



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 165 del 16/12/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 novembre 2013, n. 2201

Bari-Santo Spirito (BA). Ritipizzazione di un'area già tipizzata a "verde pubblico di tipo A - verde urbano" in "area di espansione residenziale di tipo C3" a seguito di decisione del Consiglio di Stato n. 5629/08 dell'11/11/08. Riesame deliberazione di G.R. n. 1257 del 19.06.12. Approvazione con prescrizioni della ritipizzazione adottata dal Comune di Bari con D.C.C. n. 8/11.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio e confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

Il Comune di Bari, dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n.1475 del 08-07-1976, in ottemperanza alla decisione del Consiglio di Stato n.5629/08 del 11-11-2008, ha adottato con Deliberazione di C.C. n. 8 del 17-02-2011 relativamente al suolo di circa 3.300 mq sito a Santo Spirito, individuato catastalmente al foglio di mappa n.15A, p.III n.461, già destinato dal P.R.G. vigente a "Verde pubblico di tipo A - verde urbano", una Variante urbanistica con la quale si propone di ritipizzare l'area in questione come "Zona di espansione residenziale di tipo C3".

Elenco degli atti trasmessi con nota Prot. 145880 in data 14-06-2011:

1. Deliberazione di C.C. n.8 del 17-02-2011, unitamente ai relativi allegati citati nella medesima deliberazione consistenti in:

- Decisione del Consiglio di Stato n.5629/2008 del 11-11-2008
- Relazione istruttoria a firma del Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata
- Documento di Verifica di assoggettabilità a Vas ai sensi del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.
- Tavola unica di variante al P.R.G. - Ritipizzazione
- Determinazione n.504 del 13-10-2009 del Dirigente dell'Ufficio VAS della Regione Puglia
- Parere del Servizio LL.PP. - Ufficio Struttura Tecnica Provinciale della Regione Puglia prot. n.A00064 40101 del 30-04-2010
- Parere della Prima Circoscrizione (prot. n.295071 del 26-11-2009)

2. Certificazione attestante la mancata presentazione di opposizioni ed osservazioni nei termini di legge.

La delibera di C.C. n.8 del 17-02-2011, come da certificazione in atti, risulta essere stata regolarmente pubblicata e per la stessa non è stata presentata alcuna osservazione.

Alla variante urbanistica in questione il Comune è pervenuto al termine di un complesso iter amministrativo, iniziato nel 1997, a seguito di diversi ricorsi presentati dal Sig. D'Achille, proprietario dell'area, innanzi al TAR Puglia e al Consiglio di Stato.

Gli atti in questione sono stati oggetto di apposita istruttoria da parte del Servizio Urbanistica che con relazione n. 7 del 23-01-2012 si è espresso in senso favorevole a condizione che la superficie oggetto della variante venisse così disciplinata:

“”

“Area Residenziale D’Achille”

- volume max: 1.500 mc (ad esclusivo uso residenziale);
- superficie coperta max: 200 mq
- altezza max: 8 ml

Al fine di garantire il “recupero urbanistico della maglia” ovvero al fine di “recuperare” idonee superfici da destinare a standard urbanistici, l’intervento edilizio potrà essere assentito solo successivamente e/o contestualmente alla sottoscrizione di apposita convenzione che preveda la cessione a favore del Comune di Bari di una superficie pari ad almeno il 30% di quella complessiva.

Resta inteso che rimane a carico del Comune di Bari ogni valutazione inerente il “recupero urbanistico” della maglia urbanistica così come in narrativa individuata.”

Con nota prot. n. 2246 del 05/03/2012, il Servizio Assetto del Territorio - Ufficio Attuazione Pianificazione paesaggistica esprimeva parere favorevole, ai sensi dell’art. 5.03 delle NTA del PUTT/P,

“omissis... alla variante al PRG di cui in oggetto, fermo restando per gli interventi delle opere previste il rispetto delle sotto indicate prescrizioni, da verificare in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica.

Prescrizioni

Nel dettaglio nelle successive fasi di progettazione si provveda a.

- localizzare una superficie a ridosso della strada “Lungomare Cristoforo Colombo”, da cedere a favore del Comune di Bari, pari al 30% di quella complessiva; ciò al fine di migliorare la percezione visiva dei luoghi in un’area limitrofa e costituire elemento di discontinuità rispetto all’insediamento urbano esistente;
- sistemare le aree a verde pubblico e pertinenziale con specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. Si prescrive inoltre la salvaguardia di tutte le alberature presenti nell’area oggetto di intervento, eventuali espunti di tutte le alberature esistenti dovranno essere seguiti da successivo reimpianto in aree adiacenti all’interno della stessa area di lottizzazione;
- 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;
- privilegiare il carattere unitario degli edifici utilizzando stessi colori di facciata, materiali e relativi rivestimenti e contestualmente l’uso di materiali forme e forme tecnologie locali. I prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;
- sistemare tutte le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell’area) con murature in pietra locale, secondo le tecniche tradizionali 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.”“”

Successivamente gli atti venivano rimessi al Comitato Urbanistico Regionale, unitamente alla citata relazione del SUR n. 7 del 23-01-2012, per gli adempimenti di competenza.

Il Comitato Urbanistico Regionale, nell'adunanza del 12-04-2012 con parere n. 08/2012, così si esprimeva testualmente:

“”“Esprime parere negativo all'argomento ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, come di seguito motivato. Dalla lettura della relazione istruttoria della Ripartizione Urbanistica comunale, riportata nella DCC n.8 del 17/02/11 di adozione del provvedimento di ritipizzazione, emerge che il suolo in questione, sito in agro di Santo Spirito sul Lungomare Cristoforo Colombo (in catasto particella 461 del foglio 15A, della superficie di circa mq.3.300), è incluso all'interno di una maglia omogenea tipizzata, nel PRG approvato con DPGR n.1475 del 08/07/1976, come "Area a verde pubblico di tipo A - verde urbano". Tale destinazione urbanistica, continua la relazione della Ripartizione Urbanistica comunale, è disciplinata dall'art.31 della NTA del citato PRG, recentemente oggetto di una variante normativa definitivamente approvata in sede regionale con DGR n.2415 del 10/12/08, che regola le possibilità d'intervento nelle predette zone come segue:

"(...) Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purchè l'area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OOPP, sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52. Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di PRG nel rispetto delle prescrizioni di cui al co. 3 del presente articolo.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati di PRG con superficie inferiore a 10.000 mq o residui inedificati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purchè esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente. (...)"

Sulla base della sopra riportata disciplina dell'art. 31 delle NTA di PRG attualmente vigenti, come integrate con la variante normativa approvata con DGR n. 2415 del 10/12/08, il Comitato rileva che le zone in questione non sono più riservate esclusivamente all'intervento pubblico, con preordinato vincolo espropriativo soggetto a caducazione quinquennale ai sensi della L n. 1187/1968, e che è espressamente consentito l'intervento attuativo alternativo da parte del privato, in conformità del medesimo art.31; stante quanto innanzi, il procedimento di ritipizzazione adottato dal Comune di Bari con la DCC n. 8 del 17/02/11 risulta, ad oggi, pregiudizialmente ingiustificato sotto il profilo dell'interesse pubblico e generale.

“”

Sulla scorta del parere del CUR n. 8/2012, con provvedimento n. 1257 del 19/06/2012 la G.R. deliberava di non approvare la variante al PRG del Comune di Bari in questione e conseguentemente rinviarla al Comune di Bari.

Con atto datato 30 agosto 2012, acquisito al prot. del Servizio Urbanistica al n. 9187 del 12/09/2012, il sig. Giuseppe Dachille rappresentava che il vincolo apposto dal PRG sull'area di sua proprietà era già definitivamente decaduto sin dal 1981 e che tale decadenza era stata accertata dal Tar Puglia-Bari con sentenza n. 916/2001 passata in giudicato, e pertanto l'area in questione era rimasta priva di classificazione urbanistica e non rientrava nel campo di applicazione della variante normativa al PRG di Bari approvata con D.G.R. n. 8/2008. Di conseguenza, invitava la Regione Puglia a ridefinire la ritipizzazione come edificatoria per edilizia privata dell'area di sua proprietà (agro di S.Spirito, foglio di mappa n.15A, p.lla n.461), in considerazione della nota istruttoria prot. n. 2246 del Servizio Assetto del Territorio e della relazione istruttoria del Servizio Urbanistica-Ufficio Strumentazione Urbanistica n. 7 del 23/01/2012. Diffidava altresì il Comune di Bari a confermare il contenuto della Deliberazione di C.C. n. 8 del 17/2/2011.

Con ricorso notificato il 4/10/2012, il sig. Dachille ha impugnato dinanzi al TAR Bari la deliberazione di

G.R. n. 1257/2012, deducendo i profili di illegittimità già espressi nel precedente atto di diffida.

Con nota prot. n. 235168 del 17/10/2012, l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Bari ha trasmesso una relazione del Direttore della Ripartizione Urbanistica comunale (prot. n. 205009 del 13/09/2012), con la quale vengono condivise le argomentazioni enunciate dal sig. Dachille, in particolare rilevandosi "una sovrabbondanza nel p.r.g. comunale delle aree destinate a verde urbano", che renderebbe ingiustificata la riconferma di tale destinazione per l'area interessata dal presente procedimento. Conseguentemente, l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Bari ha chiesto all'Amministrazione regionale di riesaminare in autotutela la deliberazione di G.R. n. 1257/2012.

Al riguardo, sulla scorta della documentazione in atti e delle deduzioni del ricorrente sig. Dachille condivise dal Comune di Bari, il Servizio Urbanistica regionale ha ritenuto di riesaminare il procedimento in oggetto.

In primo luogo, si deve rilevare che nella fattispecie puntuale l'area oggetto del procedimento di ritipizzazione risultava, alla data di adozione della variante normativa del PRG di Bari (deliberazioni di C.C. n. 186/2005, n. 132/2005, n. 132/2006 e n. 64/2008), già priva di qualificazione urbanistica per effetto della caducazione dei vincoli apposti dal PRG e dichiarati decaduti con sentenza del Tar Bari n. 916/2001, passata in giudicato. Di talché, si deve rilevare l'insussistenza del presupposto posto alla base del parere del CUR n. 8/2012 secondo cui il suolo in questione è "incluso all'interno di una maglia omogenea tipizzata, nel PRG approvato con DPGR n.1475 del 08/07/1976, come "Area a verde pubblico di tipo A - verde urbano".

Nella carenza di tale presupposto, deve ritenersi l'inapplicabilità, per il suolo medesimo, dell'art. 31 delle NTA di PRG attualmente vigenti, come integrate con la variante normativa approvata con D.G.R. n. 2415 del 10/12/08.

Di conseguenza, a modifica di quanto deliberato con la più volte citata deliberazione di G.R. n. 1257/2012, si rende necessario prendere in esame la ritipizzazione adottata dal Comune di Bari con la DCC n. 8 del 17/02/11.

Va altresì rilevato che con deliberazione di G.R. n. 1435 del 02/08/2013 è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia (P.P.T.R.).

Con successiva deliberazione di G.R. n. 1435 del 02/08/2013 sono state apportate modifiche alle NTA del P.P.T.R., tra l'altro, in particolare, con riformulazione delle norme transitorie (art. 106 NTA).

Con nota prot. n. 10736 del 05.11.2013, il Servizio Urbanistica, premettendo di poter condividere in linea generale la ritipizzazione dell'area come zona omogenea di tipo C3 adottata dal Comune di Bari con DCC n. 8 del 17.02.11, ha chiesto al Servizio Assetto del Territorio- Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica di riesaminare il parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per la variante in oggetto.

Con nota prot. n. 9999 del 12/11/2013, il Servizio Assetto del Territorio- Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica ha riesaminato il parere già espresso, nei termini più avanti precisati. Ciò premesso, circa gli aspetti urbanistici si riassume quanto segue:

Il Comune di Bari con la citata deliberazione consiliare n. 8/2011, così come espressamente riportato nel dispositivo, in relazione all'area in questione ha inteso adottare la seguente variante di ritipizzazione dell'area in oggetto:

"Area di espansione di tipo C3

Nell'area oggetto di ricorso è consentito l'intervento diretto, previa cessione delle aree destinate ad urbanizzazioni secondarie e loro realizzazione, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

lotto di intervento: area oggetto del ricorso;

Ift: indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3; Rc: rapporto di copertura: max 50% della superficie lorda;

H: altezza massima: ml. 8;

Dc: distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml. 5,00;

Df: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = (H1+H2) x 0,5, con un minimo di ml. 10;

Ds: distanza dal ciglio stradale: misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali prospettano:

a) per strade di larghezza inferiore a ml 7,00: ml 5,00

b) per strade di larghezza da ml 7,00 a ml 15,00: ml 7,50

c) per strade di larghezza superiore a ml 15,00: ml 10,00

Vc: verde attrezzato condominiale: minimo il 25% della superficie del lotto;

P: parcheggi: minimo 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione

A: autorimesse: minimo un posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc di costruzione o frazioni di essi

Nel volume delle costruzioni non sono computati gli spazi liberi a piano terra e i porticati L'edificazione nell'area dovrà essere effettuata in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 11.03.1988; D.M. 14.09.2008 e nel rispetto del DPR 328/2001.”

Successivamente, lo stesso Comune di Bari, con nota prot. n. 235/68 del 17/10/2012, riferita alla “richiesta di recessione in autotutela della delibera di G.R. n. 1257 del 19.06.2012 a seguito di atto di diffida del Sig. D'Achille 11.09.2012”, ha rimesso copia della nota della Ripartizione Urbanistica - Settore Pianificazione del Territorio-P.R.G. (prot. n. 205009 del 13/09/2012) ove è riportato testualmente quanto segue:

“... omissis ...

L'approfondito riesame degli atti tecnico-amministrativi e le osservazioni tutte sopra elencate, anche alla luce dell'atti di invito e diffida formulato dal privato, permettono di determinare da parte di quest'Ufficio una ragionevole non condivisione dei pareri istruttori degli organi tecnici regionali, per i seguenti motivi:

a) il S.U.R. propone una nuova normativa non prevista dal P.R.G., per cui ricade la fattispecie contestata con le Sentenze sopra citate, a riguardo dell'attività del commissario ad acta;

b) il C.U.R. contraddice il parere del S.U.R. e riconferma la destinazione di zona del P.R.G. vanificando gli effetti delle sentenze.

... omissis”

Nella medesima nota del Direttore della Ripartizione Urbanistica comunale si rappresenta, vieppiù, “una sovrabbondanza nel p.r.g. comunale delle aree destinate a verde urbano”, che renderebbe ingiustificata la riconferma di tale destinazione per l'area interessata dal presente procedimento.

Tutto ciò premesso e considerato, nell'ottica del riesame di quanto determinato con la precedente Delibera di Giunta Regionale n. 1257/2012, tenuto conto dell'evidenziata inapplicabilità per il caso di specie dell'art. 31 delle NTA di PRG attualmente vigenti (come integrate con la variante normativa approvata con DGR n. 2415 del 10/12/08), nonché di quanto ulteriormente rappresentato dal Comune di Bari, si ritiene di poter condividere, in linea generale, la proposta di variante consistente nella ritipizzazione dell'area come zona omogenea di tipo C3.

In particolare, per quanto attiene alla disciplina urbanistica richiamata nella deliberazione n. 8/2011, atteso che nella stessa si fa riferimento ad un indice di fabbricabilità territoriale e alla cessione al Comune di Bari di aree per urbanizzazione secondaria, ed al fine di portare a coerenza la proposta variante, di cui alla deliberazione di C.C. n. 8/2011, con gli indirizzi normativi del P.R.G. relativi alle zone di espansione, si prescrive che la utilizzazione dell'area oggetto di ricorso avvenga sulla base di specifico piano attuativo, così come previsto nella generalità delle zone tipizzate C3 dal vigente P.R.G. del Comune di Bari, con reperimento degli standards urbanistici in conformità al D.M. 2/4/1968, n. 1444. Sotto il profilo paesaggistico, il Servizio Assetto del Territorio - Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, con la citata nota prot. n. 9999 del 12/11/2013, si è espresso nei termini seguenti:

“Premesso che:

- Con Delibera di Giunta Regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n.6 del 11.01.2001 è stato approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio;
- Con Delibera di Giunta Regionale 02 agosto 2013 n. 1435 pubblicata sul BURP n.108 del 06.08.2013 è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale ed in particolare l'art. 105 e 106 delle NTA del PPTR;
- Con Delibera di Giunta Regionale 29 ottobre 2013 n. 2022 sono state approvate le “Modifiche al Titolo VIII delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale adottato il 02.08.2013”;
- 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 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 con Delibera dal CC 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. 4441 del 19.02.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 1177 del 01.02.2012, il Servizio Urbanistica ha trasmesso la richiesta di “parere paesaggistico” ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per la variante di PRG - ritipizzazione suoli in Lungomare Cristoforo Colombo, località Santo Spirito
- Con nota protocollo n. 1636 del 20.02.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 1885 del 21/02/2012, il CUR (Comitato Urbanistico Regionale) ha trasmesso la richiesta di “parere paesaggistico” ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per la variante di PRG - ritipizzazione suoli in Lungomare Cristoforo Colombo, località Santo Spirito.
- Con nota protocollo n. 2246 del 05.03.2012, codesto Servizio si è espresso con parere favorevole, ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, subordinatamente al rispetto delle sotto indicate prescrizioni:

“Nel dettaglio nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- localizzare una superficie a ridosso della strada “Lungomare Cristoforo Colombo”, da cedere a favore del Comune di Bari, pari al 30% di quella complessiva; ciò al fine di migliorare la percezione visiva dei luoghi in un'area limitrofa e costituire elemento di discontinuità rispetto all'insediamento urbano esistente;
- sistemare le aree a verde pubblico e pertinenziale con specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o ricostituzione del patrimonio botanico- vegetazionale autoctono. Si prescrive inoltre la salvaguardia di tutte le alberature presenti nell'area oggetto di intervento, eventuali espunti di tutte le alberature esistenti dovranno essere seguiti da successivo reimpianto in aree adiacenti all'interno della stessa area di lottizzazione;
- 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 superfici per impedire che si verifichino fenomeni incontrollati di accumulo, di ristagno e di erosione del suolo;
- privilegiare il carattere unitario degli edifici utilizzando stessi colori di facciata, materiali e relativi rivestimenti e contestualmente l'uso di materiali forme e forme tecnologie locali. I prospetti esterni dei

corpi di fabbrica in progetto devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;
- sistemare tutte le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell'area) con murature in pietra locale, secondo le tecniche tradizionali 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.”

- Con Delibera n. 1257 del 19.06.2012, sulla scorta del parere del CUR n. 8/2012, la GR ha deliberato di non approvare la variante in questione e conseguentemente di rinviare la stessa Variante al Comune di Bari;

- Con nota protocollo n. 10736 del 05.11.2013, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 9846 del 05.11.2013, il Servizio Urbanistica ha ritenuto, a seguito di ricorso notificato il 4.10.2012 e impugnato dal Sig. Dachille, di chiarimenti intercorsi con il Comune di Bari e delle deduzioni di ricorrente, di poter condividere in linea generale la ritipizzazione dell'area come zona omogenea di tipo C3 adottata dal Comune di Bari con DCC n. 8 del 17.02.11, e ha chiesto allo scrivente ufficio di riesaminare il "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per la variante in oggetto.

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

La variante di cui in oggetto al PRG vigente del Comune di Bari prevede la ritipizzazione di un'area a verde pubblico di tipo "A - verde urbano" in "area di espansione di tipo C3", a seguito di sentenza CS 5629/08 del 11.11.2008.

La variante al PRG interessa un area di circa 3.300 mq, ubicata in località Santo Spirito individuate in catasto al Fg. n. 15A part. 461.

La ritipizzazione proposta ad "area di espansione residenziale di tipo C3" prevede la specifica normativa di disciplina:

"Nell'area oggetto di ricorso è consentito l'intervento diretto, previa cessione delle aree destinate a urbanizzazioni secondarie e loro realizzazione, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3; Rc.: rapporto di copertura: max 50% della superficie lorda;

H.: altezza massima ml. 8;

Dc.: distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml.5,00;

Df.: distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $(H1+H2) \times 0,5$, con un minimo di ml. 10;

Ds.: distanza dal ciglio stradale: misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano:

a) per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00: ml. 5,00;

b) per strade di larghezza da ml. 7,00 a ml. 15,00: ml. 7,50;

c) per strade di larghezza superiore a ml. 15,00: ml. 10,00;

Vc.: verde attrezzato condominiale: minimo il 25% della superficie del lotto;

P.: parcheggi: minimo 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione.

A.: autorimesse: minimo un posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione o frazioni di essi.

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Dalle tavole di perimetrazione dei "Territori Costruiti", attestate come coerenti con nota regionale n.

815/06 del 11.02.2003 si evince che la suddetta area oggetto di ritipizzazione 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". In dette tavole l'area ricade nelle cd "aree intercluse" ovvero nelle "aree che, ancorché non tipizzate come zone omogenee "B" dagli strumenti urbanistici vigenti (..) siano intercluse nell'interno del perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate (punto 5.3). Nel dettaglio si rileva che la predetta area oggetto della ritipizzazione ricade nell'area interclusa individuata con il n.1 nelle Tavole n°1 - Aree escluse dalle norme RIPORTO SU RAFG e Tavole n.1 - Aree escluse dalle norme RIPORTO SU PRG - 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 oggetto della variante al PRG così come anche rappresentato nelle Tavole n°1 - 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) risulta interessata da componenti del sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico, nel dettaglio da "coste ed aree litoranee - area litoranea" (art 3.07 delle NTA del PUTT/P).
- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area oggetto della variante al PRG così come rappresentato anche nelle Tavole n°1A - Il sistema della copertura botanico - vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica - 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. Tuttavia dalla documentazione trasmessa l'area d'intervento risulta interessata dalla presenza di alberature lungo il perimetro dello scavo.
- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area oggetto della variante al PRG così come rappresentato anche nelle Tavole n°1A - Vincoli ex lege 1497 - Vincoli e segnalazioni architettonici e Tavola n°1B - Catasto delle Grotte - Vincoli e segnalazioni archeologiche - 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 interessata da particolari componenti di riconosciuto valore.

(Istruttoria rapporti con il PPTR)

Considerato che con Delibera della GR n. 1435 del 02 Agosto 2013 (pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013) è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), si rappresenta che, ai sensi dell'art. 105 delle NTA del PPTR e smi "a far data dalla adozione del PPTR sugli immobili e sulle aree di cui all'art. 134 del Codice non sono consentiti interventi in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, a norma di quanto previsto dall'art. 143 comma 9, del Codice".

Dall'analisi delle Tavole tematiche dell'adottato PPTR si evince che:

Struttura Idro - geomorfologica:

- Beni paesaggistici: l'area oggetto della variante al PRG è interessata da beni paesaggistici nel dettaglio da "Territori costieri" sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 45 delle NTA;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto della variante al PRG non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

Struttura Ecosistemica e Ambientale:

- Beni paesaggistici: l'area oggetto della variante al PRG non è interessata da beni paesaggistici del suddetto sistema;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto della variante al PRG non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

Struttura Antropica e Storico - Culturale:

- Beni paesaggistici: l'area oggetto della variante al PRG non è interessata da beni paesaggistici del suddetto sistema;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04) l'area oggetto della variante al PRG non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della struttura Antropica e Storico - Culturale. Tuttavia si rileva che la suddetta area lambisce la "strada di interesse paesaggistico" così come definita all'art. 85 delle NTA del PPTR nel dettaglio si fa riferimento alla strada litoranea "Lungomare-Cristoforo-Colombo". (Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica, come già rilevato nella nota n. 2246 del 05.03.2012 dello scrivente Servizio il contesto in cui l'intervento andrà a collocarsi risulta posizionato nella periferia Nord -Ovest della località di Santo Spirito - Bari, in una zona già alquanto antropizzata caratterizzata dalla presenza di superfici coltivate e dalle urbanizzazioni contemporanee con una significativa specializzazione turistico - balneare.

Il valore paesaggistico-ambientale del contesto è legato alle singolarità di questa area, parte integrante di un sistema articolato di "spazi-pericostieri" perimetrati dal PRG e destinati a - "verde urbano", con l'obiettivo di assicurare una continuità ecologica alla fascia costiera e di connessione ambientale con le aree a verde attrezzato.

Con riferimento al bene paesaggistico "Territori costieri" di cui punto - Istruttoria rapporti con il PPTR - ricadenti nell'area oggetto della variante al PRG, nel caso in specie le norme di salvaguardia, previste dal combinato artt. 45 e 105 delle NTA del PPTR non trovano applicazione in ragione delle disposizioni transitorie di cui al comma 6 dell'art. n. 106 delle NTA del PPTR: "(...) ove presenti beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del Codice, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali al PPTR, nei territori costruiti di cui all'art. 1.03 co. 5 e 6 delle NTA del PUTT/P, trovano applicazione esclusivamente gli Obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale del relativo Ambito paesaggistico interessato, nonché le linee guida indicate all'art. 79 co 1.3."

(Conclusioni)

Tutto ciò premesso in riferimento all'istanza del Servizio Urbanistica acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 9846 del 05.11.2013 di riesaminare la variante in oggetto, si riconfermano le prescrizioni cui al punto "Conclusioni" della nota n. 2246 del 05.03.2012, modificando la prescrizione n.1 come segue:

"localizzare a ridosso della strada "Lungomare Cristoforo Colombo", una fascia di profondità variabile non inferiore a 20 mt ciò al fine di migliorare la percezione visiva dei luoghi in un'area limitrofa e costituire elemento di discontinuità rispetto all'insediamento urbano esistente. Detta fascia potrà essere destinata a verde con interventi di rinaturalizzazione e di inserimento paesaggistico attraverso l'insediamento di sistemi di macchia mediterranea con struttura quanto più possibile naturale, preferibilmente a mosaico."

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta Regionale di riesaminare, per le motivazioni sopra riportate, la deliberazione di G.R. n. 1257/2012 e, conseguentemente, a modifica della deliberazione medesima, di:

- Rilasciare parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, con le prescrizioni contenute nel parere del Servizio Assetto del Territorio di cui alla nota prot. n. 9999 del 12/11/2013, sopra riportate;
- approvare la variante al P.R.G. di Bari in questione con l'introduzione in atti della prescrizione che la

utilizzazione dell'area oggetto di ricorso avvenga sulla base di specifico piano attuativo, con reperimento degli standard urbanistici ai sensi del D.M. n. 1444/1968, in coerenza con la disciplina delle zone omogenee C3 del vigente PRG del Comune di Bari.

Si dà atto, infine, che la variante in oggetto, per le caratteristiche dimensionali (superficie e volumetria) non è assoggettata alle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 152/2006 e alla L.R. n. 44/2012, atteso che ricorrono le condizioni di cui all'art. 7, comma 2, lett. d) del R.R. n. 18 del 9/10/2013.

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. n.7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001"

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 pertanto 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 RILASCIARE il parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, con le prescrizioni contenute nella nota del Servizio Assetto del Territorio prot. n. 9999 del 12/11/2013, in relazione riportata che qui per economia espositiva deve intendersi integralmente trascritta;

DI APPROVARE, a modifica della deliberazione di Giunta Regionale n. 1257/2012, per le motivazioni riportate in narrativa, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante al PRG del Comune di Bari, adottata con delibera di C.C. n. 8 del 17/02/2011 a seguito della sentenza del Consiglio di Stato n. 5629 dell'11/11/2008, per la classificazione a "Area di espansione residenziale di tipo C3" del suolo distinto in catasto al Fg. 15A, p.lla 461, a condizione che la utilizzazione dell'area oggetto della ritipizzazione avvenga sulla base di specifico piano attuativo e connesso reperimento degli standards urbanistici, in coerenza con la disciplina urbanistica prevista per le zone omogenee di tipo C3 dello stesso PRG, nonché nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche sopra richiamate;

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 e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del Servizio Urbanistica).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Angela Barbanente
