



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 114 del 25/08/2014**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24 luglio 2014, n. 1501

Comune di BARI - Piano di lottizzazione maglia C.3 "Borgo san Francesco" - località Contrada Torricella  
- Delibera di GC n. 242/2014 Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle NTA del PUTT/P Proponente:  
De Fazio Costruzioni srl.

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.

Vista:

- La Delibera di Giunta Regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n.6 del 11.01.2001 di approvazione del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed in particolare l'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P;
- La Delibera di Giunta Regionale 02 agosto 2013 n. 1435 e la Delibera di Giunta Regionale 29 ottobre 2013 n. 2022 di adozione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale ed in particolare l'art. 105 e 106 delle NTA del PPTR;
- La nota dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n. 815/06 del 11.02.03, con cui 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;
- La Deliberazione n. 1812 del 02-08-2011 con cui 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;
- La LR 24.07.2012, n. 22 (pubblicata sul BURP n. 109 del 24.07.2012).

(Documentazione agli atti) Considerato che:

- La LR 24.07.2012 n. 22 (pubblicata sul BURP n. 109 del 24.07.2012), ha disposto la soppressione del Comitato Urbanistico Regionale, con nota n. 9261 del 13.09.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 9086 del 25.09.2012, il Servizio Urbanistica ha trasmesso il fascicolo degli atti tecnico-amministrativi in merito al Piano di Lottizzazione n.195 in una zona di espansione C3 maglia 40 in Torre a Mare, come adottato dal Comune di Bari con Delibera di CC 64 del 24.07.2007. Nella predetta nota inviata per conoscenza al Sindaco del Comune di Bari, il SUR chiedeva di ottemperare alle richieste di integrazioni di cui alla nota n. 9261 del 13.09.2012.
- Con nota protocollo n. 131524 del 03.06.2014, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio

con n. 8443 del 17.06.2014, 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. 195 in zona di espansione C3 maglia 40 bis, adottato con Delibera di GC n. 219/2014. In particolare nella suddetta delibera il Comune di Bari con riferimento alla precedente proposta di Piano di Lottizzazione rappresenta che: “tale proposta venne adotta con delibera CC. 64/2007 del 24 luglio 2007. Tuttavia a seguito del disinteresse dei richiedenti di allora, tale proposta venne dichiarata improcedibile dal Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata in data 15 novembre 2012”.

- La documentazione trasmessa dal Comune di Bari con nota protocollo n. 131524 del 03.06.2014 in formato cartaceo risulta costituita dalla Relazione Paesaggistica e dalla Delibera di Giunta Comunale n. 219/2014, la documentazione trasmessa su supporto informatico CD è costituita dai seguenti elaborati

- Rapporto preliminare VAS
- Rel 01- Relazione Illustrativa
- Rel 02 - Relazione Paesaggistica
- Rel 03 -
- Tavola 04: individuazione della maglia urbanistica di espansione residenziale C/3 su ortofoto (google 2013) scala 1:2.000
- Tavola 05: individuazione della maglia urbanistica di espansione residenziale C/3 su stralcio di mappa catastale scala 1:2.000
- Tavola 06: individuazione della maglia urbanistica di espansione residenziale C/3 su PUTT/p - tav. 5b scala 1:2.000
- Tavola 07: individuazione della maglia urbanistica di espansione residenziale C/3 su PUTT/p - tav. 5° scala 1:2.000
- Tavola 08: individuazione della maglia urbanistica di espansione residenziale C/3 su PUTT/p - tav. 5 scala 1:2.000
- Tavola 09: individuazione della maglia urbanistica di espansione residenziale C/3 su PUTT/p - tav. 5, serie 2 e 6 scala 1:2.000
- Tavola 10: individuazione della maglia urbanistica di espansione residenziale C/3 su PUTT/p - tav. 5, serie 11 scala 1:2.000
- Tavola 11: individuazione della maglia urbanistica di espansione residenziale C/3 su webGIS PAI (26.11.2013) scala 1:2.000
- Tavola 12: individuazione della maglia urbanistica di espansione residenziale stralcio di PRG vigente scala 1:2.000
- Tavola 13: viabilità esistente e strade di PRG su rafg (volo 2004) scala 1:2.000
- Tavola 14: viabilità del Piano di Lottizzazione su rafg (volo 2004) scala 1:2.000
- Tavola 15: individuazione dei lotti edilizi su rafg (volo 2004) scala 1:2000
- Tavola 16: parcheggi privati e pertinenziali delle residenze su rafg (volo 2004) scala 1:2000
- Tavola 17: Aree per standard urbanistici: parcheggi pubblici e verde attrezzato su rafg (volo 2004) scala 1:2000
- Tavola 18: viabilità esistente e strade di PRG su ortofoto (google 2013) scala 1:2000
- Tavola 19: viabilità del Piano di Lottizzazione su ortofoto (google 2013) scala 1:2000
- Tavola 20: individuazione dei lotti su ortofoto (google 2013) scala 1:2000
- Tavola 21: parcheggi privati e pertinenziali delle residenze su ortofoto (google 2013) scala 1:2000
- Tavola 22: Aree per standard urbanistici: parcheggi pubblici e verde attrezzato su ortofoto (google 2013) scala 1:2000

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo di cui in oggetto prevede la sistemazione urbanistica mediante un Piano di Lottizzazione di un comparto edificatorio ricadente nella maglia n. 40 bis dal vigente PRG del Comune di

BARI, e tipizzata quale Zona Residenziale Omogenea di Espansione C3 “zona per edilizia residenziale di espansione”.

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è ubicata in località “Contrada Torricella” quartiere Torre a Mare a ridosso del confine orientale del Comune di Bari, e delimitata a Nord della Strada Statale 16 Adriatica e a Sud da una prevista strada di PRG.

Il progetto di cui trattasi prevede, come rappresentato nella Tav T08 la realizzazione di tre aree a verde condominiale, e di corpi di fabbrica su un solo livello fuori terra destinati ad edilizia residenziale, con relativa autorimessa, caratterizzati da n. 9 diverse tipologie edilizie come indicate negli elaborati grafici “T13 - Tipologie edilizie B1 e B2”, “T14 - Tipologie edilizie B3, B4, B5, B6, B7”, “T15 - Tipologie edilizie B8 e B9”.

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. n. 6/TO, particelle: 382, 88, 173, 174, 175, 460, 46, 124, 178, 145, 176, 14, 179, 146, 177, 180, 464, 468, 47, 148, 181, 182, 183, 247, 246, 245, 49, 924, 926, 928, 920, 922.

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

- Superficie territoriale o area di intervento (St) mq 64.223,00
- ift mc/mq 0,50
- Volume realizzabile da progetto mc 32.110,77
- Volume realizzabile da piano mc 32.110,00
- Superficie coperta mq 9.880,23
- H max m 3,25
- Superficie verde condominiale mq 17.344,90
- Superficie parcheggi privati mq 3.349,19
- Superficie autorimesse mq 1.395,00
- Abitanti da insediare n. 321

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Considerato che dalle tavole di perimetrazione dei “Territori costruiti” ratificati con attestazione di coerenza regionale (nota prot. n. 815/06 del 11.02.2003) si evince che l'area d'intervento non ricade all'interno dei cd. “Territori costruiti” perimetrati secondo quanto disposto dall'art. 5.05 delle NTA del PUTT/P.

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, dalla consultazione della tavole n. 5 –Ambiti Territori Estesi - riporto su RAFG - scala 1:10.000 e della Tavola n. 5 - Ambiti Territoriali Estesi - riporto su PRG - Scala 1:10.000 dei Primi Adempimenti al PUTT/P e della Variante al PRG di Adeguamento al PUTT/P, risulta che l'intervento ricade limitatamente a Nord in un Ambito Territoriale Esteso di tipo “C”, mentre nella restante parte in un Ambito Territoriale Esteso di tipo “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, e le componenti di paesaggio presenti nell'area, dalla documentazione trasmessa, si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento così come rappresentato nelle Tavole n. 5 - 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 parzialmente interessata da componenti del suddetto sistema, nel dettaglio dall'area annessa delle - "Coste ed aree litoranee".

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento così come rappresentato nelle Tavole n. 5 - 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 del suddetto sistema. Tuttavia dalla consultazione dell'ortofoto regionale (volo 2010) l'area d'intervento risulta interessata da "Beni diffusi nel paesaggio agrario" art.3.14 delle NTA del PUTT, nello specifico da muri a secco e da alcune alberature piante isolate o a gruppi, sparse;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area d'intervento così come rappresentato nelle tavole 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 del suddetto sistema.

(Istruttoria rapporti con il PPTR)

Considerato che con Delibere della GR n. 1435 del 02 agosto 2013 e n. 2022 del 29 ottobre 2013 è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), si rappresenta che, ai sensi dell'art. 105 delle NTA del PPTR - Norme di Salvaguardia - "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 dell'adottato PPTR si evince che:

Struttura Idro - geomorfologica:

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da un beni paesaggistici della suddetta struttura;

- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

Struttura ecosistemica e ambientale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da un beni paesaggistici della suddetta struttura;

- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

Struttura antropica e storico-culturale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da un beni paesaggistici della suddetta struttura;

- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione 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 a Sud-Est del Comune di Bari, a monte della SS 16 Adriatica, in una zona prossima alla costa del quartiere di Torre a Mare.

Il valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame, seppur interessato da insediamenti residenziali e dai tendoni agricoli, è rilevabile nelle componenti che in passato strutturavano il paesaggio agrario-orticolo costiero tra Bari e Mola di Bari. Pertanto esso è caratterizzato da muretti a secco,

barriere frangivento, architetture rurali, cisterne irrigue, ecc. segni della conduzione agricola..

In particolare la lieve inclinazione del piano di campagna degradante verso la costa con le suddette componenti aprono a condizioni visuali verso la costa e verso l'entroterra, che definiscono la forma del paesaggio così come percepibile sia dalla SS. 16 - Adriatica che dalla ferrovia Bari - Lecce.

Tutto ciò premesso in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PU1T/P, per il progetto proposto, verificato ai sensi dell' artt. 105 e 106 delle NTA del PPTR il non contrasto degli interventi con le disposizioni normative, con le misure di salvaguardia e con le disposizioni transitorie del PPTR, si ritiene di poter esprimere parere favorevole, con le sottoindicate prescrizioni, il cui rispetto deve essere verificato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica.

(Prescrizioni e Indirizzi)

Nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica delle "aree a verde condominiale" indicate nella Tav. 09, e degli altri spazi aperti privati (parcheggi, piazzali, aree di sosta, aree a verde attrezzato, aree di pertinenza, ecc.) con:

- elementi di connessione quali filari di alberi, quinte arborate/arbustive lungo la viabilità di piano e disegnando il sistema del verde in maniera più possibile continua;

- specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In riferimento alle aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;

- il recupero e la salvaguardia dei muretti a secco delle relative siepi e alberature, ricadenti nelle "aree a verde condominiale", ripristinando lo stato originale e conservando gli aspetti formali e materici;

- materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;

- realizzare le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell'area) evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature;

- utilizzare in riferimento ai corpi di fabbrica forme, (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi e ambientali del luogo, prevedendo preferibilmente per i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche;

- realizzare per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi, ecc), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR n 15/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico";

Indirizzi:

- al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della LR n. 13/2008 si reputa 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;

- 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.;

- 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;
  - 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.

(Adempimenti finali)

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle NTA 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 LR 7/97.

"Copertura Finanziaria di cui alla L.R. n° 28/01"

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 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 Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI RILASCIARE alla Amministrazione Comunale di BARI, relativamente al Piano di lottizzazione maglia C.3 "Borgo san Francesco" il parere paesaggistico 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 completo degli elaborati grafici al Sig. Sindaco del Comune di BARI;

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

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

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

---