



## ATTO DIRIGENZIALE

---

| Codifica adempimenti L.R. 15/08 (trasparenza) |  |
|---|--|
| Ufficio istruttore                            | Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica |
| Tipo materia                                  | ALTRO  |
| Materia                                       | ALTRO  |
| Sotto Materia                                 | ALTRO  |
| Riservato                                     | NO   |
| Pubblicazione integrale                       | SI   |
| Obblighi D.Lgs 33/2013                        | artt. 23 e 39.                                       |
| Tipologia                                     | Nessuno  |
| Adempimenti di inventariazione                | NO   |

***N. 00033 del 26/02/2025 del Registro delle Determinazioni della UOR 145***

---

**Codice CIFRA (Identificativo Proposta):** 145/DIR/2025/00036

**OGGETTO:** COMUNE RUTIGLIANO (BA). Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 co. 1 lett. d) delle NTA del PPTR - Piano di Lottizzazione di iniziativa privata del "Comparto n.8" - Zone C4-6, C4-7 e F2-38. Comune di Rutigliano (BA).

---



Il giorno 26/02/2025,

## IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA PROPONENTE

### VISTO:

- gli articoli 4 e 5 della L. R. n. 7/1997;
- gli articoli 4 e 16 del D.lgs. n. 165/2001;
- l'art 18 del D.lgs. n.196/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" in merito ai principi applicabili ai trattamenti effettuati dai soggetti pubblici;
- il D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 "*Codice dell'amministrazione digitale*";
- l'art 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo ufficiale con la pubblicazione sui siti informatici;
- il Regolamento UE n. 679/2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva europea 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) e il successivo D. Lgs. n.101/2018 recante "*Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016*";
- la DGR n.1974 del 07.12.2020 di adozione della Macrostruttura del Modello Ambidestro della macchina amministrativa regionale denominato "MAIA 2.0";
- la D.G.R. 15 settembre 2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere";
- D.G.R. 26 settembre 2024, n. 1295 recante "*Valutazione di Impatto di Genere (VIG). Approvazione indirizzi metodologico-operativi e avvio fase strutturale*".
- il DPGR n. 22 del 22.01.2021 e ss.mm.ii. di adozione dell'atto di Alta Organizzazione denominato Modello Ambidestro per l'Innovazione della macchina amministrativa regionale "MAIA 2.0";
- DGR n. 132 del 14.02.2025 "Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 "Modello Organizzativo Maia 2.0" e ss.mm.ii.. Proroga degli incarichi di direzione delle Sezioni di Dipartimento della Giunta regionale";
- le *Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA1*, trasmesse dal Segretariato Generale della Giunta regionale con nota prot. A00\_175 N. 1875 del 28.05.2020.
- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- la Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*";
- la LR 07.10.2009, n. 20 "*Norme per la pianificazione paesaggistica*" e s.m.i;
- la LR 14.12.2012, n. 44 "*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica* e s.m.i e in particolare gli artt. 11 e 12;
- la DGR n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);
- la DGR n. 1514 del 27.07.2015 "*Documento di indirizzo – Linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione*";



- la DGR n. 2331 del 28.12.2017 "*Documento di indirizzo – Linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione*".

**PREMESSO** che ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

**CONSIDERATO** che laddove le previsioni di piano interessino beni o aree di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004 la competenza al rilascio dei pareri di cui all'art. 96.1.d è della Regione.

**PREMESSO** che con nota prot. n. 16495 dell'1.8.2024, acquisita al prot. col n. 0393563 dell'1.8.2024, il Comune ha trasmesso istanza di parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 co.1 lett. d) delle NTA del PPTR per il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata del "Comparto n.8" - Zone C4-6, C4-7 e F2-38..

**VISTO** il parere del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, (ALLEGATO A) che si intende qui integralmente trascritto e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

**RITENUTO** che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui al Parere Tecnico allegato (ALLEGATO A), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per il rilascio del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 c.1 let. d) delle NTA del PPTR per il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata del "Comparto n.8" - Zone C4-6, C4-7 e F2-38 composto dagli elaborati elencati, con la relativa impronta informatica secondo l'algoritmo MD5.

**ACCERTATA** la corresponsione degli oneri istruttori dovuti per atti amministrativi in materia di paesaggio di cui all'art. 10 bis della LR n. 20 del 7 ottobre 2009.

**PRESO ATTO CHE** il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze del Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in forza di quanto disposto con D.P.G.R. n. 263 del 10.08.2021.

**CONSIDERATO CHE** che il presente parere attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR 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, l'accertamento dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

**FATTI SALVI ED IMPREGIUDICATI** dal presente provvedimento eventuali diritti di terzi, nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni in materia sanitaria e/o di tutela



ambientale.

**Verifica ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 e  
del D. Lgs n. 196/2003 come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018  
Garanzie alla riservatezza**

La pubblicazione dell'atto, salve le garanzie previste dalla legge 241/90 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, dal D. Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D. lgs. n. 101/2018, nonché dal vigente regolamento regionale n.5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili; qualora tali dati fossero indispensabili per l'adozione dell'atto, essi sono trasferiti in documenti separati, esplicitamente richiamati.

**ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI AL D.Lgs 118/2011 E ss.mm.ii.**

Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata o di spesa a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla regione e che è escluso ogni ulteriore onere aggiuntivo rispetto a quelli autorizzati a valere sullo stanziamento previsto dal bilancio regionale.

**DETERMINA**

Di prendere atto di quanto espresso in narrativa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e che qui si intende integralmente riportato.

**DI RILASCIARE il Parere di Compatibilità Paesaggistica ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR per il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata del "Comparto n.8" - Zone C4-6, C4-7 e F2-38 con le seguenti prescrizioni a cui il Piano dovrà essere adeguato prima dell'approvazione definitiva.**

1. Al fine di potenziare le relazioni paesaggistiche, ambientali e funzionali tra il sistema delle ville periurbane, la campagna e gli assi storici di accesso alla città, e tutelare e promuovere il recupero della fitta rete di beni diffusi e delle emergenze architettoniche nel loro contesto, con particolare attenzione alle ville e ai casali storici suburbani e in generale alle forme di insediamento extraurbano antico come auspicato dalla sezione C1 della scheda d'ambito, rappresentato nella prescrizione n. 1 dell'allegato A, come da integrazione documentale.
2. Al fine di potenziare le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali tra città e campagna riqualificando gli spazi aperti periurbani e interclusi (campagna del ristretto), e di perseguire, nelle fasi attuative del piano, gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui il PPTR ne è promotore, **dovranno essere apportate le seguenti modifiche/integrazioni alle norme tecniche di attuazione del P. di**



L.:

- modificare come segue l'**Art. 12** (in ~~barrato~~ le parti da cancellare, in **grassetto** le parti da aggiungere)

*Per ogni nuovo fabbricato (casa isolata; casa binata; casa a schiera) deve essere individuata, o a piano terra o nell'interrato, l'area a parcheggio privato in rapporto alla cubatura insediata come per Legge. **Nel caso di piani interrati le rampe dovranno essere realizzate con una dimensione strettamente necessaria e con sistemazione tipo prato carrabile possibilmente in aderenza all'edificio. In caso di due rampe affiancate tra lotti limitrofi, dovranno essere separate da una fascia verde di sezione pari a 1,60 m (0,80 per ciascun lotto) lungo il confine e piantumata con siepi e arbusti. Nei casi ove possibile le aree a parcheggio possono essere concentrate e individuate all'interno del Lotto fondiario (Parcheggi condominiali).***

- modificare come segue l'**Art. 18** (in ~~barrato~~ le parti da cancellare, in **grassetto** le parti da aggiungere)

*Sono previste recinzioni su strade pubbliche, su strade private e lungo le aree a standard, ma possono essere previste anche per delimitare le singole proprietà private. Comunque, la recinzione su strade pubbliche e private e sugli standard, va realizzata in muratura in pietra locale **montata a secco priva di nuclei in calcestruzzo secondo le tecniche costruttive tradizionali** ~~e rivestita in pietra locale~~ per una altezza massima di 1,00 metro dal livello stradale. **È in ogni caso vietato l'utilizzo di rivestimenti di ogni genere. L'eventuale posa in opera di rete metallica protettiva posta a delimitazione del perimetro del lotto di intervento, dovrà essere affiancata al lato interno del muretto a secco, e non disposta al di sopra dello stesso, ed inoltre dovrà avere un'altezza massima pari a 160 cm. Tra la recinzione metallica e il muretto a secco dovranno essere interposte essenze arbustive autoctone della flora mediterranea al fine di mitigare l'impatto visivo. La posa di eventuali cancelli sulle recinzioni è consentita avendo cura di installare manufatti con un'altezza non superiore a quelle delle recinzioni adiacenti, da realizzarsi in forme semplici e con lo stesso colore della recinzione. Sono da escludersi ad ogni modo cancelli opachi con pannelli in lamiera anche traforata.** ~~con sovrastante ringhiera metallica sino ad una altezza massima di 1,60 metri.~~ Per delimitare tra loro le proprietà private dei Lotti di intervento, le recinzioni ~~potranno~~ **dovranno essere realizzate con rete metallica, mediante pali infissi nel terreno, senza opere di fondazione e siepe piantumata alla distanza stabilita dalle norme di legge.***

- modificare come segue l'**Art. 20** (in ~~barrato~~ le parti da cancellare, in **grassetto** le parti da aggiungere)

*È necessario rendere omogenei i complessi edilizi dal punto di vista del linguaggio architettonico, dei materiali, e della colorazione delle facciate. Gli interventi edilizi devono essere eseguiti in maniera tale da garantire una omogeneità del nuovo "quartiere". ~~Ciò vale, in particolare per tutte le Unità~~*



~~Minime di Attuazione facenti parte della stessa Unità Minima di Progettazione, e in generale per gli interventi facenti parte di un corpo edilizio senza soluzione di continuità. Per quanto attiene all'aspetto cromatico, il colore da utilizzare dominante dovrà essere il bianco, colore tipico dei manufatti dei nuclei antichi delle città limitrofe e della più vasta cultura costruttiva mediterranea. In particolare, il bianco è da preferire in quanto favorisce la riflessione della radiazione solare, riducendo, soprattutto nelle stagioni calde, la temperatura superficiale delle pareti esposte a sud.~~

~~Per i materiali da rivestimento esterno degli edifici, vanno utilizzati la pietra locale e/o l'intonaco rivestito con pitturazione bianca o a tinte molto chiare. È fatto divieto dell'uso del cemento lasciato a vista e di rivestimenti di ogni genere eccetto quanto detto in precedenza. È fatto divieto di realizzare edifici nelle coperture con tetto a falde, vanno utilizzati preferibilmente i coppi in argilla.~~

- modificare come segue l'**Art. 21** (in ~~barrato~~ le parti da cancellare, in **grassetto** le parti da aggiungere)

~~La nuova vegetazione da mettere a dimora nei giardini privati deve essere in sintonia con il paesaggio circostante e avere facilità di manutenzione. Le essenze e le piante ad alto fusto devono~~ **deve** essere delle varietà tipiche della macchia mediterranea (ulivo, carrubo, ecc.), ~~queste ultime.~~ **Le essenze e le piante ad alto** dovranno essere piantumate alla distanza minima di 3,00 metri dai confini.

**Per i lotti prospicienti via Turi è prescritta la piantumazione di piante ad alto fusto in continuità con le ville storiche.**

**In ogni caso le nuove piantumazioni dovranno rispettare i seguenti principi generali.**

**Per le fasce arborate per le aree destinate alla viabilità l'interasse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, ma comunque secondo i seguenti sesti orientativi:**

- per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;
- per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;
- per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;

**Siano inoltre assicurate al piede degli esemplari arborei un'adeguata superficie libera non pavimentata della larghezza non inferiore a m 1,50.**

**Inoltre, al momento della loro messa a dimora abbiano un fusto di circonferenza non inferiore a:**

- > cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;**
- > cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;**
- > cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.**

- Inserire il seguente **Art. 27 bis**

**Le aree e gli spazi di pertinenza delle residenze vanno sistemate a verde piantumato con l'obiettivo di minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli. In**





*particolare, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, ad eccezione delle eventuali aree destinate a parcheggi privati secondo le norme vigenti o di eventuali percorsi di accesso e di collegamento; non sono ammissibili attività di trasformazione del terreno con pavimentazioni, coperture asfaltate e/o sintetiche.*

*Le aree a verde pertinenti all'interno di ciascun lotto dovranno essere definite in sede di progettazione esecutiva nell'ambito di ciascuna unità d'intervento secondo un organico progetto del giardino, asseverato da un tecnico specialistico.*

- Inserire il seguente **Art. 27 ter**

*In fase di cantiere, al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti è opportuno garantire:*

- *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."*

- Inserire il seguente **Art. 27 quater**

Le strade private devono essere realizzate esclusivamente in prato carrabile, sono da escludersi, materiali asfaltati o bituminosi

- Inserire il seguente **Art. 27 quinquies**

*Nella "Relazione Tecnica" redatta al fine del rilascio dei relativi titoli abilitativi per i singoli interventi previsti dal PUE, dovranno essere dimostrate puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali i suddetti interventi siano compatibili e conformi con le presenti NTA.*

---

**DI TRASMETTERE TELEMATICAMENTE** copia del presente provvedimento a:

Comune di Rutigliano - [urbanistica@cert.comune.rutigliano.ba.it](mailto:urbanistica@cert.comune.rutigliano.ba.it)  
I proponenti C/O - [luca.labate@archiworldpec.it](mailto:luca.labate@archiworldpec.it)

---



Il presente provvedimento, firmato digitalmente ai sensi del Testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82:

- è composto da n. 8 facciate e da un allegato composto da n. 23 facciate;
- è reso pubblico per 10 giorni lavorativi sul sito [www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it) nella sezione Pubblicità legale - Albo pretorio on-line, ai sensi della L.R. n. 15/2008 e per gli effetti di cui al comma 3 art. 20 Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22 del 22 gennaio 2021;
- è pubblicato sul sito [www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it) nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello "Provvedimenti dirigenti", sottosezione di II livello "Provvedimenti dirigenti amministrativi", ai sensi del Dgls 33/2013;
- è pubblicato sul sito [www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it), nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi dell'art. 39 c. 1 lett. a) del D.Lgs. 33/2013;
- è depositato nel sistema regionale di archiviazione Diogene, secondo le modalità di cui al punto 10 delle Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA;
- è trasmesso, ai sensi dell'art. 6 comma quinto della L.R. n.7/97 e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22/2021, al Segretariato Generale della Giunta Regionale.

Il presente provvedimento può essere impugnato con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Puglia entro 60 giorni, ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, dalla data della sua comunicazione.

## ALLEGATI INTEGRANTI

|   |
|---|
| <b>Documento - Impronta (SHA256)</b>  |
| Allegato A_Rutigliano_Comparto 8_omissis_signed_signed.pdf -<br>0cddced8e530e4b4f0ad7cbb7ccddc0dbcea27ae62d1591b51ecc31faf04c2c |

Il presente Provvedimento è direttamente esecutivo.

Firmato digitalmente da:

E.Q. Coerenza dei Piani con i Progetti territoriali per il Paesaggio  
Giuseppe Volpe

E.Q. Compatibilità paesaggistica dei Piani urbanistici attuativi e dei Progetti  
Luigi Guastamacchia

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio  
Vincenzo Lasorella



ALLEGATO A

**PARERE TECNICO****COMUNE RUTIGLIANO (BA). Piano di Lottizzazione di iniziativa privata del "Comparto  
n.8" - Zone C4-6, C4-7 e F2-38. Comune di Rutigliano (BA).****Proponente: -Omissis-****DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Con nota prot. n. 16495 dell'1.8.2024, acquisita al prot. col n. 0393563 dell'1.8.2024, l'autorità procedente ha richiesto, per il Piano di lottizzazione in oggetto (in seguito PdL), il parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.d) delle NTA del PPTR in fase di consultazione dei soggetti competenti nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica ed ha contestualmente comunicato il link per il *download* della seguente documentazione:

| Nome File  | Impronta MD5                     |
|--|----------------------------------|
| R-06_RELAZIONE-PAESAGGISTICA-Comparto-8_Rev-maggio2024 | 6f22a3c3196b9efd4353f9603e303d32 |
| <b>Progetto. Rapporto Prelimin-Adeguate VAS 2024</b>   |                                  |
| D 01_ELENCO ELABORATI_dic2017.pdf                      | 11641958e5f2c04d5e98a95d4c2cb7b9 |
| D 02_TABELLA DATI PROGETTO_dic2017.pdf                 | 2fc896f08d13dd42e27aec4e1d7ba3e8 |
| D 03_Stima sommaria dei costi.pdf                      | 595c091547041736752e7728e99e9c43 |
| D 04_SCHEMA CONVENZIONE RUTIGLIANO.pdf                 | d9ade0adb793f9a13bc67f8490d282bb |
| R 01_BIS_RELAZ ILLUSTRATIVA marzo2024.pdf              | 6ce1fca3c4cfc1d91326453ca262aa5a |
| R 01_RELAZ ILLUSTRATIVA gen2021.pdf                    | 82ff947dd0a3b7183e2307a82cd3a1ad |
| R 02_VERIFICA ASSOG VAS.pdf                            | 7e7d9d5a499376f09b6bf32d60a278ec |
| R 03_Compatibilita Geomorfologica.pdf                  | 92af3d4f4b17090b86a0e0f88808ebb5 |
| R 04_NTA_dic2017.pdf                                   | 8911c628032a33b5187a9c1091b384fb |
| R 05a_Relaz Tec Esplicativa_dic2017.pdf                | f2326a1f5b7ef9a929855beee0b0dd23 |
| R 05b_Indicaz agevolaz previste_dic2017.pdf            | 21d27a7fd569f053e262e7c9367d6886 |
| UP 01 bis gen2021.pdf                                  | 260f8ad586efd4c997706d6cd7a338ae |
| UP 02_Urbanizzazioni a rete.pdf                        | b6e9c80f1dbfc298d894e7a4ba24ad81 |
| UR 01_STRALCI_dic2017.pdf                              | ee8344398d26b8d6fe353d2a833d0f80 |
| UR 02-_RILIEVO.pdf                                     | 3d6eb1d4adbe7e70a9af7d0b4d2acab9 |
| UR 03_AREA STANDARD.pdf                                | 92198d10c66a4f5abebbbd6879c3db59 |
| UR 04_LOTTI FONDIARI_dic2017.pdf                       | c9c8287baba22c0c9fa45f11755fcd89 |
| UR 05_SAGOME MAX INGOMB_dic2017.pdf                    | c0aa78afe32a2bb94e58e619663914ce |
| UR 06_VOLUMI_dic2017.pdf                               | 2fe499b403b0582347f6f7b3bd82b682 |
| UR 07_PLANIVOLUMETRICO_dic2017.pdf                     | 63c2e2d18abb7657c507b0ba14c0e21d |
| UR 08_RENDER_dic2017.pdf                               | 99855048341a4676ac302cfa4c650e8c |

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| UR 09_ TIPI EDILIZI_dic2017.pdf                      | 840b45510b4bad4ce925d6f2d3fb99d8 |
| Z_Relazione geologica - Lottizzazione COMPARTO 8.pdf | 09f9f7e4646e8a44e3810301b9563ff0 |
| <b>Rapporto Ambientale-Sintesi non tecnica</b>       |                                  |
| ALLEGATI Rapporto Ambientale.pdf                     | 3485e8c224290ae93ed2cc647e0be934 |
| REL.01_Rapporto ambientale.pdf                       | 288cd0cfb0c83b84848257d2a005655c |
| REL.02_Sintesi non tecnica.pdf                       | 24826307c0ee43a80bcffda29573b0f6 |

Con nota prot. n. 399887 del 6.8.2024, al fine di avviare l'istruttoria di merito, è stato richiesto di provvedere al pagamento degli oneri istruttori, la cui ricevuta è stata successivamente trasmessa con nota prot. n. 18936 del 12.9.2024 acquisita al prot. col n. 441552 del 12.9.2024; con medesima nota è stato richiesto al Comune di trasmettere, unitamente al provvedimento di assoggettabilità a VAS, i pareri resi dai SCMA in fase di verifica.

Con nota prot. n. 16780 del 7.8.2024, acquisita al prot. col n. 404063 del 8.8.2024, il Comune ha trasmesso la seguente documentazione:

| <b>Nome File</b>                         | <b>Impronta MD5</b>              |
|--|----------------------------------|
| 2023.08.22_det_1614_Assoggettabilita VAS | 84e698ddc23cdba86aecf6116946b49b |
| AIP                                      | ddd0dc7334e4160d633da575c9431db5 |
| Demanio_21_003175                        | d324b6f62f120a686f7672bd8627e28f |
| Regione_mobilita_firmato                 | 5db10284e28111efa07b12950205c7d7 |
| soprintendenza                           | 7d36bb99e148b00e8511475d0202682b |

Con nota prot. n. 479606 del 3.10.2024, accertata la carenza documentale, sono stati sollevati i seguenti rilievi e richieste le relative integrazioni:

1. [...] dagli elaborati non si evince attraverso quali azioni, il PdL, concorra a perseguire gli obiettivi fissati dal Patto città campagna, utili "a garantire l'accurata transizione fra città e campagna, di cui si riportano i principali temi: costruzione del "margine della periurbanità" conferendo qualità al bordo urbano e alle relazioni fra costruito e campagna; ricerca della qualità urbana e degli spazi aperti; ricerca dei caratteri del 'ristretto'; ricerca della qualità dello spazio pubblico e dell'architettura; ricerca della qualità delle aree pubbliche etc." così come anche evidenziato dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggi per la Città Metropolitana di Bari, in fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS, con nota prot. n. 3935 del 5.4.2022.  
A tal proposito si chiede pertanto di integrare la Relazione Paesaggistica e gli elaborati grafici con schemi utili a comprendere quanto rappresentato dal proponente nella Relazione illustrativa e quanto richiesto dalla competente Soprintendenza ovvero come il PdL persegua gli obiettivi fissati dal Patto città campagna e gli indirizzi utili alla costruzione del dichiarato parco agricolo multifunzionale. [...]
2. Nella Relazione paesaggistica si legge che: "Le scelte progettuali hanno tenuto conto della presenza storico culturale appena citata; infatti, su tutti i volumi da realizzare

*sono ubicati oltre la fascia di rispetto del bene culturale, proprio per garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tale bene risulta ubicato.” (Cfr. pag. 38)*

*Tuttavia, sebbene le volumetrie di progetto siano state ubicate all'esterno dell'area di rispetto delle componenti culturali e insediative, non si evince, in forma chiara ed esaustiva, il rapporto tra le Ville storiche e gli edifici a realizzarsi ovvero come sia assicurata la tutela e la leggibilità del rapporto originario tra le ville e il fondo di appartenenza, nonché il rapporto visivo percettivo della suddetta Ville dalla strada di via Turi.*

*A tal proposito con riferimento ai lotti che si attestano su via Turi e prossimi alle due Villa Chiaia, occorre specificare, con opportuni elaborati scritto – grafici, schemi di assetto fisico – spaziali, simulazioni e foto inserimenti tridimensionali, il principio insediativo ordinatore dell'insediamento in relazione sia all'asse storico di ingresso alla città (via Turi) che alle Ville storiche esistenti (delle quali permane ben leggibile l'inserimento delle stesse all'interno del fondi di appartenenza) in termini di giacitura e di organizzazione degli spazi vuoti e pieni sulla strada. [...]*

3. *[...] si rileva che dalla consultazione degli elaborati non risulta allegato il progetto del sistema del verde, pubblico e privato, finalizzato a evidenziare i criteri della progettazione, la relazione di continuità e l'integrazione con il paesaggio dell'intorno, le superfici permeabili, le essenze e i caratteri spaziali delle piantumazioni di progetto. Pertanto, dovranno essere predisposti opportuni elaborati scritto – grafici con i richiamati criteri di progettazione.*

4. *Si rileva inoltre che in continuità con il giardino di villa Chiaia, vi è un'importante compagine botanico – vegetazionali non rilevata nei quadri istituzionali né dai rilievi effettuati in loco dal proponente.*

*Dovrà pertanto essere predisposta una planimetria di rilievo della vegetazione presente sulle p.lle nn. 8, 433, 434, 435, 504, 1947 del fg. n. 27 con precisa collocazione dei soggetti arborei e indicazione della loro specie; le specie arboree dovranno essere opportunamente numerate e unitamente a tale rilievo dovranno essere predisposte fotografie d'insieme con indicati in planimetria i punti di vista delle riprese.*

5. *Inoltre, considerato che la documentazione trasmessa risulta essere carente di alcuni elaborati conoscitivi dell'area d'intervento, in accordo con la documentazione indicata nel modello d'istanza approvato con DGR 985/2015 si chiede di integrare la stessa con:*

- a. Elaborati di analisi del sito e del contesto non limitata al solo perimetro dello strumento urbanistico esecutivo, ma che esamini ed evidenzi un intorno adeguato che tenga conto dei caratteri geo-morfologici: orografia, pendenze, punti panoramici;*
- b. Analisi e rilievo delle componenti di paesaggio presenti nel sito d'intervento riconosciute dai quadri e sistemi conoscitivi istituzionali, e dalla ricognizione diretta. Nel dettaglio con riferimento al sistema delle tracce e dei segni dell'organizzazione del suolo si dovrà provvedere alla ricognizione delle*

*murature di divisione dei campi (pareti e muri a secco, barriere frangivento, terrazzamenti con i muri a scarpata di contenimento, parietoni, siepi, ecc.), ponendo particolare attenzione agli aspetti strutturali e formali, allo sviluppo planimetrico e altimetrico, alle formazioni vegetali ad essi connessi, e quant'altro caratterizza il manufatto in relazione al suo rapporto di connessione con il contesto ambientale e paesaggistico del sito;*

**c. Simulazioni di progetto con:**

- i. sovrapposizione a fil di ferro (senza campiture) su ortofoto del progetto, con evidenziati: perimetro area d'intervento, edificato, strade, parcheggi previsti;*
- ii. sovrapposizione del progetto al rilievo delle componenti strutturanti il paesaggio (murature di divisione dei campi, viabilità esistente, sistemi idrografici e irrigui, forme del terreno e trame fondiarie).*

Con nota prot. n. 26843 del 12.12.2024, acquisita al prot. col n. 617981 del 12.12.2024, il Comune ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

| NOME FILE   | IMPRONTA MD5                     |
|---|----------------------------------|
| copia con segnature_2024.12.12_Prot. 26843_Riscontro_regione.pdf    | f02e7c654d6600ad3d49eb4a2c838c8b |
| EI 01.a PROGETTO SISTEMA DEL VERDE PLANIVOLUMETRICO_dicembre_24.pdf | 2a56eb7159ef1a954e2259db7feee0bf |
| EI 01.b PROGETTO SISTEMA VERDE_Profili_dic2024.pdf                  | 0a3b19d73ac9e4dbccce3e4d37422611 |
| EI 02_RILIEVO VEGETAZIONE_dic2024.pdf                               | b848c20335abba7a106e0493721fd4e6 |
| EI 03_RILIEVO COMPONENTI PAESAGGIO_dic2024.pdf                      | 0ed43f0ccdea519b04945d73632481e1 |
| EI 04.a_SIMULAZIONE prog su ortofoto_dic2024.pdf                    | 77324213b0877c0c56f4638488771c14 |
| EI 04.b_SIMULAZIONE prog su componenti paesaggio.pdf                | 2a5d333eb668c8c3707f1f5570a372c2 |
| Lett trasms Integrazioni x VAS_dic2024.pdf                          | 09916b81aa2e9ca0046786a72f1b7c30 |
| R 06_RELAZIONE PAESAGGISTICA_dic2024.pdf                            | 2a06af43188c9c786d90d08be23fdd5a |
| UR 07_PLANIVOLUMETRICO_dic2024.pdf                                  | 9d402dc3c3d34e0945364cf5adc339a7 |

### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Il Piano di Lottizzazione (P.diL.), come adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 129/2024 del 17.6.2024, interessa una parte del territorio del Comune di Rutigliano localizzata a sud nucleo compatto in cui il margine urbano entra in contatto con la campagna. L'area è compresa tra la S.P. n. 240 "delle grotte orientali" (ex S.S. 634), via Turi, via Pietro Nenni e un breve tratto di via Italia e l'intervento prevede la trasformazione del "Comparto n.8" – che ricomprende tre differenti zone omogenee, ovvero due zone C4 (C4-6 e C4-7), destinate a nuovi insediamenti residenziali, e la zona F2-38 del Piano Regolatore Generale (PRG) destinata a verde pubblico; l'estensione totale del comparto consta di una superficie pari a 67.508,00 m<sup>2</sup>.





Figura 1 - Stralcio del PRG del Comune di Rutigliano



Figura 2 - Inquadramento territoriale dell'area

Il P. di L. prevede l'insediamento di 36 unità abitative, di diverse tipologie, ripartite su due "macrolotti" e realizzate stralciando la cubatura già utilizzata dai volumi esistenti, e la realizzazione di un "parco urbano" che interesserà l'area destinata a servizi.



Figura 3 Planimetria di progetto: individuazione dei lotti fondiari e del verde privato

Come si legge nella **relazione illustrativa (elab. R01)** “A seguito di sopralluoghi è emersa la presenza, all’interno della Zona F2 prevista dal PRG, di edifici già legittimamente utilizzati, e contemporaneamente la presenza di alberature di alto fusto, all’esterno della stessa Zona F2. A parità di estensione (20.617,00 mq) e in virtù delle indicazioni contenute nelle NTA del vigente PRG (Art. 5 Edifici esistenti e Art.41 Tutela e sviluppo delle alberature), il perimetro della Zona a standard è stato ridisegnato. Inoltre, il nuovo perimetro della Zona F2 tiene conto anche delle “Aree di rispetto delle componenti culturali ed insediative” relative agli “ulteriori contesti” (Norme Tecniche di Attuazione art. 76) individuate a seguito dell’approvazione del PPTR. Pertanto, il progetto del Piano di Lottizzazione, prevede una ampia zona F2 destinata a Parco urbano, che attraversa l’intera area del Comparto lungo la direttrice nord-sud. L’area a verde, posta a diretto contatto con le due zone residenziali (dove sono stati sistemati i lotti fondiari), assecondando le indicazioni del PRG che prevedono una fascia di rispetto stradale, si estende anche lungo la Strada Provinciale n.240 (ex S.S. 634), creando una barriera visiva e antirumore a protezione delle abitazioni.” (cfr. pagg. 15-16)



Figura 4 - planivolumetrico del piano di Lottizzazione



Il P. di L. prevede inoltre, la realizzazione di una viabilità interna ai lotti e a tal proposito, nella **relazione illustrativa (elab. R01)** si legge che: *“Per quanto riguarda il sistema viario, l’interazione tra il nuovo quartiere e la città si basa sostanzialmente su due collegamenti lineari: via Turi e via Pietro Nenni, quest’ultimo fondamentale in quanto crea l’innesto tra la rete viaria urbana esistente e quella di quartiere a farsi.*

*La particolare forma del Comparto e la presenza, come già detto, dell’area a standard destinata a parco urbano, ha portato conseguentemente a prevedere una sola nuova strada, di categoria “F” (ambito urbano), con senso unico di marcia (corsia + parcheggio), funzionale per l’ingresso carrabile ai singoli lotti.*

*Per quanto riguarda la mobilità ciclistica è stato previsto un percorso promiscuo ciclabile/pedonale, alla stessa quota del marciapiede della larghezza di m 3,00.*

*Gli spazi destinati alla mobilità pedonale (marciapiedi) avranno una larghezza di m 1,50. Per quanto riguarda la descrizione dettagliata della viabilità si rimanda all’Elaborato UP 01 bis (Planimetria e sezioni viabilità carrabile, ciclabile e pedonale). Le aree a viabilità pubblica, interne ed esterne al perimetro del Comparto n.8, saranno cedute al Comune e graveranno percentualmente su tutti i proprietari”. (cfr. pag. 17)*

Come emerge dagli elaborati di Piano, quest’ultimo si articola secondo i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- Superficie reale del piano di lottizzazione: **67508,00 m<sup>2</sup>**
- Superficie considerata nei conteggi: **67508,00 m<sup>2</sup>**
- I<sub>ft</sub>: **0,2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>**
- Volumetria edificatori complessiva massima: **13501,60 m<sup>3</sup>**
- Volumetria di progetto: **11665,60 m<sup>3</sup>**
- Nuovo carico insediativo: **116,65 ab.**
- Superficie minima da cedere a standard: **2492,64 m<sup>2</sup>**
- Superficie standard di progetto: **20617,00 m<sup>3</sup>**

Il piano interessa i suoli identificati in catasto terreni del Comune di Rutigliano ai fogli di mappa nn. 21 e 27, p.lle nn. 1, 2, 7 8, 470, 471, 504, 472, 189, 301, 384, 386, 184, 185, 379, 413, 9, 433, 173, 174, 175, 410, 422, 10, 434, 435, 190, 2019, 65, 67, 376, 452, 764, 767, 735, 193, 418, 770,771, 1467, 1469,2189, 192, 415, 416,417,419, 420,421, 385, 186, 2188.

#### **TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE – PPTR**

Premesso che il PRG di Rutigliano, approvato in via definitiva con delibera di G.R. n. 555 del 31.3.2005, non risulta adeguato al PPTR ai sensi dell’art. 97 delle relative NTA, **dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico si rileva quanto segue:**

- Struttura Idro - geomorfologica:

- *Beni paesaggistici*: l'area del P. di L. non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area del PdL non è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura ecosistemica e ambientale
  - *Beni paesaggistici*: l'area del P. di L. non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;
  - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area del P.diL. non è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura antropica e storico-culturale
  - *Beni paesaggistici*: l'area del P. di L. non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;
  - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. e del D.Lgs. 42/04)*: l'area del P.diL. è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura; nel dettaglio dall'**UCP – Area di rispetto dei siti storico culturali** relativo alle *“Quattro chiese ottocentesche con Giardino”* cod. ARK0252, vincolate con decreto del 2.7.1987 e sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione e di cui all'art. 82 delle NTA del PPTR. Le misure di salvaguardia e di utilizzazione per tale UCP "Area di rispetto della componente culturale e insediativa" di cui all'art. 82 delle NTA del PPTR non si applicano tuttavia, come nel caso in questione, nelle aree non ricadenti in zone territoriali omogenee a destinazione rurale alla data di entrata in vigore del PPTR (cfr art 82.1).

#### **VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

Il P.diL. è parte integrante dell'Ambito Paesaggistico denominato **La Puglia Centrale** ed in particolare della figura territoriale denominata **Il sud-est Barese e il paesaggio del vigneto**; la valutazione di compatibilità paesaggistica viene effettuata, come qui di seguito, nelle diverse scale territoriali analogamente alla Scheda di Ambito n. 5.5 del PPTR.

##### **1. Analisi dell'Ambito di paesaggio di riferimento**

L'Ambito Paesaggistico della Puglia Centrale, così come descritto nella Scheda di Ambito 5.5 del PPTR, è contraddistinto da due differenti sistemi insediativi di lunga durata: il primo, a Nord, fortemente polarizzato e attestato su un pianoro inclinato che collega l'alta Murgia alla linea di costa; il secondo, a Sud, caratterizzato da una struttura radiale che vede al suo centro la città di Bari. Da Nord verso Sud, le lame tagliano trasversalmente il pianoro, articolandolo altimetricamente e definendo un

ritmo riconoscibile sia sulla costa che nell'entroterra tra centri urbani e solchi carsici dai quali l'insediamento storico prende le distanze. Nella conca barese il sistema delle lame diventa radiale e assume il ruolo di limite e di vuoto rispetto al sistema insediativo dei centri di prima e seconda corona, disposti ad anfiteatro intorno alla città di Bari. La polarizzazione urbana e la rete viaria, riconoscibili come invarianti territoriali di lungo periodo, si presentano a tutt'oggi come gli elementi strutturanti l'ambito della Puglia Centrale. I processi di antropizzazione di lunga durata alla scala d'ambito hanno privilegiato la direttrice costiera, con le grandi infrastrutture che tagliano il territorio per fasce parallele alla costa: tra quest'ultima e la SS16, tra SS16 e ferrovia, tra ferrovia e SS 16 bis, tra SS16 bis e autostrada, tra autostrada e SS 96 - 98. La dominante agricola della maglia olivetata risulta ancor oggi strutturante e caratterizzante l'intero ambito. Interruzioni e cesure alla matrice olivetata si riconoscono in prossimità delle grandi infrastrutture ed intorno ai centri urbani, dove le tensioni e le attese sui suoli in prossimità del margine urbano creano condizioni di promiscuità tra costruito e spazio agricolo alterando il rapporto storico tra città e campagna.

## **2. Analisi della Figura Territoriale di paesaggio**

Con riferimento alla **figura territoriale** (unità minima di Paesaggio) **I paesaggi del sud – est barese e il paesaggio del vigneto**, come si legge nella **SEZIONE B.2.1.3 DESCRIZIONE STRUTTURALE DELLA FIGURA TERRITORIALE**, *“La figura è di transizione tra la disposizione radiale della conca di Bari, l'anfiteatro della piana degli olivi secolari di Ostuni e i mosaici arborati della valle d'Itria: Conversano funge da snodo tra i tre sistemi.*

*In questa figura la piantata olivata lascia il posto alla coltivazione del vigneto, soprattutto nei territori di Rutigliano e Noicattaro, che si declina nella forma aggressiva e paesaggisticamente dequalificante del tendone.*

*Il paesaggio agrario si caratterizza sulla costa per la presenza del sistema a reticolo dell'orto irriguo ancora chiaramente leggibile, malgrado il forte impatto dovuto alla realizzazione degli assi di scorrimento costieri. Tale sistema, centrato su Mola, è caratterizzato da una teoria di strade perpendicolari alla costa, note come “capodieci”, che suddividono in modo regolare tutto l'agro e che risalgono all'epoca angioina. [...]*

*Il risultato è un paesaggio caratterizzato da una peculiare articolazione del mosaico agrario e dei manufatti costruito attraverso l'uso sapiente della vegetazione e costituito da una successione parallela alla costa di barriere frangivento (filari di olivo o di fico o di fico d'india, anche alternati fra loro) poste a ridosso di alti muri di recinzione a secco. Questo sistema è integrato dall'antica rete di captazione dell'acqua di falda, le norie, oggi non più utilizzabili.”*

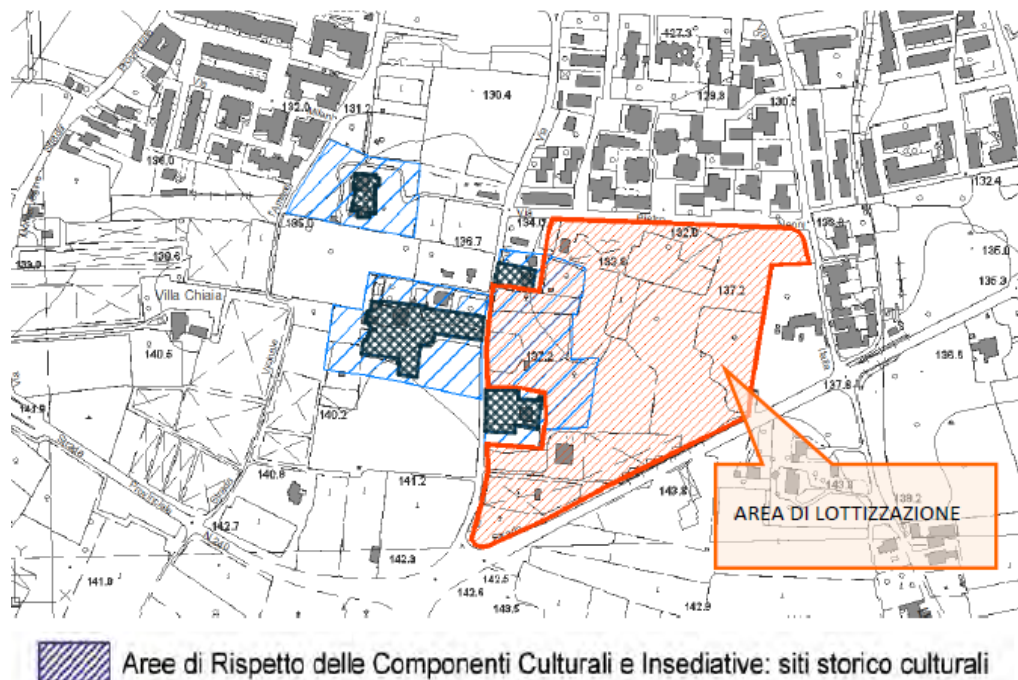
## **3. Analisi del Contesto paesaggistico di riferimento**

Il valore paesaggistico - ambientale del **contesto** in esame è rilevabile nel rapporto tra le componenti storiche insediative che strutturano il sistema radiale dei centri urbani e

Le componenti strutturanti il tipico paesaggio rurale del frutteto del sud-est barese. Le suddette componenti quando sono prossime ai contesti urbani, compongono la cosiddetta "**campagna del ristretto**", che per gli insediamenti del sud-est barese (Noicattaro, Rutigliano, Conversano, Turi ecc.) si caratterizza con una struttura rurale piuttosto articolata e composta da seminativo e dalle relative associazioni colturali e da vigneti. In questi spazi interstiziali periurbani, che si incuneano o circondano gli insediamenti, la presenza di componenti storiche insediative connesse al paesaggio rurale circostante rappresentano dal punto di vista paesaggistico elementi identitari del paesaggio e dal punto di vista ambientale contribuiscono a generare un sistema di connessione ecologica tra città e territorio, da salvaguardare e valorizzare.

Con riferimento all'**area d'intervento** essa è parte integrante dello spazio periurbano che circonda Rutigliano e che, compreso tra i margini del nucleo urbano e la SP 140, costituisce la "**campagna del ristretto**"; quest'ultima, così come perimetrata dal progetto territoriale del PPTR "*Il Patto città-campagna*" (elaborato 4.4.2), si caratterizza per un sistema di aree con prevalenza di colture legnose agrarie o orticole organizzate dalla trama viaria delle strade vicinali che da Rutigliano raggiungono i paesi limitrofi. Tali aree rappresentano dal punto di vista ecologico, anello integrativo di connessione periurbana con gli altri elementi della rete ecologica regionale riconosciuti dal progetto dello "*Schema Direttore della Rete Ecologica Polivalente (REP-SD)*" (elaborato 4.2.1.2).

A questo sistema ambientale è connesso quello degli storici insediamenti di ville suburbane e dei casini che si attestano lungo gli storici assi stradali e che sono la testimonianza della passata tradizione abitativa-stagionale della campagna, fortemente legate ai paesaggi rurali in cui sono inserite. In particolare, la "**campagna del ristretto**" di Rutigliano è qualificata dallo storico complesso residenziale-insediativo appartenuto alla famiglia Chiaia, composto da quattro ville dotate di giardini, poste all'inizio della via che da Rutigliano conduce a Turi. Il complesso edilizio è sottoposto con declaratoria del 02.07.1987 a vincolo architettonico ai sensi della L 1089/1939.



*Figura 5 - planivolumetrico del piano di Lottizzazione*

Il sistema storico – insediativo in esame non risulta ad oggi assorbito e compromesso dalle urbanizzazioni e le espansioni contemporanee e pertanto, conserva inalterati i rapporti e le relazioni paesaggistiche con il territorio rurale circostante. Di questo complesso, risultano in parte inalterati i caratteri originari e identitari inclusa la leggibilità delle tracce che testimoniano la qualità paesaggistica e architettonica dell'insediamento extraurbano.<sup>1</sup>

Il PPTR, con lo scenario strategico, assume i valori patrimoniali del paesaggio pugliese e li traduce in obiettivi di trasformazione per contrastarne le tendenze di degrado e costruire le precondizioni di forme di sviluppo locale socioeconomico auto sostenibile. Tutti gli obiettivi generali del PPTR concorrono alla costruzione del *Patto Città – Campagna*, nel caso specifico, in particolare trovano applicazione i seguenti:

*“4) valorizzare i paesaggi rurali storici: economie e paesaggi;*

*12) definire standard di qualità edilizia, urbana e territoriale per gli insediamenti residenziali urbani e rurali”*

<sup>1</sup> Si rappresenta che con determina n145\_DIR\_2020\_00129\_del 9.10.2020 è stato rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 delle NTA del PPTR per il Piano di Lottizzazione "Parco Le More", Zona C4 Comparto n 6 del PRG, adottato con Delibera CC n. 115 del 19.07.2018.



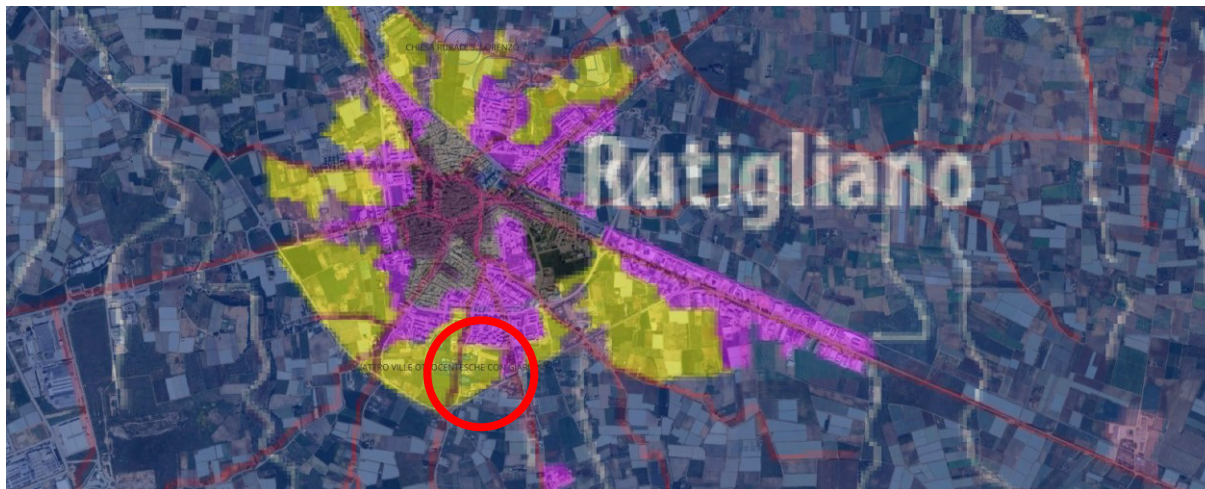


Figura 6 - Stralcio del patto città campagna, in giallo la campagna del ristretto

Per le aree come quella in esame il *Patto Città – Campagna*, con i suoi indirizzi, prevede di innescare processi che stabiliscano continuità tra la campagna del ristretto e i territori insediati, puntando alla progressiva riprogettazione del margine agricolo mediante azioni di mitigazione paesaggistica finalizzata all’incentivo di attività creative utili alla valorizzazione della campagna e la definizione di uno spazio aperto attraverso un’agricoltura produttiva dotata di funzioni urbane.

#### **4. Compatibilità della trasformazione insediativa**

Localizzata nel quadrante sud dell’area urbanizzata di Rutigliano, l’area interessata dal P. di L. si presenta di forma pseudo-trapezoidale e si sviluppa in continuità con le maglie urbane della città; detta condizione pone l’area come uno spazio di transizione tra il tessuto a maglie compatte e la campagna periurbana, contribuendo a definire il margine urbano.

Questi spazi caratterizzati da uno sviluppo urbano disordinato, sebbene nettamente separati dall’area in esame attraverso la viabilità di quartiere, da un lato definiscono un bordo netto tra la condizione urbana e quella rurale, dall’altro concorrono a compromettere la qualità dei paesaggi urbani di margine e a dequalificare lo spazio rurale determinando una cesura nell’auspicabile progressivo passaggio dalla città alla campagna.





*Figura 7 - inquadramento dell'area di intervento*

Con riferimento al progetto territoriale ***“il patto città campagna”*** nella ***Relazione di compatibilità paesaggistica dic2024 (elab. R06)***, il proponente ha evidenziato che: *“Il P. di L. introduce due nuovi “marginì urbani” uno a ovest (su via Turi) in adiacenza al Comparto N° 6 e l’altro a est in adiacenza al Comparto N° 9, che con quello esistente su via Pietro Nenni, definiscono il perimetro urbanizzato di questa parte della città. Una sorta di grande corte urbana aperta verso la “campagna profonda” (situata oltre la S.P. 240), all’interno della quale si trova l’area del “ristretto”, un grande parco urbano a servizio del quartiere.*

*In particolare, la presenza del “margine urbano” che si affaccia su via Turi, prevedendo tre nuovi lotti fondiari, offre la possibilità di completare la realizzazione di uno dei viali storici di accesso alla città [...] il Piano di Lottizzazione prevede che su parte dello spazio riservato dal Piano Regolatore Generale a parco urbano, venga predisposta una soluzione simile a quella del parco agricolo multifunzionale previsto dal Patto città-campagna, in modo da salvaguardare i frutteti esistenti.*

*Considerato che, il concetto dei parchi agricoli multifunzionali secondo il Progetto del Patto città-campagna, riguarda territori periurbani più vasti della campagna del “ristretto” in cui presenza di forte promiscuità di spazi urbani e agricoli richiede una co-pianificazione in chiave agro urbana. (...) La scala del parco agricolo multifunzionale è comunale o intercomunale, la proposta di elaborare per il Parco urbano una soluzione simile al parco agricolo multifunzionale, non riguardava il suddetto concetto, ma si vuole, in questa sede dare un indirizzo per la futura progettazione del parco urbano, prevedendo la presenza delle aree agricole che ricadono all’interno della Zona F2 a standard da cedere al Comune di Rutigliano” (cfr. pagg. 37-39)*

A proposito di tali aree, a pag. 51 si riporta che: *“Per il VERDE PUBBLICO, premesso che non spetta ai progettisti del P. di L. la progettazione del Parco urbano (in quanto di competenza dell’Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Rutigliano), oltre a quanto indicato per l’area del “ristretto” nel precedente punto 10.1, si indicano alcuni indirizzi per la futura progettazione del parco, che prevedono:*

- *la conservazione delle alberature esistenti riportate nell’Elaborato integrativo El.02 Rilievo della vegetazione indicato nel successivo punto 10.4;*
- *la tutela delle aree ad uso agricolo (orti e frutteti) presenti all’interno della Zona F2 a standard da cedere al Comune di Rutigliano;*
- *la piantumazione di masse boschive lineari lungo la S.P. n. 240 per mitigare la presenza della strada a scorrimento veloce;*
- *la presenza di accessi e percorsi che devono garantire la continuità e l’articolazione dello spazio pubblico che dovrà risultare facilmente fruibile. Nel caso di inserimenti di alberi entro zone pavimentate (nelle aree di accesso e/o lungo i percorsi), dovrà essere lasciata alla base degli alberi una superficie avente diametro pari almeno a tre volte il diametro del fusto in età adulta;*
- *la realizzazione del “bordo tra città e campagna” lungo il confine dell’area del parco, costituito da un muro a secco affiancato da una siepe composta da arbusti della macchia mediterranea (Pistacia Lentiscus; Myrtus Communis).”*

Tuttavia occorre rilevare che, sebbene il proponente intenda definire esclusivamente degli indirizzi utili alla realizzazione del parco urbano nelle aree con destinazione urbanistica F2, fermo restando la competenza del Comune nella concretizzazione degli interventi in tali aree, facendo proprio il principio di sussidiarietà, avrebbe potuto delineare i principi ordinatori morfologici (attraverso degli schemi di impianto o *concept* planimetrici) e delle linee di indirizzo finalizzate alla corretta integrazione tra il programma edilizio proposto e la realizzazione della dotazione di standard. Ciò anche in considerazione del fatto che il Piano, oltre a prevedere nuovi insediamenti residenziali, debba essere in grado di fornire un programma utile al completamento delle aree periferiche, in chiave ecologica come auspicato dal *Patto città-campagna*, per quelle aree destinate a servizi che altrimenti rimarrebbero relitte.





*Figura 8 - stralcio della tavola EI 01.a PROGETTO SISTEMA DEL VERDE PLANIVOLUMETRICO  
dicembre 24.pdf*

Con riferimento alla presenza delle Ville Chiaia sull'area di intervento, sempre nella **Relazione di compatibilità paesaggistica dic2025 (elab. R06)** si legge che: "Dallo studio delle due ville antiche Chiaia e Guerra (cfr. Figg. 19, 20, 21, 22, 23, 24) che interessano il progetto del P. di L., emerge che la definizione architettonica del "viale storico" di via Turi è il risultato della combinazione strada (caratterizzata da muretti a secco e ingressi monumentali) – giardino (caratterizzato dalla presenza di alberi di prima grandezza) edificio (che occupa una minima parte del lotto anche con più corpi di fabbrica). (cfr. pag. 40)



Figura 20: Planimetria Villa Chiaia



Figura 21: Profilo strada-giardino-edificio (Villa Chiaia)

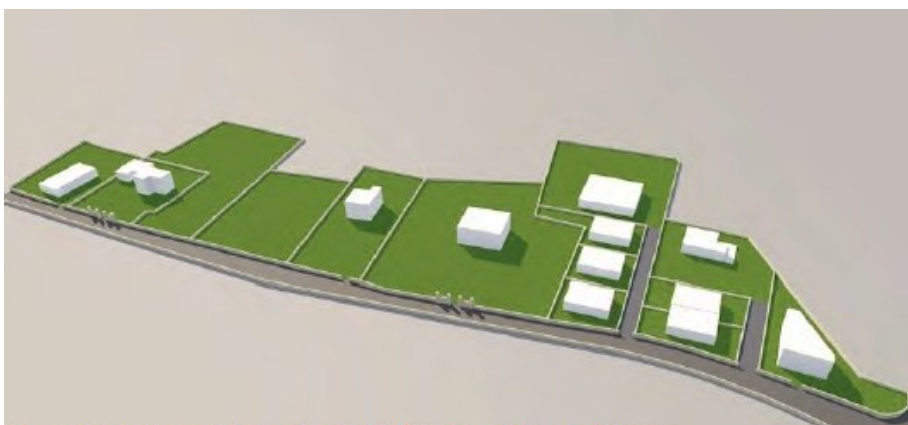
Figura 9 - cfr. pag. 41 della relazione di compatibilità paesaggistica

*“Considerato quanto sopra, in merito alla richiesta di specificare il principio insediativo ordinatore dell’insediamento sia in relazione all’asse storico di accesso alla città che alle Ville in termini di giacitura e di organizzazione degli spazi vuoti e pieni sulla strada, si specifica quanto segue.*

*Il disegno del Piano di Lottizzazione prevede su via Turi quattro aree a Verde Privato (p.tà ...Omissis...), destinate garantire la permanenza e/o l’ampliamento dei giardini delle ville esistenti e tre Lotti Fondiari (p.tà ...Omissis...) con accesso da via Turi (come per le Ville storiche), all’interno dei quali sono stati individuati i nuovi edifici.*

*Per quanto attiene alla individuazione dei nuovi edifici all’interno dei tre lotti fondiari, è utile rilevare che l’elaborato del Piano UR 06-Volumi di progetto, riporta le sagome di massimo ingombro, pertanto, ferme le prescrizioni di PRG per le Zone C4, è possibile prevedere riduzioni del sedime dei fabbricati e accorpamenti dei volumi, al fine di poter garantire, in termini di giacitura e di organizzazione degli spazi vuoti e pieni, soluzioni simili a quelle delle Ville storiche. (cfr. Figg. 26, 27, 28, 29, 30, 31). (cfr. pag. 43-44)*

*Al fine di confermare con la realizzazione dei nuovi insediamenti, la definizione di uno dei "bordi" del viale storico di via Turi, il Piano di lottizzazione mira a garantire la presenza di alberature di prima grandezza nei giardini, inoltre le recinzioni dei tre lotti prospicienti via Turi dovranno essere realizzate con muretti a secco, segnando gli ingressi con elementi lapidei "monumentali", cancelli e ringhiere che dovranno uniformarsi alle recinzioni delle Ville storiche." (cfr. pag. 45)*



*Figura 26: Simulazione tridimensionale del principio insediativo su via Turi*



*Figura 27: Simulazione del principio insediativo su via Turi con accorpamento dei volumi*

*Figura 10 - cfr pag. 44 della Relazione Paesaggistica*



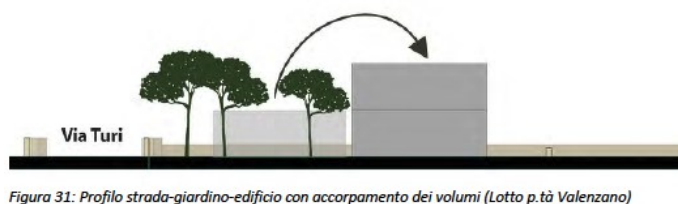
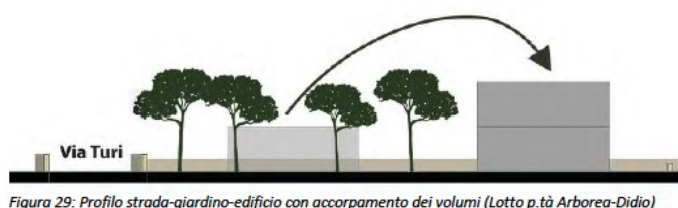
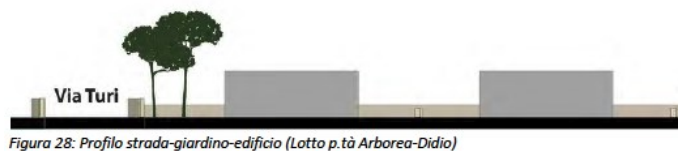


Figura 11 - cfr. pag. 45

Atteso il riconoscimento da parte del proponente del sistema insediativo delle Antiche ville ed il loro rapporto con l'asse storico di accesso alla città (via Turi), si rappresenta che, sebbene venga specificata la volontà di mantenere tale rapporto attraverso la definizione di elementi tesi a garantirlo (alberature, recinzioni, ecc.) non vi sono azioni concrete, nelle NTA del Piano, che portino alla definizione degli interventi auspicati in relazione. A tal proposito occorre ricordare che Il PPTR, nella sezione C1 della scheda d'Ambito, propone di **“Valorizzare il patrimonio identitario – culturale – insediativo”** attraverso azioni mirate a **“tutelare e promuovere il recupero della fitta rete di beni diffusi e delle emergenze architettoniche nel loro contesto, con particolare attenzione alle ville e ai casali storici suburbani e in generale alle forme di insediamento extraurbano antico.”** e la tutela della leggibilità del **“rapporto originario tra i manufatti rurali e il fondo di appartenenza.”** (cfr. pag. 76)

Con riferimento al sistema del verde privato, con nota prot. n. 473849 del 3.10.2024, è stato evidenziato che **“dalla consultazione degli elaborati non risulta allegato il progetto del**



*sistema del verde, pubblico e privato, finalizzato a evidenziare i criteri della progettazione, la relazione di continuità e l'integrazione con il paesaggio dell'intorno, le superfici permeabili, le essenze e i caratteri spaziali delle piantumazioni di progetto. Pertanto, dovranno essere predisposti opportuni elaborati scritto – grafici con i richiamati criteri di progettazione.”*

A tal proposito il proponente, nella **Relazione di compatibilità paesaggistica dic2025 (elab. R06)** rappresenta che: *Per il VERDE PRIVATO, premesso che lo studio per stabilire nel dettaglio le essenze e i caratteri spaziali delle piantumazioni, riguarda la successiva fase dei progetti esecutivi delle singole unità immobiliari (Permessi di Costruire), si indicano alcuni indirizzi per la progettazione dei giardini, prevedendo che:*

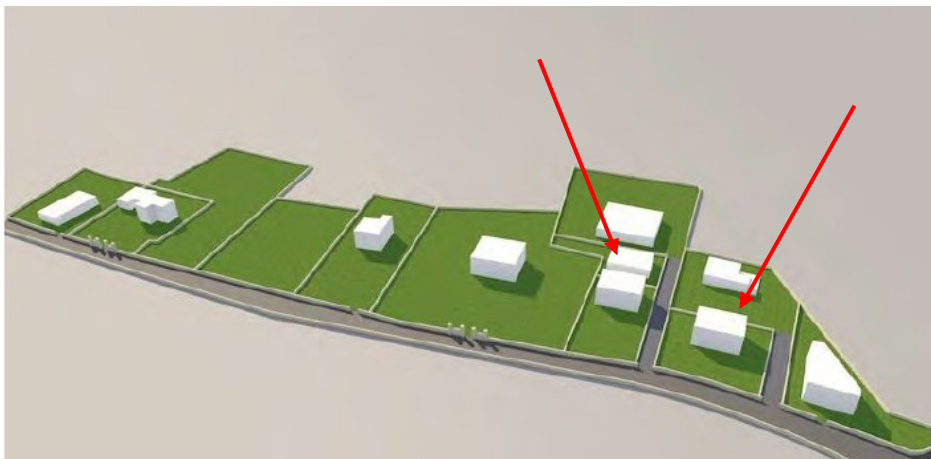
- *le superfici dei giardini e di quelle destinate alla viabilità interna ai lotti fondiari devono garantire la massima permeabilità del suolo (pavimentazioni in pietrisco e/o masselli in cls. drenanti);*
- *la piantumazione delle essenze arboree nei giardini dei tre lotti che si affacciano su via Turi, deve essere fatta con alberi di prima grandezza in modo da completare la definizione del “bordo” del viale storico di accesso alla città;*
- *la piantumazione delle essenze arboree nei giardini dei lotti che fanno parte del “margine urbano” est, deve essere fatta con alberi di seconda-terza grandezza con caratteri spaziali di tipo lineare coerenti con la definizione planimetrica del lotto di appartenenza;*
- *per tutti i tipi edilizi, sia che si tratti di edifici su uno che su due livelli, si suggerisce che le coperture praticabili siano sormontate da una leggera struttura a pergola, destinata in parte al verde pensile a foglia caduca.” (cfr. pag. 54 e 55) (fig. 6)*

Tuttavia, sebbene il proponente evidenzi che la definizione delle aree di pertinenza debba essere specificata nelle fasi di attuazione del piano, non si rilevano, all'interno delle NTA del P. di L., norme di carattere paesaggistico utili all'attuazione degli indirizzi sopra riportati che riportati solo in relazione, non hanno alcuna valenza prescrittiva.

### **CONCLUSIONI**

Per quanto innanzi descritto, si ritiene di **POTER RILASCIARE il Parere di Compatibilità Paesaggistica ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR per il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata del "Comparto n.8" - Zone C4-6, C4-7 e F2-38 con le seguenti prescrizioni a cui il Piano dovrà essere adeguato prima dell'approvazione definitiva.**

1. Al fine di potenziare le relazioni paesaggistiche, ambientali e funzionali tra il sistema delle ville periurbane, la campagna e gli assi storici di accesso alla città, e tutelare e promuovere il recupero della fitta rete di beni diffusi e delle emergenze architettoniche nel loro contesto, con particolare attenzione alle ville e ai casali storici suburbani e in generale alle forme di insediamento extraurbano antico come auspicato dalla sezione C1 della scheda d'ambito, si dovrà adottare la soluzione rappresentata nell'immagine che segue, come da integrazione documentale.



2. Al fine di potenziare le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali tra città e campagna riqualificando gli spazi aperti periurbani e interclusi (campagna del ristretto), e di perseguire, nelle fasi attuative del piano, gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui il PPTR ne è promotore, **dovranno essere apportate le seguenti modifiche/integrazioni alle norme tecniche di attuazione del P. di L.:**

- modificare come segue l'**Art. 12** (in ~~barate~~ le parti da cancellare, in **grassetto** le parti da aggiungere)  
*Per ogni nuovo fabbricato (casa isolata; casa binata; casa a schiera) deve essere individuata, o a piano terra o nell'interrato, l'area a parcheggio privato in rapporto alla cubatura insediata come per Legge. **Nel caso di piani interrati le rampe dovranno essere realizzate con una dimensione strettamente necessaria e con sistemazione tipo prato carrabile possibilmente in aderenza all'edificio. In caso di due rampe affiancate tra lotti limitrofi, dovranno essere separate da una fascia verde di sezione pari a 1,60 m (0,80 per ciascun lotto) lungo il confine e piantumata con siepi e arbusti. Nei casi ove possibile le aree a parcheggio possono essere concentrate e individuate all'interno del Lotto fondiario (Parcheggi condominiali).***
- modificare come segue l'**Art. 18** (in ~~barate~~ le parti da cancellare, in **grassetto** le parti da aggiungere)  
*Sono previste recinzioni su strade pubbliche, su strade private e lungo le aree a standard, ma possono essere previste anche per delimitare le singole proprietà private. Comunque, la recinzione su strade pubbliche e private e sugli standard, va realizzata in muratura in pietra locale **montata a secco priva di nuclei in calcestruzzo secondo le tecniche costruttive tradizionali** ~~o rivestita in pietra locale~~ **per una altezza massima di 1,00 metro dal livello stradale. È in ogni caso vietato l'utilizzo di rivestimenti di ogni genere. L'eventuale posa in opera di rete metallica protettiva posta a delimitazione del perimetro del lotto di intervento, dovrà essere affiancata al lato interno del muretto a***

secco, e non disposta al di sopra dello stesso, ed inoltre dovrà avere un'altezza massima pari a 160 cm. Tra la recinzione metallica e il muretto a secco dovranno essere interposte essenze arbustive autoctone della flora mediterranea al fine di mitigare l'impatto visivo. La posa di eventuali cancelli sulle recinzioni è consentita avendo cura di installare manufatti con un'altezza non superiore a quelle delle recinzioni adiacenti, da realizzarsi in forme semplici e con lo stesso colore della recinzione. Sono da escludersi ad ogni modo cancelli opachi con pannelli in lamiera anche traforata. ~~con sovrastante ringhiera metallica sino ad una altezza massima di 1,60 metri.~~ Per delimitare tra loro le proprietà private dei Lotti di intervento, le recinzioni ~~potranno~~ dovranno essere realizzate con rete metallica, mediante pali infissi nel terreno, senza opere di fondazione e siepe piantumata alla distanza stabilita dalle norme di legge.

- modificare come segue l'**Art. 20** (in ~~barrato~~ le parti da cancellare, in **grassetto** le parti da aggiungere)

*È necessario rendere omogenei i complessi edilizi dal punto di vista del linguaggio architettonico, dei materiali, e della colorazione delle facciate. Gli interventi edilizi devono essere eseguiti in maniera tale da garantire una omogeneità del nuovo "quartiere". ~~Ciò vale, in particolare per tutte le Unità Minime di Attuazione facenti parte della stessa Unità Minima di Progettazione, e in generale per gli interventi facenti parte di un corpo edilizio senza soluzione di continuità.~~ Per quanto attiene all'aspetto cromatico, il colore da utilizzare ~~dominante~~ dovrà essere il bianco, colore tipico dei manufatti dei nuclei antichi delle città limitrofe e della più vasta cultura costruttiva mediterranea. ~~In particolare, il bianco è da preferire in quanto favorisce la riflessione della radiazione solare, riducendo, soprattutto nelle stagioni calde, la temperatura superficiale delle pareti esposte a sud.~~*

*Per i materiali da rivestimento esterno degli edifici, vanno utilizzati la pietra locale e/o l'intonaco rivestito con pitturazione bianca ~~e a tinte molto chiare.~~ È fatto divieto dell'uso del cemento lasciato a vista e di rivestimenti di ogni genere eccetto quanto detto in precedenza. È fatto divieto di realizzare edifici ~~nelle coperture con tetto a falde,~~ vanno utilizzati preferibilmente i coppi in argilla.*

- modificare come segue l'**Art. 21** (in ~~barrato~~ le parti da cancellare, in **grassetto** le parti da aggiungere)

*La nuova vegetazione da mettere a dimora nei giardini privati ~~deve essere in sintonia con il paesaggio circostante e avere facilità di manutenzione. Le essenze e le piante ad alto fusto ~~devono~~~~ **deve** essere delle varietà tipiche della macchia mediterranea (ulivo, carrubo, ecc.), ~~queste ultime.~~ **Le essenze e le piante ad alto** dovranno essere piantumate alla distanza minima di 3,00 metri dai confini.*

**Per i lotti prospicienti via Turi è prescritta la piantumazione di piante ad alto fusto in continuità con le ville storiche.**

In ogni caso le nuove piantumazioni dovranno rispettare i seguenti principi generali. Per le fasce arborate per le aree destinate alla viabilità l'interesse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, ma comunque secondo i seguenti sesti orientativi:

- per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;
- per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;
- per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;

Siano inoltre assicurate al piede degli esemplari arborei un'adeguata superficie libera non pavimentata della larghezza non inferiore a m 1,50.

Inoltre, al momento della loro messa a dimora abbiano un fusto di circonferenza non inferiore a:

- > cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;
- > cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;
- > cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.

• Inserire il seguente **Art. 27 bis**

*Le aree e gli spazi di pertinenza delle residenze vanno sistemate a verde piantumato con l'obiettivo di minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli. In particolare, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, ad eccezione delle eventuali aree destinate a parcheggi privati secondo le norme vigenti o di eventuali percorsi di accesso e di collegamento; non sono ammissibili attività di trasformazione del terreno con pavimentazioni, coperture asfaltate e/o sintetiche.*

*Le aree a verde pertinenti all'interno di ciascun lotto dovranno essere definite in sede di progettazione esecutiva nell'ambito di ciascuna unità d'intervento secondo un organico progetto del giardino, asseverato da un tecnico specialistico.*

• Inserire il seguente **Art. 27 ter**

*In fase di cantiere, al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti è opportuno garantire:*

- 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."*

- Inserire il seguente **Art. 27 quater**  
Le strade private devono essere realizzate esclusivamente in prato carrabile, sono da escludersi, materiali asfaltati o bituminosi
- Inserire il seguente **Art. 27 quinquies**  
*Nella “Relazione Tecnica” redatta al fine del rilascio dei relativi titoli abilitativi per i singoli interventi previsti dal PUE, dovranno essere dimostrate puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali i suddetti interventi siano compatibili e conformi con le presenti NTA.*

Il Funzionario EQ  
**Arch. Giuseppe Volpe**

Il Funzionario EQ  
**Arch. Luigi Guastamacchia**