ritipizzazione della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata;
- Attestazione della sussistenza delle specifiche condizioni di esclusione dalle procedure di VAS.

Con nota prot. n. 14655 del 20.11.2023 la Scrivente Sezione ha trasmesso la documentazione inerente alla variante alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.

Contenuti della proposta di Variante

La società proprietaria del suolo ubicato tra la via Falcone e Borsellino e Corso A. De Gasperi a Bari, censito in catasto al Fg. n.115/A p.lla n.51, con nota acquisita al protocollo comunale n.84155 del 06.04.2020, ha presentato richiesta di ritipizzazione dello stesso chiedendo di attribuire *“la destinazione di cui all’art.39 NTA del PRG ‘Attività terziarie’, in coerenza alla destinazione attribuita ai suoli circostanti nonché in ragione delle esigenze derivanti dalla previsione insediativa del Polo di Giustizia di Bari sull’area attualmente occupata dalle ex Caserme Capozzi e Milano”.*

La destinazione prevista dal vigente Piano Regolatore Generale è *“Viabilità di PRG”* (artt. 26-27-28 NTA), interessando il tracciato della cd. Terza Mediana Bis. Detta previsione di PRG non è stata mai realizzata.

Da quanto si desume dalla Relazione istruttoria allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante, la particella catastale risulta prossima a diverse zone a verde in parte tutelate paesaggisticamente (ville con vincolo paesaggistico ad ovest e a nord) ed in parte inedificate ed incolte (est); nella relazione si evidenzia che, nonostante il suolo sia



**REGIONE
PUGLIA**

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

limitrofo anche ad aree con destinazione per “attività terziaria”, confina sia a nord che a sud con edificazioni residenziali.

La particella ha una superficie catastale di complessivi 5.660,00 mq; attualmente risulta priva di edificazione, fatta eccezione per alcune strutture precarie in lamiera e per un piccolo fabbricato non accatastato ubicato in posizione centrale sul confine lato sud che, da verifiche effettuate dagli uffici comunali, si estende per una superficie di c.a. 40 mq; per detto fabbricato la proprietà ha dichiarato in passato di non possedere elementi per attestarne la legittimità, manifestando la volontà di procedere alla sua demolizione. Inoltre, il suolo risulta delimitato lungo tutti i lati da un muro di cinta completo di recinzioni metalliche, ad eccezione di una piccola porzione di strada asfaltata nell’angolo sud-ovest con accesso libero da Corso A. De Gasperi.

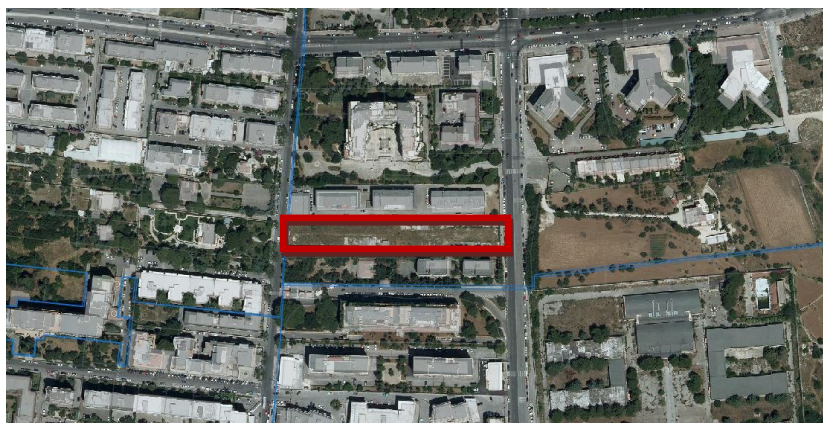


Fig. 1 Inquadramento su ortofoto area di variante



**REGIONE
PUGLIA**

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

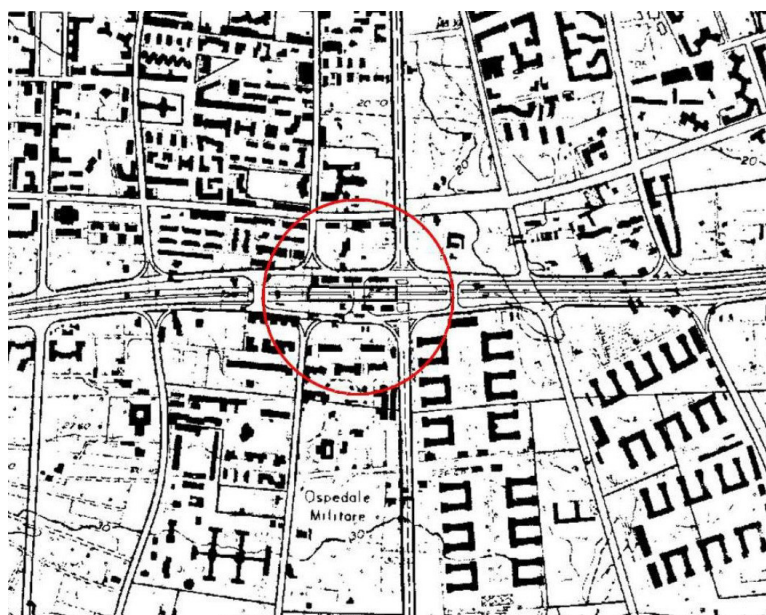


Fig. 2 Inquadramento area di variante su estratto PRG

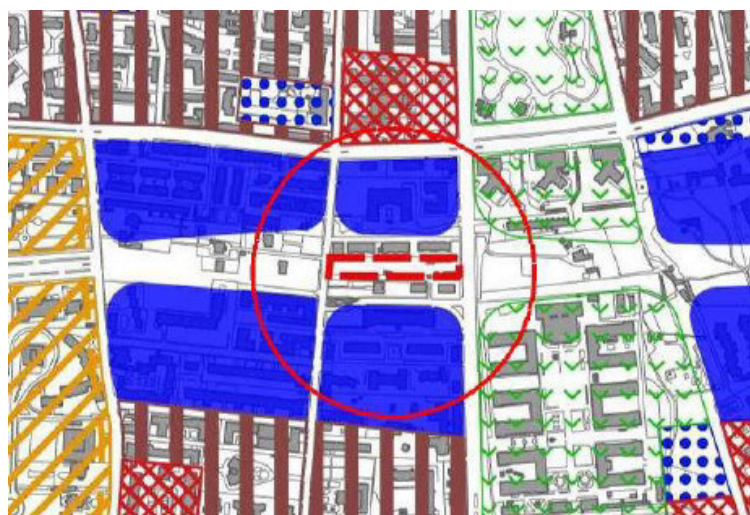


Fig. 3 Stralcio zonizzazione PRG

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

La Ripartizione comunale Urbanistica ed Edilizia Privata con nota prot. n.88341 del 15.04.2020 e successiva nota prot. n.127031 del 12.06.2020, ha provveduto a richiedere alle Ripartizioni "Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche", "Stazione Unica Appaltante", "Patrimonio" ed "Avvocatura", indicazioni in riferimento a opere e progetti che eventualmente possano interessare l'area in oggetto.

Con nota prot. n.187982 del 25.08.2020 la Ripartizione IV OP ha comunicato che *"non si rileva la presenza della viabilità di PRG interessante l'area oggetto di richiesta di ritipizzazione nell'elenco delle Opere Pubbliche (POT 2020-2022)"* e ha rappresentato il venir meno dell'interesse pubblico alla realizzazione della previsione viaria di PRG quale presupposto in linea tecnica, avallato, inoltre dalla sottoscrizione in data 30.07.2019 del Protocollo d'Intesa relativo alla realizzazione del "Polo della Giustizia di Bari" attraverso la rifunzionalizzazione delle caserme "Capozzi" e "Milano. Ha inoltre evidenziato che *"il Settore Giardini ed il Settore Urbanizzazioni Secondarie non hanno rilevato la programmazione di interventi sulle aree oggetto della presente istanza di ritipizzazione"*.

Con nota prot. n.299083 del 23.12.2020, la Ripartizione Patrimonio ha comunicato che, a seguito di una analisi condotta in un buffer di m 200,00 dal perimetro della particella oggetto di richiesta di ritipizzazione, le aree *"di proprietà comunale non ancora interessate o parzialmente interessate da opere pubbliche sono quelle identificate dalle particelle 177, 205, 434 e 435"* del foglio 115/A e che *"la particella 177 è limitrofa alla 51 con fronte su via Falcone e Borsellino mentre le altre sono localizzate sul lato opposto di detta via rispetto alla particella 51 e sono acquisite al patrimonio comunale con distinti atti nell'ambito del progetto di sistemazione delle strade ricadenti nella zona delimitata dalla vie Re David, 3 Mediana, Corso Sicilia e 2 Mediana"*.

L'Avvocatura Civica interessata a riguardo di istanze per ritipizzazione ha precisato che *"per pacifica giurisprudenza"*, i vincoli di destinazione urbanistica a carattere espropriativo *"decadono per l'inutile decorso del termine quinquennale [...] non essendo intervenuto alcun atto di esproprio, né avviata alcuna procedura per la realizzazione dell'opera pubblica viaria ivi prevista; tuttavia, lo stesso indirizzo giurisprudenziale ha chiarito, altresì, che l'intervenuta decadenza della disciplina urbanistica delle aree in questione comporta, dapprima, l'applicazione temporanea delle norme urbanistiche delle c.d. zone bianche (così come sancito dall'art. 4 ult. comma, della L.10/1977, oggi sostituito dall'art.9 del T.U. per l'edilizia n.380/2001), e successivamente, obbliga il Comune '...di provvedere a dettare una nuova disciplina urbanistica, mediante una variante specifica oppure una variante generale' (cfr TAR Puglia sez. III, n.611/2013; n.1514/2014 e la giurisprudenza ivi richiamata in materia di decadenza di vincoli)"*.

La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune ha pertanto ritenuto procedibile l'istanza di ritipizzazione da sottoporre al Consiglio Comunale ma di dover escludere l'attribuzione al suolo della *"destinazione di cui all'art. 39 NTA del PRG - Attività Terziarie"*, come richiesto dall'istante.

La Ripartizione comunale, nella Relazione istruttoria, evidenzia come l'applicazione della disciplina dell'articolo menzionato (Ift = 5mc/mq e Hmax = 45 m), qualificata da un utilizzo intensivo ai fini edificatori delle aree, comporterebbe la realizzazione di una volumetria non rapportabile al tessuto edilizio esistente e alla connotazione delle aree dell'immediato



**REGIONE
PUGLIA**

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

intorno, caratterizzate anche dalla presenza di ville storiche a 1-2 livelli fuori terra circondate da spazi verdi, oggetto peraltro di tutela di cui al D.M. 09.07.1990 (PAE0093).

La Ripartizione ha inoltre analizzato il “bilancio della pianificazione vigente” riportato nel Documento Programmatico Preliminare al Piano Urbanistico Generale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.75/2011, che registra un cosiddetto “residuo di cubatura” non attuato rispetto all’approvazione del PRG del 1976 pari a c.a. mc.15.000.000 per le “Aree di espansione” e le “Zone per attività terziarie”, ritenendo che la richiesta dell’attribuzione al suolo della destinazione ad “Attività terziarie” comporterebbe un ulteriore incremento delle quantità edificatorie complessive.

Infine, con riferimento alle aree per servizi ai sensi dell’art.3 del D.M.1444/68, è stata effettuata una verifica sui servizi ex art.3 del D.M.1444/68 ed in particolare sulle superfici a verde esistenti nel quartiere Carrassi del Municipio II.

Il PRG per detta zona prevede una dotazione di verde pari a 11 mq/ab superiore a quella prevista dall’art.3 del D.M. 1444/68 (9 mq/ab); la superficie esistente a verde rilevata è pari a mq.125.680 che, rapportata alla popolazione residente nel quartiere (32.592 abitanti) risulta deficitaria sia rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico vigente sia a quella minima prevista dal D.M. 1444/68.

All’esito dell’istruttoria svolta, la Ripartizione Urbanistica, in coerenza con l’attuale stato di fatto fisico-giuridico, con la realtà urbanistica e con l’analisi della qualità in termini paesaggistici della zona, in virtù anche della carenza di aree a verde esistenti nel quartiere, ha proposto, per il suolo in questione, l’attribuzione della destinazione “Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)” in continuità con le tipizzazioni limitrofe e con le altre aree verdi tutelate presenti su Corso A. De Gasperi, secondo la norma tecnica di cui all’art.31 del vigente PRG, qui di seguito riportata:

Art. 31 – Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica. In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all’aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l’installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *Um.: unità operativa minima: 100%;*
- *lft.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;*
- *Rc.: rapporto di copertura: max 2% dell’area;*
- *P.: parcheggi: min. 10% dell’area;*
- *Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell’area;*
- *Dc. distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.;*
- *Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.;*

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all’intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l’uso attraverso apposita convenzione, purché l’area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie



**REGIONE
PUGLIA**

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

o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle. Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52.

Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circostrizione territorialmente competente.

Si è ritenuto inoltre che "In ottemperanza alla L.R. n. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- tenere conto nella progettazione delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati e l'ottimizzazione delle performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie;
- utilizzare materiali o tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi o comunque improntate a logiche di eco sostenibilità e di risparmio energetico;
- privilegiare il carattere unitario degli edifici utilizzando stessi colori di facciata, materiali e relativi rivestimenti e contestualmente l'uso di materiali forme e tecnologie locali. I prospetti esterni dei corpi di fabbrica devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;
- al fine di favorire la costruzione e la non alterazione della rete ecologica urbana e di garantire la qualità paesaggistica, sistemare nel caso di trasformazione dei suoli, le aree a verde pertinenziale con specie arboree ed arbustive forestali autoctone. Si prescrive la salvaguardia di tutte le alberature presenti nell'area oggetto di intervento; eventuale espianze dovrà essere seguito da successivo reimpianto in aree adiacenti all'interno della stessa area di proprietà;
- sistemare le aree esterne (area pedonali e a parcheggio) con materiali drenanti o semipermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti, al fine di garantire un livello di permeabilità del suolo e consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche;
- dotare l'area d'intervento di sistemi di drenaggio e canalizzazione delle acque meteoriche superficiali per impedire che si verifichino fenomeni di accumulo, di ristagno e di erosione del suolo;
- sistemare tutte le eventuali nuove recinzioni con murature in pietra locale, secondo le tecniche tradizionali evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, reti metalliche e simili. Tutte le recinzioni devono essere mitigate da adiacenti siepi di essenze autoctone sempreverdi e compatte".

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 13.03.2023 il Comune di Bari ha adottato la variante al PRG di "Ritipizzazione suolo tra via Falcone e Borsellino e Corso A. De Gasperi, identificato in Catasto al Fg.115/A p.lla n.51 di "Viabilità Di Previsione" mediante la riclassificazione in "aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)" disciplinate dall'art.31 delle N.T.A. di P.R.G.

Il Consiglio Comunale ha ritenuto consona la destinazione urbanistica "Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)" in quanto:



**REGIONE
PUGLIA**

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

- *“non interferisce con alcun progetto di opera pubblica, non essendo inserito nel Piano Triennale delle OO.PP., e di conseguenza non va ad inficiare la pianificazione/programmazione comunale in itinere ed in particolare le componenti della armatura infrastrutturale della stessa;*
- *non va ad incrementare il carico insediativo globale né la quantità di volumetria residua da PRG, migliorando il deficit dei servizi attualmente esistente;*
- *non presenta criticità in riferimento agli scenari di sviluppo della Zona omogenea in cui si inserisce, che risulta dotata di sufficiente viabilità;*
- *non va ad inficiare aree sottoposte a tutela dal vigente PPTR e, pur ricadendo in parte in STRUTTURA ANTROPICA E STORICO – CULTURALE, Componenti Culturali e Insediative “UCP – Città consolidata” del vigente PPTR:*
 - a. *risulta coerente con gli obiettivi generali e gli obiettivi specifici dello Scenario Strategico del PPTR, di cui al Titolo IV delle NTA;*
 - b. *non ha rilevanza rispetto alla normativa d’uso ed obiettivi di qualità di cui alla scheda d’Ambito 5 – Puglia centrale;*
 - c. *non ha rilevanza rispetto ai Progetti territoriali di cui al titolo IV.*

Trattandosi di area ricompresa nel centro abitato, prossima ad aree tipizzate come “verde di quartiere” la ritipizzazione proposta è coerente con i citati obiettivi con particolare riferimento alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani e/o interclusi e la conservazione degli aspetti di naturalità presenti”.

Con nota prot. 360738 del 26.10.2023, acquisita in pari data al protocollo 13528 della Sezione Urbanistica comunale, il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo del Territorio ha attestato che, espletati gli adempimenti pubblicistici previsti, non sono pervenute osservazioni o opposizioni in merito.

Istruttoria regionale

L’area oggetto di ritipizzazione risulta essere ubicata tra la via Falcone e Borsellino e Corso A. De Gasperi, censito in catasto al Fg. n.115/A p.la n.51. Il PRG vigente nel Comune di Bari, destina il suolo oggetto della richiesta a "Viabilità di PRG" (artt. 26-27-28 NTA), parte del tracciato della cd. Terza Mediana Bis.

Il suolo risulta inserito in un contesto urbano misto ovvero caratterizzato da ville storiche, aree verdi, edifici con funzioni prevalentemente residenziali.

La viabilità prevista non è mai stata realizzata né inserita nei Programmi Triennali delle OO.PP e, la pianificazione comunale attualmente in itinere, ovvero il Documento Programmatico Preliminare del PUG, non inserisce il suolo oggetto di ritipizzazione nella “Rete Viaria – Viabilità urbana principale”.

Non essendo mai stata realizzata e, di conseguenza, mai avviate, nel periodo dei cinque anni di validità delle previsioni vincolistiche del Piano, le procedure relative all’esproprio, quella data porzione di area si è costituita di fatto come “zona bianca”. Il Comune è tenuto, pertanto, a fornire all’area una nuova disciplina urbanistica.

Sulla base di queste considerazioni, l’A.C. ha considerato la richiesta di ritipizzazione procedibile, non condividendo tuttavia l’attribuzione al suolo della “destinazione di cui all’art.39 NTA del PRG – Attività Terziarie”, come proposto dall’istante.

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

Il Consiglio Comunale ha ritenuto di procedere con la ritipizzazione del suolo in oggetto attribuendone la destinazione di "Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)" disciplinata dall'art.31 del vigente PRG, come sopra riportata e così come rappresentata nella TAV.UNICA allegata alla D.C.C.n.27/2023.

La proposta è scaturita dalle seguenti motivazioni.

Si è valutata la posizione dell'area prossima a diverse zone a verde, in parte tutelate paesaggisticamente (ville con vincolo paesaggistico ad ovest ed a nord) ed in parte inedificate ed incolte (ad est) oltre che la contiguità con un'ampia maglia di "verde pubblico di quartiere" ad est con l'area in oggetto che prosegue in direzione nord a creare un vero e proprio cuneo di verde che si innesta verso il centro città, contraddistinto dalla grande area a verde di "Parco 2 Giugno".

La destinazione proposta dall'istante avrebbe comportato un lft = 5mc/mq e Hmax = 45 m con conseguente realizzazione di una volumetria e un'altezza non rapportabili al tessuto edilizio esistente e alla connotazione delle aree dell'immediato intorno, caratterizzate, come già detto, da ville storiche e circondate da spazi verdi peraltro vincolati con D.M.09.07.1990 (PAE0093).

Il bilancio della pianificazione vigente riportato nel DPP, all'attualità registra un cosiddetto "residuo di cubatura" non attuato rispetto all'approvazione del PRG del 1976 pari a c.a. mc.15.000.000 per le "Aree di espansione" e le "Zone per attività terziarie"; la richiesta dell'attribuzione al suolo della destinazione ad "Attività terziarie" determinerebbe un ulteriore incremento delle quantità edificatorie complessive non in linea con l'attuale PRG. Calcolando infatti l'ift di 5 mc/mq sulla superficie dell'area, che è pari a 5.660 mq, si avrebbe una previsione di ulteriori 28.300 mc non giustificati, dato l'eccessivo residuo di Piano rilevato.

Il Comune "precisa, altresì, che a queste quantità si sono sommate negli anni le varie procedure derogatorie che hanno allocato ulteriori volumetrie non previste nel PRG- con particolare riferimento al c.d. "piano casa" – costituendo una criticità nella tenuta dello strumento urbanistico e rendendo di fatto il residuo quantificato e sopra riportato ancora attuale".

Infine si è verificato che, nell'ambito territoriale del Municipio II, sul quale insiste il suolo oggetto di proposta di variante vi è un'insufficienza di aree a verde rispetto agli abitanti attualmente insediati.

Dato atto che:

- la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha effettuato la registrazione di esclusione dalla procedura di VAS, ai sensi del comma 5 dell'art. 7 del R.R. n.18/2013, giusta attestazione del Comune di Bari (Autorità Procedente) prot. n.176723 del 06.06.2022, per la quale con nota prot. n.178484 del 07.06.2022, il Servizio regionale Autorizzazioni Ambientali ha notificato la conclusione del procedimento di registrazione relativo alla verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione ai sensi dei co. 3 e 4 dell'art. 7 del R.R.n.18/2013;
- Con nota prot. n. 122728 del 8.03.2024, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, ha trasmesso il parere tecnico favorevole con prescrizioni di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR;



**REGIONE
PUGLIA**

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

- nella Delibera di Consiglio Comunale si evidenzia che *“con riferimento al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) vigente, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n.39 del 30.11.2005 e s.m.i., l’area di intervento non risulta interessata da pericolosità idraulica e/o geomorfologica; inoltre, la particella non interferisce con i reticoli idrografici della Carta Idrogeomorfologica. In merito al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (Misure di Salvaguardia adottate con DSG n.540 del 13.10.2020) i suoli non risultano interessati da pericolosità”*;
- il Consiglio Comunale per quel che riguarda la verifica di compatibilità ai sensi dell’art.89 del D.P.R. n.380/2001 di competenza regionale ha rilevato quanto riportato nella istruttoria tecnica che ha ritenuto *“non necessaria in quanto si tratta, nel caso di specie, di una variante che non comporta modificazioni su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica giusta D.G.R.n.1309 del 3 giugno 2010 (BURP n.104 del 16.06.2010)”*.

Tuttavia, con riferimento al suddetto ultimo punto, si rappresenta che il Servizio Autorità Idraulica della Sezione regionale Lavori Pubblici con nota prot.n.912 del 20/01/2021, in merito ad una richiesta della Sezione scrivente circa l’applicabilità della D.G.R. n. 1309/2010, ha elencato le condizioni per cui ritenere la stessa applicabile, ovvero che:

- *“lo strumento urbanistico generale o attuativo oggetto di variante abbia già acquisito all’atto di adozione/approvazione il parere di cui all’art.89 del D.P.R.n.380/2001 e ss.mm.ii;*
- *la variante allo strumento urbanistico preveda il rispetto delle condizioni geomorfologiche del territorio di cui al parere del punto precedente;*
- *la variante allo strumento urbanistico non preveda la realizzazione di ulteriori manufatti che interferiscano con le citate condizioni geomorfologiche”*,

specificato altresì che *“considerando le evoluzioni normative che si sono succedute negli ultimi anni sia in campo sismico che urbanistico e l’aumento dei fenomeni idro-geomorfologici in atto conseguenti ai cambiamenti climatici, si ritiene opportuno che tutti gli strumenti urbanistici generali ed attuativi e relative varianti, siano sottoposti ad un’approfondita valutazione di merito da parte di questo Servizio al fine di perseguire la massima tutela dell’incolumità pubblica in ragione delle condizioni idro-geomorfologiche del territorio regionale”*.

In conclusione, nel merito della variante proposta, si rileva, sotto l’aspetto amministrativo-procedurale, che la proposta di Variante al PRG sia ammissibile ai sensi dell’art. 16 della L.R.n.56/1980.

Si ritiene tuttavia che il Comune debba acquisire il parere di compatibilità ai sensi dell’ex art. 89, c.1, del D.P.R. n.380/2001 per le motivazioni sopra esposte.

Dal punto di vista tecnico-urbanistico sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni comunali, considerati:

- **la decadenza del vincolo di destinazione urbanistica determinatasi non essendo intervenuto alcun atto espropriativo né avviata la realizzazione dell’opera pubblica prevista, che comporta l’obbligo per il Comune, sancito da consolidata giurisprudenza, di provvedere ad attribuire all’area una disciplina urbanistica mediante variante allo strumento urbanistico vigente;**



**REGIONE
PUGLIA**

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

- la verifica da parte dell'amministrazione comunale proponente del venir meno dell'interesse alla realizzazione della viabilità prevista dal PRG non previsto nel Programma Triennale delle OO.PP. né nel redigendo Piano Urbanistico Generale;
- la proposta di ritipizzazione avanzata dal proprietario del suolo oltre che risultare non consona con il tessuto, la morfologia dell'edificato esistente e con le caratteristiche delle aree dell'immediato intorno comporterebbe un ulteriore incremento delle quantità edificatorie complessive non in linea con l'attuale PRG;
- il bilancio della pianificazione vigente che ha evidenziato una carenza di aree a verde in relazione agli abitanti dell'ambito di riferimento; la superficie di aree a verde presenti nel quartiere, risulta infatti inferiore sia a quelle previste da PRG che a quelle minime previste dal D.M. 1444/68;
- la coerenza nell'attribuzione della zonizzazione proposta con lo stato di fatto e le caratteristiche urbanistiche della zona finalizzato a creare un vero e proprio cuneo di verde che si innesta verso il centro città;
- non vi sono criticità in riferimento agli scenari di sviluppo della Zona omogenea in cui si inserisce;

si ritiene condivisibile la proposta di ritipizzazione dell'area così come adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27/2023 ovvero l'attribuzione della destinazione ad "Area a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)" così come rappresentata nella TAV.UNICA allegata alla D.C.C.n.27/2023 e disciplinata dall'art.31 del vigente PRG come si riporta di seguito:

Art. 31 – Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica. In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Um.: unità operativa minima: 100%;
- Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;
- Rc.: rapporto di copertura: max 2% dell'area;
- P.: parcheggi: min. 10% dell'area;
- Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area;
- Dc. distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.;
- Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.;

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle. Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52.

Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo.

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

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circostrizione territorialmente competente.

In ottemperanza alla L.R. n. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- tenere conto nella progettazione delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati e l'ottimizzazione delle performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie;
- utilizzare materiali o tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi o comunque improntate a logiche di eco sostenibilità e di risparmio energetico;
- privilegiare il carattere unitario degli edifici utilizzando stessi colori di facciata, materiali e relativi rivestimenti e contestualmente l'uso di materiali forme e tecnologie locali. I prospetti esterni dei corpi di fabbrica devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;
- al fine di favorire la costruzione e la non alterazione della rete ecologica urbana e di garantire la qualità paesaggistica, sistemare nel caso di trasformazione dei suoli, le aree a verde pertinenziale con specie arboree ed arbustive forestali autoctone. Si prescrive la salvaguardia di tutte le alberature presenti nell'area oggetto di intervento; eventuale espianze dovrà essere seguito da successivo reimpianto in aree adiacenti all'interno della stessa area di proprietà;
- sistemare le aree esterne (area pedonali e a parcheggio) con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti, al fine di garantire un livello di permeabilità del suolo e consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche;
- dotare l'area d'intervento di sistemi di drenaggio e canalizzazione delle acque meteoriche superficiali per impedire che si verifichino fenomeni di accumulo, di ristagno e di erosione del suolo;
- sistemare tutte le eventuali nuove recinzioni con murature in pietra locale, secondo le tecniche tradizionali evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, reti metalliche e simili. Tutte le recinzioni devono essere mitigate da adiacenti siepi di essenze autoctone sempreverdi e compatte".

Per le motivazioni sopra esposte si propone alla Giunta Regionale l'approvazione della variante adottata dal Comune di Bari con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 13/03/2023 con la prescrizione che debba essere acquisito il parere di compatibilità ai sensi dell'ex art. 89, c.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. di competenza regionale.

La Funzionaria E.Q.
Arch. Maria Macina



Il Dirigente della Sezione Urbanistica
Ing. Giuseppe Angelini





DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

PARERE TECNICO
"Allegato B"

COMUNE DI BARI

DCC n. 2023/00027 del 13.03.2023, avente ad oggetto:
"PROPOSTA DI RITIPIZZAZIONE SUOLO TRA VIA FALCONE E BORSELLINO
E CORSO A. DE GASPERI, IDENTIFICATO IN CATASTO AL FG.115/A P.LLA
N.51. ADOZIONE DI VARIANTE AL PRG EX ART. 16 L.R. N. 56/1980

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota prot n. 14654 del 20.11.2023, acquisita al protocollo della Sezione col prot. n. 145/9685 del 20.11.2023, il Servizio Urbanistica regionale al fine del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR ha trasmesso il link del Comune di Bari in relazione al procedimento in oggetto con la seguente documentazione in formato pdf:

NOME File	IMPRONTA MD5
DET202207829-01062022.pdf	5ead316dd88c3736ada2a5950e36f7f3
Prot_176723_2022Attestaz-escl-VAS.pdf	94d05ff73b29f239e6cdc5c8d2b902c7
allegati (17)\1_DCC_2023_00027_del_13.03.2023.pdf	f4b823c87370b60049d19048ffc77df5
allegati (17)\2_Avviso_di_deposito_2023_130_00004.pdf	36a5f871353bf5b5dc246e838483c7f3
allegati (17)\3_estratti_avvisi_(1).pdf	bec3f26f9ca1c57db71391c83bbfcd6b
allegati (17)\Ritipizzazione_Falcone_Esito_adempimenti_pubblicistici_Regione_25.10.2023.pdf	603de9aa3b0f5231e784a8609414f538
allegati (17)\Ritipizzazione_Falcone_Esito_adempimenti_pubblicistici_Regione_25.10.2023_timbrato.pdf	e9b2512355160a55dc0b30f8384785ce

Dato atto che per la variante in oggetto registrata sul portale <https://pugliacon.regione.puglia.it/> con il codice VAS-1904-REG-072006-109 si è conclusa la procedura di registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS prevista al comma 7.2.a.8 del R.R. n. 18/2013.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

Premesso che, così come riportato dalla documentazione agli atti, secondo il vigente Piano Regolatore Generale - approvato con DPGR n. 1475/1976, e successive varianti approvate – l'area oggetto della istanza di ritipizzazione è destinata a "Viabilità di PRG" (artt. 26-27-28 NTA), interessando il tracciato della cd. Terza Mediana Bis.

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

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Per quanto riguarda lo stato dei luoghi, il suolo oggetto di richiesta di ritipizzazione – di forma rettangolare e a prevalente sviluppo longitudinale in direzione est-ovest – è delimitato ad ovest e ad est da due viabilità, rispettivamente Corso A. De Gasperi e via Falcone e Borsellino, recintato su tutti i lati e con accesso su C.so A. De Gasperi e risulta inserito in un contesto urbano con funzioni prevalentemente residenziali. La particella, con superficie catastale di complessivi 5.660,00 mq destinati a viabilità di PRG, risulta attualmente priva di edificazione, fatta eccezione per alcune costruzioni precarie.



Stralcio dell'area di intervento su ortofoto (riprese AGEA 2016)

Fig.1

Con Delibera di CC n. 27 del 13.3.2023 il Comune, coerentemente con l'attuale stato di fatto fisico-giuridico, con la realtà urbanistica, in virtù anche della carenza di aree a verde esistenti nel quartiere Carrassi, ha provveduto ad adottare la ritipizzazione del suolo, identificato in catasto al Fg.115 p.la n.51, la destinazione "**Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)**" in continuità con le tipizzazioni limitrofe e con le altre verdi tutelate presenti su Corso A. De Gasperi, secondo la norma tecnica di cui all'art.31 del vigente PRG, riportata per le parti pertinenti:

Art. 31 – Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica. In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um.: unità operativa minima: 100%;

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;

Rc.: rapporto di copertura: max 2% dell'area;

P.: parcheggi: min. 10% dell'area;

Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area; Dc. distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.;

Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.;

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle. Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52. Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente.

In ottemperanza alla L.R. n. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- *tenere conto nella progettazione delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati e l'ottimizzazione delle performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie;*
- *utilizzare materiali o tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi o comunque improntate a logiche di eco sostenibilità e di risparmio energetico;*
- *privilegiare il carattere unitario degli edifici utilizzando stessi colori di facciata, materiali e relativi rivestimenti e contestualmente l'uso di materiali forme e tecnologie locali. I prospetti esterni dei corpi di fabbrica devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;*
- *al fine di favorire la costruzione e la non alterazione della rete ecologica urbana e di garantire la qualità paesaggistica, sistemare nel caso di trasformazione dei suoli, le aree a verde pertinenziale con specie arboree ed arbustive forestali autoctone. Si prescrive la salvaguardia di tutte le alberature presenti nell'area oggetto di intervento; eventuale espianze dovrà essere seguito da successivo reimpianto in aree adiacenti all'interno della stessa area di proprietà;*
- *sistemare le aree esterne (area pedonali e a parcheggio) con materiali drenanti o semipermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti, al fine di garantire un livello di permeabilità del suolo e consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche;*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- dotare l'area d'intervento di sistemi di drenaggio e canalizzazione delle acque meteoriche superficiali per impedire che si verifichino fenomeni di accumulo, di ristagno e di erosione del suolo;
- sistemare tutte le eventuali nuove recinzioni con murature in pietra locale, secondo le tecniche tradizionali evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, reti metalliche e simili. Tutte le recinzioni devono essere mitigate da adiacenti siepi di essenze autoctone sempreverdi e compatte."

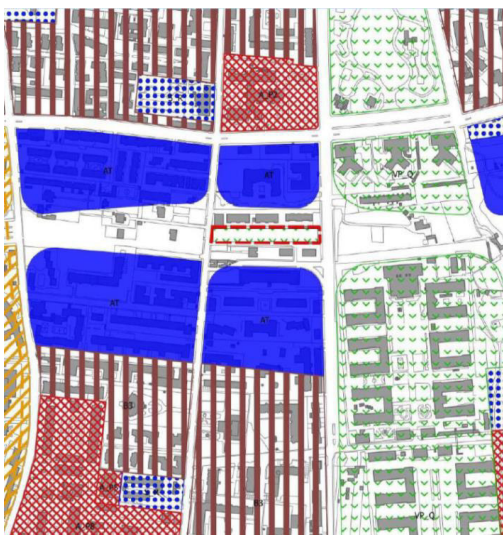


Fig.2. STRALCIO AREA D'INTERVENTO SU PRG

TUTELE PAESAGGISTICHE INTRODOTTE DAL PPTR

Dalla consultazione degli elaborati del vigente PPTR si rileva quanto segue:

- 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;



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- 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 interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)* l'area oggetto dalla variante al PRG è interessata dall'Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "**Città Consolidata**", sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77 e alle direttive di cui all'art. 78 delle NTA del PPTR.

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

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

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

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

Per quanto riguarda l'analisi dello stato dei luoghi, come descritto nella Delibera di CC n. 27 del 13.3.2023 "*il suolo oggetto di richiesta di ritipizzazione risulta inserito in un contesto urbano con funzioni prevalentemente residenziali "spazialmente caratterizzato da un progressivo dilatarsi degli spazi" e dal "progressivo abbandono della edificazione a cortina in favore di edifici in arretrato o con disposizione libera nel lotto", come si evince dal Documento Programmatico Preliminare del PUG. Tale condizione ha generato nel tempo un incremento della quantità di verde, che tuttavia non risulta sufficiente in relazione alla popolazione insediata nel quartiere di riferimento.*

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

5



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

La particella catastale risulta prossima a diverse zone a verde in parte tutelate paesaggicamente (ville con vincolo paesaggistico ad ovest ed a nord) ed in parte inedificate ed incolte (ad est) e, nonostante il suolo sia prossimo anche ad aree con destinazione per "attività terziaria", confina sia a nord che a sud con edificazioni residenziali ricche di vegetazione. Ad est in contiguità con l'area oggetto di richiesta di ritipizzazione è presente un'ampia maglia di "verde pubblico di quartiere" che si sviluppa e prosegue in direzione nord a creare un vero e proprio cuneo di verde che si innesta verso il centro città, contraddistinto dalla grande area a verde di "Parco 2 Giugno".

Ancora nella Relazione istruttoria urbanistica e paesaggistica allegata alla nella Delibera di CC n. 27 del 13.3.2023 si riporta quanto segue:

"Effettuata un'analisi di contesto più ampia dell'area in esame, si segnala la presenza nelle immediate vicinanze, e più precisamente ad ovest e a nord del suolo, dei seguenti Beni Paesaggistici:

Struttura antropica e storico-culturale – componenti culturali ed insediative:

- BP – Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art.79 NTA del PPTR):

- Villa, area verde - Corso A. De Gasperi, 399;
- Villa Lucia - Corso A. De Gasperi, 395;
- Giardino di Villa Traina - Corso Alcide De Gasperi, 278;
- Villa, area verde - Corso Alcide De Gasperi, 280.

Queste ville suburbane e le loro annesse aree verdi rientrano nelle aree di cui al PAE0093 istituito con D.M. 09.07.1990 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico di aree e ville significative per il loro interesse paesistico site nel comune di Bari, istituito ai sensi della L.1497 - G.U. n.195 del 22.08.1990, Rettifica D.M. 03.01.1991 - G.U. n.44 del 21.02.1991.



Fig.3

Inoltre come rappresentato al punto TUTELE PAESAGGISTICHE INTRODOTTE DAL PPTR l'area oggetto di ritipizzazione ricade nell'UCP – Città Consolidata poiché la diffusa



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

presenza di ville suburbane si attesta proprio lungo il sistema di tracciati viari storici, come nel caso in specie Corso de Gasperi, che si dipartono dalla città consolidata e si dirigono sia verso i centri limitrofi dell'entroterra che in direzione sud, verso Torre a Mare, e nord, verso Santo Spirito e Palese.

In relazione alla compatibilità della proposta ritipizzazione con il PPTR, il Comune sempre nella Relazione istruttoria urbanistica rappresenta che:

"(...) trattandosi di area ricompresa nel centro abitato, prossima ad aree tipizzate come "verde di quartiere", la ritipizzazione proposta è in coerenza ai su citati obiettivi con particolare riferimento alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani e/o interclusi e la conservazione degli aspetti di naturalità presenti.

(...)

coerentemente con l'attuale stato di fatto fisico-giuridico, con la realtà urbanistica e con l'analisi della qualità in termini paesaggistici della zona, in virtù anche della carenza di aree a verde nel quartiere Carrassi, si ritiene di dover procedere all'attribuzione della destinazione "Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere)", in continuità con le tipizzazioni limitrofe e con le altre aree verdi tutelate presenti su Corso A. De Gasperi, secondo la norma tecnica di cui all'art.31 del vigente PRG, di seguito riportata per le parti pertinenti."



Fig.4 Vista area d'intervento



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, viste le prescrizioni introdotte nelle NTA relative alla ritipizzazione in oggetto e finalizzate ad assicurare la compatibilità dei consecutivi interventi con gli obiettivi di qualità di paesaggio di cui alla Scheda d'ambito, si ritiene che possa essere espresso **PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA** ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la "PROPOSTA DI RITIPIZZAZIONE SUOLO TRA VIA FALCONE E BORSELLINO E CORSO A. DE GASPERI, IDENTIFICATO IN CATASTO AL FG.115/A P.LLA N.51" come adottata con Delibera di CC n. 27 del 13.3.2023 a condizione che sia inserito in calce all'art. 31 delle NTA le seguenti prescrizioni:

- *Al fine di promuovere interventi atti a migliorare la qualità insediativa del contesto urbano di riferimento l'intervento dovrà assicurare la permeabilità, la fruizione e l'accessibilità degli spazi dalle due strade pubbliche che delimitano l'area.*
- *Al fine di promuovere la tutela e riqualificazione dell'UCP Città Consolidata l'intervento dovrà assicurare la riqualificazione del valore paesaggistico dei luoghi e il miglioramento della percezione visiva dagli stessi senza compromettere le particolari valenze ambientali storico culturali che caratterizzano il campo di percezione visiva delle storiche ville prossime all'area d'intervento.*

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
arch. Luigi Guastamacchia

 Luigi
Guastamacchia
08.03.2024
09:30:39
GMT+01:00

Il Dirigente
della Sezione
arch. Vincenzo Lasorella

 Vincenzo Lasorella
07.03.2024
17:05:18
GMT+01:00