



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 164 del 26/11/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 ottobre 2014, n. 2274

COMUNE DI BARI - Variante al PRG per il "Piano di riqualificazione dell'abitato di Loseto e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2". Approvazione con prescrizioni e modifiche.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Il Comune di Bari con DCC n.84 del 23/09/10 ha determinato quanto segue:

- al punto 1, di adottare, ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, la Variante al PRG necessaria per la definizione del "Piano di riqualificazione e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2 di Loseto", costituita da n.7 elaborati tecnici (relazione generale: parti A, B, C, D; tavole planimetriche 14, 15, 16);
- al punto 2, di adottare, ai sensi dell'art.21 della LR n.56/1980, il suddetto Piano, costituito nell'insieme da n.43 elaborati di analisi e di progetto (inclusi i precedenti citati);
- al punto 3, di dare atto -tra l'altro- che l'approvazione del Piano dovrà essere preceduta dall'approvazione della Variante al PRG.

Con successiva DCC n.47 del 30/08/12 il Comune di Bari ha assunto le controdeduzioni in ordine alle n.29 osservazioni dei cittadini, presentate a seguito delle pubblicazioni degli atti, con accoglimento limitatamente alla n.3, alla n.6/punto 2 ed alla n.8, ed inoltre con inserimento negli atti di precisazioni normative e rettifiche conseguenti ad errata-corrige rilevati d'ufficio; quanto innanzi, dando atto dei seguenti n.5 ulteriori elaborati tecnici: Allegato A - Relazione di accompagnamento, Allegato 1 - Raccolta cronologica delle osservazioni, Allegato 2 - Schede, Allegato 3 - Schema di convenzione aggiornato, Allegato 4 - Integrazione elenco ditte catastali.

Con nota comunale prot.250721 del 06/11/12 (indirizzata per conoscenza anche all'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica) sono stati pertanto trasmessi al Servizio Urbanistica, per l'approvazione ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, i seguenti atti ed elaborati (in formato cartaceo, ed inoltre in formato digitale è stato inviato il Piano complessivo):

- DCC n.84 del 23/09/10;
- n.7 elaborati tecnici "ottobre 2008" afferenti alla Variante al PRG (Relazione generale: parti A, B, C, D; tavole planimetriche 14, 15, 16) ed inoltre il testo delle NTA Norme Tecniche di Attuazione (ancorchè, occorre rilevare, non ricompreso tra gli elaborati della Variante al PRG adottati al punto 1 della DCC n.84/2010);
- DCC n.47 del 30/08/12;
- n.5 elaborati tecnici afferenti alle controdeduzioni ed agli errata-corrige (Allegato A - Relazione di accompagnamento, Allegato 1 - Raccolta cronologica delle osservazioni, Allegato 2 - Schede, Allegato 3 - Schema di convenzione aggiornato, Allegato 4 - Integrazione elenco ditte catastali) ed inoltre le tavole

planimetriche 14, 15, 16 “marzo 2012” con proposta di accoglimento dell’osservazione n.8 (elaborati, questi ultimi, richiamati -insieme ad altri- nell’Allegato A).

Con la stessa nota comunale prot.250721/2012 sono stati inoltre segnalati:

- il parere favorevole prot.27791 dell’11/02/09 della ASL-BA4, ai sensi dell’art.57 del DPR n.285/1990, per la riduzione del limite di rispetto cimiteriale;
- il parere favorevole con prescrizioni prot.455 del 12/02/09 del Servizio regionale LLPP, ai sensi dell’art.89 del DPR n.380/2001, per il vincolo sismico;
- la DD n.58 del 26/02/10 dell’Ufficio regionale VIA/VAS di esclusione, con prescrizioni, dalla procedura di VAS ex DLgs n.152/2006;

ed inoltre:

- l’interferenza con ATE/ATD del PUTT/P, seppure marginalmente e nelle more della definitiva approvazione della Variante di Adeguamento del PRG, di cui alla DCC n.56/2010 ed alla DGR n.1812/2011, in relazione alla quale il Comune si impegna all’inoltro degli atti al competente Ufficio regionale per il necessario parere ex art.5.03 delle Norme PUTT/P;
- il non interessamento di aree qualificate ad “alta pericolosità idraulica” dal PAI (precisazione riportata al punto 3 della DCC n.84/2010).

Sulla base dei suddetti atti ed elaborati tecnici trasmessi, con nota SUR prot.1514 del 05/02/13 si è evidenziato all’Amm.ne Com.le -in sede di prima lettura e per quanto attiene ai contenuti di Variante al PRG del Piano adottato- quanto appresso.

Per conseguire la dichiarata finalità della riqualificazione e del recupero del nucleo abitato storico di Loseto (quartiere marginale della Città di Bari), il Piano propone una rivisitazione generale delle previsioni urbanistico-edilizie del vigente PRG, attraverso (in estrema sintesi):

- la riorganizzazione dell’assetto della viabilità, sulla base essenzialmente delle sedi stradali urbane ed extraurbane esistenti;
- la puntuale disciplina, ex novo e/o integrativa rispetto all’art. 46 delle NTA del PRG, degli interventi ammissibili nella zona “Aree di interesse ambientale A2” (zona omogenea di tipo “A” ex DM n.1444/1968), interessante l’intero nucleo abitato storico, inoltre con alcune piccole variazioni di perimetrazione della zona stessa; segnatamente, gli interventi proposti, indicati a seconda degli isolati, comprendono: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e nuova edificazione (con  $iff=3,16$  per gli isolati classificati “A2S ambito storico” e  $iff=1,41$  mc/mq. per gli isolati classificati “A2C ambito di completamento”); completamento dei fronti di edifici ad un livello con sopraelevazione di un piano; realizzazione di soppalchi per edifici costituiti dal solo piano terra, anche con demolizione ed innalzamento fino a m.6,00 dell’attuale solaio di copertura;
- la individuazione ex novo di aree denominate “Nuove aree di trasformazione perequativa”, con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq.0,70 (zona omogenea di tipo “C” ex DM n.1444/1968), con riclassificazione di rilevanti parti della zona a “Verde pubblico urbano” prevista dal PRG a contorno e preservazione del predetto nucleo abitato storico;
- la individuazione ex novo di un comparto destinato a “Zona per attività produttive secondarie di tipo B” per artigianato, deposito e commercio, con indice di fabbricabilità fondiario pari a mc/mq.2,50 (zona omogenea di tipo “D” ex DM n.1444/1968), con riclassificazione di aree a verde urbano, servizi della residenza e viabilità pubblici del PRG (il perimetro del comparto comprende anche un’area a verde);
- la individuazione ex novo di un’area destinata ad attrezzature tecnologiche (già servizi della residenza del PRG), peraltro compensata dalla soppressione di analoga area prevista dal PRG sulla Via Valenzano lato sud;
- la individuazione ex novo di un’ampia area destinata a servizi della residenza sulla Via Valenzano lato

- sud (già verde pubblico urbano, attrezzature tecnologiche e -marginalmente- zona A2 del PRG);
- la riclassificazione a zona agricola dell'ampia area già verde pubblico urbano del PRG compresa tra la Strada Terrarossa (lato ovest) e la Via Bitritto (lato nord);
  - la riduzione dell'intero anello del limite di rispetto cimiteriale.

Sotto l'aspetto prettamente dimensionale, il Piano, operate opportune indagini ed analisi sui caratteri demografici e socio- economici e sul patrimonio edilizio del nucleo abitato di Loseto (in sostanza, preso in considerazione separatamente rispetto al contesto insediativo e pianificatorio territoriale cittadino e metropolitano circostante; quanto innanzi, fatta eccezione per la verifica eseguita per le aree per verde urbano e per servizi, come in prosieguo si puntualizza), propone quanto segue (si fa riferimento ai dati indicati negli elaborati della Variante al PRG adottati con DCC n.84/2010):

#### Settore residenziale

Sono previsti:

- mc. 10.864 di volume realizzabile nelle aree libere presenti nell'ambito della zona "Aree di interesse ambientale A2", per una superficie interessata pari a mq.7.705;
- mc. 7.878 di volume realizzabile con interventi di sopraelevazione nell'ambito della zona "Aree di interesse ambientale A2", per una superficie interessata pari a mq.2.424;
- mc. 52.058 di volume realizzabile nelle "Nuove aree di trasformazione perequativa", per una superficie territoriale di mq.74.368 (dati ridotti rispettivamente a mc.51.428 e mq.73.468 in base a verifiche cartografiche con sistema digitale computerizzato).

Il totale di mc.70.800 (=10.864+7.878+52.058), pari a 708 stanze, viene motivato quale fabbisogno aggiuntivo per una popolazione proiettata all'anno 2023 di 1.332 abitanti, ed in particolare:

- popolazione presente al 2003 pari a 661 abitanti, proiettata al 2008 in 745 unità ed al 2023 in 1.332 unità;
- fabbisogno complessivo -applicando un indice di affollamento di 0,75 ab/stanze- pari a 1.776 stanze, da cui, detratte 825 stanze occupate e 243 stanze non occupate da recuperare (pari all'80% di 303 stanze non occupate disponibili), derivano 708 stanze quale fabbisogno aggiuntivo.

#### Settore produttivo

- mq. 6.597 di nuova previsione.

Verifica aree destinate dal vigente PRG a verde pubblico urbano ed a servizi della residenza

Deve rilevarsi, in primis, che la verifica riportata nella Relazione generale - parte C (paragrafo 8.1.8 alle pagg.68 e segg.), appare di non agevole ed univoca lettura, anche in quanto non corredata di uno apposito elaborato grafico con la individuazione puntuale e planimetrazione cartografica delle aree interessate.

Ad ogni modo, ad un primo avviso e salvo più approfondite specificazioni e chiarimenti da parte degli uffici comunali, con il Piano proposto risulterebbero -a mente dei dati conclusivi indicati alla pag.72- le seguenti sottrazioni di superfici, rispetto alle previsioni del vigente PRG relative al nucleo abitato di Loseto:

- mq. 83.396,95 di aree nel PRG destinate a "Verde pubblico urbano" (su mq.224.408,45 complessivi);
- mq. 8.959,06 di aree nel PRG destinate a "Servizi per la residenza" (su mq.45.510,65 complessivi).

L'incidenza delle suddette sottrazioni di aree viene riferita - solo in questo caso, diversamente dal criterio utilizzato per il soddisfacimento del fabbisogno aggiuntivo residenziale- al dimensionamento globale del PRG della città di Bari, valutando l'incidenza stessa ininfluente in rapporto alla popolazione effettiva di 325.808 abitanti al 30/06/06 (di contro ad una previsione di 628.577 abitanti al 2011 ipotizzata dal PRG ed ampiamente disattesa nella realtà) ed alla conseguente ritenuta sovrabbondanza

della previsione delle aree in questione nell'ambito del territorio comunale considerato nella sua interezza.

Sulla scorta di quanto innanzi evidenziato, con la stessa nota SUR prot.1514/2013 è stato puntualizzato all'Amm.ne Com.le quanto di seguito riproposto:

#### A1. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

1. La previsione ex novo, in variante al vigente PRG, delle "Nuove aree di trasformazione perequativa", per una superficie territoriale di mq.74.368 e per mc.52.058 di volume residenziale realizzabile, con corrispondente sottrazione di aree destinate a verde pubblico urbano, non risulta (diversamente dalle proposte progettuali afferenti specificatamente alla zona A2) coerente e giustificata, in relazione alle specifiche finalità dello strumento urbanistico adottato, prospettate espressamente come riqualificazione e recupero del nucleo abitato storico di Loseto e per il cui raggiungimento potrebbero condividersi - tenuto presente lo stato di fatto fisico-giuridico dei suoli- unicamente operazioni di riammagliamenti e razionalizzazione del tessuto edilizio consolidato.

2. Sotto altro profilo, per quanto attiene al soddisfacimento del fabbisogno aggiuntivo residenziale, come in atti calcolato per una popolazione proiettata all'anno 2023 di 1.332 abitanti (ipotizzando che il nucleo abitato di Loseto possa essere preso in considerazione indipendentemente e separatamente rispetto al contesto insediativo e pianificatorio territoriale cittadino e metropolitano circostante), lo stesso non risulta giustificato in rapporto alle nuove previsioni residenziali del vigente PRG, già notoriamente notevolmente sovradimensionate (come peraltro evidenziato nei medesimi atti inviati) e fortemente presenti anche a ridosso dello stesso nucleo abitato di Loseto.

3. Ancora, in subordine, per quanto attiene alle correlate consistenti sottrazioni di aree nel PRG destinate a "Verde pubblico urbano" (mq. 83.396,95 su mq. 224.408,45) ed a "Servizi per la residenza" (mq. 8.959,06 su mq. 45.510,65), si ravvisa la necessità di uno apposito elaborato grafico con la individuazione puntuale e planimetrazione cartografica delle aree interessate e di specificazioni e chiarimenti circa le quantità indicate.

Peraltro, la valutazione dell'incidenza delle predette sottrazioni di aree, eseguita in rapporto al dimensionamento globale del PRG della città di Bari ed alla popolazione effettiva di 325.808 abitanti al 30/06/06 (di contro ad una previsione di 628.577 abitanti al 2011 ipotizzata dal PRG ed ampiamente disattesa nella realtà), e conseguentemente ritenuta ininfluenza attesa la presunta sovrabbondanza della previsione delle aree in questione nell'ambito del territorio comunale considerato nella sua interezza, risulta incongrua.

Ciò in quanto, ai fini di una attendibile verifica complessiva delle aree per standard, a fronte del dato reale della popolazione 325.808 abitanti al 30/06/06, andrebbero correttamente considerati i dati altrettanto reali delle aree effettivamente utilizzate e disponibili -allo stesso momento- per standard.

#### B1. ASPETTI NORMATIVI

Per quanto attiene al testo delle NTA rimesso, chiarito che lo stesso (ancorchè non ricompreso tra gli elaborati della Variante al PRG adottati al punto 1 della DCC n.84/2010) costituisce elaborato sostanziale della Variante al PRG, ed inoltre fermo restando pregiudizialmente quanto riportato al precedente punto "A" per la zona omogenea "Nuove aree di trasformazione perequativa", si fa presente quanto segue:

##### 1. Art. 8 - Norme di carattere generale

In ordine alla realizzazione di soppalchi per edifici costituiti dal solo piano terra, non si ritiene condivisibile la possibilità di demolizione ed innalzamento fino a m.6,00 dell'attuale solaio di copertura, in quanto detto intervento si configurerebbe sostanzialmente come sopraelevazione.

##### 2. Art. 10 - Aree di trasformazione perequativa

E' necessaria la specificazione, a valere per ognuna delle aree "AT", delle quantità delle aree per standard da cedere, che in ogni caso -a norma del DM n.1444/1968- non potrà essere inferiore a mq.18

per ogni abitante (a cui corrispondono mc.100).

### 3. Art. 21 - Aree per attrezzature tecnologiche

E' necessaria la specificazione dell'altezza massima, che in riferimento alle contermini "Aree per attrezzature di interesse comune" non potrà essere superiore a m.15,00, eventualmente salvo impianti speciali.

### 4. Art. 22 - Zona per attività produttive secondarie di tipo B

In riferimento alla destinazione prevista (attività produttive secondarie) ed alla correlata prescritta dotazione di aree per standard nella misura del 10% della superficie territoriale (ai sensi dell'art.5/punto 1 del DM n.1444/1968), è necessaria la specificazione che le attività commerciali ammissibili sono unicamente quelle direttamente connesse alla esposizione e commercializzazione dei prodotti aziendali delle unità produttive insediate.

## C1. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Per quanto attiene segnatamente alla proposta di riduzione (e ridefinizione) dell'intero anello del limite di rispetto cimiteriale, da ml.200 (come da vigente PRG) a ml.100, con riconfigurazione complessiva in base all'attuale -molto più estesa- area cimiteriale, si fa presente che l'art.28 della L n.166/2002 dispone (fermo restando la possibilità, per il consiglio comunale, di approvare la costruzione di nuovi cimiteri o ampliamenti ad una distanza inferiore a m.200 dal centro abitato, purchè non oltre il limite di m.50 e a determinate condizioni) quanto appresso:

"Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purchè non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. (...)".

In forza della predetta disposizione di legge, la proposta di riduzione del limite di rispetto cimiteriale fissato dal PRG, peraltro già oggi -specie sul lato nord- inferiore ai prescritti m.200 dall'attuale perimetro cimiteriale, risulta giustificata limitatamente alla parte in sovrapposizione alla vigente zona destinata a verde pubblico urbano contenuta a sud della "Stradetta del Lago".

Pertanto sotto l'aspetto urbanistico, di specifica competenza dello scrivente, la predetta proposta di riduzione, in considerazione peraltro del citato parere favorevole prot.27791 dell'11/02/09 rilasciato dalla ASL-BA4 per i profili igienico-sanitari di propria spettanza, è condivisibile solo per la parte innanzi descritta.

2. Resta peraltro evidente che, ai sensi del richiamato art.28 della L n.166/2002, per la restante parte dell'anello è necessario il ripristino del limite di rispetto di m.200,00 dall'attuale perimetro cimiteriale, quanto meno fino al limite delle zone tipizzate non agricole del vigente PRG.

3. Infine, con riferimento all'adiacente area attrezzata a parcheggio pubblico al servizio del cimitero, si rileva che, incongruamente, sulla stessa area è rimasta riportata la classificazione di zona agricola.

In relazione ai rilievi e puntualizzazioni di cui ai sopra riportati punti A-B-C, si richiedevano specifici approfondimenti e chiarimenti da parte dell'Amm.ne Com.le.

La medesima nota SUR prot. 1514/2013 veniva rimessa al Servizio regionale Assetto del Territorio Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, restando a carico del Comune di Bari l'inoltro degli atti al medesimo Ufficio regionale, per l'acquisizione del parere ex art.5.03 delle Norme PUTT/P, ed inoltre, atteso l'interessamento della zona omogenea di tipo "A" ex DM n.1444/1968 e di luoghi ed immobili di interesse storico- architettonico dell'abitato di Loseto, anche alla Soprintendenza BAP di Bari, per opportuna conoscenza e per quanto di specifica competenza ai sensi del DLgs n.42/2004 e smi.

Successivamente, con nota prot.96474 del 10/04/13 la Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari ha

inteso fornire chiarimenti in ordine ai rilievi regionali innanzi puntualizzati, nei termini che di seguito riassuntivamente si rappresentano, unitamente alle correlate considerazioni consequenziali del SUR, allo stato attuale degli atti e del procedimento in esame (specificate con il presente provvedimento):

## A2. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

### 1. (Finalità dello strumento urbanistico adottato)

Chiarimenti forniti dal Comune giusta nota UTC prot.96474/2013:

I chiarimenti forniti dagli uffici comunali consistono in richiami di contenuti della relazione progettuale, che evidenziano la "specificità" e la "condizione di marginalità" del territorio di Loseto, delle richieste formulate dalla cittadinanza locale e delle volontà espresse dagli organi amministrativi comunali, ai fini dell'inclusione nell'intervento anche di aree periferiche dell'abitato, attualmente destinate a verde urbano, per ridefinirne l'assetto e ridurre i costi infrastrutturali.

Conclusivamente viene rappresentato quanto segue:

"Pertanto, l'elaborazione progettuale formulata e trasmessa a codesta struttura regionale si è ispirata al preciso rispetto del mandato conferito dall'AC, ridimensionando i costi degli interventi e le volumetrie impegnate nelle precedenti formulazioni oggetto di critiche e ascoltando la popolazione. L'idea ricorrente nella riformulazione progettuale del Piano di Loseto è stata quella di organizzare una consultazione strutturata dei cittadini e delle associazioni sui principi strategici del Piano, sia per tener conto del sapere dell'esperienza, di cui sono portatori gli abitanti, sia per garantire la trasparenza delle scelte (nel rispetto dell'art.2, lett. a, della LR n.20/2001), sulla base della complessa elaborazione dei dati della fase di analisi effettuata (criticità pregresse, esigenze consolidate, opportunità ed obiettivi possibili).

Tale azione si è sviluppata su un duplice fronte:

- l'organizzazione di incontri (collettivi, per gruppi e singoli), informali ed ufficiali;
- la formulazione di un questionario che ha visto la massiccia adesione della popolazione.

In conclusione, nel caso in esame, il superamento della 'marginalità' di tale ambito territoriale ed urbano come 'riqualificazione e recupero del nucleo storico di Loseto' non può attuarsi 'unicamente con operazioni di riammagliamentamento e razionalizzazione del tessuto edilizio consolidato', ma coinvolgendo anche il territorio di frangia allo stato di abbandono per invertire il processo di spopolamento del nucleo storico ed il suo isolamento dalla 'Loseto nuova'."

Considerazioni consequenziali del SUR:

Le motivazioni ed i chiarimenti addotti afferiscono ad aspetti programmatici e ad intendimenti di natura sostanzialmente socio-politica, connessi alla volontà dell'Amm.ne Com.le di incentivare il ripopolamento e la riqualificazione socio-economica della comunità di Loseto, attraverso la previsione di una consistente fascia di nuovi suoli edificatori a contorno del nucleo storico dell'abitato, preso in considerazione in termini autonomi ed avulsi rispetto al contesto insediativo e pianificatorio cittadino.

Sotto il profilo strettamente urbanistico-edilizio, oggetto specifico del presente procedimento ex art.16 della LR n.56/1980, le suddette motivazioni non risultano tecnicamente idonee ai fini del superamento delle problematiche di carattere contenutistico e dimensionale evidenziate con la nota SUR 1514/2013, alla luce delle disposizioni vigenti in materia, di cui segnatamente all'art. 51 della LR n.56/1980 ed ai Criteri ex DGR n. 6320/1990.

Peraltro, la previsione di nuovi suoli edificatori appare contraddittoria, sia rispetto alla necessità di evitare ulteriore consumo di territorio sostanzialmente ineditato e ad oggi in uso agricolo, sia rispetto alla priorità di incentivare il recupero ed il risanamento urbanistico-edilizio del nucleo storico.

### 2. (Dimensionamento previsioni residenziali aggiuntive)

Chiarimenti forniti dal Comune giusta nota UTC prot.96474/2013:

Richiamati alcuni passi della relazione progettuale, conclusivamente viene rappresentato dagli uffici

comunali quanto segue:

“In definitiva il fabbisogno aggiuntivo residenziale unitamente alle altre misure di riqualificazione indicate si sostanzia in un ridotto incremento della popolazione: lo slogan di ‘riportare il nucleo storico di Loseto alla vitalità dei primi del 900’ (quando contava il doppio della popolazione attuale pari a circa 600 abitanti) appare pienamente giustificato in quanto persegue la finalità di connessione del centro storico con le aree esterne, le cui previsioni residenziali indicate nel vigente PRG appaiono di difficile attuazione in ragione dell’evidenza di ambiti territoriali scarsamente urbanizzati e di rilevante valore paesaggistico, peraltro non confermati nella suscettività edificatoria nelle previsioni programmatiche del DPP preordinato alla formazione del nuovo PUG del territorio comunale di Bari.”

Considerazioni consequenziali del SUR:

Vale quanto in precedenza riferito per il punto 1 (finalità dello strumento urbanistico adottato).

### 3. (Sottrazione di aree a verde ed a servizi pubblici)

Chiarimenti forniti dal Comune giusta nota UTC prot.96474/2013:

Per quanto attiene alla sottrazione di aree destinate a verde pubblico nel vigente PRG, ammontante a circa otto ettari, oltre a rinvii a contenuti della documentazione già trasmessa, vengono riproposte le specificazioni fornite dagli stessi uffici comunali in sede di DCC n.84/2010 (di adozione del Piano), fornendo la seguente analisi:

- circa un ettaro viene ridestinato a standard ed a verde, a spese di coloro che realizzeranno gli ampliamenti;

- circa 3,5 ettari vengono previsti come verde privato nei singoli edifici;

- per i restanti 3,5 ettari, viene rinviato alle previsioni della Variante di adeguamento al PUTT/P, nell’ambito della quale, per la zona territoriale di Loseto, è prevista l’inedificabilità delle fasce lungo le lame per un totale di circa 49 ettari (specificando inoltre che dette fasce, pur essendo talvolta anche annesse a lottizzazioni, saranno comunque destinate a standard come verde o a destinazione rurale).

Per quanto attiene inoltre alla sottrazione di aree destinate a servizi della residenza nel vigente PRG, viene considerato che le stesse sono ampiamente compensate in base ai servizi della IV Circoscrizione, esistenti ancorchè allo stato tipizzati dal PRG come “A2 - aree di interesse ambientale” oppure “B7 - rinnovamento urbano”, per circa mq.8.770, quali ad esempio:

- a Loseto, in zone A2: chiesa madre e scuola elementare San G. Bosco;

- a Carbonara, in zone B7: chiesa S. Maria Del Fonte e chiesa ed istituto Suore Addolorate M. De Mattia.

Viene specificato altresì che di queste ultime, il Piano dei Servizi prevedeva il riconoscimento quali servizi della residenza di fatto esistenti a parziale compensazione delle aree previste dal PRG ma inficcate.

Considerazioni consequenziali del SUR:

Vale quanto in precedenza riferito per il punto 1 (finalità dello strumento urbanistico adottato), ed inoltre si evidenzia che appare incongruo rapportare il “verde privato nei singoli edifici” e le “fasce lungo le lame” a compensazione della sottrazione di aree destinate a “verde pubblico” nel vigente PRG (standard ex DM n.1444/1968), trattandosi di aree caratterizzate da differenti e non equivalenti funzioni urbanistiche e paesaggistiche.

## B2. ASPETTI NORMATIVI

### 1. (Art.8 - Norme di carattere generale)

Chiarimenti forniti dal Comune giusta nota UTC prot.96474/2013:

Per quanto riguarda la realizzazione di soppalchi con possibilità di demolizione ed innalzamento fino a

m.6,00 dell'attuale solaio di copertura, gli uffici comunali precisano che la norma proposta riguarda pochi fabbricati ed è formulata per incentivare la sostituzione di edifici in contrasto con l'ambiente.

Considerazioni conseguenziali del SUR:

Preso atto dei chiarimenti forniti, risulta che trattasi più propriamente di interventi di sostituzione edilizia con sopraelevazione.

2. (Art.10 - Aree di trasformazione perequativa)

Chiarimenti forniti dal Comune giusta nota UTC prot.96474/2013:

Per quanto riguarda la cessione delle aree a standard nelle zone "AT", gli uffici comunali precisano che le stesse sono specificate negli elaborati grafici, nel rispetto del valore di 20 mq/ab.

Considerazioni conseguenziali del SUR:

Preso atto dei chiarimenti forniti, va prescritta, per ognuna delle aree "AT", la quantità delle aree per standard da cedere a norma del DM n.1444/1968, in ogni caso in misura non inferiore a mq.20 per ogni abitante (a cui corrispondono mc.100).

3. (Art.21 - Aree per attrezzature tecnologiche)

Chiarimenti forniti dal Comune giusta nota UTC prot.96474/2013:

Per quanto riguarda l'altezza massima, gli uffici comunali rinviano all'art.32/f delle NTA del vigente PRG, nell'ambito del quale non risulta indicata.

Considerazioni conseguenziali del SUR:

Preso atto dei chiarimenti forniti, si ritiene in ogni caso che l'altezza massima debba essere specificata, in riferimento alle contermini "Aree per attrezzature di interesse comune", nel valore non superiore a m.15,00, salvo eventuali impianti speciali.

4. (Art. 22 - Zona per attività produttive secondarie di tipo B)

Chiarimenti forniti dal Comune giusta nota UTC prot. 96474/2013:

Per quanto riguarda alle attività ammissibili nella presente zona, gli uffici comunali rinviano all'art.37 delle NTA del vigente PRG, suggerendo altresì la seguente integrazione "purchè trattasi di attività ammissibili con la residenza".

Considerazioni conseguenziali del SUR:

Preso atto dei chiarimenti forniti, si ritiene in ogni caso che, in riferimento alla destinazione prevista (attività produttive secondarie) ed alla correlata prescritta dotazione di aree per standard nella misura del 10% della superficie territoriale (ai sensi dell'art.5/punto 1 del DM n.1444/1968), è necessaria la specificazione che le attività commerciali ammissibili sono unicamente quelle direttamente connesse alla esposizione e commercializzazione dei prodotti aziendali delle unità produttive insediate, ed inoltre che le predette "attività produttive secondarie" siano compatibili, sotto il profilo igienico-sanitario, con la residenza.

## C2. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. (Riduzione e ridefinizione del limite di rispetto cimiteriale)

Chiarimenti forniti dal Comune giusta nota UTC prot.96474/2013:

Gli uffici comunali, definito il Piano di Loseto quale intervento urbanistico pubblico o comunque di rilevanza pubblica, ritengono giustificata la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, interpretando in

tal senso l'art.28 della L. n.166/2002.

Inoltre, segnalano che le previsioni di viabilità, in parte in ampliamento, in parte in nuova formazione, della stradetta del Lago e della ferrovia FAL, in parte determineranno l'inevitabile riduzione della fascia di rispetto.

Considerazioni consequenziali del SUR:

Non si ritiene condivisibile l'interpretazione offerta dagli uffici comunali, atteso che -nella fattispecie in esame- non si tratta di "attuazione di un intervento urbanistico", bensì di variante al piano urbanistico vigente, per l'introduzione di nuove previsioni urbanistiche -anche di edilizia privata- nella pianificazione generale.

Pertanto, restano in toto riconfermati, sotto l'aspetto tecnico-urbanistico, i rilievi rappresentati in merito con la nota SUR prot.1514/2013.

2. (Ripristino del limite di rispetto dall'attuale cimitero)

Chiarimenti forniti dal Comune giusta nota UTC prot.96474/2013:

Non vi sono puntuali specificazioni in merito da parte degli uffici comunali, salvo quanto in precedenza esposto.

Considerazioni consequenziali del SUR:

Vale quanto in precedenza riferito per il punto 1, e pertanto va ripristinato il limite di rispetto di m.200,00 dall'attuale perimetro cimiteriale, quanto meno fino al limite delle zone tipizzate non agricole del vigente PRG dall'attuale cimitero.

3. (Parcheggio pubblico esistente al servizio del cimitero)

Chiarimenti forniti dal Comune giusta nota UTC prot.96474/2013:

Gli uffici comunali espongono quanto di seguito si riporta testualmente:

"In ultimo occorre precisare che l'area attrezzata a parcheggio pubblico posto a nord (compreso fra la previsione del tracciato della linea ferroviaria FAL Bari-Bitritto e la stradetta del Lago) corrisponde alla previsione del parcheggio di scambio a servizio della stazione di fermata della linea Bari-Bitritto la cui concreta specificazione si determinerà in sede di attuazione del progetto definitivo: in tal senso si è preferito conservare la indicazione urbanistica di piano per non sovrapporre varianti di tipo diverso."

Considerazioni consequenziali del SUR:

Premesso che il parcheggio pubblico esistente a cui ci si riferisce nella nota SUR prot.1514/2013 è quello adiacente all'attuale cimitero, da cui è separato dalla "Strada Terrarossa" (così denominata in cartografia), e che dagli atti forniti non è dato evincere la segnalata correlazione tra lo stesso parcheggio esistente e la stazione della linea ferroviaria Bari-Bitritto, resta riconfermata la necessità di operare, nel presente contesto e procedimento di variante al PRG, idonea tipizzazione dell'area interessata.

Per quanto attiene inoltre agli aspetti di tutela paesaggistica, con nota prot.12718 del 30/10/14 il Servizio regionale Assetto del Territorio Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica ha rimesso l'istruttoria per i profili di propria specifica competenza, ai sensi dell'art.5.03 delle Norme PUTT/P.

Di seguito si riportano gli esiti della predetta istruttoria, in uno alle valutazioni operate in ordine alla compatibilità paesaggistica ed alle sue conclusioni, con le prescrizioni ed i suggerimenti -qui in toto condivisi e fatti propri- da recepirsi negli atti e grafici progettuali:

“(...)

(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 e riconfermati dalla DGR 2252 del 28.10.2014, si evince che la suddetta area

oggetto d'intervento ricade in parte 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".

Nel dettaglio in dette tavole la "zona di interesse ambientale A2" e, marginalmente la prevista "zona a servizi per la residenza" posta a Nord- Est dell'abitato di Loseto ricadono nelle "aree tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee "A" e "B".

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, si evince dalla consultazione delle Tavole n. 5 "Ambiti Territoriali Estesi (serie n.11 PUTT/P - art. 2.01 delle NTA) - (riporto su RAFG, PRG, catastale)" della Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P del Comune di Bari approvata con DGR n. 2252 del 28.10.2014, che l'area interessata dalla proposta di piano ricade in un Ambito Territoriale Esteso di "C" ed "E" (art. 67 delle NTA della Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P).

Gli indirizzi di tutela (art. 67 punto 4.2 delle NTA della Variante di Adeguamento del PRG al 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. 67 punto 4.4 delle NTA della Variante di Adeguamento del PRG al 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 trasmessa, si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area interessata dalla proposta di piano così come rappresentato nelle Tavole n. 5 - "Decreto Galasso - Idrologia Superficiale assetto geo-morfologici (riporto su FAFG e catastale)" - della Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P del Comune di Bari approvata con DGR n. 2252 del 28.10.2014, non risulta essere interessata da componenti del suddetto sistema;

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area interessata dalla proposta di piano così come rappresentato nella Tavole n. 5 - "Sistema botanico-vegetazionale, colturale e faunistico. (serie n. 4 PUTT/P) Parchi naturali regionali e zone SIC (riporto su FAFG e catastale)" - della Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P del Comune di Bari approvata con DGR n. 2252 del 28.10.2014, risulta essere interessata da componenti del suddetto sistema, nel dettaglio da beni diffusi nel paesaggio agrario muretti a secco sottoposti alle prescrizioni di base di cui all'art. 76 delle NTA della Variante di adeguamento del PRG. Inoltre dal confronto dell'ortofoto regionale (volo 2010) l'area interessata dalla proposta di piano risulta interessata da altri "beni diffusi nel paesaggio agrario" come definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 76 delle NTA, la cui individuazione e censimento ai sensi del punto 4, comma 1 dell'art 76 è da operarsi nella relazione paesaggistica redatta in analogia a quanto previsto dal DPCM 12 dicembre 2005, da allegare in sede di istanza di autorizzazione paesaggistica;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area interessata dalla proposta di piano così come rappresentato nelle Tavole n. 5 "Aree di notevole interesse pubblico, (serie n.1 bis PUTT/P e art 136 D.lgs 42/2004) vincoli e segnalazioni architettonici (serie n. 5 PUTT/P) opere di architettura moderna e contemporanea (LR Puglia n.14/2008) (riporto su FAFG e catastale), Tavole n. 5 "Catasto grotte. (serie n.4 bis PUTT/P). Vincoli e segnalazioni archeologici (serie n.5 bis PUTT/P) (riporto su FAFG e catastale)", e nella Tavola n. 5 "Centri e nuclei di antico impianto con ruolo paesaggistico rilevante (art. 3.04 co.1 p.to 1.07 NTA del PUTT/P) - riporto su RAFG" della Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P del Comune di Bari approvata con DGR n.2252 del 28.10.2014, risulta essere interessata da componenti del suddetto sistema, in particolare:

- dall'area annessa e di pertinenza di un bene architettonico segnalato, nel dettaglio dalla "Torre Romita" individuata con la sigla SA 30 sulla quale, ricadendo nei cd "Territori Costruiti", l'art 78 delle NTA dell'Adeguamento al PUTT/P del PRG individua un solo regime di salvaguardia corrispondente all'area di pertinenza del bene. Nello specifico detta componente, è interessata direttamente dalla previsione di

una strada di collegamento tra la SP 183 e la Via di Loseto Crispi Francesco;

- dall'area di pertinenza dei "centri e nuclei di antico impianto con ruolo paesaggistico rilevante" coincidente con la "zone di interesse ambientale A2", di Loseto, sottoposta a un regime di tutela di cui all' art. 82 delle NTA dell'Adeguamento al PUTT/P del PRG;

- dalla strada panoramica, via Bitritto sottoposta a un regime di tutela di cui all' art.81 delle NTA della Variante di adeguamento del PRG, così come approvato con DGR n.2252 del 28.10.2014.

(Istruttoria rapporti con il PPTR)

Considerato che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 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 "Misure 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 interessata dalla proposta di piano non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;

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

Struttura Ecosistemica e Ambientale:

- Beni paesaggistici: l'area interessata dalla proposta di piano non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;

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

Struttura Antropica e Storico Culturale:

- Beni paesaggistici: l'area interessata dalla proposta di piano non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;

- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04) l'area d'intervento è interessata dagli ulteriore contesto paesaggistico "città consolidata", e dalla "strada a valenza paesaggistica", SP 145.

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta di piano sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi, interessa direttamente il quartiere di Loseto, che con Palese, Modugno, Bitritto, Carbonara, Ceglie, Valenzano, Triggiano, costituiscono i centri di prima e seconda corona del capoluogo pugliese.

Il valore paesaggistico ambientale del contesto in esame, è rilevabile nel rapporto tra le componenti storiche insediative che strutturano il sistema radiale dei centri minori, sviluppatasi intorno agli antichi casali di Bari, e le componenti strutturanti il tipico paesaggio rurale della piantata olivicola attraversata dalle numerose lame.

Le suddette componenti, assumono una singolare rilevanza sia dal punto di vista paesaggistico poiché elementi identitari della forma visibile del paesaggio di riferimento, sia dal punto di vista ambientale in quanto elementi della rete ecologica che contribuisce a generare un sistema di connessione con il territorio.

Con riferimento al centro di Loseto esso si caratterizza, rispetto ad altri centri minori della conca barese, per la sua singolare condizione insediativa e paesaggistica, riconoscibile nella generale integrità tanto

dei caratteri morfologici e funzionali del nucleo insediativo, con l'edilizia storica, quanto degli spazi periurbani e rurali a ridosso delle residenze con i segni della conduzione agricola e del processo antropico di modellamento del paesaggio agrario.

La matrice agricola in prevalenza compatta che circonda il nucleo di Loseto e lo spazio di margine prossimo al nucleo urbano si caratterizzano per differenti gradi di trasformazione dovuti a processi di espansione insediativa, realizzati o previsti, e di infrastrutturazione per la mobilità su gomma e su ferro. In particolare si rileva che a Ovest del nucleo urbano di Loseto, gli spazi di margine prossimi agli insediamenti sono strutturati da orti periurbani (anche di pertinenza delle abitazioni) che ponendosi in continuità con la campagna olivetata compatta sino all'autostrada A14, qualificano paesaggisticamente il contesto di riferimento.

Nella zona ad Est invece la presenza della strada SP 183 (Via Liuzzi) ha in parte intercluso uno spazio di margine del nucleo urbano che pone in discontinuità funzionale e morfologica i nuovi insediamenti residenziali realizzati o previsti dal centro di Loseto.

Dalla documentazione trasmessa si rappresenta che le suddette zone prossime al nucleo urbano di Loseto, così come indicate nella Tavola 15, sono direttamente interessate da n. 6 aree denominate "aree di trasformazione perequativa" (AT) per le quali la proposta di Variante urbanistica al vigente PRG prevede la ritipizzazione da "Verde Urbano", a "Zona di espansione residenziale".

Per esse il Comune di Bari, ha inoltre previsto nelle tavole n. 15, 16, 17 e 25, indicazioni planovolumetriche (residenze e viabilità pubblica) che così come indicato nelle NTA (art. 11, 12, 13, 14, 15 e 16) si intendono vincolanti per gli interventi diretti "previa stipula di apposita convenzione con la AC per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per la cessione delle aree a standard." In alternativa il Comune di Bari ha inoltre previsto che nelle aree di trasformazione perequativa (art. 17 delle NTA) gli interventi si possono attuare mediante l'approvazione di piani di lottizzazione convenzionati estesi a tutte le aree dei relativi comparti AT.

#### (Conclusioni)

Premesso quanto innanzi in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P si ritiene in riferimento alla proposta di Variante Urbanistica al vigente PRG da zone a "Verde Urbano", a "Zona di espansione residenziale" nonché delle relative previsioni planovolumetriche, che le "aree di trasformazione perequativa" AT2 e AT4 a Ovest del nucleo urbano di Loseto, risultano critiche dal punto di vista paesaggistico- ambientale e culturale.

Esse andrebbero ad operare una trasformazione significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi, comportando l'eliminazione del sistema degli orti periurbani, ed eliminando il rapporto di continuità tra essi e la campagna olivetata che ad oggi rappresentano, per il contesto paesaggistico di riferimento, un carattere identitario e di unicità; la compagine agricola a ridosso del nucleo urbano, i segni e la trama della conduzione agricola in continuità con la trama insediativa rappresentano il paesaggio culturale e identitario, del centro di Loseto, prodotto di quel particolare processo di storicizzazione tra uomo-natura e campagna.

In particolare le suddette aree andrebbero a contrastare con:

- (i) gli obiettivi generali di tutela (indirizzi e direttive) degli ATE "E" di cui art. 67 punto 4.4 delle NTA della Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P;
- (ii) le prescrizioni di base di cui all'art 76 "Beni diffusi del paesaggio agrario" delle NTA della Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P, le quali si applicano sia alle componenti cartografate negli elaborati del PRG, sia a quelle da individuare e censire così come disciplinato dal suddetto art 76 delle NTA;
- (iii) gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale dell'ambito "Puglia Centrale" del PPTR, poiché non prevedono alcun recupero della percettibilità e dell'accessibilità della città storica e alcuna qualificazione dei margini urbani.

Si ritiene inoltre in riferimento al "bene architettonico segnalato", Torre Romita (SA 30) che interessa la

previsione di strada a nord dell'area produttiva di tipo B", che quest'ultima debba essere riconfigurata al fine di salvaguardare la predetta segnalazione architettonica.

Per l'area di trasformazione perequativa AT1 e AT3 e per la zona a Est del nucleo urbano di Loseto si suggerisce di:

- garantire il mantenimento delle alberature che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto, prevedendo il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l'espianto possibilmente negli stessi lotti di espianto;
- salvaguardare compatibilmente con gli interventi, i muretti a secco presenti conservandone le caratteristiche materiche e formali. Nel dettaglio per i muri a secco oggetto di interventi di recupero, si provveda a ripristinare lo stato originale conservandone gli aspetti formali e materici;
- dotare i nuovi tratti di viabilità a confine con le aree a "Verde Urbano" o ad uso agricolo, di muretti a secco in pietra locale costruiti secondo le tecniche tradizionali, senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o a strutture murarie con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista;
- adeguare gli interventi previsti per l'area produttiva di tipo B", alle indicazioni delle "Linee Guida aree produttive ecologicamente e paesaggisticamente attrezzate APPEA" del PPTR ciò al fine di migliorare l'impatto visivo e la qualità paesaggistica degli stessi interventi."

Sulla scorta di tutto quanto in precedenza rilevato, considerato e motivato, si formulano le seguenti PRESCRIZIONI CONCLUSIVE, allo stato attuale degli atti e del procedimento in esame:

#### A) CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

Si ritiene ammissibile, dal punto di vista tecnico-urbanistico, il "Piano di riqualificazione e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2 di Loseto", limitatamente agli aspetti di Variante al PRG riguardanti gli interventi realizzabili nelle aree libere presenti nell'ambito delle zone A2 e di sopraelevazione nelle stesse zone A2.

Non si condivide la previsione ex novo, in variante al vigente PRG, delle "Nuove aree di trasformazione perequativa", per una superficie territoriale di mq.74.368 e per mc.52.058 di volume residenziale realizzabile, con corrispondente sottrazione di aree destinate a verde pubblico urbano, e pertanto per le stesse si ripristina la precedente tipizzazione del vigente PRG a verde pubblico urbano.

In fase di controdeduzioni dovranno privilegiarsi in particolare -tenuto presente lo stato di fatto fisico-giuridico dei suoli e delle risultanze delle valutazioni di carattere paesaggistico- operazioni di riammagliamentamento e razionalizzazione del tessuto edilizio tese soprattutto alla riqualificazione dell'esistente ed alla conservazione dei caratteri identitari della frazione di Loseto.

#### B) PROFILI NORMATIVI

Si chiarisce che il testo delle NTA, ancorchè non ricompreso tra gli elaborati della Variante al PRG adottati al punto 1 della DCC n.84/2010, costituisce elaborato sostanziale della Variante al PRG medesima.

Ancora, per la zona omogenea "Nuove aree di trasformazione perequativa" resta fermo pregiudizialmente quanto riportato al precedente punto "A".

Si prescrive inoltre quanto segue:

##### 1. Art.8 - Norme di carattere generale

Si depenna la seguente disposizione:

"il soppalco può essere realizzato anche attraverso la sola demolizione dell'attuale solaio di copertura e sua successiva sostituzione con altro a quota diversa, contenuta comunque in m.6,00 rispetto all'attuale quota 0,00;"

##### 2. Art.10 - Aree di trasformazione perequativa

Nell'ipotesi di eventuale riproposizione, in sede di controdeduzioni comunali, di aree con la presente tipizzazione, si inserisce in calce:

“E’ prescritta, per ognuna delle aree ‘AT’, la quantità delle aree per standard da cedere a norma del DM n.1444/1968, in ogni caso in misura non inferiore a mq.20 per ogni abitante (a cui corrispondono mc.100).”

### 3. Art. 21 - Aree per attrezzature tecnologiche

Si inserisce in calce:

“H max (altezza massima): ml.15,00.”

### 4. Art. 22 - Zona per attività produttive secondarie di tipo B

Si inserisce in calce:

“In riferimento alla destinazione prevista (attività produttive secondarie) ed alla correlata prescritta dotazione di aree per standard nella misura del 10% della superficie territoriale (ai sensi dell’art. 5/punto 1 del DM n.1444/1968), si specifica che le attività commerciali ammissibili sono unicamente quelle direttamente connesse alla esposizione e commercializzazione dei prodotti aziendali delle unità produttive insediate, ed inoltre che le predette “attività produttive secondarie” siano compatibili, sotto il profilo igienico-sanitario, con la residenza.”

## C) FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La proposta di riduzione del limite di rispetto cimiteriale fissato dal PRG, peraltro già oggi -specie sul lato nord- inferiore ai prescritti m.200 dall’attuale perimetro cimiteriale, risulta giustificata limitatamente alla parte in sovrapposizione alla vigente zona destinata a verde pubblico urbano contenuta a sud della “Stradetta del Lago”.

Per la restante parte dell’anello è necessario il ripristino del limite di rispetto di m.200,00 dall’attuale perimetro cimiteriale, quanto meno fino al limite delle zone tipizzate non agricole del vigente PRG.

In sede di controdeduzioni dovrà provvedersi al riporto grafico, sugli elaborati planimetrici della Variante, del limite di rispetto cimiteriale come innanzi correttamente determinato.

2. Inoltre, sempre in sede di controdeduzioni, dovrà provvedersi alla idonea tipizzazione, coerente con lo stato di fatto fisico-giuridico dei luoghi, del parcheggio pubblico esistente, evidentemente al servizio dell’adiacente cimitero, da cui è separato dalla “Strada Terrarossa” (così denominata in cartografia).

## D) ASPETTI PAESAGGISTICI

Si condividono e si fanno propri gli esiti dell’istruttoria di cui alla nota prot.12718 del 30/10/14 del Servizio Regionale Assetto del Territorio Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, operata per i profili di propria specifica competenza ai sensi dell’art.5.03 delle Norme PUTT/P, in precedenza richiamata.

In particolare, si ripropongono di seguito le conclusioni della suddetta istruttoria, con le prescrizioni ed i suggerimenti da recepirsi negli atti e grafici progettuali:

“(…) Premesso quanto innanzi in relazione al parere paesaggistico previsto dall’art. 5.03 delle NTA del PUTT/P si ritiene in riferimento alla proposta di Variante Urbanistica al vigente PRG da zone a “Verde Urbano”, a “Zona di espansione residenziale” nonché delle relative previsioni planovolumetriche, che le “aree di trasformazione perequativa” AT2 e AT4 a Ovest del nucleo urbano di Loseto, risultano critiche dal punto di vista paesaggistico- ambientale e culturale.

Esse andrebbero ad operare una trasformazione significativa dell’attuale assetto paesaggistico dei luoghi, comportando l’eliminazione del sistema degli orti periurbani, ed eliminando il rapporto di continuità tra essi e la campagna olivetata che ad oggi rappresentano, per il contesto paesaggistico di riferimento, un carattere identitario e di unicità; la compagine agricola a ridosso del nucleo urbano, i segni e la trama della conduzione agricola in continuità con la trama insediativa rappresentano il paesaggio culturale e identitario, del centro di Loseto, prodotto di quel particolare processo di storicizzazione tra uomonatura e campagna.

In particolare le suddette aree andrebbero a contrastare con:

(iv) gli obiettivi generali di tutela (indirizzi e direttive) degli ATE “E” di cui art. 67 punto 4.4 delle NTA

della Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P;

(v) le prescrizioni di base di cui all'art 76 "Beni diffusi del paesaggio agrario" delle NTA della Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P, le quali si applicano sia alle componenti cartografate negli elaborati del PRG, sia a quelle da individuare e censire così come disciplinato dal suddetto art 76 delle NTA;

(vi) gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale dell'ambito "Puglia Centrale" del PPTR, poiché non prevedono alcun recupero della percettibilità e dell'accessibilità della città storica e alcuna qualificazione dei margini urbani.

Si ritiene inoltre in riferimento al "bene architettonico segnalato", Torre Romita (SA 30) che interessa la previsione di strada a nord dell'"area produttiva di tipo B", che quest'ultima debba essere riconfigurata al fine di salvaguardare la predetta segnalazione architettonica.

Per l'"aree di trasformazione perequativa" AT1 e AT3 e per la zona a Est del nucleo urbano di Loseto si suggerisce di:

- garantire il mantenimento delle alberature che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto, prevedendo il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l'espianto possibilmente negli stessi lotti di espianto;

- salvaguardare compatibilmente con gli interventi, i muretti a secco presenti conservandone le caratteristiche materiche e formali. Nel dettaglio per i muri a secco oggetto di interventi di recupero, si provveda a ripristinare lo stato originale conservandone gli aspetti formali e materici;

- dotare i nuovi tratti di viabilità a confine con le aree a "Verde Urbano" o ad uso agricolo, di muretti a secco in pietra locale costruiti secondo le tecniche tradizionali, senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o a strutture murarie con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista;

- adeguare gli interventi previsti per "l'area produttiva di tipo B", alle indicazioni delle "Linee Guida aree produttive ecologicamente e paesaggisticamente attrezzate APPEA" del PPTR ciò al fine di migliorare l'impatto visivo e la qualità paesaggistica degli stessi interventi."

## E) OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

Con DCC n.47 del 30/08/12 il Comune di Bari ha assunto le proprie controdeduzioni in ordine alle n.29 osservazioni dei cittadini, presentate a seguito delle pubblicazioni degli atti, con accoglimento limitatamente alla n.3, alla n.6/punto 2 ed alla n.8.

I suddetti accoglimenti, ed inoltre l'inserimento negli atti di precisazioni normative e rettifiche conseguenti ad errata- corrige rilevati d'ufficio, hanno comportato da parte del consiglio comunale, giusta la citata DCC n.47/2012, la presa d'atto dei seguenti n.5 ulteriori elaborati tecnici: Allegato A - Relazione di accompagnamento, Allegato 1 - Raccolta cronologica delle osservazioni, Allegato 2 - Schede, Allegato 3 - Schema di convenzione aggiornato, Allegato 4 - Integrazione elenco ditte catastali. Ciò premesso, nel merito delle predette osservazioni accolte con la DCC n.47/2012 si puntualizza quanto appresso:

### Osservazione n. 3 Pupillo Giuseppe

Accolta in sede comunale nei termini seguenti (cfr. sintesi a pag.38 dell'Allegato A Relazione di accompagnamento delle controdeduzioni): "la superficie corrispondente alla p.lla 729 sub. 6 e sub. 10 dovrà essere ritipizzata ricomprendendola 'nell'ambito urbano di riconformazione' che prevede la totale trasformazione degli isolati o parti di essi";

Determinazione in sede regionale: non si concorda con l'accoglimento comunale, trattandosi evidentemente di immobili in origine costituenti pertinenze del palazzotto principale e che pertanto richiedono un intervento unitario di conservazione, come coerentemente previsto negli elaborati progettuali adottati con la DCC n.84/2010; l'osservazione è pertanto rigettata.

Osservazione n. 6/punto 2 Ferri Maria e Di Pinto Vito

Accolta in sede comunale nei termini seguenti (cfr. sintesi a pag.38 dell'Allegato A Relazione di accompagnamento delle controdeduzioni): "nella tav. 20 la superficie corrispondente alla p.lla 400 dovrà essere ricompresa quale 'Area di intervento di nuova edificazione';

Determinazione in sede regionale: non si concorda con l'accoglimento comunale e l'osservazione è rigettata, coerentemente con la prescrizione di cui al punto "A" in precedenza riportato.

Osservazione n. 8 Palmisano Raffaella e Nicassio Vito Rocco Accolta in sede comunale nei termini seguenti (cfr. sintesi a pag.38 dell'Allegato A Relazione di accompagnamento delle controdeduzioni): "le aree interessate dall'osservazione estese per una superficie complessiva di poco meno ca. 4.400 mq sono state ricomprese nell'area di trasformazione perequativa AT3 completando, senza alterare l'equilibrio dimensionale fondamentale del piano, quella connessione funzionale urbanistica con l'area di trasformazione perequativa AT4. La previsione del maggior insediamento abitativo pari a circa 31 abitanti comporta una superficie destinata a servizi per la residenza di 620 mq che risulta già ricompresa nella maggiore superficie, destinata a standards pari a 817,52 mq complessivamente previsti nelle aree di trasformazione perequativa AT3 e AT4 per le quali singolarmente, concorrono: la prima per 260,98 mq e la seconda per 556,54 mq"; Determinazione in sede regionale: non si concorda con l'accoglimento comunale e l'osservazione è rigettata, coerentemente con la prescrizione di cui al punto "A" in precedenza riportato.

Per quanto riguarda tutte le altre osservazioni, rigettate in sede comunale giusta DCC n.47/2012, si ritengono le stesse non meritevoli di accoglimento e/o superate, concordemente con le determinazioni comunali e/o alla luce delle prescrizioni complessivamente espresse con il presente provvedimento regionale.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta l'approvazione della Variante al PRG per il "Piano di riqualificazione dell'abitato di Loseto e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2" del Comune di Bari, adottata con le DCC n.84 del 23/09/10 e n.47 del 30/08/12, con l'introduzione negli atti e grafici della Variante stessa delle prescrizioni e modifiche di cui complessivamente ai punti A-B-C-D precedentemente riportati e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritti.

Il tutto da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art.16, undicesimo comma, della LR n.56/1980."

Per quanto attiene alle osservazioni presentate dai cittadini, si propone alla Giunta di decidere in ordine alle stesse, in conformità con le motivazioni e determinazioni di cui al punto E precedentemente riportato e che qui parimenti si intende, per economia espositiva, integralmente trascritto.

Si propone alla Giunta il rilascio del parere paesaggistico, ai sensi dell'art.5.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUTT/P, nei limiti e nei termini di cui alla nota prot. n. 12718 del 30 ottobre 2014 del Servizio Assetto del Territorio - Ufficio attuazione Pianificazione Paesaggistica- qui in toto confermata;

Si prende atto, infine:

- del parere favorevole con prescrizioni prot.455 del 12/02/09 del Servizio regionale LLPP, ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001, per il vincolo sismico;
- della DD n.58 del 26/02/10 dell'Ufficio regionale VIA/VAS di esclusione, con prescrizioni, dalla procedura di VAS ex DLgs n.152/2006.

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 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 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 APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art.16 -decimo comma- della LR n.56/1980, per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante al PRG per il "Piano di riqualificazione dell'abitato di Loseto e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2" del Comune di Bari, adottata con le DCC n.84 del 23/09/10 e n.47 del 30/08/12, con l'introduzione negli atti e grafici della Variante stessa delle prescrizioni e modifiche di cui complessivamente ai punti A-B-C-D nelle premesse riportati e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritte. Il Consiglio Comunale di Bari procederà, ai sensi dell'art.16 -undicesimo comma- della LR n.56/1980, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche complessive introdotte d'ufficio negli atti e grafici della Variante al PRG in argomento.

DI RILASCIARE il parere paesaggistico, ai sensi dell'art.5.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUTT/P, nei limiti e nei termini di cui alla nota prot. n. 12718 del 30 ottobre 2014 del Servizio Assetto del Territorio - Ufficio attuazione Pianificazione Paesaggistica- qui in toto confermata;

DI DECIDERE, in ordine alle osservazioni presentate dai cittadini, in conformità con le motivazioni e determinazioni di cui al punto E nelle premesse riportato e che qui parimenti si intende, per economia espositiva, integralmente trascritto.

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

---