

COMUNE DI BITRITTO

Estratto deliberazione G.C. 16 maggio 2025, n. 62

Piano Urbanistico Esecutivo per insediamento residenziale e servizi alla residenza nella zona omogenea di completamento urbano perimetrata dal vigente PRGC nel Comparto Urbanistico n.14. Approvazione.

LA GIUNTA COMUNALE

Omissis

DELIBERA

1. **di considerare** tutto quanto esposto in premessa e in narrativa, nonché gli allegati, parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
2. **di dare atto** che sono stati acquisiti i pareri prescritti dalla D.C.C. n.41 del 30.12.2021 di adozione del Piano Urbanistico Esecutivo di lottizzazione della maglia urbanistica compresa nel comparto n.14;
3. **di approvare** il Piano Urbanistico Esecutivo proposto ai sensi delle leggi e norme vigenti da un gruppo di cittadini (vedi allegato "Elenco proponenti") proprietari di suoli corrispondenti ad una percentuale della maglia urbanistica pari al **83,66%** del totale composto dai seguenti elaborati:
 - ES1 Relazione Tecnico-urbanistica
 - ES2 Norme tecniche di attuazione del Comparto (*tavola modificata prot.n.21068 del 28.10.2021*)
 - ES3 Rapporto ambientale preliminare per verifica di assoggettabilità a VAS
 - ES4 Relazione Preliminare Geologico-Tecnica
 - ES5 Relazione Paesaggistica
 - ES6 Computo metrico estimativo urbanizzazioni primarie
 - ES7 Schema di Convenzione
 - Tav. 1) Inquadramento urbanistico
 - Tav. 2) Rilievo topografico e dimostrazione superfici
 - Tav. 3) Proponenti e non proponenti. Volumetrie in progetto
 - Tav. 4) Planimetria generale
 - Tav. 5) Planivolumetrico
 - Tav. 6) Rete viaria esistente ed in progetto. Sezioni stradali
 - Tav. 7) Standards urbanistici
 - Tav. 8) Lotti edificatori. Superficie permeabile (*tavola modificata prot.n.21068 del 28.10.2021*)
 - Tav. 9) Tipologia edilizia dei lotti L1, L2, L3, L4
 - Tav. 10) Tipologia edilizia del lotto L5
 - Tav. 11) Tipologia edilizia dei lotti L6, L7, L8, L9, L10, L11, L12, L13
 - Tav. 12) Tipologia edilizia dei lotti C1, C2, C3
 - Tav. 13) Tipologia edilizia del lotto LC1
 - Tav. 14) Tipologia edilizia del lotto TSC1
 - Tav. 15) Piano particellare di esproprio

- Tav. 16) Rete pubblica illuminazione
- Tav. 17) Rete di distribuzione elettrica
- Tav. 18) Rete telefonica e fibra ottica
- Tav. 19) Rete idrica e rete fogna nera
- Tav. 20) Rete fogna bianca
- Tav. 21) Rete adduzione gas metano

reperibili sul sito istituzionale al seguente link:

<https://www.halleyweb.com/bitritto/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/283>

con le seguenti prescrizioni:

a) ASPETTI COMPOSITIVI, PROGETTUALIE E FUNZIONALI DELLO SPAZIO PUBBLICO

- a.1. *le alberature oggetto di espianto siano oggetto di successivo re-impianto, in prevalenza all'interno del comparto stesso (nelle aree verdi attrezzate e nella contigua area di cessione) e, per eventuali parti eccedenti, in punti indicati dall'Amministrazione Comunale da riqualificarsi, sulla base di una puntuale mappatura di rilievo e numerazione delle essenze oggi presenti, con particolare riferimento anche all'individuazione degli ulivi che presentano caratteristiche analoghe a quelli di tipo monumentale riconosciuti dalla Legge.*
- a.2. *lungo tutti i margini del comparto, nonché lungo gli assi di attraversamento dello stesso si ritiene necessaria la realizzazione di ampie zone "filtro" destinate a piantumazioni e alberature, disposte su più filari;*
- a.3. *le opere in progetto non devono alterare la morfologia antecedente gli interventi, senza creare, neppure temporaneamente, interferenze e/o ostacoli al libero deflusso delle acque;*
- a.4. *devono essere adottati tutti i provvedimenti per la tutela dell'incolumità pubblica e privata;*
- a.5. *devono essere rispettate le norme del R.D. n. 523 del 25.07.1904, nonché tutte le norme e le prescrizioni legislative relative al buon regime delle acque pubbliche;*

b) INFRASTRUTTURE ECOLOGICHE

- b.1. *la conformazione e i percorsi delle aree di pertinenza all'interno del nuovo comparto dovranno risultare coerenti rispetto alla maglia agraria pre-esistente, assicurando una continuità di lettura dei segni connessi al precedente uso del suolo e strutturanti lo storicizzato paesaggio rurale;*
- b.2. *tutte le strutture a secco ancora presenti nell'area siano conservate nel disegno della nuova lottizzazione a farsi, indirizzando l'andamento dei percorsi interni al comparto e integrate/riqualificate secondo la tecnica tradizionale, rimuovendo le stratificazioni cementizie visibili e nel rispetto dei contenuti dell'elaborato del PPTR 4.4.4 "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia";*
- b.3. *Nel caso non vi sia possibilità di allacciamento alla fogna bianca cittadina, sia realizzata fognatura separata considerando che le acque di fognature urbane di tipo separato, che convogliano le sole acque meteoriche provenienti da aree urbane, strade, piazzali, ed ogni altra pertinenza urbana ed extraurbana non strettamente connessa ad attività produttive, sono ammesse in tutti i recapiti finali, ma è comunque vietato lo scarico diretto nelle acque sotterranee;*
- b.4. *Le acque meteoriche di dilavamento provenienti dalle superfici scolanti impermeabilizzate di insediamenti residenziali, industriali, artigianali, commerciali e di servizio, localizzati in aree*

provviste di fognatura separata e non ricadenti nelle fattispecie disciplinate al Capo II del presente R.R. 26/2013, possono essere immesse nella rete esistente previa autorizzazione e prescrizioni del Soggetto Gestore, fermo restando quanto previsto all'art. 2 comma 7 del Regolamento;

- b.5. Nel caso in cui l'area sia sprovvista di fognatura separata, le acque di prima pioggia provenienti da superfici scolanti impermeabilizzate di lotti edificatori, così come individuati dai piani urbanistici esecutivi, destinati alla sola residenza, sono avviate verso vasche di accumulo a perfetta tenuta stagna e sottoposte ad un trattamento di grigliatura e dissabbiatura prima del loro scarico nei recapiti finali. È fatto divieto di immettere nella fogna nera le acque meteoriche di dilavamento provenienti da superfici di cui ai commi 1 e 4 del art. 5 del R.R. 26/2013;*
- b.6. Sia predisposto il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento finalizzato alle necessità irrigue, domestiche, industriali ed altri usi consentiti dalla legge, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, trattamento, ed erogazione, previa valutazione delle caratteristiche chimico - fisiche e biologiche per gli usi previsti, ai sensi del R.R. 26/2013;*

c) ABITARE SOSTENIBILE

- c.1. le morfologie prescelte per le opere in elevato favoriscano l'uso di materiali afferenti alla tradizione costruttiva dei luoghi e eco-compatibili;*
- c.2. le cromie adoperate vengano rivolte a mitigare l'inserimento dei nuovi elementi nel contesto rurale limitrofo, evitando l'impiego di materiali/superfici riflettenti;*
- c.3. le recinzioni, ove necessarie, usino modelli tradizionali con strutture murarie;*
- c.4. l'inserimento di eventuali impianti fotovoltaici sia completamente integrato al costruito, escludendone la visibilità dai percorsi stradali, prediligendone l'ubicazione sulle coperture piane piuttosto che in corrispondenza dell'inserimento di eventuali tettoie/pergolati. Sia favorito, per l'illuminazione degli spazi di pertinenza e nelle zone a verde, l'impiego di illuminazioni autoalimentate da fonte fotovoltaica, con pali autoportanti semplicemente infissi nel terreno.*
- c.5. Il titolare privato dell'immissione delle acque meteoriche di dilavamento derivanti dal proprio insediamento, in caso di presenza del collettore di fogna bianca comunale e di possibilità tecnica al collettamento, è tenuto a richiedere al Comune apposita autorizzazione all'immissione in fogna;*

d) AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E PRIVATO

- d.1. le aree destinate "a verde", data la specifica ubicazione del comparto lungo il margine edificato e considerate le necessarie opere di espanto, siano indirizzate alla creazione di un vero e proprio corridoio ecologico verso il territorio rurale circostante e al vicino corso d'acqua di Lama Badessa.*

e) MOBILITÀ SOSTENIBILE

- e.1. sia previsto per tutti gli spazi aperti e per la viabilità interna al comparto, comprese le piste ciclabili, l'impiego di pavimentazioni drenanti e/o permeabili. Per la viabilità siano preferibilmente adoperati materiali del tipo soil-cement o calcestre rispetto ad asfalto drenante, mentre, per i percorsi pedonali siano da prediligersi le pavimentazioni drenanti con giunti rinverditati, mentre per le aree a parcheggio a quest'ultima tipologia può essere aggiunta anche quella a strati inerbiti;*

f) FASE PROGETTAZIONE ED APPROVAZIONE OPERE PUBBLICHE di Comparto

- f.1. Trasmettere, ai sensi dell'art. 41 co. 4 del D. Lgs 36/2023, la documentazione prevista per la verifica preventiva dell'interesse archeologico per tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ERP, etc.) ricadenti nell'area di*

progetto.

g) FASE ESECUTIVA

- g.1. al fine di limitare le operazioni di scavo e consumo di suolo, si evitino le rampe a cielo aperto, preferendo soluzioni integrate all'interno della sagoma del fabbricato, limitando la presenza di ambienti interrati;*
- g.2. vietato stoccare materiale e/o manufatti temporanei in linee di compluvio anche occasionali;*
- g.3. si raccomanda in ogni caso il divieto, in fase di realizzazione delle opere, di sversamento, anche accidentale, sul terreno di sostanze inquinanti di qualsiasi natura e di garantire la protezione della falda da qualsiasi contaminazione;*
- g.4. i lavori siano eseguiti in periodi in cui non sono previste precipitazioni intense e limitando al minimo indispensabile le interferenze fra le aree di cantiere e il reticolo idrografico, senza alterare neppure temporaneamente, la morfologia utile al normale deflusso delle acque;*
- g.5. l'esercizio dell'attività, di garantire la protezione della falda acquifera, nelle aree di cantiere deputate all'assistenza e manutenzione deve essere predisposto ogni idoneo accorgimento atto a scongiurare la diffusione sul suolo di sostanze inquinanti a seguito di sversamenti accidentali;*
- g.6. nelle aree di cantiere, il trattamento dei reflui civili, ove gli stessi non siano diversamente collettati/conferiti, dovrà essere conforme al Regolamento Regionale n.26/2011 come modificato ed integrato dal R.R. n.7/2016;*

ed inoltre

- 1. che in fase di progettazione, o comunque prima della cantierizzazione di qualsivoglia edificio, vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio (conformi alle norme di settore e a quelle sulle costruzioni vigenti), al fine di verificare le condizioni geologico-tecniche dei terreni fondazionali e prevederne eventuali bonifiche, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale, scongiurare eventuali cedimenti assoluti e differenziali nonché la presenza di isolati fenomeni di dissesto superficiale e/o profondo;*
 - 2. che vengano previsti, a valle di indagini geognostiche che accertino la presenza di eventuali falde superficiali, sistemi di controllo e regimazione dei flussi idrici che possano interessare i piani fondazionali;*
 - 3. che qualunque modifica e/o variante alla pianificazione in questione venga prontamente sottoposta a questa Sezione per un'approfondita valutazione circa la necessità di rivedere il presente parere.*
- 1. non vi siano opere di scavo, impiantistiche o di scarichi nel sottosuolo tali da interferire con falde acquifere superficiali e profonde;*
 - 2. siano rispettati gli adempimenti previsti dal Regolamento Regionale in materia di espanto e reimpianto degli olivi presenti in loco;*
 - 3. siano individuati e salvaguardati tutti gli eventuali elementi testimoniali residuali del patrimonio rurale presenti nell'area di intervento (muretti a secco, testimonianze dell'architettura rurale, trulli, ecc.) e valorizzati nel progetto esecutivo edilizio e delle urbanizzazioni e sia garantita la salvaguardia dell'integrità del mosaico periurbano per la funzione dei corridoi ecologici e per il loro valore di presidio rurale all'interno di un ambiente antropizzato, che si integri con contesto rurale contiguo e sia armonizzato con il contesto agricolo circostante.*
- 4. di dare atto** che gli elaborati costituenti il P.U.E. corrispondono a quanto richiesto dal combinato disposto dagli artt. 19 e 20 della L.R. Puglia n° 56 del 31.05.1980 e della L. R. n° 20 del 27.07.2001 e loro successive modificazioni;

5. **di prescrivere** che i proprietari, che rappresentano, in base alla superficie catastale almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata (*cf. art.16 c.1 lett.b della L.R. n.20/2001 e ss.mm.ii.*), si costituiscano in Consorzio, ai fini del convenzionamento e dell'attuazione del PUE;
6. **di dichiarare** l'interesse pubblico alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria descritte nel Piano Esecutivo e rese oggetto dello schema di convenzione allegato al PUE;
7. **di dare atto** che le previsioni di spesa necessarie per le eventuali espropriazioni di suoli nel PUE e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, totalmente a carico dei proponenti, dovranno essere inserite nella programmazione triennale delle OO.PP. da approvare in sede di Bilancio preventivo dell'Ente;
8. **di delegare** l'ing. Lorenzo CAMPANALE, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica, alla sottoscrizione della convenzione attuativa del PUE in rappresentanza del Comune di Bitritto;
9. **di notificare** entro 30 giorni dalla data della sua approvazione, anche per gli effetti di cui all'art. 15 della L.R. n° 6 del 12.02.1979 e sue successive modificazioni, copia del presente provvedimento ai soggetti proponenti il PUE, ai soggetti non aderenti e al Responsabile del Servizio Urbanistica per i necessari e consequenziali adempimenti, tra i quali la pubblicazione per estratto della presente deliberazione sul B.U.R. della Puglia.