

COMUNE DI BARI

Parere di compatibilità paesaggistica AP n. 326249/2026.

IL DIRETTORE DEL SETTORE RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Vista l'istanza presentata da: **avv. FARNELLI Augusto in qualità di Direttore Settore Pianificazione Attuativa;**
in data: **05.01.2026** con protocollo n. **1109;**
per la realizzazione di: **Variante n. 2 del Piano di Lottizzazione n. 97/1983, concernente i suoli compresi nella maglia urbanistica n. 4 in zona tipizzata come attività terziarie di cui all'art. 39 delle NTA del vigente PRG del Comune di Bari. (D.G.C. di Adozione n. 813 del 25.11.2025);**
proponente: **Immobiliare San Paolo s.r.l.;**
ubicazione: **Bari – Quartiere San Paolo – Viale Europa;**
identificativi catastali: **Sez. A – Fg. 13 – p.lle n.ri 261, 262, 263, 306, 308, 315, 316, 17728; 17729; 17730 e 17731;**
destinazione di P.R.G.: **attività terziarie di cui all'art. 39 del vigente PRG del Comune di Bari;**

DOCUMENTAZIONE

ALLEGATA ALL'ISTANZA: in atti al prot. n. 1109 del 05.01.2026;

ALTRA DOCUMENTAZIONE: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA alla D.G.C. di Adozione n. 813 del 25.11.2025 adeguata alle prescrizioni (propedeutiche alla fase di adozione) contenute nella D.D. n. 9902/2025 di esclusione VAS.

(Inquadramento Normativo)

Visto il D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e ss.mm.ii.;

Vista la Legge Regionale 07.10.2009, n. 20 e ss.mm.ii. “Norme per la pianificazione paesaggistica”;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale Puglia n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) di approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.);

(Provvedimenti di delega)

Vista la deliberazione della Giunta Regionale 24.11.2009, n. 2273 avente ad oggetto “D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.ii., Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 146 comma 6. Determinazioni in merito alla verifica della sussistenza dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche”;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale 09.02.2010, n. 299 avente ad oggetto “Determinazioni in merito alla sussistenza dei requisiti di organizzazione e competenza tecnica - scientifica per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche. Integrazioni e chiarimenti.”;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale 09.03.2010, n. 649 “D. Lgs. 22/01/04, n.42 e successive modifiche e integrazioni, Codice dei beni culturali e del paesaggio, art.146, comma 6. Ricognizione dei comuni singoli e delle associazioni di comuni che abbiano i requisiti di organizzazione e competenza tecnico-scientifica e abbiano istituito la commissione locale per il paesaggio. Attribuzione della delega e disciplina delle modalità di esercizio.”, pubblicata sul B.U.R.P. n. 92 del 25.05.2010, con cui il Comune di Bari è stato delegato al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell'art. 7 della L.R. 07.10.2009, n. 20;

Visto che con determinazione dirigenziale della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio n. 725 del 22.01.2025, è stata istituita presso il Comune di Bari la Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi della Legge Regionale Puglia n. 20/2009 e ss.mm.ii. e deliberazione della Giunta Regionale n. 2273 del 24.11.2009;

Visto che con Decreto Sindacale n. 22 del 27.02.2024 è stato conferito al Dirigente Tecnico ing. Laura Casanova l'incarico di Direzione del Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio della scrivente Ripartizione;

(Esito istruttoria)

Visto il progetto di cui all'istanza in epigrafe che si riferisce alla seconda variante del Piano di Lottizzazione n. 97/1983, concernente i suoli compresi nella maglia urbanistica n. 4 in zona tipizzata come "aree destinate ad attività terziarie" di cui all'art. 39 delle NTA del vigente PRG del Comune di Bari, adottata con D.G.C. n. 813 del 25.11.2025. L'area di intervento è ubicata al limite Sud-Ovest del quartiere San Paolo, nel Municipio 3 della città di Bari, tra l'interporto e la zona industriale/ASI di Bari-Modugno. L'area è delimitata a sud da viale Europa, ad ovest da via Giuseppe Degennaro, a nord e a est dalla strada di previsione di PRG, che dovrebbe chiudere ad anello con la simmetrica esistente via Giuseppe Mirizzi. La maglia in questione, costituita per buona parte da una vecchia cava dismessa, è caratterizzata da una forma planimetrica semiellittica; la strada ferrata di proprietà ASI, interrata rispetto a viale Europa ed alla nuova viabilità di PRG a realizzarsi con l'attuazione del piano di lottizzazione, taglia la maglia in due distinte aree su cui sono previsti due corpi di fabbrica denominati corpo A e corpo B.

Considerato che la trasmissione dei documenti effettuata dal Proponente non è risultata completa di tutti gli elaborati allegati alla D.G.C. n. 813 del 25.11.2025. Pertanto, ai fini istruttori, è stata considerata la documentazione allegata alla citata Delibera agli atti di questo Ente.

Considerato che la presente proposta di piano costituisce un aggiornamento progettuale di quanto già approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 163 in data 06.05.1991 e convenzionato in data 02.08.2006; tale piano prevedeva la realizzazione di un complesso edilizio per una volumetria complessiva pari a 62.546,12 mc, suddivisa in 10.986,23 mc (ca 17,56%) da destinare a residenziale e 51.559,89 mc (ca 82,44%) da destinare a terziario.

Considerato che in sede di convenzionamento, la Società cedeva a titolo gratuito al Comune di Bari le aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, costituite rispettivamente dalle strade (per una superficie di 3.342 mq) e dalle aree relative agli standard urbanistici (per una superficie complessiva di 2.331 mq); il predetto piano attuativo, convenzionato nel 2006, non è mai stato realizzato.

Considerato che al progetto originario ha fatto seguito una prima variante approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 454 del 18.07.2013 che prevedeva la realizzazione della medesima volumetria complessiva di 62.546,12 mc; in tale proposta una parte pari al 50% era destinata a residenza (destinazione in aumento rispetto alla precedente proposta) e la restante parte pari al 50% veniva destinata a terziario (destinazione in riduzione rispetto alla precedente proposta), con la conseguente ridefinizione degli standard pari a 3.925 mq, che sommati ai precedenti 2.331 mq determinavano un aumento complessivo (pari a 6.256 mq) della superficie destinata agli stessi rispetto alla soluzione precedente; in sede di convenzionamento aggiuntivo, in data 25.09.2015, la Società cedeva a titolo gratuito al Comune di Bari le particelle per le ulteriori aree a standard; anche la variante al piano attuativo nuovamente convenzionato (con atto bilaterale allo stato valido in virtù di proroghe ex lege medio tempore sopravvenute) non è mai stata realizzata.

Va precisato che, per detta prima variante, come chiarito nella DGC n. 454 del 18.07.2013 di approvazione, rispetto al previgente PUTT/P:

- *non ricorrono i presupposti per la richiesta del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA allegate al P.U.T.T./P. di cui alla G.R. 15.12.2000,n.1748, in quanto sulla base della cartografia del PUTT/P, l'area oggetto dell'intervento è inserita nei TERRITORI COSTRUITI - ZONE per Attività Terziarie" (PRIMI ADEMPIMENTI art. 5.05 - Tavola 1 – Aree escluse dalle norme di cui al Titolo II ed al Titolo III del P.U.T.T./P.) e pertanto sottoposta alle disposizioni di cui all'art. 1.03 punto 5 delle NTA allegate al Piano Urbanistico Tematico Territoriale.*
- *pur rilevando all'interno del piano attuativo la presenza di porzioni delle "aree annesse riguardanti gli ambiti estesi delle due valenze paesaggistiche individuate nella cartografia del PUTT/P con le sigle TR94 e SAK 30" e pur rilevando che le stesse sono individuate esclusivamente come SEGNALAZIONI*

ARCHEOLOGICHE, pertanto non riconducibili a quanto riportato al comma 4 dell'art. 21 della L.R. 56/80; - in fase istruttoria-, al fine di verificare l'attualizzazione delle segnalazioni, si è ritenuto opportuno l'acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologica, che in data 29.02.2012 prot. 2763 ha formulato il seguente parere:"... non si ravvisano motivi ostativi la realizzazione delle opere in progetto....". Tale parere è stato acquisito al n. 53247 del protocollo del Comune di Bari il 05.03.2012.

Considerato che con nota assunta in atti al prot. n. 130900 del 27.04.2022 la società Immobiliare San Paolo s.r.l. ha presentato una nuova istanza di variante al PdL 97/83, inizialmente sottoposta all'esame del CTI in data 18.10.2023 i cui esiti venivano trasmessi al tecnico progettista con nota prot. n. 372239 del 06.11.2023.

Considerato che tale progetto in variante consiste in una nuova organizzazione planivolumetrica degli edifici (corpo A e corpo B), con una riduzione sostanziale della volumetria totale di progetto, che dagli originali 62.546,12 mc si riduce a 44.760,17 mc, così suddivisa:

corpo A: volume residenziale di 22.237,93 mc e volume direzionale di 10.428,74 mc, per un volume totale di 32.666,67 mc;

corpo B: volume direzionale di 12.093,50 mc;

e differisce dal piano di lottizzazione precedentemente approvato con DGC n. 454/2013 per i seguenti aspetti:

- modifica delle aree a standard in termini di superficie e posizionamento, in funzione del nuovo riassetto delle volumetrie residenziali e di quelle commerciali/direzionali;
- adeguamento della viabilità e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria (inserimento di rotatoria per il miglioramento dei flussi di traffico su Viale Europa);
- adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n.10/2022 come modificato con D.C.C. n. 114/2024.

Considerato che con D.D. n. 00470 del 21.01.2025 il Settore Pianificazione Attuativa, nella qualità di Autorità procedente in ambito VAS, ha formalizzato la proposta di Piano ai fini dell'espletamento degli adempimenti in materia di valutazione ambientale strategica dando avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. n. 44/2012 ss.mm.ii. e art. 5 comma 1 lett.b) del R.R. n. 18/2013 ss.mm.ii..

Considerato che nell'ambito delle Consultazioni previste nella procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, con nota prot. n. SABAPBA|06/03/2025|0003254-P, ha evidenziato che:

"[...] in corrispondenza dell'attuale viale Europa, è stato individuato il "94 Regio Tratturello Via Traiana Bari", classificato in categoria "a) tratturi che conservano l'originaria consistenza o che possono essere alla stessa recuperati, da conservare e valorizzare per il loro attuale interesse storico, archeologico e turistico — ricreativo", motivo per cui l'area di intervento, essendo situata in fregio al viale Europa corrispondente all'area di sedime del predetto "94 Regio Tratturello Via Traiana Bari", risulterebbe interferente con l'UCP "Area di rispetto delle componenti culturali e insediative".

[...] Per quanto concerne gli specifici aspetti archeologici, si fa presente quanto segue.

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia prot. n. 2763 del 29.02.2012 con oggetto "Bari, viale Europa. Costruzione di edifici a carattere terziario-direzionale. Lottizzazione n. 97/1983 (rif.to prot.n.15441 del 22/11/2011). Parere", richiamato nella Relazione Paesaggistica, nel quale si evidenziava che "la zona interessata dai lavori in progetto non è sottoposta a vincolo archeologico e che la stessa corrisponde quasi interamente all'area di sedime di una cava dismessa; considerando altresì che nella zona è stata constatata l'assenza di resti archeologici, non si ravvisano motivi ostativi la realizzazione delle opere in progetto";

considerata tuttavia l'interferenza delle opere in progetto con l'area di sedime del Tratturello 94 "Via Traiana Bari", vincolo ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04 con DM 22.12.1983,

tenuto conto, inoltre, che l'area d'intervento ricade in un comparto ad alta sensibilità archeologica, caratterizzato dalla presenza di numerose segnalazioni archeologiche recepite dal PRG (siti SAK30,31, 3), si ritiene che l'intervento di che trattasi debba essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica.

Si fa presente che qualora il suddetto intervento non sia sottoposto a VAS, in relazione ai settori d'intervento di futura cessione ad enti pubblici ed in relazione ad opere di interesse pubblico (viabilità, sottoservizi ...), e comunque, in generale, in relazione alle iniziative per le quali interviene la dichiarazione di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs 36/2023, si richiede sia prevista la sorveglianza archeologica continuativa in corso d'opera nel corso di tutti gli interventi di scavo e movimento terra, sino al raggiungimento del banco roccioso, se interessato dalle quote di progetto. Si prescrive inoltre che sino al banco roccioso, qualora intercettato dalle quote di progetto, sia escluso l'uso di macchine operatrici a disco tipo Wermer.

Si rammenta che il progetto di che trattasi, per quanto attiene le porzioni interferenti con l'area di sedime del Tratturo 94 via Traiana, corrispondente a 30mt, dovrà essere sottoposto alla Scrivente per l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del d.lgs 42/2004."

Considerato che Con D.D. n. 09902 del 02.07.2025 munita dei relativi allegati, trasmessa con nota prot. n. 246316 del 11.07.2025, il Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio (Autorità Competente) ha comunicato al Settore Pianificazione Attuativa (Autorità Procedente) che la proposta n. 2 di variante del Pdl n. 97/83 è stata dichiarata non assoggettata alla procedura di VAS di cui alla L.R. n. 44/2012, previo il rispetto delle prescrizioni contenute nei contributi pervenuti dai SCMA e richieste dalla Commissione VAS.

Considerato che dalla documentazione scritto-grafica allegata all'istanza, ed in particolare dalla relazione paesaggistica, si evince che:

- in riscontro allo specifico rilievo della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, Settore Pianificazione Attuativa - Piani Urbanistici Esecutivi del Comune di Bari (Verbale CTI 18.10.2023 richiesta di integrazione di cui al p.to 4) è stato predisposto uno specifico elaborato tecnico asseverato, relativo al "rilievo vegetazionale e verifica dell'eventuale presenza di alberature di carattere monumentale ovvero meritevoli di conservazione" da cui è emerso quanto segue:

"Le associazioni floristiche residue sono dunque del tipo ruderale con prevalenza di specie di tipo ubiquitario con una prevalenza di specie terofite ed emicriptofite molto adattate ad ambiente con forte aridità estiva e macrotermia. Certamente trattasi di associazioni non in climax e dunque soggette ad un continuo rimaneggiamento antropico e ad una dinamica riadattava, di massima riconducibili ad aggruppamenti di formazione antropica quali Chenopodietea e Plantaginetea.

Sono praticamente assenti cenosi spontanee di qualche rilievo in quanto tutto l'areale presenta segni evidenti di secoli di trasformazione antropica".

Infine si riportano le conclusioni dello studio:

"Lo studio vegetazionale effettuato ha evidenziato la scarsa valenza naturalistica del territorio in esame e la netta prevalenza delle superfici artificiali tipiche di contesti fortemente urbanizzati. Non è stata riscontrata la presenza di alcun habitat di interesse comunitario, nonché di specie vegetale presenti nella lista rossa nazionale o regionale né la presenza di specie vegetali della Direttiva 92/43/CEE né tantomeno esemplari arborei ascrivibili ad uno dei criteri di monumentalità richiamato dal DM del 23 ottobre 2014".

- a seguito degli esiti istruttori e verbale CTI del 2023, è stato specificato che:
 - a. *"il riempimento della ex cava finalizzata a riportare in quota le aree di lottizzazione rispetto ai contorni viari previsti dal verbale di allineamento rilasciato dal comune di Bari sarà eseguito utilizzando rocce e terre da scavo rinvenienti da altre attività edilizie e/o opere civili soltanto se già programmate ed autorizzate con altri titoli edilizi ed in subordine con materiale inerte (aggregato riciclato) proveniente da impianti di recupero regolarmente autorizzati. Dette attività saranno eseguite sempre nel rispetto del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. nonché delle norme regionali di settore";*

- b. *il corpo B sarà destinato a commerciale di media struttura tipologia M2; con riferimento al R.R. n. 11/2018, si attesta che la superficie di vendita è pari a 1.470,00 mq e l'attività riguarda la commercializzazione dei prodotti di tipo "Alimentare e misto". Pertanto, ai sensi del comma 2 dell'art. 2 del succitato R.R. n. 11/2018, saranno destinati a servizio dell'utenza parcheggi pertinenziali pari ad 1 mq per ogni metro quadro di superficie di vendita che vanno aggiunti ai parcheggi standard di cui al DM 1444/68; A tal riguardo si trasmettono gli elaborati corretti A.06 e A.08 che riportano il calcolo dei parcheggi in ragione della destinazione commerciale M2 del corpo B e che annullano e sostituiscono quelli già in atti con lo stesso numero di elaborato".*

Considerato che dall'elaborato norme tecniche di attuazione, all'art. 1.5 si prende atto che *"Il comune si riserva di indicare, con apposita deliberazione che dovrà intervenire prima dell'approvazione definitiva del progetto di lottizzazione, la tipologia delle opere di urbanizzazione secondaria che dovranno essere realizzati nell'ambito del piano di lottizzazione della maglia. Della deliberazione è data immediata comunicazione ai lottizzanti. E' data facoltà ai lottizzanti di comunicare, prima del rilascio del primo permesso di costruire, se intendono o meno assumere l'onere dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, totale o parziale, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/1980, e secondo le modalità previste dal D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.". Pertanto le opere di urbanizzazione secondaria, non ancora definite in questa fase, non sono oggetto di valutazione della presente istruttoria.*

Vista la delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR).

Considerato che il parere di compatibilità paesaggistica per l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi ai sensi dell'art. 96.1.d è di competenza degli Enti delegati dalla Regione al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell'art. 10.1 della L.R. 20/2009, nel caso in cui l'intervento non sia interessato da *"beni paesaggistici"* o da *"ulteriori contesti paesaggistici"* (L.R. 19/2015 e DGR n. 1514/2015), in rapporto all'analisi delle Tavole del PPTR si rileva quanto segue.

Considerato che nell'ambito della procedura VAS, la Sezione regionale Tutela e valorizzazione del paesaggio – Servizio osservatorio e pianificazione paesaggistica, con nota assunta in atti al prot. n. 81807 del 05.03.2025 ha rilevato che *"[...] considerato che ad oggi l'area oggetto di PdL non è interessata da "beni paesaggistici" o "ulteriori contesti paesaggistici" come perimetrati dal PPTR il parere di compatibilità paesaggistica per l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art 96.1.d è di competenza di codesto Comune delegato al rilascio dei provvedimenti paesaggistici con DGR n 649 del 9.3.2010".*

Considerato che, tenuto conto della presenza su Viale Europa del "Regio tratturello Via Traiana", riportato nel Quadro di assetto dei Tratturi approvato con DGR n. 819/2019, l'argomento è stato ampiamente affrontato dalla Commissione VAS che, nella seduta del 31.03.2025, visti i contributi della Soprintendenza (prot. n. SABAPBA|06/03/2025|0003254-P) e della Sezione regionale Tutela e valorizzazione del paesaggio (in atti al prot. n. 81807 del 05.03.2025), ha chiesto ulteriori chiarimenti in merito agli uffici regionali competenti in materia, i quali hanno così riscontrato:

- prot. n. 138085 del 16.04.2025 (Regione Puglia – Sezione Demanio e Patrimonio – Servizio amministrazione beni del demanio armentizio): *"Dall'analisi degli elaborati pubblicati sul sito <http://www.comune.bari.it/web/edilizia-eteritorio/in-corso3>, si rileva che il lotto oggetto di variante al PdL, confina con viale Europa sede del tracciato del Regio Tratturello "Via Traiana" n. 9, coincidente con la S.P. n. 73.*

Il Quadro di Assetto dei Tratturi (QAT), approvato con DGR n. 819 del 2 maggio 2019, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 4/2013, classifica le aree del suddetto Tratturello in classe a) nelle aree extraurbane e in classe c) nelle aree urbane, suscumbili in ogni caso in classe b), ovvero come "aree idonee a soddisfare esigenze di carattere pubblico", in quanto occupate da viabilità pubblica qualificata.

Non si rileva sul tronco armentizio de quo, confinante con la maglia n.4, la presenza del contesto UCP

del PPTR Testimonianza della stratificazione insediativa-Rete dei tratturi e Area di rispetto della rete dei Tratturi, sui quali in ogni caso il Servizio scrivente non ha competenza [...]”;

- prot. n. 139532 del 17.04.2025 (Regione Puglia – Sezione Tutela e valorizzazione del paesaggio – Servizio osservatorio e pianificazione paesaggistica). “[...] *dalla consultazione degli elaborati del PPTR detto tratto tratturale non risulta cartografato nel sistema delle tutele del Piano come approvato con DGR n. 176 del 16.2.2015, pertanto considerato che ad oggi l’area oggetto di PdiL non è interessata da “beni paesaggistici” o “ulteriori contesti paesaggistici” come perimetrati dal PPTR il parere di compatibilità paesaggistica per l’approvazione dello strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell’art 96.1.d è di competenza di codesto Comune delegato al rilascio dei provvedimenti paesaggistici con DGR n. 649 del 9.3.2010 [...]*”.

Considerato che l’area di progetto ricade nell’ambito territoriale della “Puglia Centrale” di cui alla Scheda Ambito 05 del PPTR e in particolare nella figura territoriale denominata “La conca di Bari e la struttura radiale delle Lame”.

Vista l’istruttoria dell’Ufficio del **10.06.2026** che si è espresso con il seguente parere:

[...]

Vista la documentazione scritto grafica presentata, considerato che l’area di che trattasi non è interessata da Beni Paesaggistici né da Ulteriori Contesti Paesaggistici come attestato dalla Sezione Tutela e valorizzazione del paesaggio – Servizio osservatorio e pianificazione paesaggistica della Regione Puglia con nota in atti al prot. n. 139532 del 17.04.2025, limitatamente agli aspetti di competenza, si ritiene l’intervento coerente e compatibile con:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV delle NTA , declinati nella relazione generale (Elaborato 1) e ripresi nello scenario strategico (elaborato 4.1);
- b) la normativa d’uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C della Scheda d’Ambito 05 del PPTR relativa alla “Puglia Centrale”;
- c) *linee guida*, (Elaborato 4.4) con particolare riferimento per le trasformazioni urbane alle “linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane” e al Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) - Criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) – parte II - criteri per perseguire la qualità dell’assetto urbano (DGR 2753/2010).

Si dà atto che, trattandosi di area non interessata da Beni Paesaggistici né da Ulteriori Contesti Paesaggistici, le disposizioni normative di cui all’art. 6 delle NTA del PPTR organizzate in *indirizzi, direttive, prescrizioni e misure di salvaguardia e utilizzazione* non trovano applicazione.

Al fine di “garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani” e “riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee”, nonché migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva dell’intervento, si prescrive quanto segue:

1. realizzare lungo i fronti dell’intero lotto di intervento una schermatura di sezione variabile mediante messa a dimora di essenze arbustive/arboree, finalizzata a mitigare l’impatto ambientale e visivo percettivo nell’ambito di riferimento nonché a migliorare il controllo del microclima;
2. nella scelta delle nuove essenze da impiantare nelle aree verdi/viali alberati/parcheggi, si prediligano le specie autoctone per capacità di adattamento al clima e per coerenza con la storia del paesaggio legata al contesto di riferimento, adatte alle zone urbane, con minori esigenze idriche e tali da contribuire al miglioramento del microclima urbano (in funzione del portamento della chioma, del sesto di impianto delle alberature e del coefficiente di ombreggiamento);
3. integrare il progetto delle diverse forme di mobilità con la gerarchia tra le alberature in modo

- da garantire per la mobilità ciclabile e pedonale ombra nelle ore calde estive e quindi adeguate condizioni di comfort termico nella fruizione dello spazio pubblico (in funzione del clima si possono prevedere essenze caducifoglie); per le stesse motivazioni nelle aree destinate a parcheggio a raso si dovrà prevedere la messa a dimora di almeno una unità arborea per ogni due posti macchina da collocare in modo da ombreggiare gli stalli;
4. fatta eccezione per le pavimentazioni poste in corrispondenza di vani interrati, tutti i percorsi e le aree pedonali, nonché tutte le aree di sosta nel rispetto della normativa ambientale, devono essere realizzate su fondo permeabile con materiali e tecniche costruttive tali da garantire un coefficiente di deflusso inferiore a 0,50; tutte le pavimentazioni devono essere realizzate con materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale;
 5. i materiali da impiegare come rivestimento o strato di finitura degli edifici dovranno avere colorazioni chiare;
 6. integrare e dettagliare ulteriormente le NTA del PdL secondo quanto richiesto dalla Commissione VAS nella riunione del 05.06.2025 e richiamato nella D.D. n. 09902 del 02.07.2025.

Le predette prescrizioni sono da ritenersi estese anche alle opere di urbanizzazione secondaria ricomprese nella Maglia di piano oggetto della presente istruttoria.

Considerato, inoltre, che con D.D. n. 09902 del 02.07.2025 la proposta n. 2 di variante del PdL n. 97/83 è stata dichiarata non assoggettata alla procedura di VAS di cui alla L.R. n. 44/2012, previo il rispetto delle prescrizioni contenute nei contributi pervenuti dai SCMA e delle richieste dalla Commissione VAS, si segnala che occorre in particolare ottemperare a quanto impartito dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, con nota prot. n. SABAPBA|06/03/2025|0003254-P.
[...]

Visto che in data **11.06.2026** la Commissione Locale del Paesaggio ha esaminato l'istanza paesaggistica esprimendo il seguente parere:

"A seguito dell'esposizione del progetto e del regime vincolistico da parte del responsabile del procedimento e del tecnico istruttore, la Commissione, visti i documenti scritto-grafici di progetto, dopo ampio ed approfondito dibattito, condividendo l'istruttoria dell'Ufficio e le motivazioni/prescrizioni ivi riportate esprime parere favorevole. Inoltre la Commissione rappresenta quanto segue:

- *L'area di intervento è interessata dalla presenza di un tracciato riconducibile al sistema dei tratturi/tratturelli di interesse storico-archeologico.*

Le opere previste, consistenti nella realizzazione di rotatoria e adeguamento della viabilità esistente, comportano scavi e movimentazione di terra con possibile interferenza con il sedime storico.

In ragione del regime di tutela vigente, le valutazioni di merito e il rilascio delle eventuali prescrizioni di tutela sono rimessi alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

In considerazione della sistemazione a verde proposta, in fase di esecuzione e piantumazione delle aree a verde si obbliga a verificare che le essenze che saranno oggetto di messa a dimora siano compatibili ai sensi della normativa vigente per il contrasto alla proliferazione della xylella fastidiosa, si consiglia di verificare su sito emergenza xylella l'area interessata in che reticolo ricade e le essenze che sono indicate."

Verificata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 bis Legge 241/1990 e ss.mm.ii. e del vigente Piano Anticorruzione l'assenza di ipotesi di conflitto di interesse e pertanto l'insussistenza dell'obbligo di astensione nell'adozione del presente provvedimento;

RILASCIA il presente

PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 96

in favore dell'**avv. FARNELLI Augusto** in qualità di **Direttore Settore Pianificazione Attuativa** per la **variante**

n. 2 del Piano di Lottizzazione n. 97/1983, concernente i suoli compresi nella maglia urbanistica n. 4 in zona tipizzata come attività terziarie di cui all'art. 39 delle NTA del vigente PRG del Comune di Bari. (D.G.C. di Adozione n. 813 del 25.11.2025), proponente **Immobiliare San Paolo s.r.l.**, su area sita in **Bari Quartiere San Paolo – Viale Europa** identificata catastalmente alla Sez. A – Fg. 13 – p.lle n.ri 261, 262, 263, 306, 308, 315, 316, 17728; 17729; 17730 e 17731 **sotto l'osservanza delle norme vigenti e alle prescrizioni da osservare nell'esecuzione delle opere, che si riportano integralmente:**

1. realizzare lungo i fronti dell'intero lotto di intervento una schermatura di sezione variabile mediante messa a dimora di essenze arbustive/arboree, finalizzata a mitigare l'impatto ambientale e visivo percettivo nell'ambito di riferimento nonché a migliorare il controllo del microclima;
2. nella scelta delle nuove essenze da impiantare nelle aree verdi/viali alberati/parcheggi, si prediligano le specie autoctone per capacità di adattamento al clima e per coerenza con la storia del paesaggio legata al contesto di riferimento, adatte alle zone urbane, con minori esigenze idriche e tali da contribuire al miglioramento del microclima urbano (in funzione del portamento della chioma, del sesto di impianto delle alberature e del coefficiente di ombreggiamento);
3. integrare il progetto delle diverse forme di mobilità con la gerarchia tra le alberature in modo da garantire per la mobilità ciclabile e pedonale ombra nelle ore calde estive e quindi adeguate condizioni di comfort termico nella fruizione dello spazio pubblico (in funzione del clima si possono prevedere essenze caducifoglie); per le stesse motivazioni nelle aree destinate a parcheggio a raso si dovrà prevedere la messa a dimora di almeno una unità arborea per ogni due posti macchina da collocare in modo da ombreggiare gli stalli;
4. fatta eccezione per le pavimentazioni poste in corrispondenza di vani interrati, tutti i percorsi e le aree pedonali, nonché tutte le aree di sosta nel rispetto della normativa ambientale, devono essere realizzate su fondo permeabile con materiali e tecniche costruttive tali da garantire un coefficiente di deflusso inferiore a 0,50; tutte le pavimentazioni devono essere realizzate con materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale;
5. i materiali da impiegare come rivestimento o strato di finitura degli edifici dovranno avere colorazioni chiare;
6. integrare e dettagliare ulteriormente le NTA del PdL secondo quanto richiesto dalla Commissione VAS nella riunione del 05.06.2025 e richiamato nella D.D. n. 09902 del 02.07.2025;
7. l'area di intervento è interessata dalla presenza di un tracciato riconducibile al sistema dei tratturi/tratturelli di interesse storico–archeologico. Le opere previste, consistenti nella realizzazione di rotatoria e adeguamento della viabilità esistente, comportano scavi e movimentazione di terra con possibile interferenza con il sedime storico. In ragione del regime di tutela vigente, le valutazioni di merito e il rilascio delle eventuali prescrizioni di tutela sono rimessi alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio;
8. in considerazione della sistemazione a verde proposta, in fase di esecuzione e piantumazione delle aree a verde si obbliga a verificare che le essenze che saranno oggetto di messa a dimora siano compatibili ai sensi della normativa vigente per il contrasto alla proliferazione della xylella fastidiosa, si consiglia di verificare su sito emergenza xylella l'area interessata in che reticolo ricade e le essenze che sono indicate.

Le predette prescrizioni sono da ritenersi estese anche alle opere di urbanizzazione secondaria ricomprese nella Maglia di piano oggetto della presente istruttoria.

Considerato, inoltre, che con D.D. n. 09902 del 02.07.2025 la proposta n. 2 di variante del Pdl n. 97/83 è stata dichiarata non assoggettata alla procedura di VAS di cui alla L.R. n. 44/2012, previo il rispetto delle prescrizioni contenute nei contributi pervenuti dai SCMA e delle richieste dalla Commissione VAS, si segnala che occorre in particolare ottemperare a quanto impartito dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, con nota prot. n. SABAPBA|06/03/2025|0003254-P.

Restano fermi gli obblighi previsti dalla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

Avverso il presente provvedimento dirigenziale è ammesso, ricorso innanzi al T.A.R. competente per territorio, ovvero ricorso al Presidente della Repubblica, nei termini e con le modalità previste del "Codice del processo amministrativo" ai sensi del D.Lgs. n. 104 del 02.07.2010.

Sono fatti salvi i diritti dei terzi e le eventuali autorizzazioni di altri Enti ed Amministrazioni. Si dispone la pubblicazione del presente atto:

- Sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;
- Sull'Albo Pretorio del Comune di Bari.

Si dispone la notifica del presente provvedimento all'avv. FARNELLI AUGUSTO in qualità di Direttore del Settore Pianificazione Attuativa, al seguente indirizzo pec: urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it, nonché al tecnico procuratore ing. PASSANNANTE Maurizio al seguente indirizzo pec: maurizio.passannante5235@pec.ordingbari.it.

Allegati in formato digitale:

- Relazione paesaggistica allegata all'istanza in atti al prot. n. 1109 del 05.01.2026;
- DOCUMENTAZIONE ALLEGATA alla D.G.C. di Adozione n. 813 del 25.11.2025 adeguata alle prescrizioni (propedeutica alla fase di adozione) contenute nella D.D. n. 9902/2025 di esclusione VAS (materialmente non allegata ma che costituisce parte integrante del presente provvedimento) di seguito elencata:

ELABORATI GENERALI

A.RT	Relazione illustrativa
NTA	Norme tecniche di attuazione
	Asseverazione PAI
	Relazione geologica
	Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS
	Relazione paesaggistica
	Report verifica ENAC
	Rilievo vegetazionale e verifica dell'eventuale presenza di alberature di carattere monumentale ovvero meritevoli di conservazione
	Atto d'obbligo alla cessione e alla realizzazione delle UP
A.01	Inquadramento territoriale e strategico
A.02	Inquadramento territoriale del Piano su base ortofoto
A.02/B	Perimetro di piano su base P.R.G.
A.03	Ricognizione giuridica delle aree del P.d.L.
A.04	Planimetria dello stato dei luoghi
A.05	Planovolumetria di progetto: raffronto tra progetto di variante e Piano lottizzazione convenzionato
A.06	Definizione Aree a Standard
A.06/A	Corpo A: calcolo superfici standard parcheggi e autorimesse
A.07	Planimetria Generale piano terra
A.08	Conteggi Superfici e Volumi
A.09	Corpo A: pianta piano primo interrato
A.10	Corpo A: pianta piano secondo interrato
A.11	Corpo A: pianta piano terzo interrato
A.12	Corpo A: pianta piano 1° (Uffici)
A.13	Corpo A: pianta piano 2° (Uffici)
A.14	Corpo A: pianta piano 3°
A.15	Corpo A: pianta piano 4° - 5° - 6° - 7° - 8° e 9°
A.16	Corpo A: pianta piano 10° e 11°
A.17	Corpo A: pianta piano 12°
A.18	Corpo A: pianta piano coperture
A.19	Corpo A: prospetti nord e ovest

- A.20 Corpo A: prospetti sud ed est
- A.21 Corpo A: Sezioni
- A.22 Corpo B: pianta piano terra e primo
- A.23 Corpo B: Prospetti e sezioni
- A.24 Sovrapposizione del P.d.L. su estratto di mappa con identificazione aree a cedere e superfici di proprietà
- A.25 Profili della lottizzazione dalle principali assi stradali – V.le Europa – nuova asse di lottizzazione, lato nord
- A.26 Rilievo fotografico con indicazione dei con visivi su E.D.M.
- A.26_a Verifica distanza dell'intervento dal depuratore su base ortofoto
- A.27 Planovolumetria di progetto con indicazione quote altimetriche – Verifica distacchi stradali
- A.28 Planovolumetria dell'intervento: sezione longitudinale e trasversale
- CRO.1 Cronoprogramma realizzazione opere variante lottizzazione: cronoprogramma urbanizzazioni primarie
- CRO.2 Cronoprogramma realizzazione opere variante lottizzazione: cronoprogramma opere private (fabbricati)

ELABORATI DEL PROGETTO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE DI ESCLUSIVA COMPETENZA COMUNALE

A - ELABORATI GENERALI

- A.00 Elenco elaborati
- A.01 Inquadramento territoriale intervento 1
- A.02 Planimetria con individuazione degli interventi
- A.03.1 Planimetria di rilievo intervento 1
- A.04.1 Rilievo fotografico intervento 1
- A.05 relazione geologica

DTE – DOCUMENTAZIONE TECNICA ECONOMICA

- DTE.01 Elenco prezzi unitari e analisi nuovi prezzi
- DTE.02 Computo metrico estimativo
- DTE.03 Disciplinare prestazionale: opere stradali
- DTE.04 Disciplinare prestazionale: opere idrauliche
- DTE.05 Disciplinare prestazionale: opere elettriche
- DTE.06 Quadro Economico

ID – OPERE IDRAULICHE

- ID.01 Planimetria di progetto rete smaltimento acque meteoriche
- ID.02 Profili rete impianto di smaltimento acque meteoriche
- ID.03 Relazione tecnica impianto di smaltimento acque meteoriche
- ID.04.1 Particolari costruttivi impianto di smaltimento acque meteoriche
- ID.04.2 Particolari costruttivi impianto di smaltimento acque meteoriche

OE – OPERE ELETTRICHE

- OE.01.1 Planimetria impianto di pubblica illuminazione intervento 1
- OE.02.1 Relazione illuminotecnica intervento 1
- OE.03.1 Particolari costruttivi impianto di pubblica illuminazione intervento 1

OS – OPERE STRUTTURALI

- OS.01 Relazione di calcolo
- OS.02 Particolari costruttivi sovrappasso
- OS.03 Particolari costruttivi muri di sostegno
- OS.04 Relazione su qualità e dosatura dei materiali
- OS.05 Relazione geotecnica
- OS.06 Piano di manutenzione strutture opere d'arte

OV – OPERE VERDE

- OV.01 Planimetria delle opere a verde
- OV.02 Relazione delle opere a verde
- OV.03 Sezioni tipo intervento 1

S – PIANO DI SICUREZZA

- OS.06 Piano di sicurezza e coordinamento urbanizzazioni primarie

VI – OPERE STRADALI

- VI.01.1 Planimetria di progetto intervento 1
- VI.02.1 Planimetria con individuazione della segnaletica intervento 1 1:500
- VI.03.1 Profili di progetto intervento 1
- VI.04.1.1 Sezioni di progetto intervento 1
- VI.04.1.2 Sezioni di progetto intervento 1
- VI.04.1.3 Sezioni di progetto intervento 1
- VI.05.1 Sezioni tipo intervento 1
- VI.06 Particolari costruttivi stradali
- VI.07 Relazione tecnica strada

BARI, alla data della firma digitale.

Funzionario Specialista Tecnico
ing. Domenica Dachille

Responsabile del procedimento
PO.E.Q. Paesaggio, Ambiente e Decoro Urbano

Ing. Antonia Labianca

Direttore
Settore Recupero e Valorizzazione del Territorio

Ing. Laura Casanova