



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 189 del 06/12/2011

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 novembre 2011, n. 2542

Comune di BARI. Piano di Lottizzazione N. 215/04 della maglia 26 - del PRG. Delibera di C.C. n° 54 del 01.07.2010. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P Ditta: Società Edilproject

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e confermata dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio riferisce quanto segue.

Premesso che:

- Con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P.n°6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.
- L'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P prevede che: "i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati i piani regolatori generali gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del titolo II del D.Lvo n.490/1999 (n.d.r.: oggi parte III del D.Lvo n 42/12004), o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal PUTT/P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico. Il parere paesaggistico viene rilasciato, sia se favorevole, sia se favorevole con prescrizioni, sia se non favorevole, entro il termine perentorio di sessanta giorni, dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica".
- Il competente Ufficio del Servizio Assetto del Territorio procede all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che viene sottoposta alla Giunta Regionale per l'esame e le determinazioni di competenza, munita del parere di merito.
- Il predetto parere di merito viene espresso in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle NTA del PUTT/P ed in particolare:
 - agli indirizzi di tutela (art. 2.02) previsti per gli /l'ambiti/o estesi/o interessati/o;
 - al rispetto delle direttive di tutela (art.3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal PUTT/P o, se presente, dal sottopiano) per gli elementi strutturanti i siti interessati (Titolo III) oppure,sulle motivazioni delle integrazioni-modificazioni apportate (art.5.07);
 - alla legittimità delle procedure;
 - all'idoneità paesaggistico-ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali.
- Con nota dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n. 815/06 del 11.02.03, il Comune di Bari ottiene formale attestato di coerenza delle perimetrazioni di cui ai punti 1.1 e 1.2 dell'art. 5.05 delle NTA. del PUTT/P- Primi Adempimenti per l'attuazione del Piano, nonché dei "Territori Costruiti" di cui all'art 1.03 delle NTA del PUTT/P, così come adottati dal Comune di Bari con on delibera di CC n. 169 del

19.11.2002;

- Con Deliberazione n. 1812 del 02-08-2011 la Giunta Regionale ha approvato con prescrizioni e modifiche la Variante di adeguamento del PRG di Bari al PUTT/P di cui all'art. 5.06 delle NTA del PUTT/P, così come adottati dal Consiglio Comunale con delibera n. 56 del 09.07.2010 ed emendata con Deliberazione di CC n. 13 del 09.03.2011.

(Documentazione agli atti)

Considerato che:

- Con nota protocollo n° 70895 del 23/03/2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n° 3080 del 16/03/2011, il Comune di BARI ha trasmesso la richiesta di "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per la realizzazione del Piano di Lottizzazione N. 215/04 della maglia C 26 con destinazione "aree di espansione di tipo C3" di cui all'oggetto.

- La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Tav M/0. planimetria maglia n.26 del PRG - assemblaggio lottizzazioni. Tavola con modifica verde condominiale;
- Tav M/1: relazione tecnica. Tavola con modifica verde condominiale/1;
- Tav M/2: relazione finanziaria lotti A-B-C-D-E-F-G-H. tavola con modifica verde condominiale;
- Tav M/3: elenco ditte catastali - ripartizione utili e oneri lotti A-B-C-D-E-F-G-H. tavola con modifica verde condominiale;
- Tav M/3a: dati catastali dei suoli che compongono i lotti - visure catastali.;
- Tav M/4: planimetria con rilievo dello stato dei luoghi lotti A-B-C-D-E-F-G-H;
- Tav M/5: rilievo celerimetrico - libretto delle misure - grafico;
- Tav M/6: planimetria con aree fondiari e pubbliche lotti A-B-C-. tavola con modifica verde condominiale;
- Tav M/6a: planimetria con aree fondiari e pubbliche lotti D-E-F. Tavola con modifica verde condominiale/1;
- Tav M/6b: planimetria con aree fondiari e pubbliche lotti G-H;
- Tav M/7: planovolumetrico lotti A-B-C. Tavola con modifica verde condominiale;
- Tav M/7a: planovolumetrico lotti D-E-F. Tavola con modifica verde condominiale;
- Tav M/7b: planovolumetrico lotti G-H;
- Tav M/8: abaco riassuntivo lotti A-B-C-D-E-F-G-H. Tavola con modifica verde condominiale1;
- Tav M/9: schemi delle urbanizzazioni a rete lotti A-B-C. Tavola con modifica verde condominiale;
- Tav M/9a: schemi delle urbanizzazioni a rete lotti D-E-F. Tavola con modifica verde condominiale;
- Tav M/9b: schemi delle urbanizzazioni a rete lotti G-H. Tavola con modifica verde condominiale;
- Tav M/10: dati di progetto tavola comparativa lotti A-B-C-D-E-F-G-H. Tavola con modifica verde condominiale1;
- Tav M/11: inserimento del PdL nello stralcio planimetrico del PUTT/P della regione Puglia;
- Tav M/12: stralcio di PRG - viabilità di PRG su base catastale;
- Tav M/13: planimetria con localizzazione del verde condominiale -di quartiere-dei parcheggi lotti A-B-C. Tavola con modifica verde condominiale1;
- Tav M/13a: planimetria con localizzazione del verde condominiale -di quartiere-dei parcheggi lotti D-E-F. Tavola con modifica verde condominiale1;
- Tav M/13b: planimetria con localizzazione del verde condominiale - di quartiere - dei parcheggi lotti G-H;
- Tav M/14: planimetria maglia n.26 del PRG tipi edilizi A-B-C, piante, prospetti, sezioni;
- Tav M/15: planimetria maglia n.26 del PRG tipi edilizi D-E-N, piante, prospetti, sezioni;
- Tav M/16: planimetria maglia n.26 del PRG tipi edilizi F-G-H, piante, prospetti, sezioni;
- Tav M/17: planimetria maglia n.26 del PRG tipi edilizi I-L-M-N-Q, piante, prospetti, sezioni;
- Tav M/18: relazione di verifica della legge 13/89;

- Tav M/19: relazione tecnica sul tipo di strutture previste nella costruzione delle unità abitative;
 - Tav M/20: planimetria maglia n.26 del PRG. Struttura viaria pubblica. Tavola con modifica verde condominiale;
 - Tav M/21: Norme Tecniche di attuazione;
 - PAI -Piano di Assetto Idrogeologico Regione Puglia Territorio di Bari. Dichiarazione di Conformità e Atto di Asseverazione;
 - Copia determina dirigente Ufficio VAS n.80 dell 11.03.2010;
 - Copia parere Regione Puglia Area Politiche per l'ambiente le reti e la qualità urbana servizio lavori pubblici coordinamento tecnico provinciale BA/Fg, parere n.11506 del 18.02.2011;
 - Relazione Geologica, Idrogeologica;
- L'istruttoria preliminare espletata dagli Uffici competenti ha evidenziato una carenza della documentazione trasmessa, ed inoltre sulla base della documentazione trasmessa, ha rilevato che l'intervento in progetto, prevede la realizzazione di volumi edilizi e della viabilità di piano su aree che risultano interferire con "Beni diffusi nel paesaggio agrario" art.3.14 delle NTA del PUTT, nello specifico alberature piante isolate o a gruppi, sparse, di potenzialmente rilevanti per importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica.
- Con nota prot. 4927 del 23/05/2011 il Servizio Assetto del Territorio ha chiesto al Sindaco del Comune di Bari documentazione integrativa in ordine al rilascio del parere di cui all'oggetto, nonché ai fine di applicare i regimi di tutela di cui al punto 3 dell'art. 3.14 delle NTA del PUTT per i "Beni diffusi nel paesaggio agrario", ed anche in applicazione della Legge Regionale n.14/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia" il censimento asseverato ai sensi del DPR 445/2000 da un tecnico competente abilitato (agronomo, forestale, ecc;) di tutti i soggetti arborei presenti nell'area d'intervento, finalizzato al riconoscimento dell'eventuale sussistenza del carattere di monumentalità delle alberature di cui all'art. 2 della L.R. 14/2007.
- A seguito della suddetta nota regionale l'Amministrazione comunale di Bari, con nota prot. n. 149967 del 17/06/2011, acquisita al prot. del Servizio Assetto del Territorio con n. 5084 del 20/06/2011, ha trasmesso in unica copia seguenti elaborati integrativi:
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi e degli edifici costituita da fotografie prese dai quattro punti cardinali e da almeno quattro fotografie, pari formato con visione panoramica dei siti, con allegato stralcio planimetrico e l'individuazione dei relativi punti di ripresa;
 - Relazione di verifica della conformità dell'intervento in progetto agli indirizzi di tutela previsti dalle NTA del PUTT/P;
 - Planimetrie generali alberature monumentale su catastale - Lottizzazione sovrapposta al rilievo delle alberature monumentali con allegato CD contenente il Piano di Lottizzazione in formato vettoriale, georeferenziato;
 - Perizia Tecnica agronomica ai fini degli indirizzi previsti dalle NTA del PUTT/P e della Legge Regionale 14/2007;
- Sulla base della documentazione integrativa trasmessa dall'Amministrazione comunale di Bari, gli Uffici del Servizio Assetto del Territorio hanno rilevato dalla Perizia Tecnica- Agronomica" a firma del dott. Nicola Stella (allegato D), che il richiesto censimento di tutti i soggetti arborei presenti nell'area d'intervento, finalizzato al riconoscimento dell'eventuale sussistenza del carattere di monumentalità delle alberature di cui all'art. 2 della L.R. 14/2007, è stata effettuata per una limitata parte dell'area d'intervento. Nel dettaglio il censimento ha interessato solo le particelle catastali o porzioni di esse ricadenti nell'Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" del PUTT/P e nello specifico per le sole particelle nn. 1, 2, 3, 4, 82, 108, 151 del foglio 68 e particelle nn. 163, 151, 862, 150, 253, 252, 128, 113, 146, 177, 221, 108, 101, 100, 110 del foglio 59. Tale operazione non ha quindi incluso le altre particelle catastali ricadenti nell'area d'intervento,
- Con nota prot. 5853 del 14/07/2011 il Servizio Assetto del Territorio ha chiesto al Sindaco del Comune di Bari al fine di rispondere compiutamente a quanto chiesto dal Servizio Assetto del Territorio con la

suddetta nota prot. n. 4297 del 23.05.2011, e al fine di applicare i regimi di tutela di cui al punto 3 dell'art. 3.14 delle NTA del PUTT per i "Beni diffusi nel paesaggio agrario", ed anche in applicazione della LR n.14/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia", di completare la ricognizione puntuale nonchè il censimento asseverato ai sensi del DPR 445/2000 da un tecnico competente abilitato (agronomo, forestale, ecc;) di tutti i soggetti arborei presenti nelle altre particelle catastali dell'area d'intervento per le quali come suddetto non è stata espletata tale operazione.

- A seguito della suddetta nota regionale l'Amministrazione comunale di Bari, con nota prot. n. 184208 del 27/07/2011, acquisita al prot. del Servizio Assetto del Territorio con n. 6540 del 09/08/2011, ha trasmesso in duplice copia seguenti elaborati integrativi:

- Planimetria generale della lottizzazione sovrapposta al rilievo delle alberature monumentali;
- Relazione integrativa di perizia tecnica-agronomica, redatta dal Perito agronomo dott. Nicola stella, ai fini degli indirizzi previsti dalle NTA del PUTT/P e della Legge Regionale 14/2007;
- Supporto informatico costituito da CD su cui è riportata la lottizzazione georeferenziata;

- Considerato che della documentazione integrativa trasmessa dall'Amministrazione comunale di Bari, gli Uffici del Servizio Assetto del Territorio hanno rilevato che nella "Perizia Tecnica-Agronomica" a firma del dott. Nicola Stella sono stati individuati n. 6 alberi di ulivo potenzialmente monumentali con diametro del tronco superiore ai 70 cm e inferiori ai 100, per i quali non sono state riconosciute le caratteristiche di cui alla lettera a), b), c) del comma 2 della LR 14/2007, ha chiesto con nota n. 6745 del 26.08.2011 alla Commissione tecnica per la tutela degli alberi monumentali di validare il censimento trasmesso dal Comune di Bari relativamente ai suddetti 6 alberi di ulivo.

- Con nota protocollo AOO_089 n° 9811 del 25/10/2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n° 8705 del 27/10/2011, la Commissione tutela ulivi monumentali ha "convenuto che tutte le segnalazioni, presentate secondo la normativa vigente, pervenute in presenza di una relazione asseverata da un tecnico abilitato corredata anche da immagini relative a ciascun esemplare, possono essere validate ed incluse nel censimento degli ulivi monumentali in fase di aggiornamento presso gli uffici regionali. Si comunica altresì che presso la commissione è in corso la produzione di specifiche tecniche relative alla suddetta relazione."

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo in parola prevede la sistemazione urbanistica mediante un Piano di Lottizzazione per insediamento residenziale della maglia 26 come individuato dal vigente PRG del Comune di BARI e tipizzata quale Zona Territoriale Omogenea "Area di Espansione di tipo C3".

L'area è stata suddivisa in otto lotti (ex comparti) contraddistinti dalle lettera A-B-C-D-E-F-G-H, e in particolare, l'intervento prevede la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale.

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 59 part. 100, 101, 108, 110, 113, 128, 133, 135, 136, 146, 149, 150, 151, 163, 165, 176, 177, 204, 221, 241, 246, 252, 253, 254, 263, 313, 314, 315, 334, 335, 374, 376, 621, 622, 747, 748, 768, 769, 770, 771, 862, 887, 888, 890, 891, al Fg. n° 68 part. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 55, 56, 57, 58, 82, 83, 89, 86, 90, 97, 98, 99, 104, 127, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146.

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico - edilizi più significativi:

- Superficie territoriale mq 161.651,99
- Superficie fondiaria mq 6.558,74
- Volumetria di progetto mc 80.457,17
- Superficie a parcheggio mq 6.558,74
- Superficie a verde mq 26.562,63

- Superficie coperta mq 15.609,34
- Indice fabbricabilità territoriale mc/mq 0,5
- Hmax m 8,00
- Abitanti insediabili n. 805

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P.)

Considerato che l'area d'intervento ricade in parte esattamente nella porzione a Nord-Est nei cosiddetti "Territori costruiti" perimetrati secondo quanto disposto dall'art. 5.05 delle NTA del PUTT/P e ratificati con attestazione di coerenza regionale (nota prot. n. 815/06 del 11.02.2003) all'interno dei quali non trovano applicazione ai sensi del comma 5 art 1.03 delle NTA del PUTT, le norme contenute nel Piano, di cui al titolo II "Ambiti Territoriali Estesi" ed al titolo III "Ambiti Territoriali Distinti", ed anche in applicazione dell'art.1 della legge 431/1985.

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, dalla documentazione trasmessa, si evince che l'intervento ricade invece nella porzione a Sud-Ovest in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" ed "E" (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P).

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore distinguibile "C" prevedono la "salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica".

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore distinguibile "E" prevedono la "valorizzazione delle peculiarità del sito.

Per quanto attiene gli Ambiti Territoriali Distinti, elementi strutturanti il territorio, dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento così come rappresentato nelle Tavole n°4 - Decreti Galasso - Idrologia Superficiale serie n° 2 e 6 - dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P) e della Variante di adeguamento del PRG di Bari al PUTT/P (art 5.06 delle NTA del PUTT/P) non risulta essere interessata da componenti del sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico. Tuttavia l'area d'intervento è collocata a Nord - Est dell'antico alveo della Lama Montrone compreso tra il canale deviatore a Sud e la Tangenziale di Bari a Nord. Con DGR n. 1812 del 02-08-2011 di approvazione della Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P è stato prescritto al Comune di Bari (pag 26123.BURP n.142 del 14.09.2011): "di estendere, per quanto attiene all'area annessa della Lama Montrone, come cartografata nella Tav.4 serie 2 - 6, il perimetro di quest'ultima all'antico alveo della "lama" così come oggi visibile dal canale deviatore fino alla Tangenziale di Bari attestandosi, ove possibile su elementi fissi e riconoscibili sul territorio (strade, muri a secco, recinzioni) posti a monte della "ripa di erosione fluviale", così come cartografata dalla Carta Idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino (approvata con delibera del Comitato Istituzionale n. 48/2009 del 30.11.2009) e valutando anche la possibile esclusione delle aree di densa edificazione esistente ovvero forme di intervento in grado di favorire la rilocalizzazione e/o riqualificazione dell'esistente."

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento così come rappresentato nelle Tavole n°4 - Il sistema della copertura botanico - vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica serie n° 4 - dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P) e della Variante di adeguamento del PRG di Bari al PUTT/P (art 5.06 delle NTA del PUTT/P) non risulta essere interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, di difesa del suolo né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico-vegetazionale. Tuttavia come già rilevato nell'istruttoria preliminare l'area d'intervento risulta interessata da "Beni diffusi nel paesaggio agrario" art.3.14 delle NTA del PUTT, nello specifico da alberature piante isolate o a gruppi, sparse, potenzialmente rilevanti per importanza per età, dimensione, significato

scientifico, nonché anche da alberature stradali e poderali. In riferimento alle predette componenti il Comune di Bari sia nelle tavole dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P) che nelle tavole della Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P (art 5.06 delle NTA del PUTT/P), non ha proceduto alla relativa individuazione.

Pertanto nella DGR n. 1812 del 02-08-2011 di approvazione della Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P in riferimento alle predette componenti si prescrive al Comune di Bari (pag 26126 BURP n.142 del 14.09.2011): “la completa ricognizione delle aree di pertinenza e relative aree annesse, dei beni diffusi nel paesaggio agrario, con particolare riferimento a quanto indicato nei precedenti punti a, b, c, (...). A tal fine si suggerisce di utilizzare gli strati conoscitivi prodotti dallo stesso Comune nell’ambito della redazione del Documento Programmatico Preliminare (DPP) del Piano Urbanistico Generale.” A riguardo della presenza di ulivi potenzialmente monumentali si specifica che, a seguito dei censimenti delle alberature, con Perizie Tecniche Agronomiche asseverate ai sensi del DPR 445/2000 dal Perito Agronomo dott. Nicola Stella e trasmesse con note n 149967 del 17.06.2011 e n. 184208 del 27.07.2011 dal Comune di Bari, sono stati dichiarati monumentali, ai sensi del let. C comma 2 art. 2 della LR 14/2007 quattro alberi d’ulivo presenti nelle particelle catastali n. 150 e 252 del foglio 59. Inoltre si specifica che nella Perizia Tecnica Asseverata trasmessa con nota n. 184208 del 27.07.2011 dal Comune di Bari, per i sei ulivi con diametro del tronco superiore ai 70 cm e inferiore ai 100 cm potenzialmente monumentali, il tecnico asseverante dott. Nicola Stella non ha riconosciuto le caratteristiche di cui alle lett. a), b), c) del comma 2 art. 2 della LR 14/2007.

- Sistema della stratificazione storica dell’organizzazione insediativa: l’area d’intervento così come rilevabile dalle tavole dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P) nel dettaglio “Tav 4B serie n.4 bis e n.5 - Vincoli e Segnalazioni Archeologi” risulta interessata dall’area annessa di componenti culturali di riconosciuto valore e ruolo nell’assetto paesaggistico ed in particolare da ATD “zone archeologiche” sottoposte alle prescrizioni di base di cui all’art. 3.15 delle NTA del PUTT. Nello specifico si tratta delle segnalazioni archeologiche denominate “Insediamento rupestre di Via Gava”, “Ipogeo di Villa Giardinetto” e “Ipogeo di Villa Lopez”, individuati rispettivamente con le sigle SAK14, SAK45 e SAK 42. In riferimento alle tavole della Variante di adeguamento del PRG di Bari al PUTT/P (art 5.06 delle NTA del PUTT/P) nel dettaglio “Tav. n° 4 - Il sistema della stratificazione storica dell’organizzazione insediativa (Catasto delle grotte - Vincoli e segnalazioni archeologiche)” sono riconfermate le suddette componenti e riconfigurate planimetricamente le aree annesse. Tuttavia la DGR n. 1812 del 02-08-2011 di approvazione della Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P in riferimento alle predette componenti prescrive al Comune di Bari (pag 26129 BURP n.142 del 14.09.2011): “di perimetrare in condivisione con la competente Soprintendenza, le aree di pertinenza e le aree annesse degli insediamenti rupestri (chiese, ipogei, ecc.), nei tratti degli antichi alveoli delle lame “Baronali” e “Montrone”, per le porzioni comprese tra i relativi canali deviatori e la Tangenziale di Bari, in riferimento non solo a quelli oggetto di vincolo, ma anche a quelli segnalati dalla Soprintendenza o se ritenuti dalla letteratura rilevanti testimonianze delle forme insediative storiche”.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l’intervento progettuale ricade su aree non interessate da altri specifici ordinamenti vincolistici (decreti Galasso, vincolo ex L. 1497/1939, vincolo idrogeologico, vincoli ex art. 1 L. 431/1985 come modificato dall’Art. 142 del D.Lgs 42/2004).

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione esclusivamente paesaggistica dell’intervento in progetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l’ambito di riferimento in cui l’intervento andrà a collocarsi risulta posizionato nella periferia Sud-Est del Comune di Bari, in una zona già alquanto antropizzata caratterizzata dalla presenza di superfici coltivate e diffusa edificazione e infrastrutturazione.

Il progetto di cui trattasi prevede in particolare la realizzazione di corpi di fabbrica destinati ad edilizia

residenziale, ossia 191 unità abitative a diversa tipologia edilizia, villa singola, bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare ad un livello o due livelli distinti con le lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, P, Q e rappresentate nelle relative Tavv M/14/15/16/17.

Per ciascun Lotto (ex comparto) del PDL è stata individuata, così come indicato a pag 10 della Relazione Tecnica trasmessa, un'area destinata ai servizi della residenza (asili e/o scuole), verde pubblico (aree per attrezzature di interesse comune) e parcheggi pubblici. Tali aree sono state ubicate all'interno di ciascun lotto (con la sola eccezione del Lotto "C", la cui area di pertinenza è stata accorpata a quella del lotto "A") in modo da essere collegate alla viabilità pubblica per essere facilmente individuabili e raggiungibili anche dai non residenti.

Dalla documentazione trasmessa nel dettaglio nella "Relazione di verifica della conformità dell'intervento agli indirizzi di tutela previsti dalle NTA del PUTT/P" a pag. 10 si indica che le aree annesse alle segnalazioni archeologiche SAK14, SAK45 e SAK 42 così come configurate nelle tavole dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P) e ricadenti nell'area d'intervento sono destinate a verde, a parcheggio e standard.

Premesso quanto sopra, si ritiene che in riferimento:

- alla localizzazione dell'intervento, questa non contrasta con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito territoriale esteso interessato nonché con le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal PUTT/P per gli elementi paesaggistici strutturanti (titolo III);
- alla specifica soluzione progettuale adottata questa, per la sua articolazione planovolumetrica, risulta parzialmente in contrasto con i valori paesaggistici ambientali e culturali di contesto, con particolare riguardo:
 - ad alcuni corpi di fabbrica del lotto G individuati nella "Tav M/6b: planimetria con aree fondiarie e pubbliche lotti G-H" con le sigle "7G, 8G, 9G, 11G, 12G, 13G, 15G, 16G, 17G, e dai tratti di viabilità indicati con le sigle "S4, S2, S3", previsti nell'area a ridosso della "ripa di erosione fluviale" come cartografata dalla "Carta Idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino; tale area deve considerarsi "annessa" alla Lama Montrone così come prescritto dalla DGR n. 1812 del 02-08-2011 per l'approvazione della Variante di adeguamento del PRG al PUTT/p;
 - alla eccessiva frammentazione degli spazi destinati a verde di quartiere e alle attrezzature collettive;
 - all'organizzazione planimetrica delle aree annesse alle segnalazioni archeologiche SAK45 e SAK42 mediante tratti stradali e parcheggi che potrebbero contrastare con il potenziale valore storico archeologico di contesto, considerata la prossimità di Lama Montrone, caratterizzata da insediamenti rupestri e ambienti ipogei così come ribadito nel DGR n. 1812 del 02-08-2011.
- alle sue caratteristiche tipologiche esse non risultano pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento.

(Prescrizioni e Indirizzi)

In relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole, con le sottoindicate prescrizioni e il cui rispetto deve essere verificato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica.

Prescrizioni:

- Nelle successive fasi di progettazione si provveda:
 - Al fine di preservare la valenza ecologica dell'antico alveo della "lama Montrone" nonché il rapporto paesaggistico-ambientale e culturale di contesto, non sia prevista alcuna trasformazione edilizia nell'area a ridosso della "ripa di erosione fluviale" poiché area annessa della "Lama Montrone". Ne consegue quindi lo stralcio dalla soluzione progettuale dei seguenti corpi di fabbrica "7G, 8G, 9G, 11G, 12G, 13G, 15G, 16G, 17G" così come rappresentato nella "Tav M/6b: planimetria con aree fondiarie e pubbliche lotti G-H", nonché dei previsti tratti di viabilità indicati sempre nella suddetta tavola con le sigle

“S4, S2, S3”. Si specifica inoltre che, conseguentemente allo stralcio dei tratti di strada così come prima elencati, i corpi di fabbrica indicati con le sigle “6G, 10G, 14G, 18G” sempre nella “Tav M/6b: planimetria con aree fondiarie e pubbliche lotti G-H”, devono essere allineati parallelamente al tratto di viabilità S5 così come risultano essere disposti i lotti 1G, 2G, 3G, 4G, 5G.

- al fine di preservare la potenziale valenza archeologica di contesto dell’antico alveo della “lama Montrone” siano effettuati saggi preventivi nell’area annessa alle segnalazioni archeologiche SAK 14, SAK45 e SAK42 su cui la proposta progettuale prevede zone a verde, parcheggio e standard. Pertanto a seguito delle suddette indagini in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica occorre valutare la compatibilità delle previsioni progettuali con gli esiti delle indagini archeologiche. La proposta progettuale per tale area deve considerare anche la valenza ambientale, paesaggistica ed ecologica di contesto poichè è da ritenersi area annessa al “Lama Montrone” a ridosso della “ripa di erosione fluviale” (come prescritto nel DGR n. 1812 del 02-08-2011);

- a garantire una continuità ecologica e di fruizione e a realizzare una rete ecologica urbana (filari di alberi, siepi, percorsi pedonali, reti della mobilità lenta ecc) che, dalle aree standard, previste come verde di quartiere, prosegua anche all’interno nelle aree individuate per le attrezzature d’interesse generale o per le attrezzature scolastiche. Ne consegue la riconfigurazione planimetrica negli ex comparti “E” e “F” dei lotti indicati nella “Tav M/6a: planimetria con aree fondiarie e pubbliche lotti D-E-F. Tavola con modifica verde condominiale/ 1” con le sigle “1E, 1 F, 13 F, 14 F, 15 F, 16 F, 17 F” al fine di creare verso la prospiciente viabilità di progetto (in direzione Est-Ovest) schermature arbustive/arboree (quinte alberate selezionate per forma e dimensione della chioma), che diano visione progettuale unitaria ed organica delle aree verdi e degli spazi pubblici;

- in sede di progettazione definitiva, al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono, a sistemare le aree destinate a verde pertinenziale con specie arboree ed arbustive forestali autoctone. Si prescrive inoltre la salvaguardia di tutti gli ulivi presenti nell’area oggetto di riferimento. Eventuali espunti dovranno essere seguiti da successivo reimpianto in aree adiacenti all’interno della stessa area di lottizzazione. Viene fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. 14/07 “Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia”.

Indirizzi:

- al fine di perseguire la qualità architettonica delle soluzioni progettuali (pareti esterne, marcapiani, basamenti, aggetti, pensiline, balconi, parapetti, davanzali, ecc.) si ritiene opportuno non utilizzare elementi decorativi (balaustre, merlature, forme geometriche seriali a rilievo o incise, ecc.) privilegiando contestualmente l’uso di materiali forme e tecnologie locali. I prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche.

- a definire modalità aggregative delle unità edilizie, che garantiscano l’allineamento su un unico fronte dei singoli corpi di fabbrica.

- al fine di mitigare l’impatto delle opere a farsi si reputa necessario adottare per il migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento, le ulteriori seguenti prescrizioni:

- la sistemazione delle superfici di pertinenza degli spazi aperti (parcheggi, piazzali, aree di sosta, aree a verde attrezzato, percorsi pedonali, viabilità) anche in considerazione delle peculiarità geo-morfo-idrogeologiche di contesto, deve avvenire esclusivamente con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti per aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;

- a realizzazione di tutte le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell’area) deve avvenire esclusivamente con murature di altezza tra 80/100 cm in pietra locale, secondo le tecniche tradizionali. La struttura muraria può essere sormontata da elementi di protezione, utilizzando per tutti i lotti e i fronti stradali pubblici e privati, sempre la stessa partitura e lo stesso

disegno geometrico senza decori. Va evitato altresì l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, reti metalliche e simili, ghiera in ferro battuto. Tutte le recinzioni devono essere mitigate da adiacenti siepi di essenze autoctone sempreverdi e compatte, al fine di consentire lo sviluppo e la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale;

- la sistemazione delle aree esterne di pertinenze dei singoli lotti deve lasciare inalterati i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante, quindi è necessario limitare al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) che possano modificare con livellamenti o profili sagomati l'assetto orografico di contesto del terreno nonché l'assetto idrogeologico e geomorfologico d'insieme. Similmente la sistemazione dei tracciati viari (viabilità di piano, percorsi pedonali) deve seguire il più le pendenze naturali del terreno;

- al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 è necessario prevedere:

- per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili;

- sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche, attraverso metodi di depurazione naturale quali il lagunaggio e fitodepurazione finalizzandole anche al sostentamento degli spazi verdi da realizzare opportunamente con specie arboree ed arbustive meno idroesigenti;

- sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:

- la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc. Nello specifico è da escludersi l'utilizzo sui prospetti o su parte di essi di facciate continue riflettenti o facciate ventilate in metallo in quanto contribuiscono a rimettere verso gli altri edifici una notevole quantità di radiazione solare e ad innalzare le temperature superficiali all'esterno;

- l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;

- la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.

- nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011)

- In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:

- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;

- limitati movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;

- l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;

- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;

- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

(Adempimenti finali)

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento in progetto alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale ivi compresa la procedura VAS di cui D. Lgs n° 152 del 2006 e s.m.i.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/01 E S.M. E I.”

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI RILASCIARE alla Amministrazione Comunale di BARI, relativamente al Piano di Lottizzazione N. 215/04 della maglia 26 dello strumento urbanistico generale di BARI, il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini e con le prescrizioni e indirizzi riportati al punto "Prescrizioni e Indirizzi " fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di eventuale autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione.

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento alla ditta interessata Società Edilproject..

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento

completo degli elaborati grafici al Sig. Sindaco del Comune di BARI.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dott.Romano Donno Dott.Nichi Vendola
