

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 maggio 2025, n. 592

Comune di Conversano. Variante al Piano Regolatore Generale per l'ampliamento della Zona Annonaria Dc, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 05/02/2021. Approvazione con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 - Compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTI:

- gli artt. 4, 5 e 6 della L.R. 4 febbraio 1997, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 3261 del 28 luglio 1998;
- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 43 e 44 dello Statuto della Regione Puglia;
- il Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., recante l'Atto di Alta Organizzazione "M.A.I.A. 2.0";
- il Regolamento interno di questa Giunta.

VISTO il documento istruttorio della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta del Presidente.

PRESO ATTO

- a) delle sottoscrizioni dei responsabili della struttura amministrativa competente, ai fini dell'attestazione della regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 8 delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374;
- b) della dichiarazione del Direttore di Dipartimento, in merito a eventuali osservazioni sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii..

Con voto favorevole espresso all'unanimità dei presenti e per le motivazioni contenute nel documento istruttorio che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

DELIBERA

- 1. DI PRENDERE ATTO** dei pareri tecnici allegati (Allegato A e Allegato B);
- 2. DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 ss.mm.ii., per le motivazioni, nei termini e con le prescrizioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG per l'ampliamento della Zona Annonaria Dc adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 05/02/2021;
- 3. DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n. 47248 del 29/01/2025 della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, per la variante al PRG relativa all'ampliamento della Zona Annonaria Dc adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 05/02/2021;
- 4. DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Conversano;

5. **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;
6. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Conversano.

Il Segretario Generale della Giunta

NICOLA PALADINO

Il Presidente della Giunta

MICHELE EMILIANO

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: Comune di Conversano. Variante al Piano Regolatore Generale per l'ampliamento della Zona Annonaria Dc, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 05/02/2021.

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.”*.

Visto il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015.

Premesso che:

- il Comune di Conversano è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 11/02/1980 e approvato dalla Regione con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1500 del 05/03/1984, pubblicata sul BURP n. 61 del 09/06/1984;
- con D.C.C. n. 55 del 13/09/2016 il Comune ha adottato il progetto di ampliamento del *“Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi della Zona Annonaria Dc”* in deroga allo strumento urbanistico vigente;
- con D.C.C. n. 2 del 05/02/2021 il Consiglio Comunale ha nuovamente adottato il progetto di ampliamento del *“Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi della Zona Annonaria Dc”* adeguandolo al contributo VAS espresso dalla Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con nota prot. n.3186 del 16/04/2018 della Regione Puglia;
- con Deliberazione n. 33 del 19/04/2023 avente ad oggetto *“Recepimento Istruttoria tecnica Osservazioni, prot. n. 51389 del 30/12/2022, dell'Area IV per il progetto P.I.P. di ampliamento Zona Annonaria in deroga al vigente P.R.G.”* di cui alla D.C.C. n. 02 del 05/02/2021”, il Consiglio Comunale ha esaminato le osservazioni pervenute e si è determinato sulle stesse.

Preso atto che:

- con nota comunale prot.n. 63782 del 08/02/2022, il Comune ha trasmesso copia della D.C.C. n. 2 del 05/02/2021 alla Sezione regionale Urbanistica, allegando n. 30 elaborati tecnici;
- con nota prot.n. 2164 del 22/02/2022, la Sezione Urbanistica della Regione Puglia ha chiesto al Comune integrazioni e chiarimenti;
- con nota comunale prot. 56465 del 29/12/2023, acquisita al protocollo regionale n.31828 del 19/01/2024, il Comune ha trasmesso la D.C.C. n. 33 del 19/04/2023 unitamente alla documentazione e alle integrazioni richieste;
- con nota prot.n.163520 del 03/04/2024 la Sezione Urbanistica regionale ha sollecitato le integrazioni tecnico-amministrative non completamente ottemperate con la precedente nota prot.n.2164 del 22/02/2022;
- con pec acquisita al protocollo regionale n.148889 del 21/03/2025, il Comune ha trasmesso le osservazioni alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 05/02/2021, nonché la relativa istruttoria tecnica di controdeduzioni a cura dell'Ufficio Tecnico comunale.

Dato atto che:

- con nota prot. n. 307098 del 29/04/2022 la Sezione Lavori Pubblici regionale ha trasmesso il parere di compatibilità sismica ex art. 89 del D.P.R. n. 380/01 ss.mm.ii.;
- con Determinazione Dirigenziale n. 94 del 14/03/2023 la Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali ha espresso parere motivato ex art. 12 della L.R. n. 44/2012 con prescrizioni e richiesta di integrazioni, per la variante al PRG per l'ampliamento della zona Dc;
- con nota prot. n. 47248 del 29/01/2025 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, trasmetteva il parere tecnico favorevole di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR con le seguenti prescrizioni:
 - ***“Al fine di conseguire la compatibilità paesaggistica della variante in oggetto, dovrà essere inserito all'art.4.5 AREE DESTINATE AI LOTTI PIP delle NTA in relazione alla disciplina del “Parco Scientifico Tecnologico e per l'Agricoltura innovativa” dopo il punto e) il seguente comma:
“Il progetto dei suddetti insediamenti dovrà assicurare la valorizzazione dei muretti a secco; piante, isolate o a gruppi; filari alberati, alberature stradali e al fine di garantire la qualità ecologica paesaggistica del progetto”;***

- *Al fine di conseguire la compatibilità paesaggistica della variante si chiede di rappresentare negli elaborati grafici l'area di tutela pari a m 10 dalle "invarianti strutturali" individuate nella TAV. 3;*
- *Al fine di conformare gli elaborati grafici alle prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione, sia integrata la tavola 11 con la rappresentazione delle fasce di mitigazione ai bordi come prescritto dalla NTA art. 3.3 PAESAGGIO;*
- *Al fine di armonizzare le NTA con l'art. 3.3 PAESAGGIO si chiede di modificare l'4.6 AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO come segue (in grassetto corsivo la parte da aggiungere):*
"Le NTA del Piano prescrivono una superficie minima del 10% di ogni lotto da adibire a Verde Privato.
In generale, tali aree devono essere collocate lungo il perimetro dei lotti PIP, e realizzate così come prescritto all'art. 3.3 PAESAGGIO al comma prescrizioni lett. b) con fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 2,00 metri
Per i lotti PIP nn. 41-49-50-51-52-53-54-55-56 le aree V priv., fermo restando quanto come prescritto all'art. 3.3 PAESAGGIO al comma Prescrizioni, lett. a) sono state individuate nelle TAVV. 5 e 11 della presente Variante, in quanto includono porzioni di territorio che, per le loro particolari caratteristiche morfologiche, valore paesaggistico/ambientale o localizzazione, ne rendono opportuna la conservazione. Qualora l'estensione del V priv. individuato nelle TAVV. 5 e 11 non raggiunga la quantità minima, la stessa deve essere integrata fino al raggiungimento del 10% della superficie del Lotto PIP.
Le aree individuate come Verde Privato vanno sistemate, fermo restando quanto prescritto all'art. 3.3 PAESAGGIO al comma Prescrizioni, lett. b) con alberature autoctone e/o siepi tipiche della macchia mediterranea. Le eventuali essenze arboree di pregio presenti devono essere conservate e, in caso necessiti l'eradicazione, spostate o sostituite con altre simili. In generale per la sistemazione di tali aree verdi, dovranno essere utilizzati materiali consoni al luogo e comunque pavimentazioni di tipo drenante.
(...)"

- il Servizio Strumentazione Urbanistica ha ritenuto ammissibile la proposta di variante con le conclusioni che si riportano di seguito:

"In conclusione, nel ribadire che:

- *il presente parere si esprime esclusivamente sulla variante al PRG e alle NTA e che lo strumento attuativo dovrà contenere una disciplina conforme a quella generale del Piano;*
- *il provvedimento di approvazione della variante da parte della Giunta regionale non costituisce né potrebbe costituire in alcun modo sanatoria, occorre rappresentare che tutti i provvedimenti rilasciati dall'Amministrazione Comunale con riferimento a parametri, indici e destinazioni d'uso introdotti secondo procedure non conformi alle vigenti disposizioni in materia urbanistica di cui alla L.R. n.56/1980 e alla L.R. 20/2001 o art.8 del D.P.R.n.160/2010, sono da ritenersi non efficaci e, conseguentemente, soggetti alle procedure di competenza comunale stabilite dal D.P.R.n.380/2001.*

Considerato che:

- *la verifica del bilancio della pianificazione vigente ha evidenziato la saturazione delle aree attualmente adibite a Zone Produttive dal PRG vigente;*
- *l'amministrazione non è in grado di soddisfare il fabbisogno di aree produttive con le superfici attualmente in disponibilità;*

- l'insufficienza di aree produttive ha indotto gli operatori economici privati a realizzare i propri impianti in deroga alle previsioni del PRG, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n.447/98 e dell' art. 8 del D.P.R.n. 160/2010;

- le aree individuate sono localizzate in continuità con la zona annonaria esistente;

si ritiene che la variante così come proposta dal Comune di Conversano possa essere approvata con le prescrizioni riportate ai precedenti punti da 1 a 11 della istruttoria regionale e con le precisazioni contenute nelle controdeduzioni alle osservazioni.

Si propone pertanto alla Giunta Regionale l'approvazione ai sensi dell'art. 16 della L.R.n.56/80 della variante al PRG adottata dal Comune di Conversano con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 2/2021 e n.33/2023 con le prescrizioni di cui alla istruttoria tecnica regionale e riportati ai punti da 1 a 11 e con le precisazioni contenute nelle controdeduzioni alle osservazioni.

Ai sensi dell'art. 16, co. 11, della L.R. n. 56/1980, il Consiglio Comunale entro 60 gg dalla comunicazione adotterà le proprie decisioni di recepimento o di controdeduzioni in merito, ai fini della definitiva approvazione della Variante al PRG da parte della Giunta Regionale".

Visto il parere tecnico della Sezione Urbanistica (Allegato A).

Visto il parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio trasmesso con nota prot. n. 47248 del 29/01/2025 (Allegato 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. 26/09/2024, n. 1295 recante "Valutazione di Impatto di Genere (VIG). Approvazione indirizzi metodologico-operativi e avvio fase strutturale".

Ritenuto che alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai pareri tecnici allegati A e B ai sensi dell'art. 16, della L.R. n. 56/1980 ss.mm.ii., sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

- **APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 ss.mm.ii., per le motivazioni, nei termini e con le prescrizioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG per l'ampliamento della Zona Annonaria Dc adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 05/02/2021;
- **RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n. 47248 del 29/01/2025 della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo

stesso parere, per la variante al PRG relativa all'ampliamento della Zona Annonaria Dc adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 05/02/2021

Garanzie di riservatezza

“La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 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.”.

L'impatto di genere del presente atto risulta: neutro
--

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

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

Tutto ciò premesso, al fine di approvare la *Variante al Piano Regolatore Generale per l'ampliamento della Zona Annonaria Dc, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 05/02/2021*, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 ss.mm.ii., che attribuisce la competenza dell'atto alla Giunta Regionale, si propone alla Giunta regionale:

- 1. DI PRENDERE ATTO** dei pareri tecnici allegati (Allegato A e Allegato B);
- 2. DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 ss.mm.ii., per le motivazioni, nei termini e con le prescrizioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG per l'ampliamento della Zona Annonaria Dc adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 05/02/2021;
- 3. DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n. 47248 del 29/01/2025 della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento,

parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, per la variante al PRG relativa all'ampliamento della Zona Annonaria Dc adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 05/02/2021;

4. **DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Conversano;
5. **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;
6. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Conversano.

I sottoscritti attestano la regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 3, lett. da *a*) ad *e*) delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374.

Il Funzionario E.Q. della Sezione Urbanistica
(Ing. Michele Francesco BRANDONISIO)

 Michele Francesco Brandonisio
10.04.2025 11:06:59 GMT+02:00

Il Funzionario E.Q. della Sezione Urbanistica
(arch. Maria MACINA)

 Maria Macina
10.04.2025 11:17:09
GMT+02:00

Il Funzionario E.Q. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(arch. Luigi GUASTAMACCHIA)

 Luigi Guastamacchia
10.04.2025
11:57:13
GMT+02:00

Il Funzionario E.Q. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(arch. Giuseppe VOLPE)

 Giuseppe Volpe
10.04.2025 12:00:13
GMT+02:00

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

 Vincenzo Lasorella
10.04.2025
13:13:05
GMT+02:00

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

 Giuseppe Angelini
10.04.2025
13:43:15
GMT+01:00

Il Direttore ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di DGR.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

(ing. Paolo Francesco GAROFOLI)



Il Presidente della Giunta Regionale ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

propone

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.

(dott. Michele EMILIANO)



**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**Giuseppe Angelini
05.05.2025
12:57:38
GMT+02:00**Parere tecnico - Allegato A****OGGETTO: Comune di Conversano. Variante al Piano Regolatore Generale per l'ampliamento della Zona Annonaria Dc, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 05/02/2021.****Premessa**

Il Comune di Conversano (in seguito Comune) è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 11/02/1980 e approvato dalla Regione con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1500 del 05/03/1984, pubblicata sul BURP n. 61 del 09/06/1984.

Con varianti urbanistiche approvate con D.G.R. n. 683 del 19/04/1993, D.G.R. n. 1538 del 19/11/1999 e D.G.R. n. 684 del 06/05/2008, il Comune ha aggiornato il dimensionamento e la disciplina della "Zona relativa ad attività di carattere annonario Dc".

Con D.C.C. n. 70 del 23/12/2005 il Comune ha adottato la Variante al P.R.G. relativa all'altezza massima consentita nelle "Zone Artigianali Db" e "Zona relativa ad attività di carattere annonario Dc", approvata con D.G.R. n. 83 del 27/05/2008.

Con D.G.C. n. 175 del 23/11/2009 è stato disposto l'Atto di Indirizzo per l'ampliamento delle aree produttive annonarie in variante allo strumento urbanistico generale.

Con nota prot. n.1875 del 24/01/2012, il Comune ha trasmesso il progetto PIP di ampliamento della Zona Annonaria all'ufficio regionale competente per la VAS che, con Determinazione dirigenziale n. 162/2012 del 03/08/2012, ne ha disposto l'assoggettabilità a VAS.

Con D.C.C. n. 55 del 13/09/2016 il Comune ha adottato il progetto di ampliamento del "Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi della Zona Annonaria Dc" in deroga allo strumento urbanistico vigente.

Con la pubblicazione dell'Avviso sul BURP n. 112 del 28/09/2017 si è dato avvio alla fase di consultazione pubblica VAS, con decorrenza dei termini per l'espressione di contributi e osservazioni.

Con pec prot. n.0006746 del 07/03/2018 è stata avviata la fase di consultazione pubblica VAS sul sito web del Comune di Conversano e sul Portale Ambientale Regionale.

Con D.C.C. n. 2 del 05/02/2021 il Consiglio Comunale ha nuovamente adottato il progetto di ampliamento del "Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi della Zona Annonaria Dc" adeguandolo al contributo VAS espresso dalla Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con nota prot. n.3186 del 16/04/2018 della Regione Puglia.

Il Comune ha anche adottato le seguenti ulteriori varianti:

- con Delibera di Commissario Prefettizio n. 18 del 20/03/2002 sono state approvate modifiche alle norme tecniche di attuazione del "Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi della Zona Annonaria", denominando la stessa come "Zona Mista" e consentendo ulteriori attività a carattere produttivo, commerciale e terziario-direzionale rispetto a quelle previste dal PRG; sono state anche introdotte ulteriori variazioni della normativa, degli indici e dei parametri attuativi.



**REGIONE
PUGLIA**

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

- con Delibera del Commissario Prefettizio n. 21 del 17/09/2020 è stata adottata una variante per modifiche alle norme tecniche di attuazione dei vigenti PIP e PRG, consentendo nelle "Zone artigianali-industriali Da", "Zone Artigianali Db" e "Zone relative ad attività di carattere annonario Dc", l'insediamento di qualsiasi tipologia di attività produttiva ex D.P.R. n. 160/2010 nel rispetto degli indici già previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.
- con D.C.C. n. 91 del 21/12/2022 il Comune ha adottato la modifica delle "Zone artigianali-industriali Da", "Zone Artigianali Db" e "Zona relativa ad attività di carattere annonario Dc" come "Zone D omogenee" e recepito l'aggiornamento alla L.R.n. 20/2001 (art.12 lett.e-quater) operato dalla L.R. n. 11 del 29/06/2022, dando atto che la nuova disposizione normativa regionale "assorbe" quanto già stabilito con la Delibera di Commissario Prefettizio n. 21 del 17/09/2020. Con la medesima Deliberazione di Consiglio Comunale, il Comune ha avviato la procedura di aggiornamento delle norme tecniche di attuazione del PRG e la rettifica cartografica.

Con nota prot.n. 63782 del 08/02/2022 il Comune ha trasmesso copia della D.C.C. n. 2 del 05/02/2021 alla scrivente Sezione, allegando n. 30 elaborati tecnici.

Esaminati gli atti pervenuti, con nota prot.n. 2164 del 22/02/2022, la scrivente Sezione ha chiesto al Comune di produrre la seguente documentazione integrativa:

- riscontro dell'avvenuto deposito della D.C.C. n. 2 del 05/02/2021 presso la Segreteria del Comune per 30 giorni successivi, di cui è data notizia mediante i quotidiani a maggior diffusione locale e manifesti affissi nei luoghi pubblici e all'albo pretorio del comune (ai sensi della L.R. 56/1980, art. 16, commi 4-5);
- Delibera di Consiglio Comunale di esame e motivate controdeduzioni per ciascuna osservazione presentata, oppure, in mancanza di osservazioni, apposita attestazione (ai sensi della L.R. 56/1980, art. 16, comma 6);
- parere di coerenza con il PAI rilasciato da parte dell'Autorità Distrettuale di Bacino;
- verifica di compatibilità geomorfologica per l'acquisizione del parere ex art. 89 del D.P.R.n.380/2001;
- verifica di assoggettabilità a VAS a norma del D.Lgs. n. 152/2006 e delle LL.RR. nn. 44/2012 e 4/2014 nonché del R.R. n. 18/2013, e/o adempimenti connessi o sostitutivi;
- verifica di compatibilità paesaggistica per l'acquisizione del parere ex art. 96/1, lett. "c" delle NTA del PPTR;
- ricognizione complessiva dello stato di attuazione delle zone produttive del PRG nel territorio comunale, che comprendono le zone "Da - Artigianali industriali" (di circa 26,6 ettari) e "Db - Artigianali" (di circa 9,4 ettari).

Con la medesima nota è stato richiesto al Comune di chiarire attraverso quale procedimento in termini di legge si è pervenuti alla "ridefinizione" urbanistica operata dalla Delibera di Commissario Prefettizio n. 18 del 20/03/2002 (di contenuto sostanziale a norma dell'art. 5 del D.M. 1444/68).

Con D.D. n. 94 del 14/03/2023 la Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali ha espresso parere motivato ex art. 12 della L.R. n. 44/2012 con prescrizioni e richiesta di integrazioni, per la variante al PRG per l'ampliamento della zona Dc.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70121 Bari - sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

2



**REGIONE
PUGLIA**

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

Con Deliberazione n. 33 del 19/04/2023 avente ad oggetto *“Recepimento Istruttoria tecnica Osservazioni”, prot. n. 51389 del 30/12/2022, dell’ Area IV per il progetto P.I.P. di ampliamento Zona Annonaria in deroga al vigente P.R.G.” di cui alla D.C.C. n. 02 del 05/02/2021”, il Consiglio Comunale ha esaminato le osservazioni pervenute e si è determinato sulle stesse.*

Con nota comunale prot. 56465 del 29/12/2023, acquisita al protocollo regionale n. 31828 del 19/01/2024, il Comune ha trasmesso la D.C.C. n. 33 del 19/04/2023 unitamente alla seguente documentazione:

- copia dell’avviso di adozione del nuovo progetto PIP di ampliamento della Zona Annonaria, pubblicato sull’Albo Pretorio dal 19/03/2021 al 02/04/2021 con provvedimento n. 493;
- copia del manifesto affisso negli idonei spazi predisposti dal Comune avente, ad oggetto *“Avviso su Albo Pretorio di adozione del nuovo progetto di ampliamento Zona PIP Annonaria”*;
- avviso di adozione del nuovo progetto PIP di ampliamento Zona Annonaria pubblicato sul *“Corriere dello Sport edizione Puglia e Basilicata”* del 05/03/2021, pag. 29;
- avviso di adozione del nuovo progetto PIP di ampliamento Zona Annonaria pubblicato sul *“Il Riformista”* del 05/03/2021, pag. 29;
- richiesta di integrazioni del Servizio Tutela e Valorizzazione dell’Ambiente, Impianti Termici, Promozione e Coordinamento dello Sviluppo Economico della Città Metropolitana di Bari, acquisita al protocollo comunale n. 8726 del 02/03/2022;
- nota della Sezione Risorse idriche della Regione Puglia, acquisito al protocollo comunale n. 18106 del 06/05/2022;
- contributo della Sezione Risorse Idriche della Regione Puglia, trasmesso con nota regionale prot. n.75/1955 del 04/03/2022;
- relazione istruttoria dell’Ufficio Tecnico del Comune di Conversano, acquisita al protocollo comunale n. 51389 del 30/12/2022, in cui sono state esaminate le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione della D.C.C. n. 2 del 05/02/2021;
- relazione istruttoria dell’Ufficio Tecnico del Comune di Conversano, acquisita al protocollo comunale n. 10369 del 10/03/2023, in cui sono state esaminate le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione della D.C.C. n. 2 del 05/02/2021;
- richiesta di integrazioni dell’Autorità Idrica Pugliese, prot. n. 1324 del 17/03/2022;
- nota comunale prot. 3937 del 28/01/2022 avente ad oggetto *“DCC di adozione del progetto PIP di ampliamento della Zona Annonaria in deroga al vigente PRG. Trasmissione atti per parere ENTI”*;
- nota comunale prot. 23028 del 29/05/2023 avente ad oggetto: *“Progetto di ampliamento Zona Annonaria Comune di Conversano. Richiesta di armonizzazione del progetto con le osservazioni approvate dal consiglio comunale n. 33 del 19.04.2023”*;
- riscontro dell’Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Bari, prot. n. 127463 del 11/10/2022.
- nota della Società di Ingegneria incaricata, acquisita al protocollo comunale n. 50357 del 17/11/2023 avente ad oggetto: *“Elenco elaborati progetto di ampliamento della Zona Annonaria Comune di Conversano. Elaborati armonizzati alla DCC n. 33 del 19.04.2023”*;
- Elaborati del progetto PIP di ampliamento della Zona Annonaria consistenti in:
 - 01 Stralcio PRG

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70121 Bari - sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

3

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

- 02 Stato di fatto Ortofoto
- 03 Invarianti strutturali
- 04 Planimetria Zonizzazione
- 05 Planimetria Generale Lotti e Vincoli
- 06 Standards esistenti
- 07 Verifica standards
- 08 Particellare di esproprio
- 09 Viabilità e parcheggi
- 10 Dimensionamento lotti
- 11 Sagome max ingombro
- 12 Fogna nera
- 13 Fogna bianca
- 14 Acquedotto ed irrigua
- 15 gas metano
- 16 Bassa e media tensione
- 17 Pubblica illuminazione
- 18 Telefonia e dati
- REL 01-23 Relazione generale
- REL 02-23 NTA 2023
- REL 03-23 Particellare.

Con la medesima nota, il Comune ha riscontrato la richiesta di chiarimenti circa il procedimento in termini di legge (L.R. n. 56/1980) con cui si è pervenuti alla "ridefinizione" urbanistica della "Zona Annonaria Dc" in "Zona mista".

Ha infatti dichiarato che *"Il Comune di Conversano con delibera di consiglio comunale n. 91 del 21.12.2022, ha approvato il "Recepimento delle disposizioni normative di modifica della L.R.N.20/2001 approvate dal consiglio regionale con delibera n. del 07.06.2022: Modifica delle zone produttive Da-Db-Dc in zone D omogenee" rendendo così di fatto possibile la modifica alla destinazione d'uso anche per uso commerciale, senza determinarne una variante urbanistica"*.

La scrivente Sezione verificato che le richieste avanzate con la precedente nota prot.A00079/2164 del 22/02/2022 non risultavano completamente ottemperate, con nota prot.n.163520 del 03/04/2024 ha sollecitato le integrazioni tecnico-amministrative, di seguito indicate:

- ricognizione complessiva dello stato di attuazione delle zone produttive del PRG nel territorio comunale, che comprendono le Zone "Da - Artigianali-industriali" (di circa 29,6 ettari) e le zone "Db - artigianali" (di circa 9,4 ettari);
- stima analitica del fabbisogno complessivo di attività a carattere produttivo, commerciale e terziario-direzionale;
- chiarimenti sul procedimento a termini di legge (L.R. n. 56/1980) con cui si è pervenuti all'approvazione della Variante al PRG, adottata con Delibera di Commissario Prefettizio n.18 del 20/03/2002.

Con nota comunale prot. n. 22601 del 05/06/2024, acquisita al protocollo regionale n. 272608 del 06/06/2024, il Comune ha riscontrato la nota regionale prot. 163520 del 03/04/2024,

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70121 Bari - sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

4



**REGIONE
PUGLIA**

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

fornendo le necessarie integrazioni tecnico-amministrative. Con la medesima nota è stata inoltrata anche la seguente documentazione:

- Allegato n. 1 - Inquadramento su base ortofoto della zona produttiva Annonaria Dc , con indicazioni puntuali sullo stato di attuazione;
- allegato n. 2 - Inquadramento su base ortofoto delle zone Da - Artigianali, con indicazioni puntuali sullo stato di attuazione;
- Allegato n. 3 – D.C.C. n. 267 del 29/07/1974 *“Variante puntuale al programma di fabbricazione”*, approvata con D.G.R. n. 2594 dell’ottobre 1974;
- Allegato n. 4 – D.C.C. n. 91 del 21/12/2022 *“Recepimento delle disposizioni normative di modifica della L.R. N. 20/2001 approvate dal consiglio regionale con delibera n. del 07.06.2022: Modifica delle zone produttive Da-Db-Dc in zone D omogenee”*;
- Allegato n. 4 - *“Relazione in merito al recepimento delle disposizioni normative introdotte dalla Legge Regionale 29 giugno 2022, n. 11, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 73 suppl. del 30-6-2022 così rubricata: Modifica alla legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio)”*;
- Allegato n. 4 - elaborati grafici allegati alla D.C.C. n. 91 del 21/12/2022;
- Allegato n. 4 - estratto della Legge regionale 29 Giugno 2022, n. 11 *“Modifica alla legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio)”* pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 73 suppl. del 30-6-2022.

Con pec acquisita al protocollo regionale n.148889 del 21/03/2025, il Comune ha trasmesso le osservazioni alla deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 05/02/2021, nonché la relativa istruttoria tecnica di controdeduzioni a cura dell’ufficio tecnico comunale.

Contenuti della proposta di Variante

Il Piano Regolatore Generale vigente, adottato con D.C.C. n. 60 del 11/02/1980 e approvato con D.G.R. n. 1500 del 05/03/1984, ha destinato a *“Zona D”* una porzione di territorio comunale pari a circa 51 Ha, suddividendola in: *“Da - Zone Artigianali - industriali”*, *“Db - Zone Artigianali”*, *“Dc - Zone relative ad attività di carattere annonario”*.

L’attuale insediamento per attività di tipo annonario, delimitato a sud-ovest dalla linea ferroviaria e ad est da Via Cozze, si sviluppa lungo la direttrice di Via delle More per una superficie di circa 34 ettari, a nord del centro urbano del Comune di Conversano.



**REGIONE
PUGLIA**

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

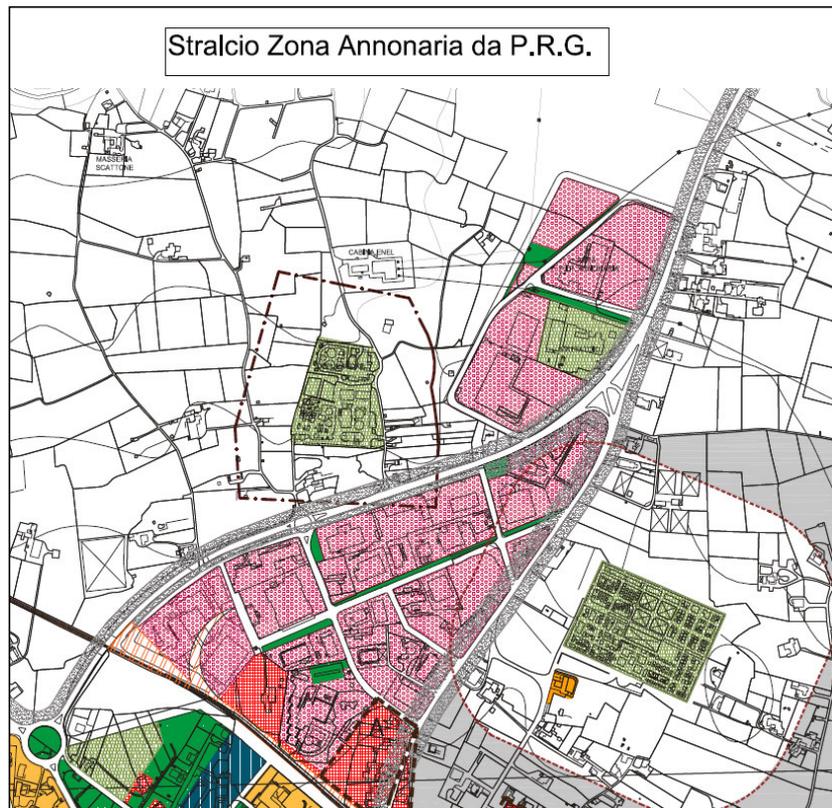


Fig. 1 - Piano Regolatore Generale, Zona Annonaria Dc (puntinato rosso)

La proposta di Variante adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2/2021 si configura come:

- ampliamento dell'area produttiva esistente con la ritipizzazione di 154.687 mq della Zona Agricola E, con contorno irregolare, parzialmente ricadente nella fascia di rispetto inedificabile del depuratore e nella fascia di rispetto dell'alta tensione; all'interno del perimetro delle aree oggetto di variante, sono state stralciate tutte le aree che presentano insediamenti abitativi di tipo civile con classificazione catastale di tipo A e utilizzati come prima abitazione.



**REGIONE
PUGLIA**

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

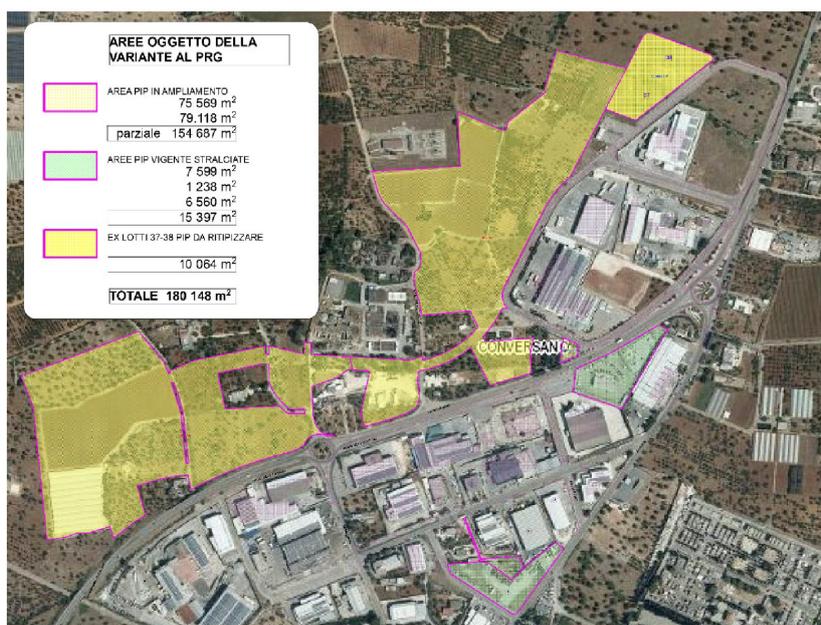


Fig. 2 - Planimetria dello stato di fatto con individuazione delle aree oggetto di variante

- reintegro delle aree dei lotti n. 57, 58 e 59 (15.397 mq) tipizzate dal PRG come "Zona Annonaria DC" e già stralciate con precedente variante poiché compromesse da edificazioni preesistenti o comunque oggetto di sanatoria. Per detti lotti la proposta di Variante comporta "la possibilità edificatoria prevista dalla destinazione urbanistica, previa corresponsione del pagamento degli oneri di urbanizzazione sia primari che secondari e dei costi di costruzione come per legge" (cfr. REL 02/23 Norme Tecniche di Attuazione).



Fig. 3 - Lotti n. 57, 58 e 59

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70121 Bari - sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

7



**REGIONE
PUGLIA**

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

- ritipizzazione dei lotti n.37 e 38 che sono stati retrocessi all'Amministrazione Comunale a seguito di un contenzioso conseguente al parere non favorevole della ASL per la presenza delle linee aeree dell'alta tensione. Considerata la piena retrocessione alla proprietà pubblica, la proposta di variante prevede l'accorpamento delle superfici (10.064 mq) e la tipizzazione come zona a "Servizi Pubblici - S", in cui insediare un Centro Comunale di Raccolta Rifiuti, zone di deposito, parcheggi, verde privato (cfr. REL 02/23 Norme Tecniche di Attuazione).



Fig. 4 - Lotti n. 37 e 38 retrocessi all'amministrazione comunale a seguito di contenzioso.

Il Consiglio Comunale con la Deliberazione n.2/2021 ha accolto un emendamento proposto che aggiorna la disciplina come si riporta testualmente di seguito:

"Il Consiglio Comunale, nella sua interezza, propone di emendare le norme tecniche di attuazione - Elaborato Rel - 02 del Progetto in esame come segue:

- *Al paragrafo 2, comma 2, lett. c), modificare il valore dell'indice RC = Rapporto max copertura, determinandolo nel 50% (del lotto) anziché 40% (del lotto);*
- *Al paragrafo 3, comma 1, lett. a), sostituire le parole "comprese le attività commerciali food e no food" con le seguenti: "con eventuali attività di commercializzazione di quanto prodotto".*

La succitata delibera di adozione è stata depositata presso la Segreteria Generale dal 19/03/2021 al 02/04/2021 con provvedimento n. 493, a seguito del quale sono pervenute n. 6 osservazioni, esaminate e controdedotte dall'Ufficio Tecnico Comunale mediante apposita istruttoria tecnica.

Con Deliberazione n. 33 del 19/04/2023, il Consiglio Comunale si è espresso sulle osservazioni. Le determinazioni del Consiglio Comunale, oltre a minime rettifiche per richieste relative alle singole proprietà, hanno comportato ulteriori modifiche all'assetto generale della proposta di Variante tra cui, secondo quanto dichiarato nella Relazione tecnica, la riduzione, nella misura di 50 m, della fascia di rispetto del depuratore.

Inoltre nella Relazione e nelle NTA aggiornate alle determinazioni del Consiglio Comunale sulle osservazioni si evidenzia una modifica identificata come "rettifica della fascia di rispetto cimiteriale limitandola alla zona ad est rispetto a via Cozze".



**REGIONE
PUGLIA**

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

Oltre all'ampliamento della "Zona Annonaria Dc" esistente, la Variante adottata dal Comune ha introdotto modifiche e aggiornamenti all'art. 22 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, che come si riporta di seguito:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE DI PRG - AMPLIAMENTO ZONA Dc

Nelle Zone Dc è consentito l'insediamento di unità produttive pubbliche, private e di tipo misto, con le seguenti utilizzazioni:

- a) *Attività per la conservazione e la preparazione, a scopo di trasformazione e/o di distribuzione di prodotti alimentari, con eventuale attività di commercializzazione di quanto prodotto e relativi annessi tipici del settore annonario, quali depositi, mercati e simili.*
- b) *Attività per le prestazioni di servizi reali alle imprese, quali uffici, aziende di credito, depositi per archiviazione, aziende fornitrici di hardware e software, aziende di marketing, di pubblicità, scuole di addestramento professionale.*
- c) *Attività espositive del settore terziario e attività di trasformazione di prodotti per il packaging.*
- d) *Alloggi di custodia ed uffici connessi all'attività principale.*
- e) *Aziende innovative, laboratori e centri di ricerca, pubblici e privati.*

Nelle Zone Dc si applicano le seguenti indicazioni:

- *Sm: Superficie minima di intervento = coincide con la superficie del lotto (cfr. TAV 05)*
- *H: Altezza max dei fabbricati = 7,50 m (misurata al colmo del muretto d'attico); sono vietati torrioni scale e vani tecnici di altezza superiore ai 7,50 m; nel caso di copertura a falda o a volta il colmo non deve superare l'altezza di m 7,50; In sede di redazione del verbale di allineamento quote sarà verificato scrupolosamente il rispetto delle quote altimetriche esistenti; Preventiva verifica di compatibilità della maggiore altezza oltre i 7,50 m con situazioni di particolare pregio panoramico nella zona Dc Annonaria*
- *Rc: Rapporto massimo di copertura = 40% del lotto*
- *Dc: Distanza dai confini = 5 m o nulla in caso di edificazione sul confine previo accordo con il confinante*
- *Ds: Distanza dalla strada = come previsto da sagome di massimo ingombro (cfr. TAV 11)*
- *P: Parcheggi privati = minimo 15% del lotto*
- *E' prescritta una superficie minima del 10% di ogni lotto da adibire a Verde Privato.*
- *E' ammessa la residenza del custode per una volumetria non superiore al 10% dell'intero volume realizzabile, comunque per una superficie utile dell'alloggio non superiore a 95 mq*
- *E' ammesso l'accorpamento di lotti contigui.
In tale caso sarà possibile la modifica delle sagome di massimo ingombro lungo il confine dei lotti contigui. E' ammesso altresì il frazionamento del lotto a partire dal quinto anno dalla data di prima agibilità, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.*
- *E' prescritta una percentuale minima del 20% da destinare a servizi collettivi, parcheggi pubblici, verde pubblico, individuata dal piano urbanistico, calcolata rispetto all'intera superficie destinata all'insediamento (escluse le sedi viarie) ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.*
- *E' fatto obbligo di:*
 - *realizzare sui bordi dei lotti a confine con le Zone agricole, fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 5,00 metri. Inoltre su detti*



**REGIONE
PUGLIA**

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

bordi devono essere previste recinzioni con muri a secco realizzate secondo le "linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (elaborato 4.4.4 del PPTR);

- realizzare sui bordi dei lotti (fatti salvi gli accessi), fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 2,00 metri. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate fra quelle già presenti nel contesto) e finalizzate a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'ambito paesaggistico di riferimento nonché a migliorare il controllo del microclima;
- sarà possibile realizzare in subordine muretti di recinzione bassi rifiniti ad intonaco con tinteggiature con colori chiari e/o bianchi, sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi o alberature.

Per quel che riguarda la dotazione minima di servizi pubblici, secondo quanto riportato nella relazione, la disciplina di zona prescrive una percentuale del 20% da destinare a servizi collettivi, parcheggi pubblici e verde pubblico, calcolata rispetto all'intera superficie destinata all'insediamento, escluse le sedi viarie. Tuttavia, così come si evidenzia nella relazione generale, sussistono alcune problematiche relative all'attuazione del precedente ampliamento dell'area PIP (cfr. REL 01-23 *Relazione generale*), ed in particolare:

- difformità nella realizzazione delle aree a standard dovute a varianti intervenute sulla viabilità di piano;
- inosservanza delle prescrizioni introdotte dalla D.G.R. n. 1538 del 19/11/1999, con cui l'area del mattatoio comunale e il tronco ferroviario sono stati esclusi dal calcolo degli standard urbanistici, in quanto non riconducibili alle categorie di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68.



Fig. 5 - Planimetria di progetto, verifica degli standard urbanistici



**REGIONE
PUGLIA**

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

Al fine di risolvere dette problematiche, la proposta di variante al PRG ha previsto l'esclusione dell'area del mattatoio comunale dal calcolo degli standard urbanistici e la riqualificazione dell'area del tronco ferroviario per la creazione di un parcheggio pubblico. Di conseguenza, l'Amministrazione Comunale ha computato le aree da adibire a standard come segue:

Cella vuota	ESISTENTI				DI PROGETTO (mq)	TOTALE (mq)			
	ZONA SUD (mq)		ZONA NORD (mq)				PARZIALE (mq)		
SERVIZI	s1	18.202	s3	564	Cella vuota	s4	10.064	Cella vuota	
	s2	12.416				s5	15.314		
	TOT	30.618	TOT	564	TOT	31.182	TOT	25.378	56.560
PARCHEGGI	p1	4.825	p7	1.162	Cella vuota	p11	633	Cella vuota	
	p2	1.992	p8	1.336		p12	375		
	p3	787	p9	905		p13	354		
	p4	506	p10	667		p14	4.175		
	p5	1.281				p15	658		
	p6	1.422							
	TOT	10.813	TOT	4.070		TOT	14.883		TOT
VERDE	v1	1.477	v5	1652	Cella vuota	v8	924	Cella vuota	
	v2	79	v6	571		v9	381		
	v3	481	v7	707		v10	591		
	v4	601				v11	585		
						v12	635		
						v13	873		
						v14	415		
						v15	232		
						v16	847		
						v17	742		
						v18	20.269		
						v19	2.728		
						v	85		
						v	34		
	TOT	2.638	TOT	2.930		TOT	5.568		TOT
MATTATOIO	Cella vuota		14.925		14.925		Cella vuota		Cella vuota
TOTALE	44.069		22.489		66.558		60.914		127.472
TOT ESCLUSO MATTATOIO	44.069		7.564		51.633		60.914		112.547

Tabella 1 - Riepilogo generale degli standard urbanistici (tav. 7).



**REGIONE
PUGLIA**

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

<i>Cella vuota</i>	SUPERFICIE LOTTI (mq)	SUPERFICIE STANDARD (mq)	TOTALE escluso strade	STRADE	TOTALE
Superficie PIP esistente detratto mattatoio	246.602,00	51.633,00	298.235,00	44.056,00	342.291,00
Superficie PIP in ampliamento	101.177,00	60.914,00	162.091,00	18.776,00	180.867,00
TOTALE	347.779,00	12.547,00	460.326,00	62.832,00	523.158,00

Tabella 2 - Calcolo delle superfici, Zona PIP esistente e Zona PIP in Ampliamento.

Sulla base del computo generale delle aree a servizi, il Comune ha effettuato la verifica della dotazione di standard urbanistici, qui di seguito riportata (cfr. REL 01-23 Relazione generale):

Verifica degli Standard della sola area PIP in ampliamento:

- *StDc* = Superficie dell'area PIP in ampliamento = mq 180.867,00
- *Ss* = Superficie destinata a Viabilità (a detrarre) = mq 18.776,00
- *Ss4* = Superficie a Servizi lotto s4 (a sommare) = mq 10.064,00
- *StnDc* = Superficie dell'area PIP al netto delle strade = mq 162.091,00
- *Sl* = Superficie dei lotti = mq 85.851,00
- *Sp* = Superficie destinata a parcheggi pubblici = mq 6.195,00
- *Sv* = Superficie destinata a verde pubblico = mq 29.341,00
- *Ssp* = Superficie destinata a servizi pubblici = mq 25.378,00
- *Sts* = Totale superfici destinate a standard = mq 60.914,00

Rapporto *Sts / StnDc* = 37,58% > 20%

Verifica degli standard dell'area PIP complessiva:

- *StDc* = Superficie dell'area PIP = mq 460.326,00
- *Sl* = Superficie dei lotti = mq 347.779,00
- *Sp* = Superficie destinata a parcheggi pubblici = mq 21.078,00
- *Sv* = Superficie destinata a verde pubblico = mq 34.909,00
- *Ssp* = Superficie destinata a servizi pubblici = mq 56.560,00
- *Sts* = Totale superfici destinate a standard = mq 112.472,00

Rapporto *Sts / StnDc* = 24,45% > 20%

Per quel che riguarda le richieste della sezione scrivente sulla ricognizione dello stato di attuazione e la stima del fabbisogno al fine di motivare la modifica proposta con la variante in oggetto, il Comune ha trasmesso un'analisi sull'esistente e sulle proposte di variante puntuale pervenute.

A dimostrazione dell'impossibilità dell'Amministrazione di soddisfare il fabbisogno di aree produttive con le aree attualmente in disponibilità, l'Ufficio Tecnico Comunale ha prodotto una ricognizione complessiva dello stato di attuazione delle Zone D del PRG, di cui si riporta testualmente il contenuto:

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70121 Bari - sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

12



**REGIONE
PUGLIA**

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

- *“Per la **zona Da industriale artigianale** sita tra le vie Castellana - c. da Castiglione che ospita realtà lavorative di grandi dimensioni, si dà atto che al suo interno vi è ormai un unico lotto con destinazione urbanistica (Da - Industriale artigianale) non edificato ed utilizzato dal proprietario ai fini agricoli. Per detta area industriale, si ritiene opportuno richiamare l’iter approvativo della relativa strumentazione urbanistica, utile alla comprensione delle dinamiche di insediamento delle aziende esistenti nella stessa, il cui inizio trova compimento nella delibera Consiliare n. 267 del 29.07.1974 approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2594 dell’ottobre 1974. Con detta Deliberazione veniva approvato per Conversano - “Variante puntuale al programma di fabbricazione”, (con relative norme tecniche specifiche), consentendo l’edificazione con rilascio di licenza edilizia diretta (secondo i parametri nella stessa riportata) e senza obbligo di piano di lottizzazione. Dette prescrizioni e previsioni urbanistiche venivano poi confermate con l’approvazione del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1500 del 1984 nella cui relazione tecnica (redatta dall’assessorato all’urbanistica regionale) cita espressamente che con l’approvazione del PRG rimane in vigore la variante al P.F. concernente la individuazione della zona industriale adottato con delibera Consiliare n. 237 del 29.07.1974. Dette circostanze, sono state ratificate con l’approvazione del PRG di Conversano, e hanno prodotto nel tempo l’insediamento di imprese industriali che hanno acquistato i suoli direttamente dai privati proprietari e dopo aver ottenuto il titolo abilitativo edilizio, hanno insediato le loro aziende”.*
- *la “**Zona Db artigianale** di Via Rutigliano/Marangelli, Via Iacovazzo, Via Casamassima, via Catanzaro avviata secondo il Piano ARTIGIANALE di cui alla D.C.C. n. n 42 del 25.07.1994 e ss. varianti (che si sviluppa nel foglio catastale n. 39), risulta completamente urbanizzata e lottizzata. Tutti i lotti sono stati assegnati in convenzione attraverso bando pubblico, già da diversi anni. Solo in alcuni piccoli lotti (di ridotte dimensioni), non si sono ancora insediate attività produttive per problemi di natura giudiziaria (sequestri giudiziari, fallimenti di società assegnatarie, vendita rami di azienda non ancora perfezionati ecc.)”;*
- *la **Zona Dc relativa ad attività di carattere anonario**, a meno di accorpamenti susseguiti nel corso degli anni, risulta suddivisa in 38 lotti, di cui 33 edificati, 3 in corso di attuazione e 2 retrocessi all’Amministrazione Comunale a seguito di contenzioso (Lotto 37 e Lotto 38).*



**REGIONE
PUGLIA**

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



Fig. 6 - Zone Industriali Artigianali Da, Stato di attuazione - Dettaglio area a Nord



Fig. 7 - Zone Industriali Artigianali Da, Stato di attuazione - Dettaglio area a Sud



**REGIONE
PUGLIA**

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

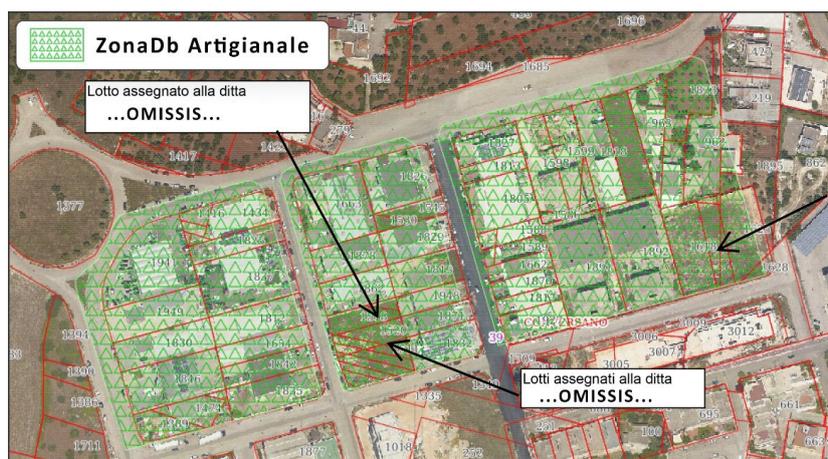


Fig. 8 - Zone Artigianali Db, Stato di attuazione - Dettaglio area a Nord

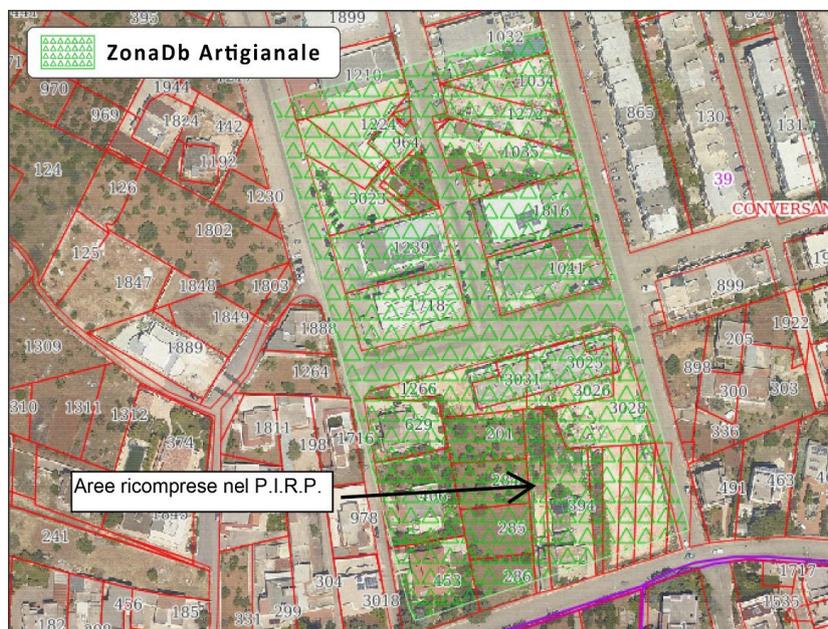


Fig. 9 - Zone Artigianali Db, Stato di attuazione - Dettaglio area a Sud



**REGIONE
PUGLIA**

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

L'ufficio tecnico ha altresì dichiarato che nel corso degli anni gli operatori economici privati hanno manifestato più volte la necessità di nuovi spazi da adibire ad attività produttive e, trovando scarsa disponibilità sul territorio comunale, hanno realizzato i propri impianti in deroga alle previsioni del PRG, per un totale di circa 35 istanze ai sensi dell'art. 5 del D.P.R.n.447/98 e dell'art. 8 del D.P.R.n.160/2010. In aggiunta alle problematiche derivanti dall'attuazione degli impianti produttivi mediante Variante puntuale al PRG, il Comune risentirebbe anche del danno economico derivante dalla scelta di numerose aziende che, non avendo a disposizione spazi idonei, hanno deciso di delocalizzare le proprie attività nei comuni limitrofi nota (cfr. nota comunale prot. n. 163520 del 03/04/2024).

Istruttoria regionale

Il Piano Regolatore Generale vigente, adottato con DCC n. 60 del 11/02/1980 e approvato con D.G.R. n. 1500 del 05/03/1984, ha destinato a "Zona D" una porzione di territorio comunale pari a circa 51 Ha, suddividendola in: "Da - Zone Artigianali - industriali", "Db - Zone Artigianali", "Dc - Zone relative ad attività di carattere annonario".

In sintesi, esaminati gli atti, si rappresenta che la variante propone:

- ampliamento della Zona Annonaria Dc al fine di disciplinare, attrezzare e rendere disponibili nuovi lotti e servizi per gli insediamenti produttivi e commerciali, nonché le opere connesse;
- reintegro delle superfici corrispondenti ai lotti n. 57-58-59, originariamente tipizzate come Zona Annonaria Dc e stralciate dalla possibilità edificatoria in occasione della prima variante di ampliamento, in quanto interessate da preesistenze edilizie. Per dette aree l'Amministrazione Comunale propone di riassegnare "la possibilità edificatoria prevista dalla destinazione urbanistica previa corresponsione del pagamento degli oneri di urbanizzazione sia primari che secondari e dei costi di costruzione come per legge";
- cambio delle destinazioni d'uso e accorpamento dei lotti 37 e 38, ricadenti nelle fasce di rispetto delle linee di alta tensione; il Comune prevede la realizzazione di zone deposito, parcheggi, verde privato e un Centro Comunale di Raccolta Rifiuti;
- modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione tra cui l'introduzione di ulteriori destinazioni d'uso, l'incremento del Rapporto di Copertura al 50%, l'eliminazione dell'Indice di Fabbicabilità Territoriale e del parametro relativo al Distacco tra Fabbricati, la riduzione al 20% delle aree da destinare a standard urbanistici e, infine, una diversa modalità di attuazione che non prevede l'approvazione di un Piano esecutivo;
- rettifica della fascia di rispetto cimiteriale, limitandone l'estensione ad est lungo il limite individuato da Via Cozze così come descritto nelle NTA della variante.

Il Comune ha motivato la necessità di ampliare la zona annonaria con la saturazione delle aree produttive già previste dallo strumento urbanistico e dal fabbisogno di insediamenti per attività dimostrato dalle numerose richieste di varianti puntuali ex art.8 del D.P.R. n.160/2010.

Premesso quanto sopra si riportano le valutazioni regionali, evidenziando che con il presente parere la scrivente Sezione si esprime esclusivamente sulla variante al PRG e alle NTA, e che lo strumento attuativo dovrà contenere una disciplina conforme a quella generale del Piano.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70121 Bari - sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

16



**REGIONE
PUGLIA**

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

1. Preliminarmente si rappresenta che gli elaborati trasmessi (Planimetrie e Relazioni) presentano delle incongruenze relativamente alle superfici delle aree oggetto di variante. Ad esempio la superficie dell'area in ampliamento riportata come 154.687 mq o 155.477 mq; superficie delle aree dei lotti 57,58, 59 pari a 15.326 mq, 15.397.

Si rende necessario procedere all'armonizzazione degli stessi, al fine di renderli coerenti con quanto dettato nella Relazione Generale.

2. Dalla documentazione agli atti della sezione scrivente risultano due relazioni istruttorie di proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute, protocollate una con n.51389 del 30/12/2022 e l'altra con n. 10369 del 10/03/2023. Con la Deliberazione n.33/023 il Consiglio Comunale ha tuttavia recepito la sola relazione protocollata con n.51389 del 30/12/2022. **Nella presente istruttoria si è pertanto considerata la relazione recepita dal Consiglio Comunale.**

3. Dall'esame degli atti amministrativi ed in particolare delle Deliberazioni n. 18 del 20/03/2002, n. 21 del 17/09/2020 e n. 91 del 21/12/2022, si rileva quanto segue:

- con Delibera di Commissario Prefettizio n. 18 del 20/03/2002 il Comune ha operato una sostanziale ridefinizione urbanistica della "Zona Annonaria DC", intervenendo sulle Norme Tecniche di attuazione del PIP, consentendo ulteriori attività a carattere produttivo, commerciale e terziario-direzionale rispetto a quelle previste dal vigente PRG. Rispetto alla disciplina vigente di zona, sono state altresì introdotte ulteriori variazioni degli indici e dei parametri attuativi.

Detto provvedimento non risulta aver seguito l'iter di approvazione di cui all'art.16 della L.R.n.56/80 e pertanto, la Sezione scrivente, con nota prot.n.2164/2022 e nota prot.n.163520/2024 ha invitato il Comune a fornire chiarimenti che lo stesso ha riscontrato con la nota comunale prot.56465 del 29/12/2023 ed in ultimo con la nota prot.n.22601 del 05/06/2024, di cui si riporta testualmente il contenuto:

"Per quanto attiene alle richieste di integrazioni tecnico-amministrative avanzate con la nota di codesta Sezione prot. A00 079/2164 del 22.02.2022, si rimanda a quanto già comunicato con nota prot. n. 56465 del 29-12-2023 specificando che la Variante al PRG di Conversano, adottata con Delibera di Commissario Prefettizio n. 18 del 20.03.2002, con la quale si intendeva trasformare le aree produttive "Da-Db-Dc" in aree D miste, di fatto non si è mai attuata, pertanto non sono mai stati rilasciati titoli abilitativi comprensivi degli indici e parametri urbanistici previsti nella stessa. Inoltre con la presente nota si comunica la formale rinuncia a tali previsioni, ritenendole, tra l'altro, superate e non più necessarie, anche a seguito dell'approvazione della delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 21.12.2022, di "Recepimento delle disposizioni normative di modifica della L.R. N. 20/2001: "Modifica delle zone produttive Da-Db-Dc in zone D omogenee", come già comunicato nella precedente nota. A maggior precisazione si indica che l'approvazione di tale delibera di consiglio comunale non ha determinato variazione di destinazione urbanistica, bensì la sola possibilità di presentare variazione dell'uso, per le categorie definite D omogenee, piuttosto che variante urbanistica".

In proposito è opportuno rappresentare che le modifiche introdotte con la D.C.P.n.18/2002 si configurano come variante sostanziale al Piano Regolatore Generale e, in quanto tali, sono soggette ad approvazione regionale secondo quanto stabilito dall'art. 16 della Legge Regionale n. 56/1980. Le modifiche al Piano Regolatore Generale



**REGIONE
PUGLIA**

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

introdotte mediante procedure non conformi alle disposizioni di legge sono da ritenersi inefficaci né peraltro la variante adottata oggetto d'esame può costituire in alcun modo sanatoria per eventuali titoli abilitativi rilasciati.

Si ritiene necessario revocare la D.C.C.n.18/2002 vista anche la volontà espressa dal Comune di rinunciare a dette previsioni.

- con Delibera di Commissario Prefettizio n. 21 del 17/09/2020 è stata adottata ai sensi della L.R. n.56/1980, una ulteriore modifica alle norme tecniche di attuazione dei vigenti PIP e PRG, qui di seguito riportate:
“nelle Zone “Da”, “Db” e “Dc”, oltre all’insediamento di attività relative ad attività di carattere Artigianale-industriali, Artigianale ed anonario, e alla costruzione di immobili destinati alle relative attività, per cui si applicano gli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal Piano Regolatore Generale, è consentito: l’insediamento in fabbricati esistenti e/o a realizzarsi di qualsiasi tipologia di attività produttiva ex d.p.r. n. 160/2010, compreso il commercio al dettaglio fino a 1500 mq. di superficie di vendita, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per la zona industriale - artigianale e anonaria, ad eccezione dei parcheggi per cui si applicherà il D.M. n. 1444/68, e limitatamente al commercio al dettaglio (Legge R. P. n. 24/15 e ss.mm.ii ed il Regolamento R. n. 07/2009 e ss.mm.ii.), da reperire all’interno del lotto di riferimento”.
 Come espressamente indicato nella Istruttoria tecnica comunale agli atti della Sezione Urbanistica regionale, a seguito della Delibera di adozione, il Comune non ha più manifestato interesse nella prosecuzione della stessa. (cfr. *Istruttoria Tecnica - Osservazioni*).
Nel prendere atto di quanto dichiarato si ritiene necessario chiarire che sulla Deliberazione del Commissario Prefettizio n.21/2020 la Giunta regionale non si è espressa in quanto mai trasmessa agli uffici regionali per le valutazioni di competenza; di conseguenza la variante adottata nel 2020 non risulta approvata definitivamente ai sensi dell’art.16 della L.R.n.56/80.
- con D.C.C. n. 91 del 21/12/2022, il Comune ha recepito la modifica alla L.R.n. 20/2001 apportata dalla L.R. n. 11 del 29/06/2022, che ha integrato la casistica delle variazioni agli strumenti urbanistici generali non soggette ad approvazione regionale.
 Dall’esame della suddetta deliberazione comunale si evince che il Comune ha adottato la modifica delle *“Zone artigianali-industriali Da”, “Zone Artigianali Db” e “Zona relativa ad attività di carattere anonario Dc”* denominandole *“Zone D omogenee”* e dando atto che *“la nuova disposizione normativa regionale assorbe quanto deliberato con la Delibera di Commissario Prefettizio n. 21 del 17.09.2020”.*
Con la D.C.C. n.91/2022 le tre zone Da, Db e Dc sono state raggruppate in un’unica zona omogenea D. Tuttavia le stesse sono state rese uniformi nella sola declinazione delle funzioni insediabili.
Peraltro la disciplina della zona Dc modificata anche nei parametri urbanistici nel 2021, al 2022 risultava oggetto della presente variante adottata con D.C.C. n.2, oggetto di esame delle osservazioni con D.C.C.n.33/2023 e ad oggi in fase di istruttoria regionale.
La disciplina modificata con la Deliberazione n.91/2022 dovrà essere rettificata ripristinando le tre zone Da, Db e Dc a cui saranno attribuite le funzioni già definite.



**REGIONE
PUGLIA**

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

In conclusione, fermo restando che l'approvazione della variante da parte della Giunta regionale non costituisce né potrebbe costituire in alcun modo sanatoria, occorre rappresentare che tutti i provvedimenti rilasciati dall'Amministrazione Comunale con riferimento a parametri, indici e destinazioni d'uso introdotti secondo procedure non conformi alle vigenti disposizioni in materia urbanistica di cui alla L.R. n.56/1980 e alla L.R. 20/2001 o art.8 del D.P.R.n.160/2010, sono da ritenersi non efficaci e, conseguentemente, soggetti alle procedure di competenza comunale stabilite dal D.P.R.n.380/2001.

4. Per quel che riguarda le superfici corrispondenti ai lotti n. 57-58-59 già interessati da edifici, non è chiara la motivazione del reintegro nella zona Dc né la disciplina di cui si accenna nella relazione di variante.

Si ritiene non condivisibile la proposta di reintegro nella Zona Dc anonaria dei lotti 57-58 e 59 e si rimanda agli atti amministrativi che ne hanno consentito o legittimato la realizzazione.

5. I lotti 37 e 38, così come definiti nella Variante approvata con D.G.R n. 1538 del 19/11/1999, sono stati oggetto di contenzioso a causa della presenza delle linee aeree dell'alta tensione, il cui esito ha comportato la completa retrocessione all'Amministrazione Comunale. Con la proposta di Variante il Comune propone l'accorpamento dei succitati lotti, ricavando un'area da destinare a Centro Comunale di Raccolta dei Rifiuti, verde privato e deposito. Ad ovest della succitata struttura comunale, sempre in parziale sovrapposizione con la fascia di rispetto della linea elettrica, l'Amministrazione Comunale propone una ulteriore area per servizi collettivi finalizzata alla sosta e al rimessaggio dei mezzi pesanti.

Nel merito non si condivide quanto operato dall'Amministrazione Comunale per le motivazioni di seguito riportate:

- la classificazione quale spazio pubblico non contempla la destinazione a verde privato che dovrà, trattandosi di aree di proprietà pubblica, essere destinato a verde pubblico oltre che ad eventuale deposito per funzioni pubbliche;
- sebbene si condivida la scelta dell'amministrazione Comunale di prevedere un centro di sosta e rimessaggio finalizzato ad impedire l'attraversamento della città da parte dei mezzi pesanti, occorre rappresentare che detta struttura non rientra tra i servizi pubblici.

Si rappresenta che le succitate aree a verde privato e il centro di sosta e rimessaggio sono da ritenersi non conformi al D.M. 1444/68 e pertanto non possono essere inclusi nel calcolo dei servizi pubblici.

6. La variante ha introdotto modifiche alla disciplina dell'art.22 delle NTA del PRG come si riporta nella seguente tabella comparativa:

ART.22 NTA VIGENTI	ART.22 NTA PROPOSTA VARIANTE
<i>In queste zone è consentito l'insediamento di impianti anche privati, per la conservazione e la preparazione, a scopo di trasformazione e/o distribuzione di prodotti alimentari, nonché degli impianti tipici del settore anonario, quali depositi, mercati e simili, compresi alloggi di custodia.</i>	<i>Nelle Zone Dc è consentito l'insediamento di unità produttive pubbliche, private e di tipo misto, con le seguenti utilizzazioni:</i> a) <i>Attività per la conservazione e la preparazione, a scopo di trasformazione e/o di distribuzione di prodotti alimentari, con eventuale attività di commercializzazione di quanto prodotto e relativi annessi tipici del settore anonario, quali depositi, mercati e simili.</i> b) <i>Attività per le prestazioni di servizi reali alle imprese, quali uffici, aziende di credito, depositi per</i>

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70121 Bari - sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

19



**REGIONE
PUGLIA**

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

<p>In tale zona il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione (lottizzazioni o piani particolareggiati) applicando i seguenti indici:</p> <p><i>It</i> = Indice di fabbricabilità territoriale = 2 mc/mq <i>Sm</i> = Superficie minima di intervento = 10.000 mq o l'intera maglia prevista dal P.R.G. <i>H</i> = Altezza max. dei fabbricati = 6 m</p> <p><i>Rc</i> = Rapporto max. di copertura = 30% <i>P</i> = Nella stesura del piano urbanistico di esecuzione devono essere reperite superfici pari al 30% dell'area che dovranno essere destinate a verde e servizi e parcheggi. <i>Dc</i> = Distanza dai confini = 5 m <i>Df</i> = Distacco tra i fabbricati = 10 m minimo.</p> <p><i>Ds</i> = Distanza dalla strada = 10 m rispetto alla viabilità marginale; <i>H/2</i> rispetto alle strade interne di lottizzazione.</p> <p>"N.B. - Ogni maglia di P.R.G. costituisce comparto di minimo intervento ai sensi dell'art.51- punto m- della legge regionale n.56/1980, nell'ambito del quale "predispone il P.P. e P. di L. richiesto dalla presente norma. (Per quanto attiene le modifiche introdotte dal C.C., al punto l) della delibera C.C. n.60/1980, ferme restando le previsioni inserite negli appositi elaborati di P.R.G., per quanto riguarda la normativa, si prescrive che restino confermate le norme tecniche di attuazione fissate dal P.R.G. per le zone artigianali-industriali D/A (art.20)".</p>	<p>archiviazione, aziende fornitrici di hardware e software, aziende di marketing, di pubblicità, scuole di addestramento professionale.</p> <p>c) Attività espositive del settore terziario e attività di trasformazione di prodotti per il packaging.</p> <p>d) Alloggi di custodia ed uffici connessi all'attività principale.</p> <p>e) Aziende innovative, laboratori e centri di ricerca, pubblici e privati.</p> <p>Nelle Zone Dc si applicano le seguenti indicazioni:</p> <p><i>Sm</i>: Superficie minima di intervento = coincide con la superficie del lotto (cfr. TAV 05) <i>H</i>: Altezza max dei fabbricati = 7,50 m (misurata al colmo del muretto d'attico); sono vietati torrioni scale e vani tecnici di altezza superiore ai 7,50 m; nel caso di copertura a falda o a volta il colmo non deve superare l'altezza di m 7,50; In sede di redazione del verbale di allineamento quote sarà verificato scrupolosamente il rispetto delle quote altimetriche esistenti; Preventiva verifica di compatibilità della maggiore altezza oltre i 7,50 m con situazioni di particolare pregio panoramico nella zona Dc Annonaria <i>Rc</i>: Rapporto massimo di copertura = 40% del lotto</p> <p><i>Dc</i>: Distanza dai confini = 5 m o nulla in caso di edificazione sul confine previo accordo con il confinante</p> <p><i>Ds</i>: Distanza dalla strada = come previsto da sagome di massimo ingombro (cfr. TAV 11) <i>P</i>: Parcheggi privati = minimo 15% del lotto <i>E'</i> prescritta una superficie minima del 10% di ogni lotto da adibire a Verde Privato. <i>E'</i> ammessa la residenza del custode per una volumetria non superiore al 10% dell'intero volume realizzabile, comunque per una superficie utile dell'alloggio non superiore a 95 mq. <i>E'</i> ammesso l'accorpamento di lotti contigui. In tale caso sarà possibile la modifica delle sagome di massimo ingombro lungo il confine dei lotti contigui. <i>E'</i> ammesso altresì il frazionamento del lotto a partire dal quinto anno dalla data di prima agibilità, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale. <i>E'</i> prescritta una percentuale minima del 20% da destinare a servizi collettivi, parcheggi pubblici, verde pubblico, individuata dal piano urbanistico, calcolata rispetto all'intera superficie destinata all'insediamento (escluse le sedi viarie) ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444. <i>E'</i> fatto obbligo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzare sui bordi dei lotti a confine con le Zone agricole, fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 5,00 metri. Inoltre su detti bordi
--	---



**REGIONE
PUGLIA**

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

	<p><i>devono essere previste recinzioni con muri a secco realizzate secondo le "linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (elaborato 4.4.4 del PPTR);</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>realizzare sui bordi dei lotti (fatti salvi gli accessi), fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 2,00 metri. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate fra quelle già presenti nel contesto) e finalizzate a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'ambito paesaggistico di riferimento nonché a migliorare il controllo del microclima;</i> - <i>sarà possibile realizzare in subordine muretti di recinzione bassi rifiniti ad intonaco con tinteggiature con colori chiari e/o bianchi, sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi o alberature.</i>
--	---

Tabella 3 - Modifiche alla disciplina dell'art.22 delle NTA del PRG.

In riferimento alle modifiche normative introdotte, si premette che la disciplina vigente riveniente dalle NTA scaricabili dal sito comunale, probabilmente non aggiornata alle varianti nel tempo approvate, non consente una completa valutazione delle stesse.

Considerate le discrasie riscontrate in particolare per l'art.22 delle NTA, i cui contenuti coincidono con quanto riportato nelle NTA della variante in esame e che differiscono con quanto descritto in relazione, si ritiene necessario riallineare la disciplina delle aree produttive partendo dalla disciplina vigente alla data di adozione avvenuta con D.C.C.n.2/2021; ovvero la norma del PRG approvato nel 1984 e modificata con varianti approvate con D.G.R. n. 683 del 19/04/1993, D.G.R. n. 1538 del 19/11/1999 e D.G.R. n. 684 del 06/05/2008. A titolo esemplificativo le percentuali da destinare a servizi (20% in Relazione e 30% nelle norme vigenti), il Rc (pari al 30% nella disciplina vigente, 40% nella norma ante variante che propone un incremento da 40% al 50%). Non si condivide, peraltro, l'eliminazione del piano esecutivo quale modalità di attuazione.

7. In riferimento alla modifica del Rapporto di copertura che dal 40% è stato portato al 50%, occorre precisare che la variante urbanistica di cui all'oggetto, come espressamente rappresentato dal Comune nella documentazione agli atti, ha come presupposto fondamentale quello di sopperire alla saturazione delle "Zone D" e soddisfare uno specifico fabbisogno di aree idonee per l'insediamento di nuove attività produttive, senza la necessità di dover ricorrere alle autorizzazioni in deroga ex art. 8 del D.P.R.n. 160/2010 attraverso l'ampliamento della Zona annonaria Dc. L'incremento del rapporto di copertura e il conseguente aumento delle volumetrie ammissibili per gli impianti già realizzati ed operativi, non risulta tra le finalità dichiarate dall'Amministrazione Comunale nella proposta di variante. Si ritiene necessario motivare l'incremento del rapporto di copertura nella misura del 50% e prevedere una norma che specifichi la necessità di reperire aree per servizi conseguenti al relativo incremento volumetrico qualora l'incremento del Rc sia applicabile anche all'esistente.



**REGIONE
PUGLIA**

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

8. Per quanto attiene i servizi pubblici di progetto, il Comune ha individuato una superficie totale pari a 60.914 mq ripartita come di seguito indicato:

- Superficie destinata a parcheggi pubblici: mq 6.195,00
- Superficie destinata a verde pubblico: mq 29.341
- Superficie destinata a servizi pubblici: mq 25.378

Per quel che riguarda l'esistente, come attestato negli elaborati di variante prodotti dall'Amministrazione Comunale di cui si riporta testualmente il contenuto, vi sono alcune problematiche relative all'attuazione del precedente ampliamento dell'area PIP (cfr. REL 01/23 Relazione Generale):

- *Difficoltà nella realizzazione della realizzazione delle aree a standard approvate dovute a varianti nella realizzazione della viabilità di piano;*
- *Mancata osservanza del contenuto della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1538 del 19.11.1999, approvata ai sensi della Legge Regionale 56/80 art. 55, concernente l'approvazione della variante al PRG vigente del Comune di Conversano per l'ampliamento della zona Annonaria, adottata con delibera consiliare n. 27/28 per quanto riguarda la individuazione come standards urbanistici dell'intera area del mattatoio comunale e del tronco ferroviario interno.*

Il Comune pertanto risultava inadempiente rispetto alle prescrizioni contenute nella D.G.R. n. 1538 del 19.11.1999 di cui, per completezza, si riporta testualmente il contenuto:

- 1) *Per quanto attiene ai nuclei produttivi esistenti per gli stessi valgono le norme tecniche vigenti e le prescrizioni contenute nelle delibere di GR 5793/91 e 683/93, con la sola modifica inerente al ridimensionamento delle aree per standards (lotto 25);*
- 2) *Per quanto attiene agli standards il progetto di Piano prevede aree non identificabili con quelle da destinare a spazi pubblici dal DM 1444/68 e precisamente l'intera area del mattatoio Comunale del nuovo insediamento, tronco ferroviario interno e il verde pubblico. Pertanto si ritiene di prescrivere il rispetto delle norme previste dall'art. 5 del DM 1444/68 con la verifica ed il reperimento, in fase attuativa (art. 27 l.s. 865/71) degli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura prevista dalla legge".*

Per sopperire alla mancata osservanza delle prescrizioni incluse nella succitata D.G.R., nella proposta di variante il Comune ha previsto lo scomputo del Mattatoio dal conteggio degli standard urbanistici, annettendone la superficie (14.925 mq) a quella per le attività produttive esistenti. Per quanto attiene il tronco ferroviario in disuso, invece, il progetto prevede la riqualificazione dello stesso per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Con la proposta di variante vengono ampliate le destinazioni d'uso ammissibili nella Zona Annonaria – Dc, includendo la possibilità di insediare funzioni commerciali e direzionali; il Comune nella Relazione Generale (cfr. REL 01/23) specifica quanto segue:

"Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765), a 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi privati. L'individuazione di tali aree è demandata al momento della redazione della progettualità esecutiva."

Si concorda con la proposta del Comune di adeguare gli spazi pubblici alle disposizioni dell'art. 5 del D.M. 1444/68 e nel rilevare che le succitate indicazioni sono contenute esclusivamente nella Relazione Generale (REL 01/23), si ritiene necessaria l'armonizzazione



**REGIONE
PUGLIA**

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

delle Norme Tecniche di Attuazione (REL 02/23) al fine di integrarle con quanto innanzi rappresentato.

9. Per quel che riguarda la fascia di rispetto del depuratore il Comune ha dichiarato che la riduzione della stessa da 100 m a 50 m è frutto dell'accoglimento di una osservazione presentata ed accolta dal Consiglio Comunale. Nella istruttoria tecnica (prot.n.51389 del 30/12/2022) relativa alle osservazioni si sintetizza la richiesta e se ne propone l'accoglimento. Tuttavia, dall'esame delle osservazioni trasmesse, non si rileva la suddetta richiesta.

Salvo ulteriori integrazioni da parte del Comune e considerato che non si rilevano profili di competenza della scrivente Sezione con riferimento agli aspetti urbanistici, si ritiene la modifica proposta non valutabile.

10. In riferimento alla fascia di rispetto cimiteriale si rappresenta che dagli atti amministrativi non si rileva uno specifico provvedimento di riduzione della suddetta fascia di rispetto se non quanto riportato nelle NTA aggiornate alle determinazioni sulle osservazioni del consiglio comunale dove, all'art.5 lettera b), si afferma che *"Con deliberazione consiliare n.33 del 19/04/2023 si è proceduto alla rettifica della fascia di rispetto cimiteriale limitandola alla zona ad est rispetto a via Cozze"*.

Nell'evidenziare che nella Deliberazione n.33/2023 il Consiglio Comunale non si è determinato per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale si rappresenta che, fermo restando l'obbligo di acquisire il parere favorevole dell'ASL competente, l'art.28 della Legge 166/2002 fissa a 200 m il vincolo cimiteriale indicando le condizioni per cui è consentita la riduzione della suddetta fascia.

11. Si rappresenta inoltre che:

- con D.C.C. n. 19 del 29/04/2022, il Comune ha adottato Il Documento Strategico del Commercio;
- con Determinazione Dirigenziale n. 94 del 14/03/2023 la Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali ha espresso parere motivato di Valutazione Ambientale Strategica con prescrizioni e richieste di integrazioni, ex art. 12 della L.R. n. 44/2012;
- con nota prot.n.307098 del 20/06/2024 il Servizio Autorità Idraulica della Sezione regionale Lavori Pubblici ha espresso il parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001;
- il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con nota prot.n. 47248 del 29/01/2025 ha espresso il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.

Il Rapporto Ambientale dovrà essere aggiornato e adeguato alle prescrizioni contenute nella Determinazione dirigenziale n.94/2023 della Sezione Autorizzazioni Ambientali che ha demandato all'autorità procedente comunale l'assolvimento degli obblighi stabiliti dagli art.13-14-15 della L.R.44/2012.

Dovrà altresì essere acquisito il parere di compatibilità con il Piano di Assetto Idrogeologico approvato di competenza dell'Autorità Distrettuale di Bacino ai sensi dell'art.4 delle NTA del Piano medesimo.

Esame delle osservazioni

La variante in questione risulta oggetto di n. 6 osservazioni che, previa apposita istruttoria tecnica, risultano esaminate e controdedotte dal Consiglio Comunale di Conversano.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70121 Bari - sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

23

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

Di seguito si riportano sinteticamente le osservazioni proposte con il relativo parere dell'UTC, le determinazioni del Consiglio Comunale e le valutazioni regionali di merito.

Osservazione rif. Comunale n. 1 - P.G. n. 7484 del 26/02/2021

Oggetto: stralcio della viabilità pubblica che costeggia la recinzione posta lungo il lato Nord del lotto PIP n. 41 con possibilità di incrementare la presenza di alberature di alto fusto in funzione di barriera rispetto alla diffusione di microorganismi patogeni provenienti dal depuratore. Rif. TAV. 4 e 9 del Piano.

Parere UTC: accoglibile parzialmente conservando il tracciato e disponendo l'obbligo di impianto di alberature ad alto fusto

Determinazioni Consiliari: accolta

Determinazioni Regionali: si ritiene condivisibile quanto operato dal Comune.

Osservazione rif. Comunale n. 2 - P.G. n. 9192 del 15/03/2021

Oggetto/Richiesta 1: si chiede che, nelle aree pertinenziali ai volumi edificabili all'interno dei lotti di progetto si possano realizzare volumi tecnici, spazi per impianti tecnologici e per la produzione di energia rinnovabile annessi alle unità produttive ed accessori alle attività ivi insediabili, escluse dal computo della volumetria edificabile.

Parere UTC: non accoglibile in quanto "i limiti stabiliti dal Piano riguardano i rapporti di copertura e le altezze dei fabbricati, la valutazione dei volumi non è oggetto di indicizzazione da verificare, visto che i volumi da individuarsi sono tutti quelli da realizzarsi al di sotto delle superfici consentite e delle relative coperture".

Determinazioni Consiliari: non accolta

Determinazioni Regionali: non condivisibile in quanto in contrasto con quanto stabilito dal Regolamento Tipo Regionale approvato con D.G.R. n. 2250 del 21/12/17 relativamente ai volumi tecnici.

Oggetto/Richiesta 2: si chiede, previo parere igienico sanitario favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la possibilità di ridurre la fascia di rispetto di inedificabilità assoluta posta lungo il lato sud del depuratore comunale, al fine di rendere edificabile con indici di Piano il lotto PIP n. 41 di progetto, per l'insediamento di attività produttive con vincolo di destinazione d'uso espositive e di deposito ad esclusione di prodotti alimentari, che siano compatibili alla vicinanza del depuratore stesso.

Parere UTC: accoglibile

Determinazioni Consiliari: accolta

Determinazioni Regionali: dall'esame delle osservazioni trasmesse, non si rileva la suddetta richiesta. Salvo ulteriori integrazioni da parte del Comune e considerato che non si rilevano profili di competenza della scrivente Sezione con riferimento agli aspetti urbanistici, si ritiene la modifica proposta non valutabile.

Osservazione rif. Comunale n. 3- P.G. n. 10334 del 25/03/2021

Oggetto: esclusione dal piano della particella 2717 del foglio 40 frazionata dalla maggiore consistenza della ex particella 23 in data 24 aprile 2015 per consentire una migliore fruibilità di accesso al proprio immobile residenziale.

Parere UTC: accoglibile per miglioramento flusso veicolare e necessità di attenuare il rischio incidenti

Determinazioni Consiliari: accolta

Determinazioni Regionali: si ritiene condivisibile quanto operato dal Comune

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70121 Bari - sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

24



**REGIONE
PUGLIA**

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

Osservazione rif. Comunale n. 4 - P.G. n. 10334 del 15/04/2021

Oggetto: si chiede l'approvazione della variante al PdC n. 169 del 25/11/2014 presentata in data 09/04/2021 prima sia approvata definitivamente la variante al PIP.

Parere UTC: non accoglibile

Determinazioni Consiliari: non accolta in quanto non concessa la proroga al PdC

Determinazioni Regionali: si ritiene condivisibile quanto operato dal Comune

Osservazione rif. Comunale n. 5 - P.G. n. 12860 del 15/04/2021

Oggetto 1: inversione di indicazione planimetrica di numerazione lotti 57e 58 riportati nella Tabella 1 "Riepilogo superfici tipizzate variante".

Parere UTC: accoglibile per mero errore materiale nella numerazione dei lotti

Determinazioni Consiliari: accolta

Determinazioni Regionali: si ritiene non condivisibile la rettifica della numerazione in quanto con la presente istruttoria si stralciano dall'ampliamento i lotti 57-58-59 non condividendo il reintegro operato dal Comune rinviando agli atti amministrativi che ne hanno consentito o legittimato la realizzazione.

Oggetto 2: Riportare la fascia di rispetto cimiteriale secondo quanto previsto dal PRG vigente, rettificando quanto riportato nella TAV. 05.

Parere UTC: accoglibile

Determinazioni Consiliari: accolta in quanto si ripropone la fascia di tutela cimiteriale del PRG vigente

Determinazioni Regionali: nell'evidenziare che nella Deliberazione n.33/2023 il Consiglio Comunale non si è determinato per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale si rappresenta che, fermo restando l'obbligo di acquisire il parere favorevole dell'ASL competente, l'art.28 della Legge 166/2002 fissa a 200 m il vincolo cimiteriale indicando le condizioni per cui è consentita la riduzione della suddetta fascia.

Osservazione rif. Comunale n. 6 - P.G. n. 14587 del 27/04/2021

Oggetto: annullamento dell'art. 3 lett a) delle NTA adottate con il piano, e conferma di quanto previsto con altra delibera di Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 21 del 27.09.2020, precisamente: "attività per la conservazione e la preparazione, a scopo di trasformazione e/o di distribuzione di prodotti alimentari, con eventualità di commercializzazione di quanto prodotto e relativi annessi tipici del settore annonario, quali depositi, mercati e simili nel limite dimensionale degli esercizi di vicinato" con la contestuale conferma del precedente analogo articolo 3 lettera a) "Attività per la conservazione e la preparazione, a scopo di trasformazione e/o di distribuzione di prodotti alimentari, comprese le attività commerciali e relativi annessi tipici del settore annonario, quali depositi, mercati e simili, compresi alloggi di custodia ed uffici". Ciò allo scopo di consentire la libera iniziativa imprenditoriale, anche ai fini di commercializzare il dettaglio quanto non direttamente prodotto dalle attività insediate. In subordine chiede che le NTA proposte si applichino esclusivamente alla zona in ampliamento ferme restando le previgenti norme per i lotti esistenti.

Parere UTC: accoglibile

Determinazioni Consiliari: accolta

Determinazioni Regionali: non accoglibile in quanto non coerente con la disciplina vigente alla data di adozione della variante. Peraltro l'art.22 delle NTA non risulta modificato secondo



**REGIONE
PUGLIA**

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

quanto accolto. Andrebbe altresì inserita una precisazione relativa all'esclusività dell'applicazione delle NTA per la sola zona in ampliamento.

Conclusioni

In conclusione, nel ribadire che:

- il presente parere si esprime esclusivamente sulla variante al PRG e alle NTA e che lo strumento attuativo dovrà contenere una disciplina conforme a quella generale del Piano;
- il provvedimento di approvazione della variante da parte della Giunta regionale non costituisce né potrebbe costituire in alcun modo sanatoria, occorre rappresentare che tutti i provvedimenti rilasciati dall'Amministrazione Comunale con riferimento a parametri, indici e destinazioni d'uso introdotti secondo procedure non conformi alle vigenti disposizioni in materia urbanistica di cui alla L.R. n.56/1980 e alla L.R. 20/2001 o art.8 del D.P.R.n.160/2010, sono da ritenersi non efficaci e, conseguentemente, soggetti alle procedure di competenza comunale stabilite dal D.P.R.n.380/2001.

Considerato che:

- la verifica del bilancio della pianificazione vigente ha evidenziato la saturazione delle aree attualmente adibite a Zone Produttive dal PRG vigente;
- l'amministrazione non è in grado di soddisfare il fabbisogno di aree produttive con le superfici attualmente in disponibilità;
- l'insufficienza di aree produttive ha indotto gli operatori economici privati a realizzare i propri impianti in deroga alle previsioni del PRG, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n.447/98 e dell' art. 8 del D.P.R.n. 160/2010;
- le aree individuate sono localizzate in continuità con la zona anonaria esistente;

si ritiene che la variante così come proposta dal Comune di Conversano possa essere approvata con le prescrizioni riportate ai precedenti punti da 1 a 11 della istruttoria regionale e con le precisazioni contenute nelle controdeduzioni alle osservazioni.

Si propone pertanto alla Giunta Regionale l'approvazione ai sensi dell'art. 16 della L.R.n.56/80 della variante al PRG adottata dal Comune di Conversano con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 2/2021 e n.33/2023 con le prescrizioni di cui alla istruttoria tecnica regionale e riportati ai punti da 1 a 11 e con le precisazioni contenute nelle controdeduzioni alle osservazioni.

Ai sensi dell'art. 16, co. 11, della L.R. n. 56/1980, il Consiglio Comunale entro 60 gg dalla comunicazione adotterà le proprie decisioni di recepimento o di controdeduzioni in merito, ai fini della definitiva approvazione della Variante al PRG da parte della Giunta Regionale.



**REGIONE
PUGLIA**

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

Funzionario E.Q. Supporto Tecnico Pianificazione Urbanistica

Ing. Michele Francesco Brandonisio



Michele Francesco Brandonisio
08.04.2025 17:02:49
GMT+02:00

Funzionario E.Q. Strumentazione Urbanistica

Arch. Maria Macina



Maria Macina
08.04.2025 20:08:14
GMT+02:00

Il Dirigente ad interim della Sezione Urbanistica

Ing. Giuseppe Angelini



Giuseppe
Angelini
09.04.2025
17:20:32
GMT+01:00



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

PARERE TECNICO

Allegato B

Comune di **CONVERSANO** – Variante al Piano Regolatore Generale per l'ampliamento della
"Zona Annonaria Dc", adottata con DCC n. 2 del 05/02/2021
(art. 96.1.c delle NTA del PPTR)

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 13.9.2016 fu adottato il progetto di ampliamento del "Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi della Zona Annonaria Dc" in deroga allo strumento urbanistico vigente.

Con nota prot. n. 6746 del 7.3.2018, acquisita al prot. col n. 145/2530 del 27.3.2018 il Comune avviò, ai sensi dell'art. 11, co. 3 lett. c) della L.R. 44/2012, la fase di consultazione pubblica nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Con nota prot. n. 145/3186 del 16.4.2018 in qualità di soggetto competente in materia ambientale (SCMA) fu espresso, nell'ambito delle consultazioni di VAS, un contributo affinché la variante in esame potesse "acquisire la compatibilità paesaggistica al PPTR, superare le criticità su evidenziate, di non contrastare con i suddetti obiettivi e indirizzi di cui alla sezione C2 della Scheda di ambito e di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento [...]" fornendo le indicazioni utili al superamento delle criticità rilevate.

Con Delibera del Commissario Prefettizio n. 21 del 17.9.2020 furono adottate modifiche alle norme tecniche di attuazione dei vigenti PIP e PRG, consentendo nelle "Zone artigianali-industriali Da", "Zone Artigianali Db" e "Zone relative ad attività di carattere annonario Dc", l'insediamento di qualsiasi tipologia di attività produttiva ex DPR n. 160/2010 (compreso il commercio al dettaglio fino a 1.500 mq di superficie di vendita), nel rispetto degli indici già previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 5.2.2021, fu riadottato il progetto di ampliamento del "Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi della Zona Annonaria Dc" adeguato al contributo trasmesso con nota prot. n. 145/3186 del 16.4.2018.

Con nota prot. n. 159216/2024, pervenuta in data 10.9.2024, la Sezione Urbanistica regionale, al fine del rilascio del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 co.1 lett. c) delle NTA del PPTR, ha trasmesso la seguente documentazione relativa alla

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

variante in oggetto trasmessa dal Comune con note prot. 63782 del 08.02.2022 e prot. 56465 del 29.12.2023:

Nome file	Impronta Md5
0-2017-0054_ELENCO ELABORATI (allegati tecnici).pdf	2983f0cbbfa28c786f49c27cdf37f3a4
0-2017-0054_ELENCO ELABORATI.pdf	2983f0cbbfa28c786f49c27cdf37f3a4
15 - Avviso pubblico (allegato n. 1).pdf	4aa5afa84ad37de50c67f5670c250d45
Avviso ampliamento PIP annonario definitivo_2021 (allegato n. 4).pdf	9ff81bb7bf35e7da3beb63184c97477a
Comune_di_Conversano Citta Metropolitana di Bari- Servizio Tutela e Valorizzazione (allegato 6).pdf	f5667b46b14145e00d74c7eb64fac4b1
DELIBERA DI CONSIGLIO_Delibera originale_33 (allegato n. 10).pdf	dc382caf0f0d9ed802bf4250196e2810
Documento regione puglia per distanze depuratore.PDF	1b116503e01f6fb8500ac049cac2be7e
Il Corriere dello Sport - Ediz. Puglia e Basilicata (allegato n. 2).pdf	83cb808c4c1700335fc4df3382c96a3d
Il Riformista (allegato n. 3).pdf	663febdec005105cd9a13d3397be7d08
Invio Regione - Piano ampliamento PIP Annonario aggiornato al 2023-signed.pdf	34032de3739a653f34b1ce6c5d5ca846
PROT. AOO75_1955 del 04.03.2022_signed (allegato n. 7).pdf	271e7578d9ecf6f390a33a8f613464da
prot_2164_2022-02-22 Nota regione Ing. PACE.pdf	1f50f4c506c735858b63f0dd7c4d5b8
Prot_Int 0051389 del 30-12-2022 - Documento ISTRUTTORIA TECNICA-OSSERVAZIONI PIP (allegato n. 9).pdf	7e0c5fa2b2fafa77f5ff4eb717ad7cd6
Prot_Par 0001324 del 17-03-2022 - Autorità idrica Pugliese (allegato n. 8).pdf	1fc0fbaec7a9f452db595940da55018b
Prot_Par 0003937 del 28-01-2022 - Documento COMUNE DI CONVERSANO TRASMISSIONE PIP ANNONARIO-signed.pdf	8a21673c1e1139db53715b3fb27e3e83
Prot_Par 0003937 del 28-01-2022 -TRASMISSIONE PIP ANNONARIO-signed (allegato n. 5).pdf	8a21673c1e1139db53715b3fb27e3e83
Prot_Par 0023028 del 29-05-2023 - Documento 13 - Studio TI - Richiesta armonizzazioni osservazioni (allegato n. 11).pdf	14628a39a52244394e26cb15c335e3ff
Relazione Tecnica (istruttoria tecnica osservazioni (Allegato n. 9).PDF	187e9160a8883b02d3b229621358ea4e
riscontro ASL fascia di rispetto depuratore (allegato n. 14).PDF	8b812c1cf25815ed7d038c2c7b7061d5

Con nota prot. n. 448245 del 17.9.2024, è stato richiesto di: *“integrare la documentazione con il puntuale riscontro circa le modifiche progettuali, anche tramite una tabella comparativa, riportate da codesto Comune in relazione a tutte le indicazioni di cui al contributo/nota prot. n. 145/3186 del 16.4.2018, compreso all’aggiornamento delle NTA come indicate nel richiamato contributo.”*

Con nota prot. n. 44672 del 18.11.2024, acquisita al prot. col n. 567291 del 18.11.2024, il Comune ha trasmesso la seguente documentazione:

Nome file	Impronta Md5
Prot_Par 0044672 del 18-11-2024 - Allegato regione puglia PIP Ottobre 2024-signed.pdf	0c6943cd589d2721fe172036383a8653
Prot_Par 0044672 del 18-11-2024 - Allegato REL 02-24 NTA_ottobre 2024-signed.pdf	89b11a6f4dc8787b451883064282a73f
Prot_Par 0044672 del 18-11-2024 - Documento REL 05.a-24_RELAZ-signed.pdf	77d03b0c1839e3335d1f4e463eb9b72d

Dato atto che con determinazione del dirigente Sezione Autorizzazioni Ambientali n. 94 del 14.3.2023, pubblicata sul BURP n. 30 del 30.3.2023, è stato espresso ai sensi dell'art.

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

12 della L.R. 44/2012 il parere motivato, con prescrizioni, di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Conversano e al relativo rapporto Ambientale (RA).

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

Il Comune di Conversano (in seguito Comune) è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con DGR n. 1500 del 5.3.1984 in vigore dal 9.6.1984 con la pubblicazione sul BURP Puglia n. 61. L'area tipizzata dal vigente PRG come zona "DC Annonaria" si attesta lungo la direttrice di via delle More e si estende per 29,7 ha; ubicata a nord del centro urbano è delimitata a sud dalla rete ferroviaria, a Est da via Cozze e a Nord-Ovest da via delle More. Con la proposta di variante si prevede di estendere detta zona per ulteriori 18 ha interessando le limitrofe aree tipizzate dal PRG quale "Zona E1 agricola".

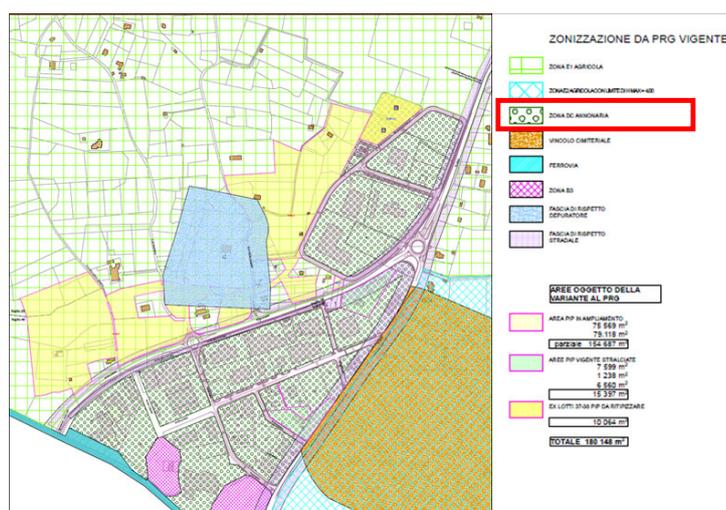


Figura 1 - stralcio di PRG con sovrapposizione delle aree oggetto di variante.

Come rappresentato nell'elaborato **Prot_Par 0044672 del 18-11-2024 - Allegato REL 02-24 NTA_ottobre 2024**, attualmente la "Zona DC Annonaria" è sottoposta alle disposizioni di cui all'art. 22 delle NTA del PRG di seguito riportate:

Art. 22 - Zone relative ad attività di carattere annonario Dc

"In queste zone è consentito l'insediamento di impianti anche privati, per la conservazione e la preparazione, a scopo di trasformazione e/o distribuzione di prodotti alimentari, nonché degli impianti tipici del settore annonario, quali depositi, mercati e simili, compresi alloggi di custodia.

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

In tale zona il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione (lottizzazioni o piani particolareggiati) applicando i seguenti indici:

It = Indice di fabbricabilità territoriale = 2 mc/mq

Sm = Superficie minima di intervento = 10.000 mq o l'intera maglia prevista dal P.R.G.

H = Altezza max. dei fabbricati = 6 m

Re = Rapporto max. di copertura = 30%

P = Nella stesura del piano urbanistico di esecuzione devono essere reperite superfici pari al 30% dell'area che dovranno essere destinate a verde e servizi e parcheggi.

Dc = Distanza dai confini = 5 m

Df = Distacco tra i fabbricati = 10 m minimo.

Ds = Distanza dalla strada = 10 m rispetto alla viabilità marginale;

H/2 rispetto alle strade interne di lottizzazione.

"N.B. - Ogni maglia di P.R.G. costituisce comparto di minimo intervento ai sensi dell'art.51- punto m- della legge regionale n.56/1980, nell'ambito del quale "predisporre il P.P. e P. di L. richiesto dalla presente norma. (Per quanto attiene le modifiche introdotte dal C.C., al punto l) della delibera C.C. n.60/1980, ferme restando le previsioni inserite negli appositi elaborati di P.R.G., per quanto riguarda la normativa, si prescrive che restino confermate le norme tecniche di attuazione fissate dal P.R.G. per le zone artigianali-industriali D/A (art.20)".

Con riferimento alla **proposta di Variante** trasmessa con nota prot. n. 159216, acquisita in data 10.9.2024, questa si configura come un ampliamento dell'area produttiva esistente di circa 18 ettari così composti:

154.687 mq derivanti dalla ritipizzazione di parte della Zona Agricola E, e in parte ricadenti nella fascia di rispetto inedificabile del depuratore e dalla fascia di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione che attraversano l'area;

16.397 mq di aree PIP approvato con delibera di C.C. n. 108 del 13.12.99 e precedentemente stralciate per cui, su richiesta dei proprietari, l'Amministrazione Comunale ha deciso di concedere la possibilità di edificare conformemente alla destinazione urbanistica prevista, previo il pagamento degli oneri urbanistici sia primari che secondari e dei costi di costruzione come stabilito dalla legge;

10.064 m² di ex lotti PIP da ritipizzare (lotti 37 e 38), retrocessi al Comune a seguito di un contenzioso legato alla presenza delle fasce di inedificabilità delle linee dell'alta tensione. In questo caso, la proposta di Variante prevede l'accorpamento dei due lotti al fine di ottenere un'area priva di vincoli, in cui realizzare zone di deposito, parcheggi, verde privato e un Centro Comunale Raccolta Rifiuti.

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

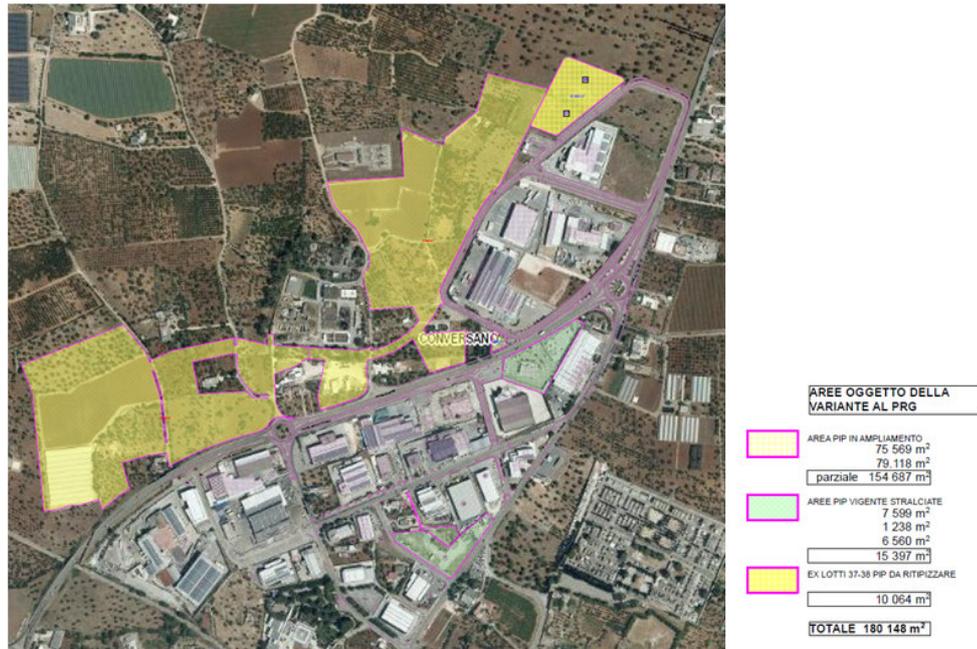


Figura 2 - aree oggetto della variante urbanistica

All'interno del perimetro delle aree oggetto di variante, sono state stralciate tutte le aree che presentano insediamenti abitativi di tipo civile con classificazione catastale di tipo A e utilizzati come prima abitazione.

Come si legge nella Relazione Generale (**Elab. REL 01-23**) inoltre, "all'interno del perimetro sono state stralciate tutte le aree che presentano insediamenti abitativi di tipo civile con classificazione catastale di tipo A e utilizzati come prima abitazione."

Ancora: "Le modifiche previste in questa variante riguardano il perimetro dell'area interessata e altri elementi relativi al P.R.G. (capacità insediativa, volumetrie previste, standard urbanistici, ecc.).

In particolare, il progetto della Variante:

- è un Piano di iniziativa pubblica;
- ha per oggetto l'ampliamento della zona Dc;
- è formato ai sensi della legge 865/1971, art.27 ed ai sensi della all'art. 36 della Legge Regionale n. 22/06 il quale dispone che, per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti finalizzate alla previsione di nuove aree produttive, si applica il

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

procedimento previsto dai commi da 4 a 14 dell'art 11 della Legge Regionale 20/01 in quanto il progetto costituisce variante di PRG;
- ha finalità di disciplinare, attrezzare e rendere disponibili nuovi lotti e servizi per gli insediamenti produttivi e commerciali e le opere connesse agli ambiti della Zona Dc;
la sua approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previsti. Pertanto, è fatto obbligo a chiunque di osservarne norme e prescrizioni."

L'area interessata dalla Variante Urbanistica è censita al catasto al Fg. 40 p.lle nn. 16-17-18-19-2718-25-56-98-2760-170-172-246-277-932-934-1185-19-2761 e Fg. 29 p.lle nn.106-117-134-139-143-146-148-150-151-162-165-166-167-172-175-176-196-209-217-233-68-255-274-276-292-308-326-327-400-402-406-427-429-448-449-450-457-609-610-611-616-622-82-628-635-660-744-745-771-772-775-776-834-838-839-840-841-843-162-772-776-834-839 (cfr. Tav. 08 Piano Particellare di esproprio).

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Preliminarmente si rappresenta che il PRG del Comune di Conversano non risulta adeguato al 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. 96.1, 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, **dalla consultazione degli elaborati del PPTR**, si rappresenta che l'area ricade nell'ambito paesaggistico **"La Puglia centrale"** ed in particolare nella Figura Territoriale denominata **"Il sud-est barese ed il paesaggio del frutteto"**.

Fermo restando le analisi paesaggistiche relative alla figura territoriale di paesaggio e del contesto paesaggistico di riferimento di cui al contributo espresso in sede di consultazione VAS trasmesso con nota prot. n. 145/3186 del 16.4.2018, che in questa sede si intendono integralmente riportate, con riferimento all'area d'intervento si riporta quanto già rappresentato nella richiamata nota:

"[...] essa è posta tra uno dei Laghi di Conversano (Lago Petrullo) a Nord e dalla zona PIP esistente a Sud, attestandosi in parte sulla SP 50 e in parte su Via delle More. In particolare l'area ricade in una zona organizzata dalla viabilità delle strade

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

vicinali quali Viale San Donato lago Petrullo, Viale Casacadrone e dalla viabilità poderale e sebbene preseti elettrodotti aerei di alta tensione, il collettore principale di fogna e di una rete irrigua pubblica, e non sia direttamente interessata da "Beni Paesaggistici" di cui all'art. 38 delle NTA del PPTR si caratterizza per l'integrità dei tradizionali segni della conduzione agricola e dei beni diffusi nel paesaggio rurale tipico del sud-est barese quali: muretti a secco; siepi; architetture minori in pietra o tufo; piante, isolate o a gruppo; filari alberati, alberature stradali e poderali; ulivi e carrubi monumentali di cui alla LR 14/2007 (così come rilevati nella Relazione Agronomica predisposta dal Comune di Conversano). Nel merito si evidenzia che nella nota prot. n. 6119 del 4.5.2012 (acquisita al prot. con n. 145/4519 del 16.05.2019) la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Bari, Barletta-Andria-Trani e Foggia, nell'ambito della consultazione dei Soggetti con competenza ambientale, ha rappresentato che "l'area risulta fortemente caratterizzata dalla presenza di strutture e manufatti del paesaggio rurale come la tessitura agraria, le testimonianze della cultura costruttiva locale (muri a secco, pozzi, edilizia rurale) e di tipo vegetale come le diffuse piantagioni di ulivo".

Nella "Relazione Agronomica" inoltre viene evidenziato che (cfr pag 6): "Lo stato attuale dell'area di intervento si presenta come una zona agricola connotata da tradizionali oliveti dei quali n.23 monumentali, a sesto d'impianto non regolare di tipo estensivo, altri impianti arborei (ciliegeti) di età variabile sempre non molto giovani o ancora altri fruttiferi sempre frazionati così come gli orti ad uso familiare. Tutti i cicli produttivi non riescono ad esaltare al massimo le capacità produttive di questo tipo di colture che conferma tutta la debolezza strutturale delle aziende in questa zona".

L'area d'intervento così descritta, si caratterizza quindi per il valore paesaggistico - ambientale rilevabile nel mosaico del paesaggio rurale a ridosso dell'insediamento urbano di Conversano caratterizzato da una trama di coltivi periurbani e da un'articolazione complessa di associazioni prevalenti, oliveto/frutteti, che prossimi ai contesti urbani costituiscono la cosiddetta "campagna del ristretto". Questa è caratterizzata da un sistema di spazi periurbani che, con le componenti strutturanti il paesaggio rurale, rappresenta dal punto di vista paesaggistico elementi identitari del paesaggio e dal punto di vista ambientale sistema di connessione ecologica tra città e territorio, da salvaguardare e valorizzare.

Tuttavia, la presenza di aree periurbane a ridosso dei contesti urbani marginali di Conversano ad opera della diffusione insediativa e di zone produttive provoca la frammentazione del territorio rurale della campagna del ristretto, contribuendo alla perdita di alcuni segni di questo paesaggio ed a un consistente degrado visuale, soprattutto se prossime ai viali di accesso alle città.

Nella medesima nota, con riferimento alla Variante, è stato rappresentato che:

"[...] risulta pregiudizievole alla qualificazione paesaggistica dell'ambito interessato poiché, data la condizione di integrità delle componenti strutturanti il paesaggio

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

rurale di riferimento nonché della continuità con quelle della adiacente area agricola, essa non definisce una adeguata relazione organica con il territorio agrario di riferimento; difatti così come rilevabile negli elaborati grafici trasmessi, si rileva che la trasformazione insediativa presenta le seguenti criticità:

si pone in discontinuità con l'orientamento e la giacitura dei segni dell'organizzazione del suolo e delle trame del territorio agrario, non assicurandone il mantenimento e compromettendo la qualità paesaggistica ed ecologica dei luoghi;

non definisce un rapporto fisico e relazionale tanto con la campagna, presentando una scarsa integrazione paesaggistica con i contesti rurali adiacenti, quanto con gli attuali margini urbani;

contribuirebbe ad aggravare le criticità e i fattori di rischio e di vulnerabilità della qualità paesaggistica della figura territoriale, nonché il degrado visuale del paesaggio rurale che la scheda d'ambito 5.1 del PPTR ha già rilevato a seguito delle trasformazioni insediative che le zone produttive e le piattaforme artigianali generano quando poste lungo le principali direttrici storiche, assi storici di accesso alla città;

non assicura la salvaguardia di alcuni manufatti edilizi con valore identitario e caratterizzanti il paesaggio agrario nel dettaglio ciò con riferimento ai manufatti edilizi, indicati in catasto con particella n. 19, 170, e 171 fg.40.

In particolare, si rappresenta che l'ampliamento della zona annonaria con riferimento alla previsione dei lotti contrassegnati con il nn. 39,....,60 (cfr Tav 03) degli standard e della viabilità risulta incompatibile con il su descritto valore di paesaggio riconosciuto in quest'area, sebbene nella "Relazione Generale" il Comune rappresenta che: "in accoglimento del parere, pur non vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Bari, Barletta-Andria-Trani e Foggia, espresso per la valutazione del Rapporto ambientale preliminare con nota del 04/05/2012 n. 6119, sono stati introdotte modifiche di profilo dei lotti a nord per armonizzarli con l'andamento del particellare esistente; è stato inoltre inserito l'obbligo, nelle zone di confine con le aree tipizzate agricole, di recinzioni con muri a secco."

Nel dettaglio le suddette trasformazioni non risultano del tutto coerenti con:

*gli **obiettivi generali e specifici** di qualità:*

Contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie e promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo;

Migliorare la qualità ambientale del territorio;

Salvaguardare gli spazi rurali e le attività agricole;

Elevare il gradiente ecologico degli agro ecosistemi;

Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

Valorizzare i caratteri peculiari dei paesaggi rurali storici;

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

*Promuovere il recupero, dell'edilizia rurale e dei manufatti in pietra a secco;
Valorizzare la struttura estetico - percettiva dei paesaggi della Puglia.*

*Garantire la qualità paesaggistica e ambientale delle aree produttive;
Garantire la qualità territoriale e paesaggistica nella riqualificazione, riuso e nuova realizzazione delle attività produttive;*

gli indirizzi di cui alla normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito:

salvaguardare l'integrità delle trame e dei mosaici culturali dei territori rurali di interesse paesaggistico che caratterizzano l'ambito;

promuovere tecniche tradizionali e innovative per l'uso efficiente e sostenibile della risorsa idrica;

tutelare la leggibilità del rapporto originario tra i manufatti rurali e il fondo di appartenenza;

salvaguardare, riqualificare e valorizzare gli assi storici di accesso alla città e le corrispettive visuali verso le "porte" urbane.

*con i **Progetti territoriali per il paesaggio regionale** di cui al Titolo IV, ed in particolare con il:*

Progetto territoriale per il paesaggio regionale Rete ecologica polivalente (elaborato 4.2.1.2) poiché gli interventi previsti non incentivano la realizzazione dello stesso progetto e non assicurano l'obiettivo di migliorare la connettività complessiva del sistema regionale di invarianze ambientali cui commisurare la sostenibilità degli insediamenti;

Progetto territoriale per il paesaggio regionale Patto Città-campagna (elaborato 4.2.2) poiché gli non risponde all'esigenza di elevare la qualità dell'ambiente urbano periferico bloccando la proliferazione di aree industriali nella campagna e nelle aree naturali;"

1. Compatibilità della variante urbanistica

Con riferimento alla compatibilità paesaggistica della Variante, nel contributo espresso in fase di consultazione VAS, trasmesso con nota prot. n. 145/3186 del 16.4.2018, sono state fornite indicazioni "affinché detta Variante possa acquisire la compatibilità paesaggistica al PPTR, superare le criticità su evidenziate, di non contrastare con i suddetti obiettivi e indirizzi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito e di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento, [...]" a cui il Comune ha riscontrato, con nota prot. n. 44672 del 18.11.2024 acquisita al prot. col n. 577291 del 18.11.2024, come di seguito.

1 - Indicazione progettuale di cui alla nota prot. 145/3186 del 16.4.2018

al fine di non compromettere gli elementi antropici e seminaturali caratterizzanti il paesaggio agrario (in particolare: muretti a secco; siepi; architetture minori in pietra o tufo; piante, isolate o a gruppi; filari alberati, alberature stradali e poderali; ulivi e carrubi monumentali) e di garantire la qualità territoriale e paesaggistica della zona interessata dalla variante in oggetto sarebbe opportuno che la proposta di ampliamento della zona "DC - Piano degli insediamenti

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

<p><i>produttivi”, non interessi le seguenti aree:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>i lotti contrassegnati dal n. 39 al n. 60 (cfr. Tav 03);</i> <i>i parcheggi contrassegnati dal n. 17 al n. 22;</i> <i>le aree a verde pubblico contrassegnate dal n.18 al n.22;</i> <i>le aree per impianti collettivi contrassegnate con S4 e S5 (cfr. Tav 16);</i> <i>le aree destinate a sede stradale a servizio dei suddetti lotti e delle aree a standard.</i>
<p>Riscontro di cui alla nota prot. n. 44672 del 18.11.2024 acquisita al prot. col n. 577291 del 18.11.2024</p>
<p><i>In particolare, per quanto riguarda la prima indicazione, riferita agli elementi antropici e seminaturali caratterizzanti il paesaggio agrario in oggetto, si evidenzia che sono stati eliminati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• i lotti contrassegnati dal n. 39 al n. 60</i> <i>• i parcheggi contrassegnati dal n. 17 al n. 22;</i> <i>• le aree a verde pubblico contrassegnate dal n.18 al n.22;</i> <i>• le aree per impianti collettivi contrassegnate con S4 e S5 (cfr. Tav 16);</i> <i>• le aree destinate a sede stradale a servizio dei suddetti lotti e delle aree a standard.</i> <p><i>Come si evince dalla lettura delle: fig.01 Tav. 03/2014; fig. 02 Tav. 05/2023; e fig. 03 Tavola di confronto, si è proceduto ad un significativo ridimensionamento dell’area interessata dalla variante (circa 8 ettari) conservando alla cura pubblica, con destinazioni a verde ed a servizi, le zone insistenti sotto l’elettrodotto, già abbandonate dall’uso agricolo, nonché un’area compresa tra la centrale di trasformazione Enel e il depuratore contenente due immobili da recuperare.</i></p> <p><i>Ciò ha comportato un generale ridimensionamento dell’estensione del Piano come da Tabelle di confronto di cui alla fig. 04, con la conseguente salvaguardia di elementi antropici e seminaturali caratterizzanti il paesaggio agrario (in particolare: muretti a secco; siepi; architetture minori in pietra o tufo; piante, isolate o a gruppi; filari alberati, alberature stradali e poderali; ulivi e carrubi monumentali) e di garantire maggiormente la qualità territoriale e paesaggistica. Infatti da un lato la superficie destinata a lotti per gli insediamenti produttivi è scesa da 159646 mq a 85851 mq dall’altro è stato previsto un incremento della superficie da destinare a verde pubblico con lo scopo di attenuare l’impatto della zona rispetto al tessuto agrario confinante. Anche la viabilità di progetto è diminuita da 36998 mq a 18776 mq riducendo le zone impermeabili. (cfr. pag. 5-6 dell’integrazione alla relazione paesaggistica)</i></p>

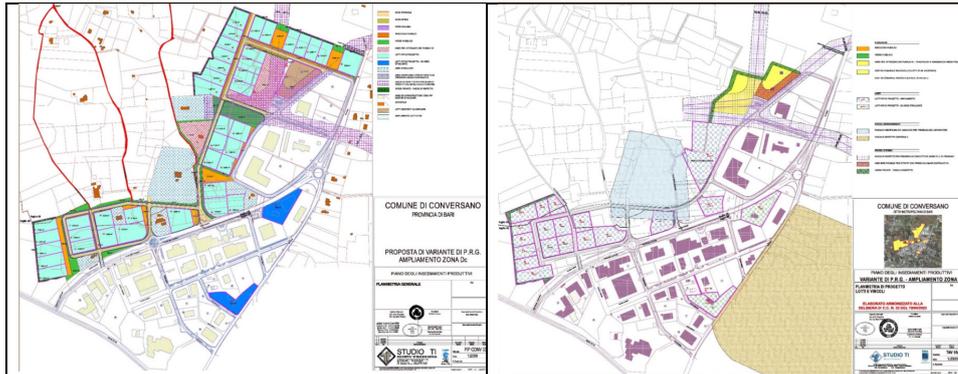
www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA



Proposta di Variante oggetto di contributo in sede di verifica di assoggettabilità a VAS

Proposta di Variante come modificata e riadottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 05.02.2021.

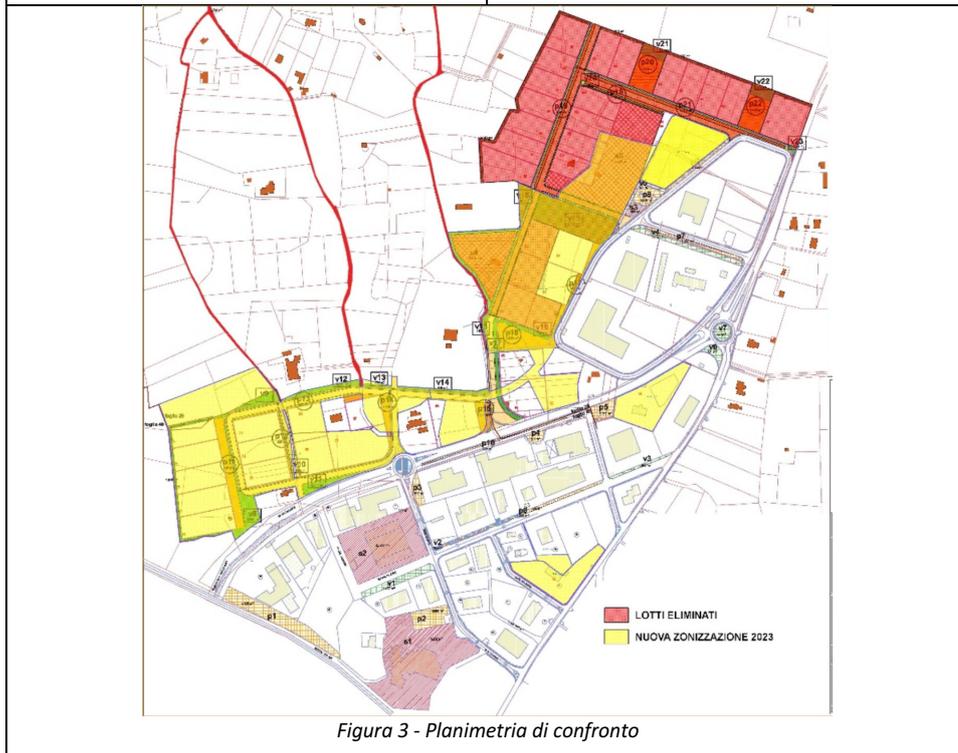


Figura 3 - Planimetria di confronto

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

1A - Valutazione della compatibilità paesaggistica della Proposta di Variante come modificata e riadottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 05.02.2021.

Si da atto di quanto operato dal Comune al fine di recepire l'indicazione progettuale di cui al punto 1 del contributo VAS, tuttavia occorre rilevare che il sedime di alcuni lotti stralciati dalla proposta di variante risulta interessato da:

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE - PARCHEGGIO E RIMESSAGGIO MEZZI PESANTI in luogo delle aree per impianti collettivi contrassegnate con S5, dal Verde Pubblico contrassegnato con il n. 18 e da parte dei lotti n. 54, 55, 56;

PARCO TECNOLOGICO in luogo delle aree per impianti collettivi contrassegnate con S4, dal Verde Pubblico contrassegnato con il n. 19 e da parte dei lotti dal n. 57 al n. 60;

Nel merito si rileva che la Proposta di Variante in dette zone assicura la salvaguardia di alcune componenti paesaggistiche riconoscendole quali invariantsi strutturali Storico-Insediative e sottoponendole ad una disciplina di tutela di cui all'art. 6. delle NTA, tuttavia non sono riconosciute in dette aree invariantsi strutturali Paesaggistico-Ambientale. Pertanto, per dette aree sebbene caratterizzate da: muretti a secco, piante, isolate o a gruppi, filari alberati, alberature stradali e poderali non risulta prevista una disciplina di valorizzazione delle stesse al fine di garantire la qualità territoriale e paesaggistica della zona interessata dalla variante.

Prescrizione n.1

Al fine di conseguire la compatibilità paesaggistica della variante in oggetto, dovrà essere inserito all'art.4.5 AREE DESTINATE AI LOTTI PIP delle NTA in relazione alla disciplina del "Parco Scientifico Tecnologico e per l'Agricoltura innovativa" dopo il punto e) il seguente comma:

"Il progetto dei suddetti insediamenti dovrà assicurare la valorizzazione dei muretti a secco; piante, isolate o a gruppi; filari alberati, alberature stradali e al fine di garantire la qualità ecologica paesaggistica del progetto."

02 - Indicazione progettuale di cui alla nota prot. 145/3186 del 16.4.2018

salvaguardare i manufatti edilizi con valore identitario e caratterizzanti il paesaggio agrario, assicurando per essi una congrua area libera adiacente. Ciò con riferimento ai manufatti edilizi, indicati in catasto con particelle nn. 19, 170, e 171 fg.40. Il recupero dei suddetti manufatti edilizi sia effettuato secondo le "Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali" (elaborato 4.4.6 del PPTR)

Riscontro di cui alla nota prot. n. 44672 del 18.11.2024 acquisita al prot. col n. 577291 del 18.11.2024

Per quanto riguarda la seconda indicazione, finalizzata alla salvaguardia dei manufatti edilizi con

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

valore identitario che caratterizzano il paesaggio agrario in oggetto, si evidenzia che sono stati salvaguardati: i manufatti edilizi con valore identitario indicati in catasto con particelle nn. 19, 170, e 171 fg.40 (fig. 05 Tav. 03/2023 Invarianti strutturali) nonché tratti di viabilità secondaria con la introduzione di invarianti strutturali. Sarà garantito il recupero dei manufatti tutelati coerentemente alle "Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali" (elaborato 4.4.6 del PPTR) con la introduzione nell'art. 6 delle nuove NTA/2024, sostitutive delle precedenti, di un esplicito capoverso con riferimento agli interventi possibili sul patrimonio edilizio esistente. (cfr. art. 6 Individuazione delle invarianti strutturali)

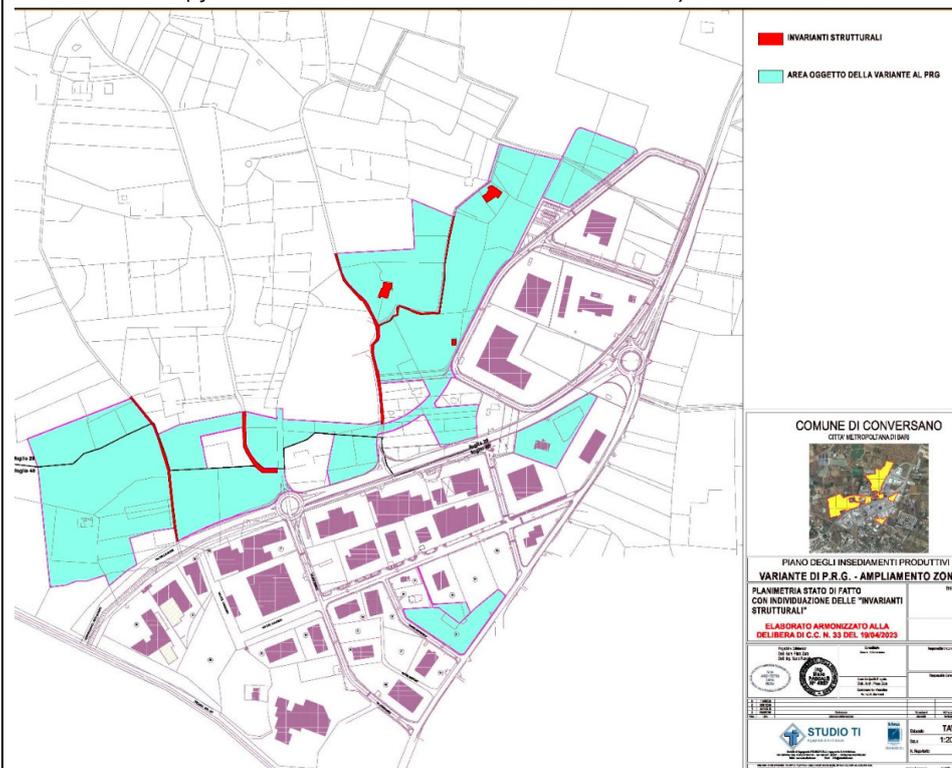


Figura 4 - Tav.3/2023 Invarianti strutturali

Nelle NTA sono altresì presenti i seguenti paragrafi di tutela ambientale che intendono perseguire gli obiettivi di qualità del paesaggio richiamati nella nota del Dipartimento a pag. 10:

"Obiettivi di qualità del paesaggio:

- a) potenziare e/o riqualificare la relazione tra l'impianto produttivo e le componenti naturali (suolo, vegetazione, acqua) per ristabilire una relazione con i cicli ecologici;*
- b) innalzare la qualità estetica degli elementi architettonici orientando gli edifici*

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

ecologicamente in relazione al tema della produzione di energia rinnovabile e di riutilizzo della risorsa idrica;

- c) definire la qualità compositiva dell'impianto, attraverso l'organizzazione della tipologia edilizia e degli spazi aperti privilegiando un carattere progettuale unitario;*
- d) assicurare una connessione ecologica tra gli spazi aperti e le previste aree a verde con l'adiacente campagna;*
- e) garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica delle aree pubbliche.”*

7. VALUTAZIONE GLOBALE DEGLI IMPATTI PREVISTI E MISURE DI MITIGAZIONE

La Variante per il PIP apporta modifiche qualitative e quantitative prive di evidenti impatti ambientali a breve termine. Tuttavia, il Comune dovrà vigilare sulla tipologia degli insediamenti produttivi, favorendo quelli a basso impatto ambientale e/o che utilizzano fonti energetiche alternative.

I regolamenti attuativi dovranno prevedere un monitoraggio delle caratteristiche ambientali per introdurre eventuali ulteriori misure di mitigazione.

Il Piano prevede varie misure di mitigazione:

- aree a verde pubblico e privato in quantità significativamente alta in modo tale da tutelare le caratteristiche del territorio rurale circostante;*
- incentivare l'uso di pavimentazioni permeabili;*
- opere di protezione del suolo e sottosuolo nelle aree interessate da depositi e movimentazione di materie potenzialmente inquinanti;*
- limiti di livello sonoro in assenza di un piano di zonizzazione acustica comunale;*
- esclusione di tipi di attività particolarmente pericolose.*

7.1 AREE A VERDE PUBBLICO E PRIVATO

La presente Variante PIP prevede adeguate zone destinate a verde pubblico, in particolare con le zone contrassegnate con i simboli da v8 a v17 si è inteso contornare le zone di transizione con la campagna ovvero creare una fascia di rispetto dalle strade vicinali preservandone i caratteri peculiari. Si è inoltre creata una ampia zona a verde tra la Zona produttiva ed il depuratore per un totale di circa 2,56 ettari.

Il Piano prevede altresì l'obbligo che ciascun lotto PIP destini almeno il 10% della superficie a verde privato, per un totale non inferiore a 1,1 ettari.

Tali aree sono ritenute non solo idonee a migliorare l'impatto visivo della zona destinata ad attività produttive ma anche a compensare parzialmente la perdita di zone della campagna in seguito alla trasformazione dell'area.

7.2 AREE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Le aree di tutela servono per proteggere le aree di particolare interesse ambientale. In queste aree è consentito l'uso agricolo, la realizzazione di parcheggi, strade di accesso, zone a verde naturale o attrezzato. È istituita un'area di tutela pari a m 10 dalle "invarianti strutturali" individuate nella TAV. 3.

Le fasce di rispetto servono per proteggere le infrastrutture esistenti o previste e quindi in esse vi

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

è consentita solo la realizzazione di opere a servizio dell'infrastruttura stessa sia interrate che fuori terra e quindi non sono consentite nuove edificazioni.

7.3 FASCE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Le aree destinate ad impianti tecnologici o industriali/artigianali producono un impatto visivo negativo che deve essere mitigato con la creazione di fasce filtro di vegetazione che sono in pratica opere di urbanizzazione primaria necessarie per migliorare la qualità degli spazi urbani. Queste sono individuate come fasce di verde pubblico e privato nella TAV.5.

Tali fasce verdi hanno quindi una funzione di mitigazione paesaggistica per il fatto che contribuiscono al contenimento degli impatti visivi.

Tali fasce verdi hanno inoltre una funzione di mitigazione ambientale dato che limitano la propagazione dei rumori, polveri ed altre emissioni nocive potendo altresì svolgere il ruolo di un "corridoio ecologico - ambientale" per la separazione tra le diverse zone omogenee.

Le fasce suddette al fine di sviluppare valenza di mitigazione sono state dimensionate con riguardo alla loro profondità, compattezza, altezza e lunghezza per assolvere a tali compiti. In particolare, le fasce adiacenti alla campagna saranno opportunamente piantumate con alternanza di filari alberati ed elementi arbustivi tipici della macchia mediterranea, ed eventuali architetture di terra aventi la funzione di abbattimento dei rumori e filtro delle polveri e di mitigazione dell'impatto visivo.

7.5 NORME GENERALI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Per i fabbricati potranno essere autorizzati diversi tipi di coperture e finiture conseguenti a particolari strutture edilizie, a patto che siano previste la messe a dimora di essenze arboree ad alto fusto (che a sviluppo completo abbiano un'altezza maggiore del fabbricato) per ridurre l'impatto visivo sull'ambiente dell'edificio stesso.

Gli interventi che comportino una modifica della morfologia dei luoghi dovranno essere corredati di adeguata documentazione (con indagine geologica) per la verifica della stabilità delle opere in progetto anche in relazione della stabilità in generale del versante in cui sono inserite. Nel caso di consolidamento di versanti e di scarpate esistenti si effettuerà il ripristino del naturale declivio o in alternativa con la formazione di nuove scarpate in terre rinforzate anche su più balze opportunamente mitigate con adeguato rinverdimento.

Le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per l'attività agricola e per la difesa del suolo, da parte delle autorità preposte saranno sempre realizzabili.

Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario come i muri a secco saranno salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute saranno sostituite utilizzando essenze arboree autoctone.

Per gli edifici legittimamente esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Saranno attuate le opportune misure di mitigazione (incremento della vegetazione esistente, utilizzo di materiali permeabili per i piazzali, incremento delle superfici libere) finalizzate all'incremento dell'indice RIE (Riduzione dell'Impatto Edilizio) di progetto.

Infine, si consiglia all'Amministrazione Comunale di valutare, già in fase di assegnazione dei lotti

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

PIP, la possibilità di adottare come fattori incentivanti i seguenti parametri:

- *installazione di pannelli fotovoltaici per ridurre l'impatto energetico;*
- *adesione volontaria a certificazioni ambientali quali ISO 14000, ISO 22005,*
- *regolamento EMAS che detta i principi per una corretta gestione ambientale dei processi aziendali;*
- *l'adozione di un regolamento ambientale."*

2 A - Valutazione della compatibilità paesaggistica della proposta di Variante come modificata e riadottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 05.02.2021.

Si da atto di quanto operato dal Comune al fine di recepire l'indicazione progettuale di cui al punto 2 del contributo VAS, tuttavia si rappresenta che:

le stesse norme proposte dal Comune risultano non essere armonizzate con quelle di cui all'art. "3.3 PAESAGGIO" introdotte dal Comune a seguito del contributo espresso in sede di consultazione VAS (cfr successivo punto 3); dalla consultazione della TAV.11 "PLANIMETRIA DI PROGETTO SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO" si rileva che le sagome di massimo ingombro dei lotti prospicienti a dette invarianti non rispettano la fascia di rispetto proposta dal Comune e definita come "un'area di tutela pari a m 10 dalle "invarianti strutturali" individuate nella TAV. 3";



Figura 5 - Tav.3/2023 Invarianti strutturali

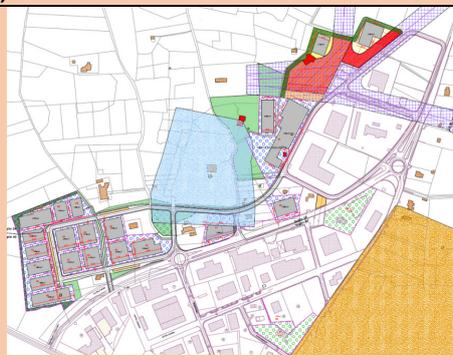


Figura 6 - Tav. 11 - sagome di max ingombro

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Prescrizione n.2

Al fine di conseguire la compatibilità paesaggistica della variante si chiede di rappresentare negli elaborati grafici l'area di tutela pari a m 10 dalle "invarianti strutturali" individuate nella TAV. 3";

3 - Indicazione progettuale di cui alla nota prot. 145/3186 del 16.4.2018

Inserire nelle NTA (cfr. Relazione 2 -Rel 02 Norme Tecniche di Attuazione) il seguente art. "Paesaggio": "Al fine di elevare la qualità degli interventi in termini di compatibilità paesaggistica e ambientale in accordo con le direttive e indirizzi delle "Linee Guida aree produttive ecologicamente e paesaggisticamente attrezzate APPEA" del PPTR nelle Zone DC sia assicurato il perseguimento dei seguenti obiettivi e indirizzi e il rispetto delle successive prescrizioni:

Obiettivi di qualità del paesaggio:

- a. potenziare e/o riqualificare la relazione tra l'impianto produttivo e le componenti naturali (suolo, vegetazione, acqua) per ristabilire una relazione con i cicli ecologici;
- b. innalzare 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;
- c. definire la qualità compositiva dell'impianto, attraverso l'organizzazione della tipologia edilizia e degli spazi aperti privilegiando un carattere progettuale unitario;
- d. assicurare una connessione ecologica tra gli spazi aperti e le previste aree a verde con l'adiacente campagna;
- e. garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica della aree pubbliche.

Indirizzi:

- a. riservare, per le zone di raccolta e gestione dei rifiuti (isole ecologiche, area per lo stoccaggio dei rifiuti ecc..) aree che siano non visivamente percettibili da utenti e fruitori dotandole di fasce di mitigazione con vegetazione ad alto fusto e con siepi per mitigare l'impatto visivo delle stesse e ridurre la trasmissione di odori;
- b. localizzare gli accessi di carico e scarico merci in luoghi visivamente poco fruiti;
- c. realizzare sistemi per la riduzione del carico inquinante delle acque piovane da suoli impermeabilizzati (strade, parcheggi, pendenze, fossati, aree di sosta) che prevedono il trattamento di acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia, nonché di lavaggio;
- d. utilizzare soluzioni tipologiche degli edifici, che compatibilmente con le funzioni produttive da insediare, non prevedano esclusivamente l'assemblaggio costruttivo dei materiali prefabbricati;
- e. assicurare la cura degli spazi in vista dalla strada attraverso quinte alberate.

Prescrizioni:

Si provveda nei "lotti PIP di progetto" a:

- a. realizzare sui bordi dei lotti a confine con le zone tipizzate agricole, fasce verdi di

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 5,00 metri. Inoltre su detti bordi siano previsti recinzioni con muri a secco realizzate secondo le "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (elaborato 4.4.4 del PPTR);

- b. realizzare sui bordi dei lotti, compatibilmente con il sistema di accessi, fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 2,00 metri. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto) e finalizzate a mitigare l'impatto ambientale e visivo percettivo dell'ambito paesaggistico di riferimento nonché a migliorare il controllo del microclima;*
- c. garantire nei lotti il mantenimento delle alberature che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto. Prevedere il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l'espianto, possibilmente negli stessi lotti di espianto;*
- d. realizzare le recinzioni evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature;*
- e. utilizzare, in riferimento ai corpi di fabbrica, forme, (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi e ambientali del luogo, prevedendo preferibilmente per i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche.*

Si provveda nelle "aree a verde pubblico" a:

- a. salvaguardare le alberature e gli elementi arbustivi ricadenti nelle aree destinate verde pubblico. Sono ammissibili ai fini della relativa fruizione pubblica, delle suddette aree percorsi verdi con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli; le sezioni di tali percorsi potranno prevedere aree attrezzate di sosta per la relativa fruizione pubblica. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche;*
- b. piantumare specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale locale. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;*
- c. salvaguardare i muri a secco ricadenti nelle "aree a verde pubblico". Il recupero, il ripristino e la ricostruzione dei muretti a secco deve essere effettuato secondo le tecniche tradizionali, ripristinando pertanto lo stato originale e conservando gli aspetti formali e materici, senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o di strutture murarie con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista. Il recupero e il ripristino dei suddetti muretti a secco devono essere effettuati secondo le "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (elaborato 4.4.4 del PPTR).*

Riscontro di cui alla nota prot. n. 44672 del 18.11.2024 acquisita al prot. col n.

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

577291 del 18.11.2024

Nelle integrazioni alla relazione paesaggistica il Comune ha rappresentato che *“Per quanto riguarda la terza indicazione la stessa è stata integralmente recepita e si rimanda al paragrafo 3.3 PAESAGGIO della nuova stesura delle Norme Tecniche di Attuazione 2024, a maggiore tutela del perseguimento degli obiettivi di qualità del paesaggio.”* (cfr. pag. 10)

3A - Valutazione della compatibilità paesaggistica della Proposta di Variante come modificata e riadottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 05.02.2021.

Si da atto di quanto operato dal Comune al fine di recepire l'indicazione progettuale di cui al punto 3 del contributo VAS, tuttavia si rappresenta che:

le stesse norme proposte dal Comune risultano non essere armonizzate con quelle di cui all'art. **“3.3 PAESAGGIO”** introdotte dal Comune a seguito del contributo espresso in sede di consultazione VAS;

sebbene alla lettera b) del paragrafo denominato **“Prescrizioni”** sia riportato *“realizzare sui bordi dei lotti, compatibilmente con il sistema di accessi, fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 2,00 metri. [...]”* dagli elaborati, ed in particolare dalla tavola n. 11, non si evince il recepimento di tale prescrizione.



Figura 7 - stralcio Tav. 11 - sagome di max ingombro

Prescrizione n.3

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Al fine di conformare gli elaborati grafici alle prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione, sia integrata la tavola 11 con la rappresentazione delle fasce di mitigazione ai bordi come prescritto dalla NTA art. 3.3 PAESAGGIO.

Prescrizione n.4

Al fine di armonizzare le NTA con l'art. 3.3 PAESAGGIO si chiede di modificare l'4.6 AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO come segue (in grassetto corsivo la parte da aggiungere):

"Le NTA del Piano prescrivono una superficie minima del 10% di ogni lotto da adibire a Verde Privato.

In generale, tali aree devono essere collocate lungo il perimetro dei lotti PIP, e realizzate così come prescritto all'art. 3.3 PAESAGGIO al comma prescrizioni lett. b) con fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 2,00 metri

Per i lotti PIP nn. 41-49-50-51-52-53-54-55-56 le aree V priv., fermo restando quanto come prescritto all'art. 3.3 PAESAGGIO al comma Prescrizioni, lett. a) sono state individuate nelle TAVV. 5 e 11 della presente Variante, in quanto includono porzioni di territorio che, per le loro particolari caratteristiche morfologiche, valore paesaggistico/ambientale o localizzazione, ne rendono opportuna la conservazione.

Qualora l'estensione del V priv. individuato nelle TAVV. 5 e 11 non raggiunga la quantità minima, la stessa deve essere integrata fino al raggiungimento del 10% della superficie del Lotto PIP.

Le aree individuate come Verde Privato vanno sistemate, fermo restando quanto prescritto all'art. 3.3 PAESAGGIO al comma Prescrizioni, lett. b) con alberature autoctone e/o siepi tipiche della macchia mediterranea. Le eventuali essenze arboree di pregio presenti devono essere conservate e, in caso necessiti l'eradicazione, spostate o sostituite con altre simili. In generale per la sistemazione di tali aree verdi, dovranno essere utilizzati materiali consoni al luogo e comunque pavimentazioni di tipo drenante.

(...)"

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, si ritiene di **POTER RILASCIARE il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR** per la Variante al Piano Regolatore Generale per l'ampliamento della "Zona Annonaria Dc", adottata con DCC n. 2 del 5.2.2021 a condizione che siano rispettate le suddette **prescrizioni 1-2-3-4**.

Il Funzionario EQ
Arch. Giuseppe Volpe
 Giuseppe Volpe
23.01.2025 13:06:05
GMT+02:00

Il Funzionario EQ
Arch. Luigi Guastamacchia

Il Dirigente
Arch. Vincenzo Lasorella
 Vincenzo
Lasorella
28.01.2025
18:39:05
GMT+02:00

 Luigi
Guastamacchia
23.01.2025
13:12:22
GMT+02:00

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it