

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 aprile 2026, n. 403

Comune di Manfredonia (FG). D.C.S. n.29/2024 e D.C.C. n.30/2024 di adozione variante puntuale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per la ritipizzazione urbanistica dei suoli identificati catastalmente al foglio 26, particelle 1323 e 1410. Approvazione con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80.

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 dell'Assessora all'Urbanistica e Casa.

PRESO ATTO

- a) delle sottoscrizioni dei responsabili della struttura amministrativa competente, ai fini dell'attestazione della regolarità amministrativa dell'attività istruttorie 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. 7 ottobre 2025, n.1397;
- 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) la variante al PRG di Manfredonia di ritipizzazione dei suoli identificati catastalmente al foglio 26 p.lle 1323 e 1410 adottata con Deliberazione della Commissione Straordinaria n.29/2024 e Deliberazione del Consiglio Comunale n.30/2024.
- 3. DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, trasmesso con prot.n.594940 del 23/10/2025 della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) per la variante al PRG di Manfredonia adottata con Deliberazione della Commissione Straordinaria n.29/2024 e Deliberazione del Consiglio Comunale n.30/2024 per le motivazioni e nei termini di cui allo stesso

parere.

4. **DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Manfredonia.
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 Manfredonia.

Il Segretario Generale della Giunta

NICOLA PALADINO

Il Presidente della Giunta

ANTONIO DECARO

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: Comune di Manfredonia (FG). D.C.S. n.29/2024 e D.C.C. n.30/2024 di adozione variante puntuale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per la ritipizzazione urbanistica dei suoli identificati catastalmente al foglio 26, particelle 1323 e 1410. Approvazione con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80.

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 Manfredonia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n.8 del 22/01/1998;
- con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 29 del 07/06/2024, è stata adottata, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 la variante al vigente PRG per la ritipizzazione di suoli a vincolo decaduto catastalmente identificati al foglio 26 particelle 1323 e 1410;
- la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 29 del 07.06.2024 è stata pubblicata e, nei termini, risulta pervenuta e acquisita al protocollo comunale n.36073 del 2/8/2024, una osservazione contenente n.4 richieste.
- con Deliberazione n. 30 del 28.11.2024 il Consiglio Comunale ha esaminato le richieste contenute nell'osservazione e si è determinato sulle stesse;
- con pec del 12/6/2025, acquisita al protocollo regionale n.314347 del 12/6/2025, il Comune ha trasmesso la nota prot. n.30899 del 11/6/2025, con cui ha inviato la documentazione sotto elencata ai sensi dell'art. 16 della L. R. 56/1980:
 - *Copia Deliberazione della commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n.29 del 07/06/2024 (adozione);*
 - *Relata di pubblicazione all'albo pretorio;*
 - *Copia Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/11/2024 (Esame osservazioni e controdeduzioni);*
 - *Copia determinazione del Dirigente del Servizio Autorizzazioni Ambientali del Comune di Manfredonia n. 1030 del 60/06/2025 di esclusione dall'applicazione della procedura di*

assoggettabilità alla VAS ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 e art. 7 comma 7.2 lettera a) del R.R. n.18 del 19.10.2013 di attuazione della L.R. n.44 del 14/12/2012;

▪ *Elaborati della Variante:*

- *Relazione urbanistica e tecnico-illustrativa;*
 - *Norme Tecniche di Attuazione;*
 - *Rapporto preliminare di verifica;*
 - *Tav. 1 – Inquadramento generale – Stralci;*
 - *Tav. 2 – Zonizzazione in variante.*
- con protocollo regionale n.450872 del 11/8/2025, accertata la carenza documentale, la Sezione Urbanistica ha richiesto al Comune di integrare quanto trasmesso come segue:
- *“si invita a trasmettere la deliberazione Commissariale con cui si è stabilito di estendere detta variante al PRG, oltre ai suoli oggetto di ricorso n.00804/2023 anche a quelli adiacenti censiti in catasto al F. 26, p.III n. 1410;*
 - *le Norme Tecniche di Attuazione adeguate alla D.C.C. n. 30 del 28/11/2024 di controdeduzioni alla osservazione pervenuta, introducono specifiche sulle destinazioni per cui occorre relazionare in merito alla coerenza con il PUG in corso di adozione visto che la destinazione individuata è stata motivata con le scelte pianificatorie dello stesso; dovrà essere inoltre verificata la compatibilità degli interventi previsti dalla variante con il Documento Strategico del Commercio comunale;*
 - *parere di compatibilità con il PAI da parte dell’Autorità Distrettuale dell’Appennino Meridionale;*
 - *parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001 da parte della Sezione regionale Lavori Pubblici – Servizio Autorità Idraulica.*
- con nota comunale prot.n.58596 del 23/10/2025, acquisita al protocollo regionale n.600008 del 27/10/2025, il Comune inoltrava le integrazioni richieste dalla scrivente Sezione di cui al prot.n.450872 del 11/8/2025. Sono stati trasmessi:
- *Riscontro alle richieste della Sezione Urbanistica oltre che l’attestazione sull’assenza di modifiche alle perimetrazioni delle aree a rischio idraulico e geomorfologico e conferma assenza di vincoli PAI per l’area interessata dalla variante*
 - *Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n.69 del 6.06.2024*
 - *Norme Tecniche Attuazione adeguate alla D.C.C. n. 30 del 28/11/2024*
 - *Parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001 rilasciato dalla Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture con prot.n.429499 del 19/07/2025.*

Dato atto che:

- con nota prot. n. 429499 del 19/07/2025 la Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture ha trasmesso il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/01 ss.mm.ii.;
- con Determinazione n.1030 del 6/06/2025 il Dirigente del Settore V – LLPP e Autorizzazioni Ambientali ha escluso *“la Variante puntuale al PRG per la ritipizzazione urbanistica dei suoli, dall’applicazione della procedura di assoggettabilità alla VAS ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D.Lgs.152/2006 e art.7 comma 7.2 lettera a) del R.R. n.18 del 19.10.2013 di attuazione della L.R.n.44 del 14/12/2012, secondo i pareri*

espressi sulla base degli elementi di verifica dai soggetti con competenza ambientale nonché per tutte le motivazioni e con tutte le prescrizioni espresse (...omissis...)”;

- con nota prot.n.594940 del 23/10/2025 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, ha trasmesso il parere di compatibilità paesaggistica di cui all’art. 96.1.c delle NTA del PPTR con le seguenti prescrizioni:

“Al fine di assicurare la compatibilità dei consecutivi interventi con gli indirizzi del patto città campagna, si ritiene che possa essere espresso PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA, ai sensi dell’art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la “Variante puntuale al PRG Variante puntuale al PRG adottata con Delibera del Commissario straordinario n. 29 del 07.06.2024” come adottata con Delibera del Commissario straordinario n. 29 del 07.06.2024 a condizione della modifica della Norma Tecnica di Attuazione relativa alla zona come di seguito:

Art. 4 quater – Compatibilità Paesaggistica (in grassetto le parti da aggiungere – in ~~barrate~~ le parti da eliminare)

- **Particolare attenzione nella progettazione e posizionamento delle lampade verrà posta alle alberature esistenti e di progetto.**
- **All’interno del lotto di intervento dovrà prevedersi una fascia di mitigazione verde/alberata con specie autoctone in fregio alla viabilità esistente che fungerà da delimitazione e quinta verde del lotto, e avrà funzione filtrante sia spaziale che visiva con gli spazi contermini, residenziali e industriali. In particolare, dette aree da intendersi quali fasce verdi di mitigazione al fine di garantire l’azione specifica B.2.2 Fasce di mitigazione paesistica delle “Linee Guida aree produttive ecologicamente e paesaggisticamente attrezzate APPEA” del PPTR dovranno essere realizzate:**
 - **con una sezione non inferiore ai 3,00 metri a ridosso delle strade, compatibilmente con il sistema di accessi;**
 - **con una sezione non inferiore ai 1,00 metri sui bordi dei lotti confinanti con altri lotti.**

Per le fasce arborate previste lungo il bordo l’interasse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, secondo i seguenti sestri orientativi:

- **per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;**
- **per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;**
- **per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;**

Inoltre, al momento della messa a dimora, le alberature dovranno avere un fusto di circonferenza non inferiore a:

- **> cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;**
- **> cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;**
- **> cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.**

Il progetto dei parcheggi, sia pubblici che privati dovrà prevedere aree a verde che interrompono gli stalli.

- **Le recinzioni del lotto dovranno essere realizzate con un muro intonacato e rifinito con colori tenui, di altezza massima pari a 1,20 m ~~in muratura a secco~~, ed eventualmente per questioni di sicurezza sormontate da una recinzione metallica a maglie larghe che non occulti la fascia verde alberata di confine del lotto. Sono esclusi rivestimenti tipo maioliche, cemento faccia vista, o altri tipi di rivestimenti incoerente, per cromie e materiali, con l’ambito paesaggistico di riferimento. Tali muri di perimetrazione dovranno essere affiancati da essenze arbustive autoctone della flora mediterranea**

poste al piede delle fasce alberate in modo da creare un sistema di bordo composto da recinzione, essenze arbustive e fascia alberata”.

- il Servizio Strumentazione Urbanistica ha ritenuto ammissibile la proposta di variante con le seguenti conclusioni:

“In conclusione, tutto ciò posto, valutata nel merito la variante proposta e considerato l’obbligo di ritipizzazione della p.la. 1323 del foglio 26 stabilito dalla Sentenza TAR PUGLIA n. 00305/2024, si ritiene ammissibile la variante al PRG del Comune di Manfredonia e si propone alla Giunta Regionale di approvare ai sensi dell’art.16 della L.R.56/80 la variante puntuale per la ritipizzazione urbanistica dei suoli in catasto al fg. 26 p.lle. 1323 e 1410, con le seguenti prescrizioni:

- *sia acquisito il parere di compatibilità al PAI e ai Piani di competenza dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale;*
- *sia rielaborata la norma da indicare quale “zona mista” e disciplinata con definite percentuali sulle destinazioni, con l’obbligo di dimostrazione sulla necessità di insediare edilizia residenziale sociale ovvero l’introduzione della specifica “l’edilizia sociale potrà essere concessa solo su motivata e dimostrata necessità”;*
- *sia integrata la norma con le prescrizioni di cui al parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001 della Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture espresso con nota prot.n.429499 del 19.07.2025;*
- *siano esplicitate le tipologie di strutture medie di vendita di cui all’art.16 della L.R. 24/2015 alla luce di quanto specificato dall’art.18 comma 2”.*

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

Visto il parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio trasmesso con nota prot. 594940 del 23/10/2025 (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 A) la variante al PRG di Manfredonia di ritipizzazione dei suoli identificati catastalmente al foglio 26 p.lle 1323 e 1410 adottata con Deliberazione della Commissione Straordinaria n.29/2024 e Deliberazione del Consiglio Comunale n.30/2024.

- **RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, trasmesso con prot.n.594940 del 23/10/2025 della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio (Allegato B) per la variante al PRG di Manfredonia adottata con Deliberazione della Commissione Straordinaria n.29/2024 e Deliberazione del Consiglio Comunale n.30/2024 per le motivazioni e nei termini di cui allo stesso parere.

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 (PRG) del Comune di Manfredonia, ai sensi dell'art.4, comma 4 della L.R. 7/97 punto d) che attribuisce la competenza dell'atto alla Giunta Regionale, si propone:

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) la variante al PRG di Manfredonia di ritipizzazione dei suoli identificati catastalmente al foglio 26 p.lle 1323 e 1410 adottata con Deliberazione della Commissione Straordinaria n.29/2024 e Deliberazione del Consiglio Comunale n.30/2024.
3. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, trasmesso con prot.n.594940 del 23/10/2025 della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) per la variante al PRG di Manfredonia adottata con Deliberazione della Commissione Straordinaria n.29/2024 e Deliberazione del Consiglio Comunale n.30/2024 per le motivazioni e nei termini di cui allo stesso parere.
4. **DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Manfredonia.
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 Manfredonia.

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. 7 ottobre 2025, n.1397.

Il Funzionario istruttore della Sezione Urbanistica
(arch. **Daniele PAGANO**)

 DANIELE PAGANO
13.02.2026 11:34:23
GMT+00:00

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

 MARIA MACINA
13.02.2026 12:43:59
GMT+01:00

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

 LUIGI
GUASTAMACCHIA
13.02.2026
12:41:46 UTC

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

 Giuseppe Volpe
13.02.2026 12:50:54
GMT+01:00

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

 VINCENZO
LASORELLA
16.02.2026
12:23:08
GMT+01:00

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

 Giuseppe
Angelini
17.02.2026
09:50:41
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**)

 PAOLO
FRANCESCO
GAROFOLI
31.03.2026
14:28:44
GMT+02:00

L'Assessora all'Urbanistica e Casa ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale

propone

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.

(ing. **Marina LEUZZI**)

 Marina
Leuzzi
31.03.2026
14:47:07
GMT+02:00



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



PARERE TECNICO - Allegato A

OGGETTO: COMUNE DI MANFREDONIA (FG) – Deliberazione della Commissione Straordinaria n.29/2024 e Deliberazione del Consiglio Comunale n.30/2024 di adozione variante puntuale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per la ritipizzazione urbanistica dei suoli identificati catastalmente al foglio 26, particella 1323 in ottemperanza alla sentenza TAR PUGLIA - Bari n. 00305/2024 e particella 1410 del foglio 26, adottata ai sensi dell'art. 16 della L.R.56/80.

Premessa

Con pec del 12.6.2025, acquisita al protocollo regionale n.314347 del 12.6.2025, il Comune di Manfredonia ha trasmesso la nota prot. n.30899 del 11.6.2025, con cui ha inviato la documentazione sotto elencata ai sensi dell'art. 16 della L. R. 56/1980:

- *Copia Deliberazione della commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n.29 del 07/06/2024 (adozione);*
- *Relata di pubblicazione all'albo pretorio;*
- *Copia Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/11/2024 (Esame osservazioni e controdeduzioni);*
- *Copia determinazione del Dirigente del Servizio Autorizzazioni Ambientali del Comune di Manfredonia n. 1030 del 60/06/2025 di esclusione dall'applicazione della procedura di assoggettabilità alla VAS ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 e art. 7 comma 7.2 lettera a) del R.R. n.18 del 19.10.2013 di attuazione della L.R. n.44 del 14/12/2012;*
- *Elaborati della Variante:*
 - *Relazione urbanistica e tecnico-illustrativa;*
 - *Norme Tecniche di Attuazione;*
 - *Rapporto preliminare di verifica;*
 - *Tav. 1 – Inquadramento generale – Stralci;*
 - *Tav. 2 – Zonizzazione in variante.*

Con protocollo regionale n.450872 del 11.8.2025, accertata la carenza documentale, la Sezione scrivente ha richiesto al Comune di integrare quanto trasmesso come segue:

- *“si invita a trasmettere la deliberazione Commissariale con cui si è stabilito di estendere detta variante al PRG, oltre ai suoli oggetto di ricorso n.00804/2023 anche a quelli adiacenti censiti in catasto al F. 26, p.IIa n. 1410;*
- *le Norme Tecniche di Attuazione adeguate alla D.C.C. n. 30 del 28/11/2024 di controdeduzioni alla osservazione pervenuta, introducono specifiche sulle destinazioni per cui occorre relazionare in merito alla coerenza con il PUG in corso di adozione visto che la destinazione individuata è stata motivata con le scelte pianificatorie dello stesso; dovrà essere inoltre verificata la compatibilità degli interventi previsti dalla variante con il Documento Strategico del Commercio comunale;*
- *parere di compatibilità con il PAI da parte dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Meridionale;*
- *parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001 da parte della Sezione regionale Lavori Pubblici – Servizio Autorità Idraulica.*

Con nota comunale prot.n.58596 del 23.10.2025, acquisita al protocollo regionale n.600008 del 27.10.2025, il Comune inoltra le integrazioni richieste dalla scrivente Sezione di cui al prot.n.450872 del 11.8.2025. Sono stati trasmessi:

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 1 di 10



**REGIONE
PUGLIA**

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

- Riscontro alle richieste contenute nella nota prot.n.450872 del 11.8.2025 oltre che l'attestazione sull'assenza di modifiche alle perimetrazioni delle aree a rischio idraulico e geomorfologico e conferma assenza di vincoli PAI per l'area interessata dalla variante
- Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n.69 del 6.06.2024
- Norme Tecniche Attuazione adeguate alla D.C.C. n. 30 del 28.11.2024
- Parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001 rilasciato dalla Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture con prot.n.429499 del 19.07.2025.

Contenuti della variante

Con Sentenza n.00305/2024 pubblicata in data 11.3.2024, il Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) Puglia, sede di Bari-Prima Sezione, ha accolto il ricorso n.00804/2023 presentato dalla proprietà della p.lla n.1323 del fg. 26, a seguito della decadenza del vincolo espropriativo, ordinando al Comune di Manfredonia di rispondere all'istanza delle ricorrenti con un provvedimento espresso entro novanta giorni dalla comunicazione o notifica della stessa Sentenza.

Con Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri della Giunta Comunale, n. 34 del 28.3.2024 si è stabilito di conferire al Dirigente del VI Settore Urbanistica e Sviluppo Sostenibile l'incarico di predisporre la variante al PRG vigente, consistente nella ritipizzazione dei suoli oggetto di ricorso, per i quali è intervenuta la decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio. Lo stesso provvedimento ha stabilito, in attesa della definizione del più complesso procedimento di adozione del Piano Urbanistico Generale (di seguito P.U.G.) che include anche quest'area, di adottare una variante puntuale al vigente Piano Regolatore Generale (di seguito P.R.G.).

Con la medesima deliberazione è stato altresì accertato che le aree oggetto del suddetto ricorso (catasto F. 26, p.lla n. 1323) e quelle confinanti (catasto F. 26, p.lla n. 1410) costituiscono un'unica entità omogenea definita da strade pubbliche, dal mercato ortofrutticolo esistente e dal comparto edificatorio CA12. Entrambe erano state sottoposte a un vincolo preordinato all'esproprio, poi decaduto, destinato all'ampliamento del mercato ortofrutticolo comunale. Si è pertanto stabilito di estendere detta variante al PRG, oltre ai suoli oggetto di ricorso n.00804/2023, anche a quelli adiacenti censiti in catasto al F. 26, p.lla n. 1410.

Con deliberazione del Commissario Straordinario, con i Poteri del Consiglio Comunale, n. 29 del 07/06/2024, è stata adottata, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 la variante al vigente PRG del Comune di Manfredonia, consistente nella ritipizzazione urbanistica dei suoli censiti in catasto terreni al foglio 26, particella n. 1323, per ottemperanza alla sentenza T.A.R. Puglia n. 00305/2024, nonché 1410, in coerenza con gli elaborati del P.U.G. *“ricavando le scelte pianificatorie dalle analisi puntuali e dalle relative indicazioni, operate sugli stessi suoli, dagli elaborati del P.U.G. in corso di adozione”*.

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

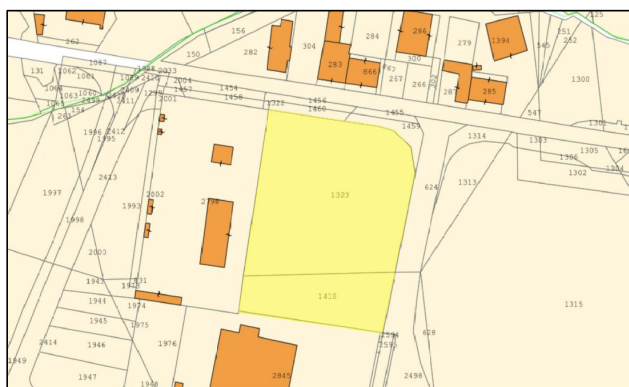
PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 2 di 10



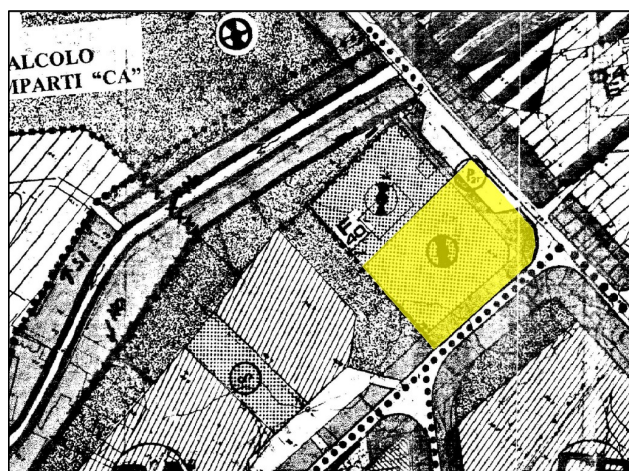
**REGIONE
PUGLIA**

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



Particelle catastali interessate dalla proposta di variante

La variante in oggetto riguarda le aree identificate catastalmente al Foglio 26, particelle 1323 e 1410 del territorio di Manfredonia (FG), attualmente tipizzate come zona F40 (*ampliamento mercato ortofrutticolo*) del P.R.G. vigente approvato con D.G.R n. 8 del 22.01.1998.



Zonizzazione del PRG vigente

L'area interessata dalla variante risulta adiacente ad attrezzature di tipo pubblico e privato esistenti (*supermercato, mercato ortofrutticolo ed attività artigianali*) ed è sita nelle immediate vicinanze del Comparto CA12 (*a destinazione residenziale in corso di realizzazione*) e del comparto CB8 a destinazione mista (*servizi e residenze*).

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 3 di 10



**REGIONE
PUGLIA**

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



Area oggetto di variante

La variante proposta e adottata con Deliberazione del Commissario Straordinario n.29/2024 per entrambe le particelle è di "Zona omogenea AT_G08 – Attrezzature di Interesse Generale di iniziativa pubblica o privata" con la seguente disciplina:

" (...omissis...)

Art.3 - Oggetto della trasformazione urbanistica

(...omissis...)

Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione

Sono ammessi interventi di nuova costruzione attraverso attuazione diretta convenzionata, previa motivata richiesta del proponente, trattandosi di aree non particolarmente estese e con il coinvolgimento di pochi proprietari.

Le previsioni per gli ambiti per attrezzature di interesse generale potranno essere attuate per iniziativa pubblica o per iniziativa privata, non escludendo comunque la possibile sinergia tra pubblico e privato.

Destinazioni ammesse

Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con l'insediamento urbano.

Tra le attrezzature di interesse generale andranno privilegiate quelle turistiche e ricreative, con particolare riferimento a quelle in grado di diversificare l'attuale offerta e innalzarne il livello qualitativo (convegnistica, fiere e manifestazioni espositive, all'aperto e al chiuso, attrezzature sportive), quelle connesse alla formazione e alla ricerca, quelle funzionali a valorizzare i prodotti enogastronomici del territorio (esposizione, degustazione e vendita).

Modalità di attuazione.

Attuazione diretta previa approvazione di apposito studio planovolumetrico prima del rilascio del permesso di Costruire e sottoscrizione di apposito atto pubblico regolante la cessione delle aree destinata a viabilità e a standard, in ragione della destinazione d'uso dei fabbricati ai sensi dell'art.5 del DM 1444/68 e, qualora il soggetto attuatore si avvalga della facoltà di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, previa sottoscrizione di convenzione atta a disciplinare le modalità di realizzazione e gli obblighi, anche gestionali ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001.

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 4 di 10



**REGIONE
PUGLIA**

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

Art.4 - Parametri e indici

Zona omogenea AT_G - "Attrezzature di interesse Generale"

Strumento di attuazione: Planovolumetrico del singolo lotto e Permesso di Costruire singolo;

Indici e parametri urbanistici

- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,65 mc/mq;
- Rapporto di copertura massimo (Rc max) = 40%;
- Rapporto di permeabilità minimo (Rp) = 50%;
- Rapporto di superficie libera minimo (Rl) = 30%;
- N° piani massimo = 2 piani (più piano/i interrato);
- Distacco minimo fabbricati= 10 mt;
- Distanza dai confini dei lotti = 5 mt;
- Arretramento rispetto alla viabilità esistente:
 - Viale Padre Pio = 30 ml;
 - Viale della Transumanza = 20 ml.
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti = altezza del fabbricato più alto;
- (via Tratturo del Carmine) = 7,5 mt.

Destinazioni consentite:

- Piani terra: Servizi privati di uso pubblico;
- Piani interrati: depositi, parcheggi;
- Piani superiori: Uffici/terziario.

Contributo di costruzione:

- i valori tabellari vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

(...omissis...)".

La Deliberazione del Commissario Straordinario n. 29 del 07.06.2024 è stata pubblicata e, nei termini, risulta pervenuta e acquisita al protocollo comunale n.36073 del 2.8.2024, una osservazione contenente n.4 richieste.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28.11.2024 sono state esaminate le richieste contenute nella suddetta osservazione e controdedotte modificando le disposizioni dell'art.3 "Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione e Destinazioni ammesse" come di seguito (in grassetto le modifiche):

" (...omissis...)

Art.3 - Oggetto della trasformazione urbanistica

Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione attraverso attuazione diretta convenzionata, previa ~~motivata~~ richiesta del proponente, trattandosi di aree non particolarmente estese e con il coinvolgimento di pochi proprietari.

Le previsioni per gli ambiti per attrezzature di interesse generale potranno essere attuate per iniziativa pubblica o per iniziativa privata, non escludendo comunque la possibile sinergia tra pubblico e privato.

Destinazioni ammesse:

Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con l'insediamento urbano: attrezzature per servizi privati di uso pubblico, attività commerciali, attività turistiche e ricreative, attività connesse alla formazione e ricerca, attività funzionali a valorizzare i prodotti enogastronomici del territorio, interventi di social housing.

La zona in questione è assimilata alle zone "C" del PRG ai fini della individuazione della tipologia di "Zona Commerciale" di cui all'art.4 del Regolamento per l'insediamento delle medie strutture di vendita di cui al

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 5 di 10



**REGIONE
PUGLIA**

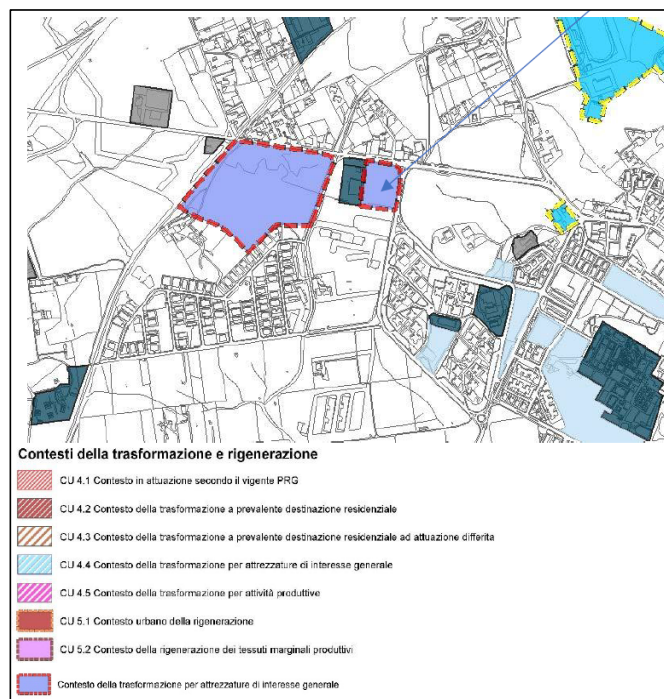
**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Documento Strategico del Commercio ex L.R.24/2015 del Comune di Manfredonia approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n.22 del 10/05/2024.

Modalità di attuazione.

Attuazione diretta previa approvazione di apposito studio planovolumetrico prima del rilascio del permesso di Costruire e sottoscrizione di apposito atto pubblico regolante la cessione delle aree destinata a viabilità e a standard, in ragione della destinazione d'uso dei fabbricati ai sensi dell'art.5 del DM 1444/68 e, qualora il soggetto attuatore si avvalga della facoltà di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, previa sottoscrizione di convenzione atta a disciplinare le modalità di realizzazione e gli obblighi, anche gestionali ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001. (...omissis...)"

Così come dichiarato, la proposta di ritipizzazione ricalca le scelte operate già in sede di formazione del P.U.G., recependole. L'area interessata dalla presente variante è infatti inclusa interamente nel "Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale (cfr. tav. 9_P della bozza del P.U.G.)".



Tav. 9 della bozza del PUG_P Contesti Urbani

Istruttoria regionale

La variante proposta, vista la decadenza del vincolo espropriativo, attribuisce una nuova zonizzazione ai suoli identificati catastalmente al foglio 26, particelle 1323 e 1410.

La scelta di estendere la nuova tipizzazione anche alla particella 1410 del foglio 26 oltre che alla particella 1323 (oggetto di ricorso) trova la sua motivazione nella constatazione che i terreni rappresentano un'unica, omogenea unità fondiaria. Tale unità, di forma quadrangolare, era già integralmente destinata dal P.R.G.

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 6 di 10



**REGIONE
PUGLIA**

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

vigente a "Zona F40" per l'espansione del mercato ortofrutticolo. I suoi confini sono inoltre nettamente definiti da due arterie comunali (Viale Padre Pio, Viale della Transumanza), da una piastra commerciale e dal mercato attuale.

Si condivide detta scelta al fine di uniformare la destinazione urbanistica di un'area che di fatto risulta omogenea per posizione e caratteristiche.

Il Comune, nell'individuare le destinazioni ammissibili, ha evidenziato la coerenza con quelle indicate dal P.U.G. in corso di formazione ovvero "Contesto della trasformazione per attrezzature di interesse generale".

Nella nota di riscontro alla Sezione Urbanistica il Comune ha riportato quanto previsto nella bozza di NTA del redigendo PUG, Scheda tipo COMPARTO AT_G per gli interventi nei contesti urbani della trasformazione per attrezzature di interesse generale che si riporta di seguito:

"Art. 41/P Disciplina d'uso per i contesti urbani della trasformazione per attrezzature di interesse generale

2. Obiettivi

Il Piano si pone l'obiettivo di realizzare un sistema di spazi pubblici e di uso pubblico fortemente caratterizzati per qualità urbana e architettonica, che insieme alle attrezzature esistenti e attraverso un significativo coinvolgimento di soggetti privati, contribuiscano alla formazione di una solida struttura urbana in grado di caratterizzare e qualificare l'insediamento urbano di Manfredonia.

3. Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione

3.2 Le previsioni per gli ambiti per attrezzature di interesse generale potranno essere attuati per iniziativa pubblica o per iniziativa privata, come riportato nella tabella allegata, non escludendo comunque la possibile sinergia tra pubblico e privato.

3.3 Sono ammessi interventi di nuova costruzione attraverso differenti modalità di attuazione, come specificato nella tabella allegata e in particolare:

- attraverso la preventiva formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi di seguito riportati, con la possibilità di usufruire, per gli interventi ad iniziativa privata, dei meccanismi applicativi della perequazione urbanistica del tipo 2 e del tipo 3 di cui all'art.11/P.*
- attraverso attuazione diretta convenzionata, previa motivata richiesta del proponente, nel caso di attuazione delle previsioni ad iniziativa privata, su aree non particolarmente estese e con il coinvolgimento di pochi proprietari e nel rispetto degli indirizzi attuativi forniti dal Piano;*
- attraverso la realizzazione di opere pubbliche nell'ambito dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.*

4.2 Nel caso di attuazione pubblica degli interventi e, pertanto di definizione di un ambito di origine dei diritti edificatori, sarà attribuita agli aventi diritto un credito edilizio pari all'indice perequativo attribuito all'area, come riportato nella Tavola PUG|P.23, coincidente con l'Indice di utilizzazione territoriale proprio altrimenti attribuito alla stessa area: i crediti saranno liberamente trasferibili (meccanismo applicativo della perequazione di tipo 2) o commercializzabili (meccanismo applicativo della perequazione di tipo 3) nel distretto perequativo di appartenenza.

SCHEDA COMPARTO AT_G

Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale (St) = mq

Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,15 mq/mq

Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,40 mq/mq

Indice di utilizzazione territoriale premiale = 0,10 mq/mq

Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,60 mq/mq

Rapporto di copertura massimo (Rc max) = 40%

Rapporto di permeabilità minimo (Rp) = 50%

Rapporto di superficie libera minimo (Rl) = 30%

N° piani massimo = 3 piani (più piano interrato destinato a garage)

Manufatti esistenti

Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con l'insediamento urbano; è altresì ammessa la destinazione residenziale fino ad un massimo del 25% della Slp totale (a condizione che il 10% della Slp totale sia destinata a ERS); tale percentuale è incrementabile fino

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 7 di 10



**REGIONE
PUGLIA**

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

al 40% della Slp totale se almeno il 50% di detta Slp è destinata a ERS, ed in particolare nelle tipologie di ERS, come descritte nel Piano dei Servizi, dell'edilizia residenziale temporanea (per lavoratori, studenti, residenza temporanea per assistenza temporanea) o dell'edilizia per il disagio abitativo (anziani, categorie disagiate, ragazze madri, ecc.), in entrambi i casi garantendo la presenza di servizi comuni.

Tra le attrezzature di interesse generale andranno privilegiate quelle turistiche e ricreative, con particolare riferimento a quelle in grado di diversificare l'attuale offerta e innalzarne il livello qualitativo (convegnistica, fiere e manifestazioni espositive, all'aperto e al chiuso, attrezzature sportive), quelle connesse alla formazione e alla ricerca, quelle funzionali a valorizzare i prodotti enogastronomici del territorio (esposizione, degustazione e vendita).

La realizzazione di attrezzature di interesse generale a carattere strategico per la valorizzazione della cultura e del territorio di Manfredonia, quali ad esempio attrezzature connesse alla valorizzazione del Carnevale (museo del Carnevale, laboratori artistici, laboratori per la costruzione dei carri e depositi per il loro rimessaggio) non è soggetta alle misure di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P".

Si prende atto di quanto dichiarato circa la compatibilità delle destinazioni in esame con il P.U.G. in corso di adozione. Con la Deliberazione n.69 del 6/06/2024 il Commissario Straordinario ha dato atto che "l'ufficio Pianificazione del 6° settore ha redatto gli elaborati necessari per l'adozione della variante puntuale al vigente PRG, finalizzata a ritipizzare i suoli distinti al F.26, p.lle nn.1323 (mq 9.966) e 1410 (mq 2976), (già tipizzati nel vigente PRG come zona omogenea F40 – Ampliamento mercato ortofrutticolo) ricavando le scelte pianificatorie dalle analisi puntuali e dalle relative indicazioni, operate sugli stessi suoli, dagli elaborati del PUG in corso di adozione".

Tuttavia si evidenzia che ai sensi della normativa vigente le "attrezzature di interesse generale" non contemplano le destinazioni commerciali, turistiche e abitative. Inoltre non sono state fornite le analisi, condotte in fase di formazione del PUG, che motivano la necessità di realizzare edilizia residenziale sociale oltre che le funzioni turistiche e commerciali per cui necessita una più esplicita definizione delle tipologie di medie strutture di vendita all'interno del contesto in esame.

La tipizzazione individuata è più propriamente classificabile quale "zona mista" per cui si ritiene necessario classificarla come tale e specificare le percentuali da destinare alle differenti funzioni oltre che introdurre nella norma la seguente puntualizzazione: "l'edilizia sociale potrà essere concessa solo su motivata e dimostrata necessità".

Con riferimento alla compatibilità degli interventi in esame con il Documento Strategico del Commercio Comunale si riporta quanto dichiarato nella nota comunale prot.n.58596 del 23.10.2025: "tale verifica è stata condotta nella fase di controdeduzioni alle osservazioni pervenute [...], precisando inoltre che tale Documento strategico per il Commercio ha definito idonee tutte le zone omogenee "C" del vigente P.R.G. e pertanto si è ritenuto opportuno precisare che l'area di variante, al pari delle adiacenti zone omogenee CA12 e CB8 del vigente PRG, può ospitare attrezzature di tipo commerciale".

Con la variante, in accoglimento di un'osservazione, è stata introdotta infatti la seguente specifica:

"La zona in questione è assimilata alle zone "C" del PRG ai fini della individuazione della tipologia di "Zona Commerciale" di cui all'art.4 del Regolamento per l'insediamento delle medie strutture di vendita di cui al Documento Strategico del Commercio ex L.R.24/2015 del Comune di Manfredonia approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n.22 del 10/05/2024".

Non si condivide la classificazione quale zona C avendo previsto destinazioni che sono più propriamente attribuibili a zone miste residenziali, turistiche e commerciali. La zonizzazione potrà essere definita a seguito della prevalenza o meno di funzioni nella indicazione delle percentuali come sopra indicato.

Si chiede di definire le percentuali e successivamente indicare la zona omogenea di riferimento oltre che esplicitare se per medie strutture di vendita si intendono le tre tipologie di cui all'art.16 della L.R. 24/2015. Nel caso di medie strutture di tipo M3, infatti, l'art.18 comma 2 della medesima legge regionale stabilisce

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 8 di 10



**REGIONE
PUGLIA**

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

che: "2. L'insediamento di grandi strutture di vendita e di medie strutture di vendita di tipo M3. è consentito solo in aree idonee sotto il profilo urbanistico e oggetto di piani urbanistici attuativi anche al fine di prevedere le opere di mitigazione ambientale, di miglioramento dell'accessibilità e/o di riduzione dell'impatto socio economico, ritenute necessarie".

Per quel che riguarda la richiesta della sezione scrivente di parere di compatibilità con il PAI da parte dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Meridionale, il Comune ha attestato che *"non risultano modifiche alle perimetrazioni delle aree a rischio idraulico e geomorfologico, pertanto si conferma che la variante non interessa aree vincolate dal PAI"*.

Si prende atto di quanto dichiarato dal Comune fermo restando la necessità di acquisire il parere di compatibilità al PAI e ai Piani di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Si prende atto del parere favorevole ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 espresso con nota prot.n.429499 del 19.07.2025 dalla Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture ritenendo utile integrare la norma con le prescrizioni contenute nello stesso.

Osservazioni

Durante il periodo di pubblicazione della Deliberazione del Commissario Straordinario n.29/2024 è pervenuta al Comune una osservazione contenente quattro richieste come di seguito sintetizzate e corredate da controdeduzioni comunali e regionali:

- osservazione 1: si chiede una revisione dell'Indice di utilizzazione territoriale massimo fissato a 0,65 mc/mq, portandolo a 2 mc/mq conformemente alle zone limitrofe classificate dal PRG come D4E anche al fine di limitare il consumo di suolo in quanto un indice basso *"porta ad una limitata utilizzazione dei suoli"*.

Si contesta la giustificazione per cui è stata scelta una tipizzazione conforme al PUG in quanto in fase di formazione in bozza. In alternativa si chiede una zona mista così come la zona CB8 del vigente PRG, con possibilità di realizzazione di residenze e servizi privati di interesse generale con indice 0,65 mc/mq e la seguente ripartizione percentuale così proporzionata (65% servizi di interesse generale e 35% residenze).

Controdeduzione Comune: non accolta in quanto per le zone D4E sono previste esclusivamente attività produttive e non commerciali. La scelta di fare riferimento alle scelte di PUG è stata disposta dal Commissario Straordinario con Deliberazione n.24/2024 che ha formulato l'indirizzo di attenersi alle valutazioni in atto nell'ambito delle procedure già attivate per la formazione dell'adottando PUG che, sebbene non approvato resta valido nelle indagini effettuate. L'area è ben identificata quindi non si determina un ulteriore consumo di suolo.

Controdeduzione regionale: si condivide quanto controdedotto dal Comune. Si evidenzia tuttavia che non si conoscono le motivazioni per cui il PUG ha indicato le destinazioni proposte e si ribadisce quanto già sopra rilevato in merito alle caratteristiche delle zone per attrezzature di interesse generale. Si conferma la proposta di classificazione quale zona mista.

- osservazione n.2: si chiede di esplicitare meglio all'art.3 le principali destinazioni ammesse al fine di evitare dubbi interpretativi avendo la norma indicato *"tutte le destinazioni compatibili con l'insediamento urbano"* e che andranno *"privilegiate"* quelle *"turistiche e ricreative..."*.

Controdeduzione Comune: accolta modificando l'art.3 e integrando le destinazioni.

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 9 di 10



**REGIONE
PUGLIA**

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

Controdeduzione regionale: si condivide quanto controdedotto dal Comune nei termini in cui vanno esplicitate con chiarezza le destinazioni consentite motivandone le scelte.

- osservazione n.3: si chiede di eliminare l'aggettivo "motivata" all'art.3 dove si concede la possibilità di nuova costruzione "previa motivata richiesta del proponente".

Controdeduzione Comune: accolta modificando l'art.3.

Controdeduzione regionale: si condivide quanto controdedotto dal Comune precisando tuttavia che tutte le destinazioni consentite non sono conformi con la definizione di attrezzature di interesse generale.

- osservazione n.4: si chiede di armonizzare la variante con il Documento Strategico del Commercio assimilandola alle zone C del PRG al fine di individuare la tipologia di "zona commerciale" di cui all'art.4 del Regolamento per le medie strutture di vendita di cui al Documento Strategico del Commercio del Comune di Manfredonia approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.22/2024 ai sensi della L.R.24/2015.


Controdeduzione Comune: accolta modificando l'art.3.

Controdeduzione regionale: non si condivide quanto deliberato dal Consiglio Comunale in quanto la variante propone differenti destinazioni.


In conclusione, tutto ciò posto, valutata nel merito la variante proposta e considerato l'obbligo di ritipizzazione della p.IIa. 1323 del foglio 26 stabilito dalla Sentenza TAR PUGLIA n. 00305/2024, si ritiene ammissibile la variante al PRG del Comune di Manfredonia e si propone alla Giunta Regionale di approvare ai sensi dell'art.16 della L.R.56/80 la variante puntuale per la ritipizzazione urbanistica dei suoli in catasto al fg. 26 p.IIe. 1323 e 1410, con le seguenti prescrizioni:

- sia acquisito il parere di compatibilità al PAI e ai Piani di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale
- sia rielaborata la norma da indicare quale "zona mista" e disciplinata con definite percentuali sulle destinazioni, con l'obbligo di dimostrazione sulla necessità di insediare edilizia residenziale sociale ovvero l'introduzione della specifica "l'edilizia sociale potrà essere concessa solo su motivata e dimostrata necessità;
- sia integrata la norma con le prescrizioni di cui al parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001 della Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture espresso con nota prot.n.429499 del 19.07.2025;
- siano esplicitate le tipologie di strutture medie di vendita di cui all'art.16 della L.R. 24/2015 alla luce di quanto specificato dall'art.18 comma 2.

Funzionario istruttore
arch. Daniele Pagano

 DANIELE PAGANO
19.01.2026 15:28:23 GMT+00:00

Funzionario EQ Strumentazione Urbanistica
arch. Maria Macina

 Maria Macina
19.01.2026 16:31:57
GMT+01:00

Dirigente ad interim della Sezione Urbanistica
ing. Giuseppe Angelini

 Giuseppe Angelini
19.01.2026
16:48:06
GMT+01:00

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 10 di 10

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA****Allegato B****PARERE TECNICO****Comune di MANFREDONIA****Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.
Variante puntuale al PRG adottata con Delibera del Commissario straordinario n. 29
del 07.06.2024.****DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Con nota prot n. 30899 del 11.6.2025, acquisita al protocollo regionale col n. 314347 del 11.06.2025, il Comune di Manfredonia (d'ora in poi Comune) ha trasmesso alla Sezione Urbanistica, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, la seguente documentazione amministrativa e tecnica in formato digitale:

1. Copia Deliberazione della commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n. 29 del 07/06/2024 (adozione);
2. Relata di pubblicazione all'albo pretorio;
3. Copia Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/11/2024 (Esame osservazioni e controdeduzioni);
4. Copia determinazione del Dirigente del Servizio Autorizzazioni Ambientali del Comune di Manfredonia n. 1030 del 60/06/2025 di esclusione dall'applicazione della procedura di assoggettabilità alla VAS ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 e art. 7 comma 7.2 lettera a) del R.R. n.18 del 19.10.2013 di attuazione della L.R. n.44 del 14/12/2012;
5. Elaborati della Variante:
 - a. Relazione urbanistica e tecnico-illustrativa
 - b. Norme Tecniche di Attuazione
 - c. Rapporto preliminare di verifica
 - d. Tav. 1 – Inquadramento generale - Stralci
 - e. Tav. 2 – Zonizzazione in variante.

Detta documentazione è stata successivamente trasmessa dalla Sezione Urbanistica, considerato che l'art. 96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR dispone che il **parere regionale di compatibilità paesaggistica** è richiesto come per il caso in specie *“per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale e provinciale o ad approvazione regionale.”*

Con nota prot. n. 383569 del 8.7.2025, accertata la carenza documentale, è stato richiesto di integrare gli elaborati trasmessi con la Relazione di compatibilità paesaggistica finalizzata a descrivere *“p puntualmente le modalità con cui la variante assicuri la coerenza e la compatibilità con:*

a) i pertinenti obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR in particolare di:

- *Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;*
- *Migliorare la qualità ambientale del territorio (a tal proposito si richiamano gli art. Art. 4 bis - Misure di sostenibilità ambientale in fase di cantiere e Art. 4 ter - Misure di sostenibilità ambientale delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Adeguate alle controdeduzioni approvate*

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 1 di 9



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/11/2024, ed integrate con riferimento al parere della Regione Puglia nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS).

- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della Scheda di Ambito 1 Gargano e in particolare con l'obiettivo di potenziare le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali delle urbanizzazioni periferiche;**
- c) le raccomandazioni e le linee guida di cui all'art. 6 ovvero, per il caso in specie, dato il contesto di riferimento produttivo/residenziale, con le "Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate" (elaborato 4.4.2 del PPTR) cioè con particolare riferimento alle azioni generali e specifiche relative all'articolazione tematica di cui alla Sezione B, in particolare si dovrà far riferimento ai punti:**
- 1) B.2) Sistema Insediativo;**
- i) B.2.2 Fasce di mitigazione paesistica;
- ii) B.2.4 Progettazione planivolumetrica per definire un'immagine globale dell'area;
- iii) B.2.5 Definire la qualità delle tipologie edilizie e dei materiali da costruzione;
- 2) B.3) Integrazione Paesaggistica;**
- B.3.4) Individuare strategie per la riqualificazione degli spazi aperti.
- d) i progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo I delle NTA del PPTR e in particolare, considerata la presenza prossima dell'Ulteriore Contesto Paesaggistico "Siti di Rilevanza Naturalistica", del progetto della Rete Ecologica, ciò al fine di elevarne la qualità ecologica e paesaggistica del contesto paesaggistico interessato."**

E l'integrazione delle norme tecniche di attuazione "ad esito delle conclusioni della Relazione di Compatibilità Paesaggistica [...] con dispositivi normativi finalizzati a rendere attuativi i richiamati obiettivi di qualità del paesaggio e raccomandazioni delle linee guida"

Con nota prot. n. 44222 del 18.08.2025 il Comune ha trasmesso la seguente documentazione:

- Relazione di Compatibilità Paesaggistica
- NTA Variante – adeguate alle controdeduzioni approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/11/2024, integrate con riferimento al parere della Regione Puglia nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (artt. 4 bis e 4 ter) e adeguate alle conclusioni della Relazione di Compatibilità Paesaggistica (art. 4 quater).

Dato atto che con Determina dirigenziale n. 1030 del 6.6.2025 del Settore V – LL.PP. e autorizzazioni ambientali 5.2 Servizio Tutela del Territorio Ambiente, è stato determinato "di escludere la "Variante puntuale al PRG per la ritipizzazione urbanistica dei suoli", dall'applicazione della procedura di assoggettabilità alla VAS ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 e art. 7 comma 7.2 lettera a) del R.R. n.18 del 19.10.2013 di attuazione della L.R. n.44 del 14/12/2012, secondo i pareri espressi sulla base degli elementi di verifica dai soggetti con competenza ambientale nonché per tutte le motivazioni e con tutte le prescrizioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate [...]"

Si rappresenta quanto segue.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 2 di 9



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

Il Comune di Manfredonia (FG) è dotato di Piano Regolatore Generale (di seguito PRG) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 8 del 22.1.1998, pubblicata sul B.U. della Regione Puglia n. 21 del 27.2.1998 e sulla G.U. della Repubblica Italiana n. 52 del 4.3.1998 e di cui alla deliberazione del Commissario ad Acta n. 128 del 24.4.1992 e n. 1 del 15.1.1993 e successive deliberazioni del Consiglio Comunale n. 153 del 27.12.1999 e n. 62 del 21.5.1997.

La **variante Urbanistica** proposta interessa un'area localizzata al margine urbano del Comune attualmente tipizzata come zona *F40 - area destinata ad ampliamento del mercato ortofrutticolo già esistente* censita al catasto al fg. 26 p.lle. nn. 1323 e 1410.

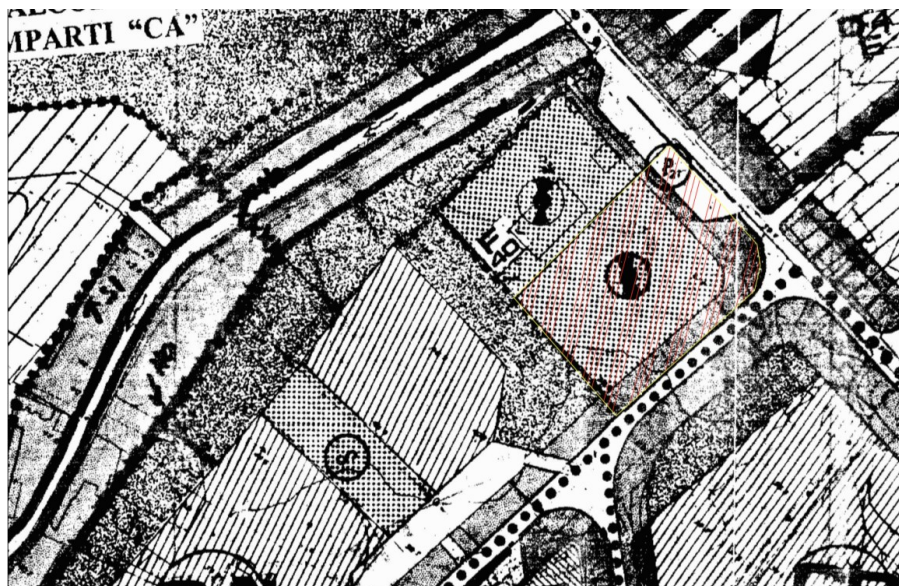


Figura 1 - stralcio di PRG, in rosso l'area oggetto della variante.

Con ricorso n. 00804/2023 REG.RIC veniva richiesta dai proprietari della p.lla 1323 la *dichiarazione di illegittimità del silenzio serbato dal Comune di Manfredonia sull'istanza delle ricorrenti inviata in data 4.4.2023* avente ad oggetto la ritipizzazione del suolo a seguito di decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio.

Con la sentenza n. 00305/2024, pubblicata in data 11.3.2024 del TAR di Bari è stato ordinato al Comune di pronunciarsi sull'istanza con un provvedimento espresso, e lo stesso ha ritenuto *"al fine di non esporre l'amministrazione comunale ad un'ulteriore richiesta di ritipizzazione da parte dei*

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 3 di 9



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

proprietari delle dette aree, di estendere la variante al PRG, oltre a quelle oggetto di ricorso anche a quelle censite in catasto al F. 26, p.lla n. 1410”.

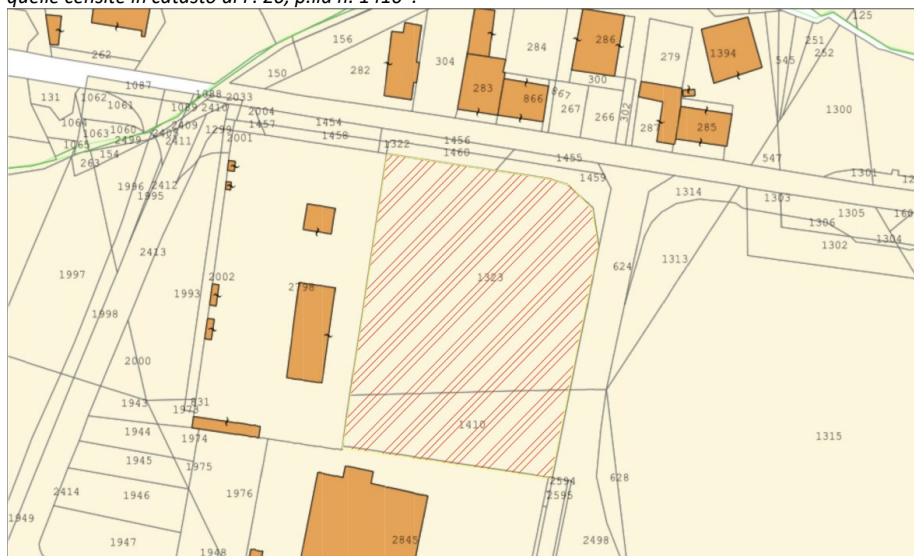


Figura 2-stralcio del mappale catastale, in rosso l'area oggetto della variante

Con Delibera di Commissario Straordinario n. 29 del 7.6.2025, il Comune ha adottato la variante al PRG al fine di ritipizzare l'area come zona omogenea destinata a "Attrezzature di interesse Generale di iniziativa Pubblica o Privata" in coerenza con il redigendo Piano Urbanistico Generale (PUG) dal quale permuta anche i parametri di urbanistici per la citata zona omogenea. Si riportano di seguito i parametri urbanistici delle NTA:

- *Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,65 mc/mq;*
- *Rapporto di copertura massimo (Rc max) = 40%;*
- *Rapporto di permeabilità minimo (Rp) = 50%;*
- *Rapporto di superficie libera minimo (Rl) = 30%;*
- *N° piani massimo = 2 piani (più piano/i interrato);*
- *Distacco minimo fabbricati= 10 mt;*
- *Distanza dai confini dei lotti = 5 mt;*

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Dalla consultazione degli elaborati del PPTR si rileva che l'area oggetto di variante non è interessata da né da Beni Paesaggistici (BP) né da Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) come definiti all'art. 38 delle NTA del PPTR, mentre ricade nell'Ambito

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 4 di 9



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Territoriale “**Gargano**” ed in particolare nella Figura Territoriale denominata “**l’Altopiano di Manfredonia**”.

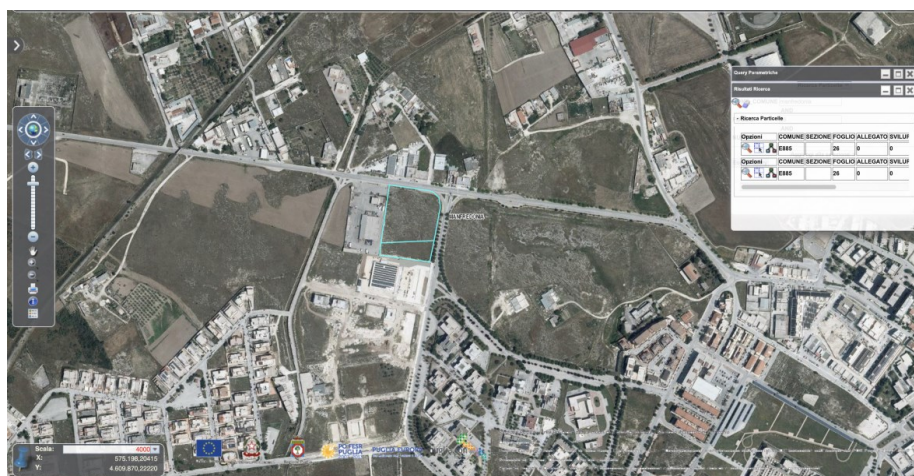


Figura 3 - stralcio del PPTR - fonte: <https://webapps.sit.puglia.it/freewebapps/pptrapprovato/index.html>

Il PPTR, inoltre, nel progetto strategico del **patto città campagna**, classifica l’area interessata dalla variante urbanistica come **Parco CO2**, ovvero le grandi aree intorno agli insediamenti produttivi, agli ambiti degradati e marginali intesi come spazi di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale. Per tali spazi il “patto” suggerisce di ricoprire *con superfici boscate ampie aree di varia provenienza (ambiti della dismissione agricola, aree marginali, aree a parcheggio, aree residuali nelle fasce infrastrutturali delle strade, delle ferrovie, ecc.) con la possibilità di realizzare un doppio vantaggio:*

- *la costruzione di biomassa che proviene dalla superficie fogliare del bosco come trappola per la CO2 come misura di compensazione soprattutto per le aree vicine alle grandi concentrazioni industriali ad alto rischio ambientale (Taranto, Brindisi, Modugno, Manfredonia);*
- *l’opportunità di trovare funzioni compatibili per aree residuali che ricadono in situazioni marginali e che invece potrebbero assolvere a importanti funzioni e servizi ecologici come: la realizzazione di barriere al rumore e alle polveri per proteggere i bordi edificati limitrofi, di alberature stradali, di fasce tampone sui margini delle lame, di alberature nei parcheggi, di boschi sui versanti per contenere il rischio idrogeologico, ecc.*

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 5 di 9



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Esse inoltre concorrono alla realizzazione della rete Ecologica Regionale come “aree tampone” degli effetti provenienti dai grandi poli industriali regionali, anche con il ruolo di mitigazione e compensazione degli impatti provocati dall’emissione di sostanze inquinanti e come bonifica del suolo industriale.” (Cfr. pag. 106)



Figura 4 - stralcio del patto città campagna – in rosso evidenziata l’area oggetto di variante urbanistica

Per le aree così organizzate emergono fattori di criticità legati alle aree residuali presenti lungo le grandi arterie infrastrutturali e la presenza di aree di risulta e marginali.

Tali aree per il “patto” costituiscono il pretesto per realizzare interventi di riqualificazione del territorio in chiave paesaggistica e promuovere elementi che concorrono alla costruzione della Rete Ecologica Regionale.

A tal proposito nella relazione di compatibilità paesaggistica si legge che: “[...] l’area ricade nel Parco Co2 del Patto città campagna e non è attraversata da alcun elemento dei progetti strategici del PPTR. Il progetto pertanto non risulta in contrasto con i caratteri del territorio in esame e i suoi sistemi normativi, in quanto le opere di mitigazione paesaggistica e le misure preventive adottate sia nelle fasi di cantiere che di esercizio non andranno a interferire con le componenti ambientali dei luoghi e soprattutto con quella paesaggistica [...]” (Cfr. pag. 20)

Con riferimento agli **obiettivi generali e specifici di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR**, nella *Relazione di Compatibilità Paesaggistica* e nello specifico rispetto agli obiettivi del PPTR I) *Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee*; II) *Migliorare la qualità ambientale del territorio* si legge che:

“[...] particolare attenzione sarà posta alla permeabilizzazione dell’area, limitandola il più possibile alla sola sagoma del fabbricato, il fabbricato, l’inserimento di fasce arboree/arbustive

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 6 di 9

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

autoctone lungo il perimetro del lotto, le recinzioni in muratura a secco, accorgimenti per gli impianti di asservimento del lotto, con l'uso di energie rinnovabili per la produzione di energia e ACS, ovvero:

- si adotteranno tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi energetici;
- si utilizzerà, dove possibile, materiale di recupero, e si applicheranno tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse;
- le aree a verde ad uso privato e pubblico saranno realizzate utilizzando le alberature esistenti e, in aggiunta, esemplari di specie vegetali autoctone (ai sensi del D.Lgs. 386/2003), contestualmente o in tempi immediatamente successivi all'ultimazione dei lavori. Particolare attenzione nella progettazione e posizionamento delle lampade verrà posta alle alberature esistenti e di progetto.
- per la progettazione dell'impianto di illuminazione si farà riferimento a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico".
- gli elementi di arredo urbano inseriti nell'area (corpi illuminanti, pavimentazioni dei percorsi pedonali, panchine, cestini, ecc.) saranno selezionati tenendo conto delle tipologie presenti nella restante parte dell'abitato.
- le aree per la raccolta dei rifiuti nel comparto saranno posizionate in modo da risultare facilmente accessibili e dimensionate in funzione della produzione e della composizione media per frazione di rifiuti (parte organica, carta, plastica, vetro, parte indifferenziata).
- Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere il più possibile convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini, e, al più, disperse nel terreno, senza immissioni in fognatura.
- La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire, preferibilmente e compatibilmente con le superfici disponibili, per mezzo di fonti rinnovabili.
- Per l'utilizzo di materiali ecocompatibili, dovranno essere impiegati come minimo il 20% di materiali naturali certificati.
- I parcheggi e i camminamenti interni al lotto saranno realizzati con superficie permeabile quali autobloccanti, prati erbosi, ecc..
- Si utilizzeranno materiali non riflettenti sia per i fabbricati, sia per l'arredo e le recinzioni per non interferire con l'avifauna
- All'interno del lotto di intervento è prevista una fascia di mitigazione verde/alberata con specie autoctone in fregio alla viabilità esistente che fungerà da delimitazione e quinta verde del lotto, e avrà funzione filtrante sia spaziale che visiva con gli spazi contermini, residenziali e industriali.
- Le recinzioni del lotto saranno in muratura a secco, ed eventualmente per questioni di sicurezza sormontate da una recinzione metallica a maglie larghe che non occulti la fascia verde alberata di confine del lotto.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 7 di 9

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

L'intervento mira quindi a definire un margine urbano, dando continuità ai viali verdi alberati su cui si attesta il lotto, attraverso l'uso di verde piantumato, e in continuità con i sistemi ecologici limitrofi, attraverso l'uso murature a secco, e materiali drenanti, favorendo l'uso di materiali ecocompatibili, e contenendo l'inquinamento luminoso e i consumi energetici."

Con riferimento all'individuazione di **interventi compatibili con "Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate"** (elab. 4.2.2) nella *Relazione di Compatibilità Paesaggistica* si legge che:

"All'interno del lotto di intervento è prevista una fascia di mitigazione verde/alberata con specie autoctone in fregio alla viabilità esistente.

Le aree a verde ad uso privato e pubblico saranno realizzate utilizzando le alberature esistenti e, in aggiunta, esemplari di specie vegetali autoctone (ai sensi del D.lgs. 386/2003) contestualmente o in tempi immediatamente successivi all'ultimazione dei lavori.

Le recinzioni del lotto saranno in muratura a secco, ed eventualmente per questioni di sicurezza sormontate da una recinzione metallica a maglie larghe che non occulti la fascia verde alberata di confine del lotto."

Si rileva tuttavia che, le recinzioni del lotto realizzate con muri a secco, sebbene caratteristiche del paesaggio pugliese e utili nella costruzione di una rete ecologica locale, nell'ambito di intervento risulterebbero avulse e fuori contesto.

CONCLUSIONI

Al fine di assicurare la compatibilità dei consecutivi interventi con gli indirizzi del patto città campagna, si ritiene che possa essere espresso **PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la *"Variante puntuale al PRG Variante puntuale al PRG adottata con Delibera del Commissario straordinario n. 29 del 07.06.2024"* come adottata con Delibera del Commissario straordinario n. 29 del 07.06.2024 a condizione della modifica della Norma Tecnica di Attuazione relativa alla zona come di seguito:

Art. 4 quater – Compatibilità Paesaggistica (in **grassetto** le parti da aggiungere – in **barrato** le parti da eliminare)

- *Particolare attenzione nella progettazione e posizionamento delle lampade verrà posta alle alberature esistenti e di progetto.*
- *All'interno del lotto di intervento dovrà prevedersi una fascia di mitigazione verde/alberata con specie autoctone in fregio alla viabilità esistente che fungerà da delimitazione e quinta verde del lotto, e avrà funzione filtrante sia spaziale che visiva con gli spazi contermini, residenziali e industriali. **In particolare, dette aree da intendersi quali***

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 8 di 9



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

fasce verdi di mitigazione al fine di garantire l'azione specifica B.2.2 Fasce di mitigazione paesistica delle "Linee Guida aree produttive ecologicamente e paesaggisticamente attrezzate APPEA" del PPTR dovranno essere realizzate:

- con una sezione non inferiore ai 3,00 metri a ridosso delle strade, compatibilmente con il sistema di accessi;
- con una sezione non inferiore ai 1,00 metri sui bordi dei lotti confinanti con altri lotti.

Per le fasce arborate previste lungo il bordo l'interesse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, secondo i seguenti sestri orientativi:

- per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;
- per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;
- per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;

Inoltre, al momento della messa a dimora, le alberature dovranno avere un fusto di circonferenza non inferiore a:

- > cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;
- > cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;
- > cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.

Il progetto dei parcheggi, sia pubblici che privati dovrà prevedere aree a verde che interrompono gli stalli.

- *Le recinzioni del lotto dovranno essere realizzate con un muro intonacato e rifinito con colori tenui, di altezza massima pari a 1,20 m in muratura a secco, ed eventualmente per questioni di sicurezza sormontate da una recinzione metallica a maglie larghe che non occulti la fascia verde alberata di confine del lotto. Sono esclusi rivestimenti tipo maioliche, cemento faccia vista, o altri tipi di rivestimenti incoerente, per cromie e materiali, con l'ambito paesaggistico di riferimento. Tali muri di perimetrazione dovranno essere affiancati da essenze arbustive autoctone della flora mediterranea poste al piede delle fasce alberate in modo da creare un sistema di bordo composto da recinzione, essenze arbustive e fascia alberata.*

Il Funzionario EQ
Arch. Giuseppe VOLPE



Giuseppe Volpe
23.10.2025 10:52:08
GMT+02:00

Il Funzionario EQ
Arch. Luigi GUASTAMACCHIA



Luigi
Guastamacchia
23.10.2025
10:50:30
GMT+02:00

Il Dirigente della Sezione
Arch. Vincenzo LASORELLA



Vincenzo
Lasorella
23.10.2025
10:44:21
GMT+02:00

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari
peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;
pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 9 di 9