



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 169 del 23/11/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 ottobre 2012, n. 2226

Comune di BARI - Variante al P.R.G. per la "Ritipizzazione di suoli" in via Van Westerhout. Ottemperanza alla Sentenza TAR/Puglia n. 2185/2008. Delibera Commissario "ad acta" n. 1 del 15.03.2010.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Urbanistica, con l'integrazione dell'istruttoria per gli aspetti paesaggistici da parte dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica del Servizio Assetto del Territorio, riferisce quanto segue:

"Il Comune di Bari, con Deliberazione del Commissario "ad Acta" n. 1 del 15.03.2010, avente ad oggetto "Esecuzione T.A.R. Puglia-Bari-Sez. III n. 2185/2008. Attribuzione destinazione urbanistica suolo di proprietà Loprieno Vito sito in Bari alla via Van Westerhout n.1/b, foglio 81, particelle nn. 80, 81 e 82." ha adottato specifica variante al PRG vigente per la ritipizzazione dei suoli indicati.

Documentazione acquisita

Con nota prot. n. 210859 del 10.09.2010, acquisita all'ufficio con prot. n. 1608 del 16.09.10, il Comune di Bari ha trasmesso la seguente documentazione:

- 1) Copia della Delibera del Commissario ad Acta n. 1/2010;
- 2) Copia della unica osservazione prodotta dalla "Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Bari nota prot. n. 152828 del 18/06/2010;
- 3) Copia della nota, datata 30.06.2010, di precisazioni del Commissario ad acta in riscontro alla unica osservazione prodotta;
- 4) Certificazione di avvenuto deposito e pubblicazione e di esito della Delibera n. 1/2010;
- 5) Copia della pubblicazione sul quotidiano "Puglia" del 30.04.2010;
- 6) Copia della pubblicazione sul quotidiano "Corriere del Mezzogiorno" del 30.04.2010.

Successivamente con nota prot. n. 246162 del 19/10/2011, acquisita all'ufficio con prot. n. 12663 del 28/10/2011, il Comune di Bari in riscontro di specifica richiesta regionale di cui alla nota prot. n. 11246 del 27/09/2011, ha inviato la seguente ulteriore documentazione:

- 1) Copia del ricorso presso il T.A.R. Puglia della ditta "Loprieno";
- 2) Copia della sentenza del T.A.R. Puglia - Sez. III n. 2185/2008;
- 3) Elaborato grafico (Tavola unica) contenente:

- Stralcio rilievo aereofotogrammetrico; Stralcio catastale;
- Stralcio zonizzazione P.R.G.;
- Stralcio nuova tipizzazione di P.R.G.;
- Stralci della vincolistica;
- Stralcio N.T.A.

La Variante di cui trattasi è stata oggetto di apposita relazione istruttoria n. 3 del 13/01/2012 da parte del S.U.R., nonché di apposito parere paesaggistico da parte dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica prot. n. 2762 del 19/03/2012, che in merito si sono appresi come in sintesi di seguito riportato:

A) ASPETTI URBANISTICI

La variante urbanistica, così come proposta, interessa un suolo di forma irregolare ubicato al margine della via Van Westerhout e consiste nella nuova classificazione urbanistica di detto suolo avente superficie pari a mq. 3.707,00, da "Zona Arenili e coste" a "Zona di completamento B3".

La deliberazione commissariale n. 1/2010, giusta certificazione in atti, risulta essere stata regolarmente depositata e pubblicizzata ed avverso la stessa risulta essere stata prodotta una unica osservazione.

Nel merito della proposta avanzata si rappresenta quanto in appresso.

Aspetti generali

- in via preliminare, si evidenzia che le motivazioni poste a base della variante attengono esclusivamente alla ottemperanza alla sentenza del giudice amministrativo e non riportano alcuna altra valutazione inerente gli interessi pubblici coinvolti, nè prospettano alcuna valutazione circa la possibile conferma della attuale destinazione d'uso.

Aspetti urbanistici

- sulla base di accertamenti d'ufficio, ovvero in base a quanto emerge dall'osservazione della mappa dell'area in oggetto resa pubblicamente accessibile attraverso il servizio Web "Google Maps" e basata su immagine satellitari da Digital Globe e MDA Federal, nonché confermata dalla consultazione della Ortofoto 2006/7 e della CTR della Regione Puglia, e così come peraltro confermato nello stato di fatto e diritto riportato nella sentenza n. 2185/2008 del TAR/Puglia, si evidenzia che all'attualità l'area oggetto della variante è utilizzata prevalentemente per uso "turistico-alberghiero"; in particolare è caratterizzata dalla presenza di manufatti costituiti in parte da n. 2 piani fuori terra ed in parte da n. 1 piano fuori terra, nonché dalla presenza di superfici libere in parte utilizzate come impianti sportivi;

- a fronte della destinazione d'uso ipotizzata quale "Area di Completamento" di tipo B3, si evidenzia che non risulta indagata la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 2 lett. B) del D.M. n. 1444/1968 (Iff= min 1,5 mc/mq); Rc = min 12,5%);

- la nuova classificazione di tipo residenziale comporta un nuovo carico insediativo pari a mc. 11.121,00, cui corrispondono n. 111 abitanti teorici;

Ciò posto,

si ritiene di poter condividere parzialmente la proposta avanzata ovvero si ritiene di poter esprimere parere favorevole a condizione che:

1) sia confermata la destinazione d'uso di "area per insediamenti di impianti turistici";

2) in relazione alla particolare ubicazione, intermedia tra l'arenile e la "pineta San Francesco", per la utilizzazione dell'area, sono consentiti esclusivamente interventi di cui all'art. 3 comma1, lett. a), b) ed e) del D.P.R. n. 380/01.

Gli interventi ex lett. e) dovranno essere caratterizzati dai seguenti parametri:

- Vol. max = Vol. legittimamente esistente + 20%;

- H max = m. 8,00;

- Rapporto di copertura = 40% max;

- Distanza dai confini = m. 5,00 min;

- Distanza tra fabbricati = m. 10,00 min;

- Parcheggi privati (L. 122/89) = 10% min della volumetria;

- Standard Urbanistici ex art. 5 del D.M. n. 1444/68, da cedere gratuitamente al Comune = 80% s.l.p. min.;

Osservazioni:

La Delibera del Commissario ad acta n. 1/2010 risulta essere stata oggetto di una unica osservazione prodotta da parte della "Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Bari, relativa ai mancati adempimenti relativi: 1) alla "Verifica di assoggettabilità a V.A.S." ex art. 12 del D.lgs. n. 152/2006; 2) alla verifica di compatibilità ex art. 89, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Commissario "ad acta", con nota datata 30.06.2010, e non già con specifico provvedimento amministrativo, non ha inteso accogliere la osservazione dell'ufficio comunale, rappresentando che, per detti adempimenti, si era già espresso nel corpo della predetta deliberazione n. 1/2010.

Determinazioni regionali

Nel merito della osservazione, verificata la necessità di acquisire gli esiti degli adempimenti in materia di legislazione ambientale e sismica, e dovendo il Comune di Bari provvedere con specifico provvedimento a determinarsi circa l'adeguamento e/o controdeduzione alle prescrizioni regionali di natura urbanistica riportate nella narrativa che precede, si ritiene che lo stesso Comune, in via preventiva alle citate determinazioni, debba acquisire i necessari pareri da parte degli enti territoriali preposti.

B) ASPETTI PAESAGGISTICI

(Tutele paesaggistiche)

tutele di cui al Dlgs 42/2004 - parte terza: dalla documentazione trasmessa l'area, interessata dalla variante, ricade nei cd "territori costieri" aree tutelate per legge (art.142 lettera "[a]", Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42).

tutele introdotte dal PUTT/P: dalle tavole di perimetrazione dei Primi Adempimenti, attestate come coerenti con nota regionale n. 815/06 del 11.02.2003 si evince che la suddetta area ricade interamente all'interno dei cosiddetti "Territori Costruiti", aree all'interno delle quali ai sensi dell'art. 1.03 delle NTA del PUTT/P, non trovano applicazione le norme di tutela contenute al Titolo II "Ambiti Territoriali Estesi" e al Titolo III "Ambiti Territoriali Distinti" delle stesse NTA del PUTT/P. Nel dettaglio si rileva che la predetta area ricade nelle "aree tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee "A" e "B"" (punto 5.1 art 1.03 delle NTA del PUTT/P) così come rappresentata nelle Tavole n°2 - Aree escluse dalle norme RIPORTO SU R.A.F.G e Tavole n°2 - Aree escluse dalle norme RIPORTO SU P.R.G - Scala 1:10.000;

Per quanto attiene le componenti di paesaggio strutturanti il territorio (cd Ambiti Territoriali Distinti) dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento risulta essere interessata da componenti del sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico, nel dettaglio essa è localizzata nell'area litoranea, a circa 100 m di distanza dalla linea di costa.

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento risulta adiacente ad un'area boscata denominata "Pineta San Francesco".

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area d'intervento è interessata da una "strada paesaggistica" così come cartografata dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (proposta approvata con DGR. 1 del 11/01/2010), nel dettaglio si fa riferimento alla strada litoranea via "Nicolò Van Westerhout".

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione esclusivamente paesaggistica della variante proposta, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'area d'intervento risulta posizionata sul litorale di Ponente del Comune di Bari.

Il valore paesaggistico-ambientale del contesto di riferimento è legato alle singolarità di quest'area, poichè ricadente nella naturale foce della Lama Lamasinata, attualmente deviata con la realizzazione del "Canale Scolmatore". La presenza, a valle della stessa, degli arenili sabbiosi, testimonianza dell'originale funzione idraulica del tratto di costa in esame, costituisce un elemento peculiare e singolare, data la generale natura rocciosa della costa a Ponente del Comune di Bari.

In particolare l'area oggetto della proposta di variante, considerata la sua condizione di connessione tra l'arenile sabbioso e la Pineta di San Francesco, componenti di paesaggio strutturanti il contesto costiero in esame, rappresenta, con la sua potenzialità ecologica e valore paesaggistico, elemento di continuità della rete ecologica urbana tra i due sistemi ambientali.

Nel dettaglio, lo spazio aperto coincidente con la particella catastale n. 82 Fg 81, non interessato da corpi di fabbrica, individua un varco aperto verso l'arenile sabbioso con valenza sia ambientale, assicurando la naturale connessione ecologica tra la fascia costiera a Nord e la compagine boschiva della Pineta a Sud, sia paesaggistica in quanto elemento di discontinuità del fronte strada in affaccio alla Via Westerhout, permettendo una percezione, sebbene filtrata, dell'ambito costiero.

Premesso quanto sopra, si rileva che la trasformazione insediativa proposta con la ritipizzazione della area da "Zona Arenili e coste" a "Zona di completamento B3", risulterebbe pregiudizievole per la qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento, interferendo con gli equilibri ecologici del sito, nonché con i valori paesaggistici del contesto in esame.

(Conclusioni)

In relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato, si ritiene pertanto di non potere esprimere parere favorevole, alla ritipizzazione dell'area da "Zona Arenili e coste" a "Zona di completamento B3" del vigente PRG.

Ciò posto si ritiene poter condividere, la proposta avanzata dal Servizio Urbanistica nella "Relazione Istruttoria n. 03/2012" ovvero di definire una destinazione d'uso "area per insediamenti di impianti turistici" a condizione che l'area di cui alla particella n. 82 Fg. 81

sia conservata libera da edificazione, con eventuale sola sistemazione a verde al fine di assicurare una connessione ecologica tra la retrostante pineta e il mare e garantire una continuità visiva tra il mare e la costa retrostante.

Si raccomanda nelle successive fasi di progettazione di provvedere a:

- sistemare le aree destinate a verde pubblico e pertinenziale con specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono;
- sistemare le aree esterne (area pedonali e aree a parcheggio) con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti, al fine di garantire un livello di permeabilità del suolo e consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche;
- dotare l'area d'intervento di sistemi di drenaggio e canalizzazione delle acque meteoriche superficiali per impedire che si verifichino fenomeni incontrollati di accumulo, di ristagno e di erosione del suolo;
- sistemare tutte le nuove recinzioni con murature in pietra locale, secondo le tecniche tradizionali evitando altresì l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, reti metalliche e simili, ghiera in ferro battuto, e contenendo l'altezza in modo da non interrompere la continuità visiva;

- al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 è necessario prevedere 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, e finalizzate anche al sostentamento degli spazi verdi da realizzare opportunamente con specie arboree ed arbustive meno idroesigenti;

- 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;

- la limitazione dei 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.

Successivamente gli atti sono stati sottoposti all'esame del Comitato Urbanistico Regionale che con proprio parere n. 15/2012 del 05/07/2012 si è espresso nei seguenti termini:

ESPRIME PARERE NEGATIVO ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, facendo propri i richiamati esiti istruttori negativi della relazione n. 03 del 13.01.2012 dell'Ufficio Strumentazione Urbanistica e della nota prot. n. 2762 del 19.03.2012 dell'Ufficio Paesaggio; non si condividono i suggerimenti alternativi formulati nei suddetti atti istruttori, in quanto esorbitanti rispetto alle competenze regionali ex art. 16 L.R. n. 56/80.

Sulla scorta di quanto innanzi permesso, e nei termini del parere del C.U.R. n. 15/2012, qui in toto condiviso e parte integrante del presente provvedimento si propone alla Giunta di rinviare al Comune di Bari - ai sensi dell'art.16 della L.R. n.56/80 - la variante al P.R.G. vigente inerente la ritipizzazione dei suoli in via Van Westerhout, ditta Loprieno Vito, adottata dal Comune de quo con delibera del Commissario ad acta n. 1 del 15/03/2010"

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.28/2001 e ss.mm.ii.

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 alla Qualità del Territorio, sulla scorta 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 alla Qualità del Territorio;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

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

DI RINVIARE conseguentemente, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, al Comune di Bari la variante al P.R.G. adottata con Deliberazione del Commissario "ad Acta" n. 1 del 15.03.2010 nei termini e per le motivazioni di cui al parere del C.U.R. n. 15/2012, parte integrante del presente provvedimento;

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bari per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv.Davide F.Pellegrino Dott.Nichi Vendola