

Comune di Canosa di Puglia

## Piano Urbanistico Generale

AP.AS/P3 - Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione

**PUE**

## Piano Urbanistico Esecutivo

dell'ambito ubicato su via degli Avelli e strada comunale Santa Aloia



Elaborato

### RELAZIONE GENERALE

Proprietà: REGIO COSTRUZIONI s.r.l.

**Aggiornamento Luglio 2021**

Elaborazione  
arch. Domenico Colabella



## INDICE

Premessa

1. Descrizione dello Studio di Fattibilità presentato
2. Il riscontro alle indicazioni/prescrizioni rivenienti dalla Conferenza di Servizi
  - 2.1. Le indicazioni della nota prot. n. AOO145 07/05/2019 n. 3718 della Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica
  - 2.2. Le indicazioni delle note della ASL BAT – Dipartimento di Prevenzione - Dipartimento SISP e Servizio SPESAL
  - 2.3. Le indicazioni della nota/parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Barletta-Andria-Trani e Foggia prot. n. 5733 dell'1/07/2019
3. Descrizione dell'area di intervento
4. Descrizione delle modifiche introdotte nella proposta progettuale a seguito della Conferenza di Servizi
5. Il PUE del contesto AP/AS.P3
  - 5.1. Inquadramento giuridico della proposta
  - 5.2. Gli elaborati del Piano Urbanistico Esecutivo
    - 5.2.1. Elaborato 3.1.P1 - Individuazione comparto su cartografia catastale"
    - 5.2.2. Elaborato 3.1.P2 - Dati dimensionali e volumetrici
    - 5.2.3. Elaborati 3.1.P3 - Planimetria generale; 3.1.P4 – Pianta; 3.1.P5 - Prospetti e sezioni
    - 5.2.4. Gli elaborati relativi al sub comparto 1
    - 5.2.5. Gli elaborati del PUE relativi al sub comparto 2
6. La coerenza della proposta di PUE con lo scenario strategico e con il sistema delle tutele del PPTR
  - 6.1. Le componenti del PPTR
  - 6.2. Lo scenario strategico
  - 6.3. La descrizione dell'ambito di paesaggio
  - 6.4. Lo scenario strategico per la "Figura d'Ambito"
  - 6.5. Verifica di conformità e compatibilità con il sistema delle tutele del PPTR
    - 6.5.1. Lo scenario strategico per la "Figura d'Ambito"
    - 6.5.2. La verifica di coerenza con le "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane (Elaborato del PPTR 4.4.3)
  - 6.6. Le invarianti strutturali paesaggistiche ed ambientali individuate dal PUG (in adeguamento al PUTT/P)

2

Allegato:

- Studio di Fattibilità: riscontro alle indicazioni/prescrizioni rivenienti dalla conferenza di servizi - d.d. reg. gen. 847 del 19/07/2019.

## **Premessa**

La Società "REGIO COSTRUZIONI s.r.l." risulta proprietaria dei suoli ubicati in Canosa di Puglia, in area limitrofa al centro abitato, catastalmente individuata al foglio n.21, particelle: 168-577-1375-1376-1377-1378-1379-1380 per una superficie complessiva di 27.390 mq.

La proposta di cui al presente PUE è relativa all'attuazione delle previsioni del PUG per il comparto AP.AS/P3, attraverso un PUE - Piano Urbanistico Esecutivo, secondo quanto previsto dall'art.15 dalla Lr n.20 del 2001 e secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Generale vigente del Comune di Canosa di Puglia.

La proposta descritta nel presente Piano Urbanistico Esecutivo, deriva da sollecitazioni e istanze di investitori privati che hanno individuato il territorio di Canosa di Puglia, anche in quanto dotato di un Piano Urbanistico Generale con previsioni e scenari attuativi di "ultima generazione", quale potenziale area per lo sviluppo del settore di produzione e per i servizi, essendo il territorio carente di moderni impianti logistici strutturalmente organizzati, efficienti sotto l'aspetto energetico e con basso impatto ambientale ed o di servizi da realizzare e gestire per la comunità senza nessun onere finanziario per l'Amministrazione Comunale, ovvero in completa coerenza con le previsioni del PUG. La ricerca di aree idonee allo scopo, che possedessero tutte le caratteristiche di accesso, di ampiezza, di capacità insediativa, di prossimità al tessuto urbano costruito e urbanizzato, coerentemente tipizzate nello strumento urbanistico vigente, ha portato ad individuare aree periferiche in attacco al tessuto urbano e prospiciente la viabilità esistente, l'AP.AS/P3 prospiciente la Via agli Avelli.

Il comma 2 dell'art. 53 delle NTA del PUG, prevede che la predisposizione dei PUE deve essere preceduta da uno specifico "Studio di fattibilità" che, su proposta dei proprietari (o degli aventi titolo), deve essere esaminato in sede di "conferenza di servizi istruttoria", a cui devono partecipare l'Ufficio Tecnico Comunale, la "Commissione Locale per il Paesaggio", l'Assessore Comunale, e gli Enti e/o i soggetti interessati che si ritenga opportuno convocare.

Sempre nello stesso comma viene specificato che solo ad esito positivo della "Conferenza di Servizi istruttoria", i proponenti predispongano il PUE.

Il comma 1 dell'art.55 delle NTA del PUG "Disciplina dei comparti di intervento", chiarisce che "Ove non diversamente esplicitato, ogni maglia sottoposta a PUE individuata nelle tavole del PUG costituisce comparto minimo di intervento"; ed il comma 5 del medesimo articolo prevede che il PUE può essere presentato dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% della proprietà. Sempre nello stesso comma viene specificato che il PUE, una volta approvato, "diventa operativo per tutte le aree impegnate dallo stesso".

La Società "REGIO COSTRUZIONI s.r.l." risulta proprietaria di circa il 58% dell'intero Comparto AP.AS/P3 e pertanto, con nota acquisita al Protocollo Comunale con n. 6509 del 21/02/2019, ha presentato lo Studio di Fattibilità relativo al contesto AP.AS/P3, ai sensi ai sensi l'art. 53 delle NTA del Piano Urbanistico Generale del Comune di Canosa (PUG) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18/03/2014.

Come si evince dagli allegati alla presente relazione, il Dirigente del III Settore - Programmazione Territoriale, Agricoltura, Commercio e Attività Produttive del Comune di Canosa di Puglia, con nota del 23/04/2019 - prot. n. 15254, ai sensi dell'art. 53 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Generale e della Legge n. 241/1990, ha attivato la Conferenza di Servizi, convocando la prima riunione ai sensi dell'art.14, comma 1 della predetta Legge.

Nella stessa riunione di CdS:

- la Dirigente *“Fa rilevare che dall'esame degli atti risulta che detto Studio di Fattibilità composto da un unico elaborato:*
  - a) *contiene le indicazioni di cui all'art. 53, punto 4 delle N.T.A. del P.U.G.;*
  - b) *non rispetta quanto prescritto citato art. 53, punto 6 delle N.T.A. del P.U.G. ed all'art. 28.2, punto 7 delle stesse N.T.A., per quanto attiene allocazione dei volumi previsti in una superficie di concentrazione volumetrica ed all'accorpamento delle aree a standard”;*
- L'Assessore al ramo *“prende atto dei sopraelencati pareri espressi, riservandosi di esprimersi, nei termini di Legge per il procedimento in parola, a seguito delle integrazioni o modifiche saranno fornite dalla Ditta istante”;*
- risultano pervenuti a mezzo mail le note/pareri di:
  - a) Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica - nota prot. n. AOO145 07/05/19 n. 3718, acquisita al protocollo comunale con il n. 16791 in data 07/05/2019;
  - b) ASL BAT – Dipartimento di Prevenzione - Dipartimento SISP e Servizio SPESAL– nota prot.34044 del 16/05/2019, acquisita al protocollo comunale con il n. 18095 in data 16/05/2019;
  - c) Dirigente del IV Settore LL.PP., Manutenzione, Ambiente e Protezione Civile – Comune di Canosa - Nota prot. N. 18148 del 16/06/2019.

In data 05/06/2019 si è tenuta la seconda riunione della CdiS, in cui si è preso atto che:

- non risultavano pervenuti da parte della Ditta istante le integrazioni documentali di cui alle note della:
  - a) Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica - nota prot. n. AOO145 07/05/19 n. 3718, acquisita al protocollo comunale con il n. 16791 in data 07/05/2019;
  - b) ASL BAT – Dipartimento di Prevenzione - Dipartimento SISP e Servizio SPESAL– nota prot.34044 del 16/05/2019, acquisita al protocollo comunale con il n. 18095 in data 16/05/2019;
- risultava pervenuta a mezzo mail, la nota ASL BAT acquisita al Protocollo Comunale in data 04/06/2019 con n. 20666, con la quale i dirigenti medici rappresentano di essere impossibilitati ad esprimere il proprio parere in assenza delle integrazioni richieste con la nota del 16/05/2019.

E viene quindi determinato:

- *“Che non erano pervenuti altri pareri, intese, concerti, nulla osta od altri atti di assenso, né atti relativi alle note dei sopra menzionati Enti/Uffici e dei sopra riportati pareri già acquisiti e che risultava necessario acquisire ancora i pareri dei sopra citati assenti o che non hanno fatto pervenire missive ovvero degli Enti che hanno richiesto integrazioni e chiarimenti in ordine allo studio di fattibilità in oggetto”;*
- risultava necessario quindi aggiornare i lavori della CdiS ad altra seduta per l’acquisizione di quanto sopra.

Nella stessa CdiS, la Ditta istante dichiarava di riservarsi la presentazione delle integrazioni richieste dalla Regione Puglia– Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica con la nota prot. n. AOO145 07/05/19 n. 3718 e di controdedurre in merito alla nota prot.34044 del 16/05/2019 della ASL BAT.

In data 20/06/2019 si è tenuta la terza riunione della CdiS, dove preso atto che non risultavano pervenuti da parte della Ditta istante le integrazioni documentali di cui alle note della Regione Puglia - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio (prot. n. AOO145 07/05/19 n. 3718), e nota ASL BAT (prot.34044 del 16/05/2019), la Ditta istante ha depositato due note (rispettivamente acquisite al protocollo del Comune di Canosa ai nn. 23050 e 23051), con cui vengono specificate le modalità e la temporalità con cui la ditta ritiene di dover adempiere a quanto nelle stesse rappresentato; e dichiarava che *“con riferimento alla posizione dell’ufficio di cui alla lett. a) del verbale di C.D.S. del 17052019, in mancanza di specifica indicazione ma di generico richiamo all’applicazione delle norme di piano indicate, si riserva di presentare il P.U.E. in coerenza con quanto evidenziato in C.D.S istruttoria, e chiede che vengano dichiarati conclusi i lavori della conferenza”*.

Il Dirigente del III° Settore, relativamente a quanto esposto dalla società istante:

- *“riconfermava quanto rappresentato alla lett. b) del verbale di C.D.S. del 1705/2019;*
- *rilevava che ad oggi non è decorso il termine per la conclusione della C.D.S. e che sono pervenuti i pareri di competenza di una parte dei convocati ad esprimersi;*
- *prendeva atto dei sopra riportati pareri già acquisiti e della disponibilità della ditta richiedente di adeguarsi ai rilievi dell’ufficio di cui alla C.D.S. del 17/05/2019 in sede di P.U.E.;*
- *considerava che risultava, quindi necessario, acquisire ancora i pareri dei sopra citati assenti o che non avevano fatto pervenire missive ovvero degli Enti che hanno richiesto integrazioni e chiarimenti”*.

In data 01/07/2019 si è tenuta la quarta riunione della Conferenza di Servizi, in cui si è preso atto che:

- risulta pervenuto il parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Barletta-Andria-Trani e Foggia prot. n. 5733 dell'1/07/2019;
- l'Assessore al Ramo, aveva formalizzato in data 10/06/2019 il proprio parere in ordine allo studio di fattibilità in oggetto;
- il Dirigente del III° Settore, *“riconfermava quanto rappresentato alla lett. b) del verbale di C.D.S. del 1705/2019, ovvero il mancato rispetto di quanto previsto dagli artt. 53 punto 6 e 28.2.7 delle N.T.A. del P.U.G. per quanto attiene alla allocazione dei volumi previsti in una superficie di concentrazione volumetrica ed all'accorpamento delle aree a standard da localizzarsi in fregio alla strada pubblica”*;

Nella stessa seduta, la Regio Costruzioni s.r.l., sollecitava la chiusura della CdiS, sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti e tenuto conto dell'assenso delle amministrazioni non partecipanti. Di conseguenza, la Dirigente del III° Settore *“preso atto del risultato dello svolgimento della C.D.S., dei relativi pareri acquisiti nonché delle dichiarazioni della parte richiedente”*, ha concluso i lavori della CdiS.

Con la D.D. reg. gen. 847 del 19/07/2019 avente per oggetto *“Art. 53 delle N.T.A. del P.U.G. – Studio di Fattibilità della Proposta di Piano Urbanistico Esecutivo dell’Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione “AP.AS/P3”, sito in Agro di Canosa in Agli Avelli inoltrato dalla Società “REGIO COSTRUZIONI s.r.l.”*, la Dirigente del III ° Settore del Comune di Canosa di Puglia, ha determinato di concludere favorevolmente, l’esame della Conferenza di Servizi Istruttoria dello Studio di fattibilità presentato dalla Ditta *“REGIO COSTRUZIONI”*, ai sensi dell’art. 53 comma 2 delle NTA del vigente PUG, finalizzato alla definizione dell’idea progettuale utile alla predisposizione del PUE, *“sulla base delle caratteristiche e natura della proposta inserendo le condizioni definite dalla CdS e quanto riportato nel parere dell’Assessore alla Programmazione Territoriale – SUE – Archeologia – Politica della Casa del 10/06/2019, allegato al verbale di CdS dell’1/07/2019 ed alla lett. b) dei rilievi del Dirigente del III° Settore Programmazione Territoriale, SUAPE, Agricoltura, Commercio ed AA.PP.*

riportati nel verbale della riunione di CdS del 17/05/2019, successivamente confermati”, con le seguenti prescrizioni:

- a) *“prima della presentazione del P.U.E. dovrà essere depositato lo studio di fattibilità adeguato a quanto previsto dall’art. 53, punto 6 delle N.T.A. del P.U.G. ed all’art. 28.2, punto 7 delle stesse N.T.A., per quanto attiene allocazione dei volumi previsti in una superficie di concentrazione volumetrica ed all’accorpamento delle aree a standard, giusta lett. b) di cui ai rilievi del Dirigente del III° Settore Programmazione Territoriale, SUAPE, Agricoltura, Commercio ed AA.PP. riportati nel verbale della riunione di CdS del 17/05/2019 ed al parere dell’Assessore alla Programmazione Territoriale – SUE – Archeologia – Politica della Casa del 10/06/2019, allegato al verbale di CdS dell’1/07/2019”;*

**Relativamente alla prescrizione di cui al punto a), ovvero “prima della presentazione del P.U.E. dovrà essere depositato lo studio di fattibilità adeguato a quanto previsto ...omissis... ”;si rimanda all’allegato alla presente relazione avente come oggetto: Studio di Fattibilità - Riconcontro alle Indicazioni/Prescrizioni rivenienti dalla Conferenza di Servizi - D.D. Reg. Gen. 847 Del 19/07/2019.**

- b) *“il P.U.E. dovrà essere predisposto sulla base dello studio di fattibilità di cui sopra adeguato, nel rispetto delle citate N.T.A. del P.U.G. e con le prescrizioni ed osservazioni di cui alle note:*
- Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica - nota prot. n. AOO145 07/05/19 n. 3718, acquisita al protocollo comunale con il n. 16791 in data 07/05/2019;*
  - ASL BAT – Dipartimento di Prevenzione - Dipartimento SISP e Servizio SPESAL– nota prot.34044 del 16/05/2019, acquisita al protocollo comunale con il n. 18095 in data 16/05/2019;*
  - parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Barletta-Andria-Trani e Foggia prot. n. 5733 dell’1/07/2019”.*
- c) *“con l’adozione del PUE la ditta dovrà adempiere a quanto rappresentato dalla Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica con la nota prot. n. AOO145 07/05/19 n. 3718, acquisita al protocollo comunale con il n. 16791 in data 07/05/2019”;*
- d) *“con la redazione del progetto esecutivo la ditta dovrà provvedere in merito alle prescrizioni di cui alla nota ASL BAT – Dipartimento di Prevenzione - Dipartimento SISP e Servizio SPESAL– nota prot.34044 del 16/05/2019, acquisita al protocollo comunale con il n. 18095 in data 16/05/2019 ed al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Barletta-Andria-Trani e Foggia prot. n. 5733 dell’1/07/2019”.*

6

**Quindi, con riferimento a quanto precedentemente riportato, il Piano Urbanistico Esecutivo dell’ “Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione “AP.AS/P3”, è stato redatto:**

- secondo la disciplina prevista dagli artt.15 e 16 della lr 20/2001, come meglio specificata ed articolata dagli artt. 38, 53 e 55 NTA del Piano Urbanistico Generale vigente del Comune di Canosa di Puglia;**
- in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Generale vigente per i contesti “AP.AS/P - Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione” disciplinate dall’art. 28.2 delle NTA del PUG;**

- **in ottemperanza alle prescrizioni/indicazioni rivenienti dalla Conferenza di Servizi istruttoria prevista dall'art. 53 delle NTA del PUG, formalizzate nella Determinazione Dirigenziale n. 847 del 19.07.2019.**

## 1. Descrizione dello Studio di Fattibilità presentato

La proposta progettuale oggetto dello Studio di Fattibilità presentato, in attuazione alle previsioni del PUG anticipa la predisposizione di un Piano Urbanistico Esecutivo, in assoluta coerenza con quanto definito dal PUG, dove sono previsti un insieme sistematico e integrato di interventi finalizzati:

- alla soluzione degli evidenti problemi di degrado fisico e ambientale;
- alla riqualificazione socio-economica delle aree, sottraendole all’abbandono ed incuria;
- all’incremento della dotazione di servizi per la collettività;
- alla creazione di nuove opportunità lavorative;
- alla valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico;
- al completamento delle maglie urbanizzate;
- al miglioramento funzionale della viabilità di accesso e transito;
- alla realizzazione di urbanizzazioni, di spazi verdi attrezzati e di servizi.

Come previsto dal comma 5 dell’art.55 delle NTA del PUG, un PUE, con relativa proposta attuativa del comparto, può essere presentato dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% della proprietà e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri; esso, approvato, diventa operativo per tutte le aree impegnate dallo stesso.

Il convenzionamento di uno o di tutti i proprietari non proponenti può non essere contestuale a quello del/i proprietario/i proponente/i. Il proprietario che si convenziona successivamente può, per la sola area di sua proprietà, proporre variante al piano di lottizzazione, che è sottoposta alla procedura del permesso di costruire se non modifica i parametri urbanistici.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza, o impegno a costruire prima della utilizzazione degli edifici, delle urbanizzazioni primarie relative agli edifici stessi.

In applicazione di quanto descritto, lo SdiF prevede rispetto alla superficie totale del comparto, nell’area dei proponenti (corrispondente al 58% della superficie totale e definita come “area proprietà n.1”): in un’area complessiva pari al 30% di quella di proprietà è prevista la realizzazione di una attività produttiva con destinazione produttiva, con i relativi parcheggi privati (PPR) ed aree pertinenziali; nell’area di cessione ovvero nell’area pubblica (pari al restante 70% della superficie di proprietà) nell’ambito della proposta progettuale (ovviamente da concordare con l’Amministrazione Comunale), è prevista la realizzazione di vari servizi, ovvero nello specifico si ipotizzano le seguenti destinazioni: Attrezzature Sportive (AS), Area destinata ad attività circensi (AC) o comunque grandi eventi, parcheggi pubblici (PPU) e verde pubblico.

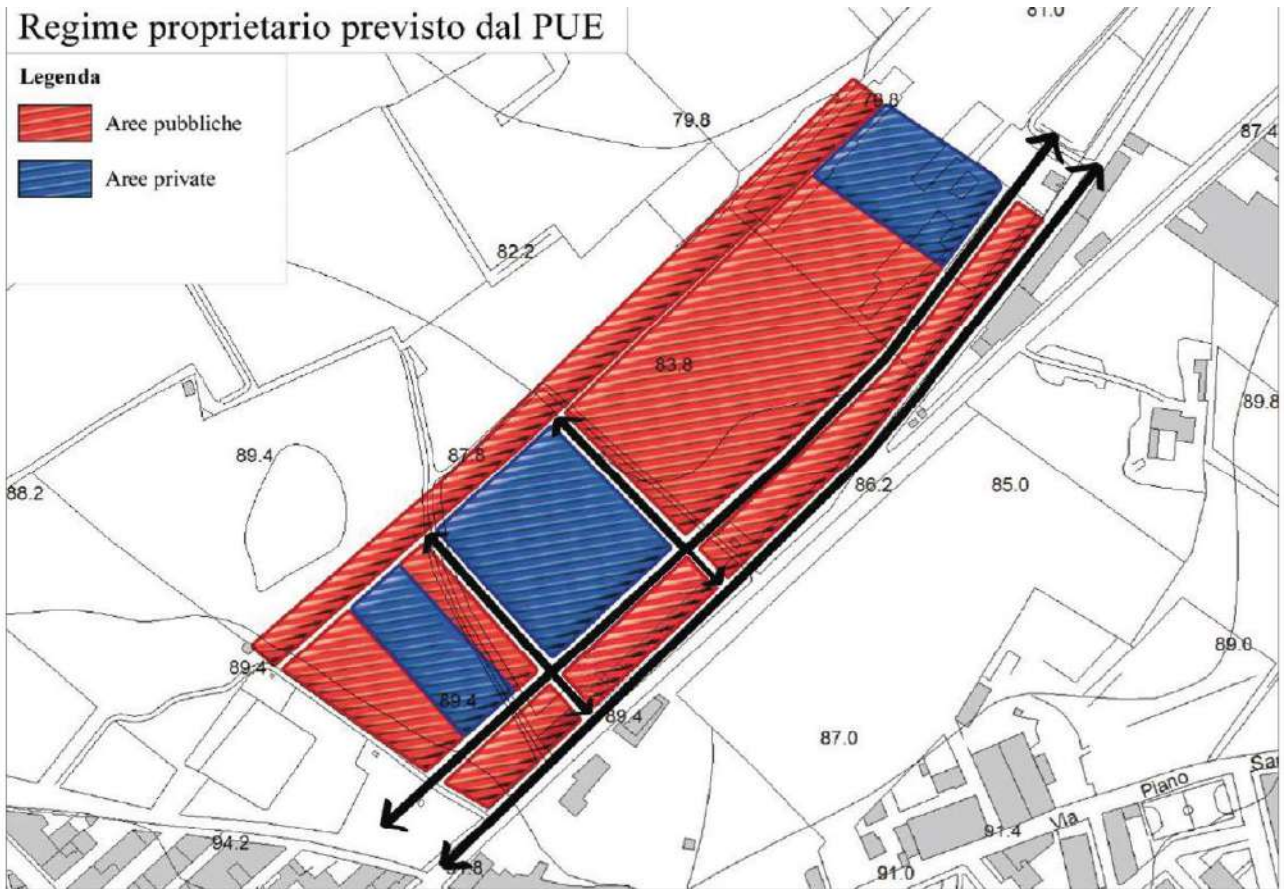
Nelle aree del comparto non in proprietà ai soggetti proponenti (“area di proprietà n.2” e “area di proprietà n.3”), come disciplinato dall’art.28.2 delle NTA del PUG, in questa fase sono previste zone destinate alla produzione (per il 30% di ciascuna area di proprietà) e per la restante parte (area cessione pari al 70%) aree a servizi in cui realizzare parcheggi (PPU) e verde pubblico (nella scheda urbanistica di seguito riportata sono indicate le specifiche dimensionali dello studio).

Lo schema progettuale prevede un disegno complessivo per fasce funzionali disposte parallelamente alla via Agli Avelli,: nella prima fascia è prevista la realizzazione di una spina di parcheggi pubblici (che nella parte di proprietà privata dei proponenti sono di pertinenza dell’attività produttiva), a servizio di tutta l’area e delle relative attrezzature; nella fascia centrale dell’area di intervento, sono individuate le aree private destinate alla produzione (che nel caso delle proprietà n.2 e n.3 sono meramente indicative e potranno essere variate dai soggetti proprietari) e delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e delle aree a verde attrezzato, che riconnettendosi al verde attrezzato previsto nella terza fascia, funge da elemento di transizione tra la campagna ed l’urbanizzato come previsto dal PPTR (Patto Città/Campagna).

Sono previste due bretelle carrabili a servizio delle aree produttive e delle attrezzature ed una pista ciclabile in sede propria parallela a via Agli Avelli, tra la spina dei parcheggi di previsione e le aree



private destinate alla produzione e/o alle attrezzature pubbliche di previsione, in un'ottica di mobilità sostenibile.



Studio di Fattibilità: Regime proprietario previsto dal PUE per l'intero Comparto AP.AS/P3

9



Studio di Fattibilità: Schema strutturale del Comparto AP.AS/P3

Nello Studio di Fattibilità è riportata la scheda descrittiva degli interventi previsti dalla proposta progettuale, con l'indicazione delle aree pubbliche e delle aree di proprietà.

I parametri previsti dal PUG sono (art. 28.2 NTA):

- $I_{fc} = 0,4$  mc/mq destinato alla produzione;
- $Scv = Stc - Suc$ ;
- $Sus = 70\% Sc$ ;
- $H_{max}$  = da definire in sede di PUE, con le limitazioni imposte dalle vigenti norme sismiche;
- $Dc = H \times 0,5$  con un minimo di 5 ml;
- $Df$  = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 con un minimo di 10 ml;
- $Dst$  = secondo il Codice della Strada, con minimo 8 ml, o secondo l'allineamento consolidatosi;
- $Sp = 30\% Stc$ .

Per il comparto AP.AS/P3:

- $Stc = 47.915$  mq (superficie riveniente dalla lettura tavola e.2.a in scala 1:5000);
- $I_{fc} = 0,4$  mc/mq;
- $Vc = 47.915$  mq  $\times$   $0,4$  mc/mq =  $19.166$  mc (destinato alla produzione secondo le specifiche del comma 7);
- $Sus = 70\% Stc = 70\%$  di  $47.915$  mq =  $33.540$  mq;
- $Scv = Stc - Sus = 47.915$  mq -  $33.540$  mq =  $14.375$  mq;
- $Sp = 30\% Stc = 30\%$  di  $47.915$  mq =  $14.375$  mq.

Il computo delle superfici rispetto a quanto previsto dal PUG, riporta:

- Aree private rispetto alla superficie totale di comparto pari a  $47.915$  mq:

- Area proprietà privata n. 1 =  $6.550$  mq;
- Area proprietà privata n. 2 =  $2.630$  mq;
- Area proprietà privata n. 3 =  $3.530$  mq.

- Aree pubbliche rispetto alla superficie totale di comparto pari a  $47.915$  mq:

- Aree destinate a servizi: verde pubblico =  $14.711$  mq;
- Aree destinate a servizi: parcheggi pubblici =  $6.730$  mq;
- Aree destinate a servizi: attrezzature sportive =  $5.190$  mq;
- Aree destinate a servizi: area circense =  $5.360$  mq;
- Strade di previsione =  $580$  mq;
- Pista ciclabile =  $1.230$  mq.

Nello specifico le superfici articolate rispetto alle diverse proprietà presenti nel comparto, riporta:

AREA PROPRIETÀ 1 (area dei soggetti proponenti)

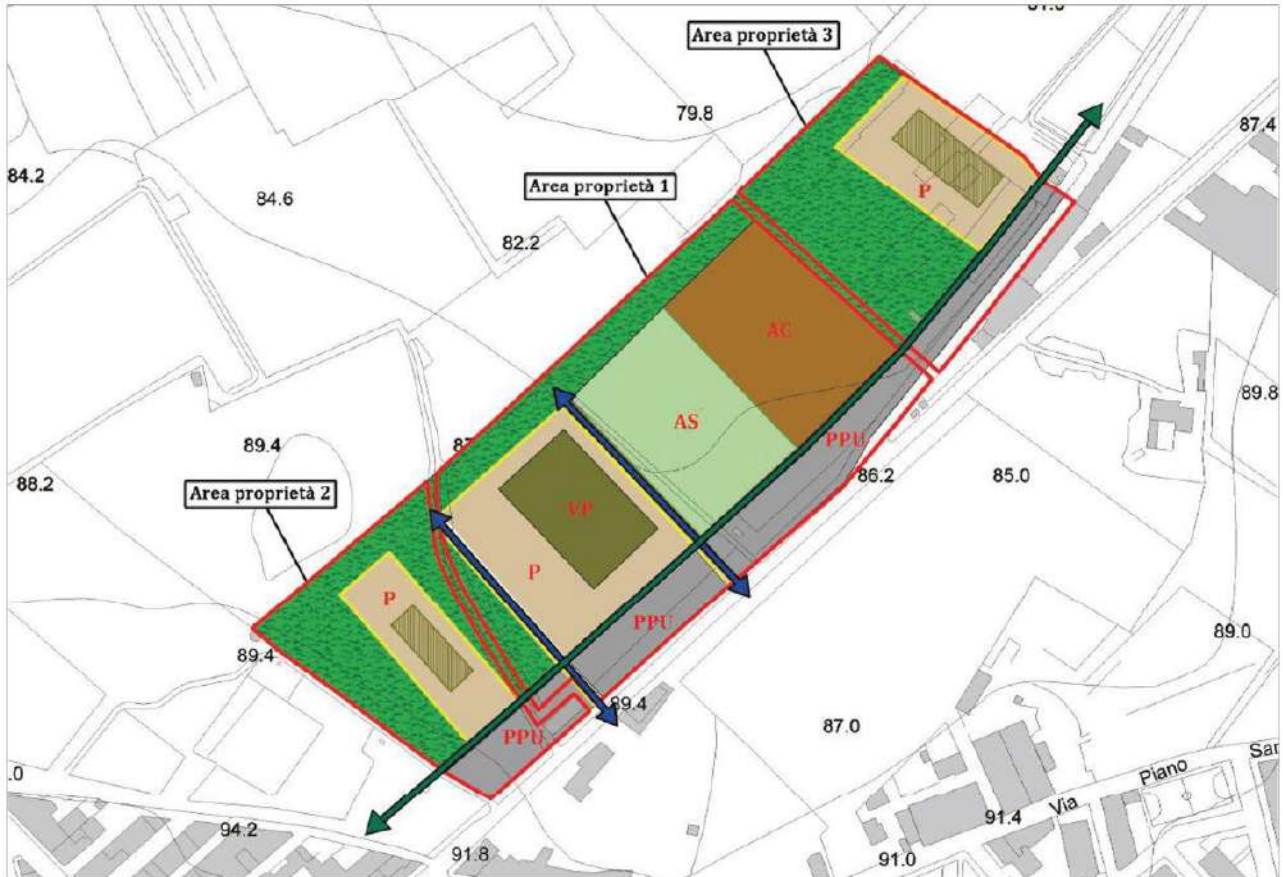
- |      |   |   |
|------|---|---|
| 1.   | Superficie totale =                         | $27.416$ mq (58% del Comparto AP.AS/P3) |
| 2.   | Area cessione (76%) =                       | $19.840$ mq                             |
| 3.   | Area privata (24%) =                        | $6.550$ mq                              |
| 3.1. | Area destinata all'attività produttiva =    | $6.000$ mq                              |
| 3.2. | Strada di previsione =                      | $550$ mq                                |
| 4.   | Volume proposto destinato alla produzione = | $10.950$ mc                             |

AREA PROPRIETÀ 2

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | Superficie totale =                             | $8.760$ mq (18% del Comparto AP.AS/P3) |
| 2. | Area cessione (70%) =                           | $6.130$ mq                             |
| 3. | Area privata (30%) =                            | $2.630$ mq                             |
| 4. | Volume realizzabile destinato alla produzione = | $3.500$ mc.                            |

### AREA PROPRIETÀ 3

1. Superficie totale = 11.765 mq (25% del Comparto AP.AS/P3)
2. Area cessione (70%) = 8.235 mq
3. Area privata (30%) = 3.530 mq
4. Volume realizzabile destinato alla produzione = 4.700 mc.



Studio di Fattibilità: Proposta PUE per il Comparto AP.AS/P3

## **2. Il riscontro alle indicazioni/prescrizioni rivenienti dalla Conferenza di Servizi**

Come precedentemente evidenziato, con la D.D. reg. gen.. 847 del 19/07/2019 avente per oggetto *“Art. 53 delle N.T.A. del P.U.G. – Studio di Fattibilità della Proposta di Piano Urbanistico Esecutivo dell’Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione “AP.AS/P3”, sito in Agro di Canosa in Agli Avelli inoltrato dalla Società “REGIO COSTRUZIONI s.r.l.”*, la Dirigente del III° Settore del Comune di Canosa di Puglia, ha determinato di concludere favorevolmente l’esame della Conferenza di Servizi Istruttoria dello Studio di fattibilità presentato dalla Ditta *“REGIO COSTRUZIONI”*, ai sensi dell’art. 53 comma 2 delle NTA del vigente PUG e finalizzato alla definizione dell’idea progettuale utile alla predisposizione del PUE, *“sulla base delle caratteristiche e natura della proposta inserendo le condizioni definite dalla CdS e quanto riportato nel parere dell’Assessore alla Programmazione Territoriale – SUE – Archeologia – Politica della Casa del 10/06/2019, allegato al verbale di CdS dell’1/07/2019 ed alla lett. b) dei rilievi del Dirigente del III° Settore Programmazione Territoriale, SUAPE, Agricoltura, Commercio ed AA.PP. riportati nel verbale della riunione di CdS del 17/05/2019, successivamente confermati”*, con le seguenti prescrizioni:

- a) *“prima della presentazione del P.U.E. dovrà essere depositato lo studio di fattibilità adeguato a quanto previsto dall’art. 53, punto 6 delle N.T.A. del P.U.G. ed all’art. 28.2, punto 7 delle stesse N.T.A., per quanto attiene allocazione dei volumi previsti in una superficie di concentrazione volumetrica ed all’accorpamento delle aree a standard, giusta lett. b) di cui ai rilievi del Dirigente del III° Settore Programmazione Territoriale, SUAPE, Agricoltura, Commercio ed AA.PP. riportati nel verbale della riunione di CdS del 17/05/2019 ed al parere dell’Assessore alla Programmazione Territoriale – SUE – Archeologia – Politica della Casa del 10/06/2019, allegato al verbale di CdS dell’1/07/2019”;*
- b) *“il P.U.E. dovrà essere predisposto sulla base dello studio di fattibilità di cui sopra adeguato, nel rispetto delle citate N.T.A. del P.U.G. e con le prescrizioni ed osservazioni di cui alle note:*
  - *Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica - nota prot. n. AOO145 07/05/19 n. 3718, acquisita al protocollo comunale con il n. 16791 in data 07/05/2019;*
  - *ASL BAT – Dipartimento di Prevenzione - Dipartimento SISP e Servizio SPESAL– nota prot.34044 del 16/05/2019, acquisita al protocollo comunale con il n. 18095 in data 16/05/2019;*
  - *parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Barletta-Andria-Trani e Foggia prot. n. 5733 dell’1/07/2019”.*
- c) *“con l’adozione del PUE la ditta dovrà adempiere a quanto rappresentato dalla Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica con la nota prot. n. AOO145 07/05/19 n. 3718, acquisita al protocollo comunale con il n. 16791 in data 07/05/2019”;*
- d) *“con la redazione del progetto esecutivo la ditta dovrà provvedere in merito alle prescrizioni di cui alla nota ASL BAT – Dipartimento di Prevenzione - Dipartimento SISP e Servizio SPESAL– nota prot.34044 del 16/05/2019, acquisita al protocollo comunale con il n. 18095 in data 16/05/2019 ed al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Barletta-Andria-Trani e Foggia prot. n. 5733 dell’1/07/2019”.*

12

Relativamente alla prescrizione di cui al punto a), ovvero *“prima della presentazione del P.U.E. dovrà essere depositato lo studio di fattibilità adeguato a quanto previsto ...omissis... ”*; si rimanda all’allegato alla presente relazione avente come oggetto: *Studio di Fattibilità - Riscontro alle Indicazioni/Prescrizioni rivenienti dalla Conferenza di Servizi - D.D. Reg. Gen. 847 Del 19/07/2019.*



Il riscontro ai rilievi degli enti di cui ai punti b), c) e d), si rinvia ai successivi specifici punti.

## **2.1. Le indicazioni della nota prot. n. AOO145 07/05/2019 n. 3718 della Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Si riportano le conclusioni della nota regionale.

*“Con la presente si rappresenta che, poiché dalla consultazione degli elaborati del PPTR per quanto ad oggi accertato l'area oggetto di studio di fattibilità per il PUE è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici come indicati all'art.38 delle NTA del PPTR, la competenza al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art 96 delle NTA del PPTR, così come già chiarito nelle "Prime linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Puglia approvato con DGR 176 DEL 16/02/2015" di cui all'allegato 1 della DGR n. 1514/2015 (BURP n. 121 del 02.09.2015), è in capo alla Regione.*

*Il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96.1d) sarà rilasciato per il PUE tra la fase di adozione e di approvazione dello stesso strumento urbanistico.*

*Ad ogni buon conto si rappresenta che ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, è necessario valutare la compatibilità al PPTR verificando in particolare la coerenza dello strumento urbanistico esecutivo con:*

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;*
- b) la normativa ,d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda d'ambito di riferimento;*
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art 6;*
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.*

*Pertanto ai fine di valutare e verificare la coerenza e la compatibilità paesaggistica del PUE al PPTR, anche in accordo con gli allegati richiesti nel modello d'istanza (approvato con DGR 985/2015), ovvero con gli elaborati di piano di cui alla parte V del Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG-PUE\_DGR 2753/2010) dovrà essere predisposta la seguente documentazione:*

*RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA in cui sia esplicitata:*

- 1. la descrizione del contesto paesaggistico direttamente interessato dall'intervento e del relativo ambito di riferimento al fine di riconoscere la struttura e il funzionamento delle componenti strutturanti i sistemi del paesaggio, alla scala territoriale, le relazioni fisico ambientali e storico culturali caratterizzanti l'identità paesaggistica;*
- 2. la descrizione della proposta di strumento urbanistico esecutivo in rapporto con:*
  - il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR;*
  - la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito n. "5.4 Ambito Ofanto";*
- 3. gli indirizzi, le direttive e le linee guida con particolare riferimento alle raccomandazioni delle "Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane"(elaborato 4.4.3 del PPTR);*
- 4. le azioni dei progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo I delle NTA del PPTR;*
  - la descrizione delle scelte d'assetto fisico-"spaziale della proposta di strumento urbanistico esecutivo (orientamenti e giaciture delle volumetrie, struttura dello spazio pubblico, localizzazione degli spazi aperti, rapporti pieno-vuoto, assetto della trama viaria, parcellizzazione dei lotti, ecc.).*

- *verifica della compatibilità dello strumento urbanistico esecutivo con i criteri per la formazione e localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) definiti nella parte II del Documento regionale di assetto generale (DGR 2753/2010).*

**RILIEVO DEL SITO con:**

- *analisi e rilievo delle componenti di paesaggio presenti nel sito d'intervento riconosciute dai quadri e sistemi conoscitivi istituzionali e dalla ricognizione diretta;*

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA con:**

- *rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio. In particolare:*
  1. *Planimetria e punti di ripresa fotografica numerati;*
  2. *Fotogrammi a colori numerati che permettano una vista di dettaglio dell'area di intervento;*
  3. *Fotogrammi a colori numerati che permettano una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.*

**SIMULAZIONI con:**

- *sovrapposizione a fil di ferro (senza campiture delle volumetrie disegnate) su ortofoto e su CTR del progetto, con evidenziati: perimetro area d'intervento, perimetro area di trasformazione, edificato, strade, parcheggi previsti;*
- *sovrapposizione a fil di ferro (senza campiture delle volumetrie disegnate) del progetto sul rilievo delle componenti strutturanti il paesaggio.*
- *fotosimulazioni (viste prospettiche e/o assometriche da punti di vista significativi) dai punti di vista significativi (es. da vie principali, punti panoramici, punti di vista dell'osservatore ecc. ed in particolare dalla via Agli Avelli e dalla Strada Comunale Santa Aloia), atti a simulare l'inserimento dei volumi previsti e delle eventuali proposte di mitigazione paesaggistica nel contesto paesaggistico di riferimento”.*

14

Con riferimento alla nota del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, la società istante con la nota depositata agli atti della CdiS del 20.06.2019, ha dichiarato che *“provvederà a redigere apposta "Relazione di Compatibilità Paesaggistica" in sede di redazione del P.U.E., rapportando la proposta progettuale esecutiva riguardo al Titolo IV delle NTA del PPTR, gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito n. "5.4 Ambito Ofanto", quanto in riferimento alle "Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole urbane" (già peraltro trattate se pure sommariamente nello studio di fattibilità), nonché le azioni di cui al Titolo I delle NTA del PPTR; redigendo i richiedi elaborati tecnici al fine di acquisire il parere di compatibilità”.*

D'altronde, nella nota del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Regione Puglia, è chiarito che **“Il parere di compatibilità paesaggistica di cui all’art.96.1d) sarà rilasciato per il PUE tra la fase di adozione e di approvazione dello stesso strumento urbanistico”.**

Per la verifica della coerenza e dell’ammissibilità tra le previsioni del PUE si rinvia alla parte 6 della presente relazione.

## **2.2. Le indicazioni delle note della ASL BAT – Dipartimento di Prevenzione - Dipartimento SISP e Servizio SPESAL**

Nota prot.34044 del 16.05.2019 (rif. convocazione prima seduta CdiS)

*“... in questa fase di Studio non si rilevano elementi utili di valutazione in materia Igienico - sanitaria e di Sicurezza negli ambienti di lavoro ex D.lgs n. 81/2008 per l'espressione di un parere di competenza, in quanto trattasi di proposta progettuale in uno Studio di fattibilità relativa*

*all'attuazione delle previsioni del PUG per il comparto AP ,AS/P3. Infatti detto Studio è privo delle soluzioni progettuali e relazioni tecniche dettagliate sulle attività produttive da insediarsi, sugli elementi di sicurezza dei lavoratori e di terzi nelle aree viciniori (rumore, polveri, sostanze chimiche, ecc.) sull'approvvigionamento idrico, sullo smaltimento delle acque reflue e delle acque meteoriche, fasce di rispetto, ecc. Pertanto si chiede la documentazione integrativa su quanto innanzi detto, utile per l'espressione del parere di competenza di questi Uffici”.*

Nota prot.20719 del 04.06.2019 (rif. convocazione seconda seduta CdiS)

*“... rappresentano che a tutt’oggi non è pervenuta da codesto Settore procedente la documentazione integrativa che la Società in oggetto doveva presentare a seguito delle nostre determinazioni acquisite da codesto Settore con prot. n. 18095 del 16/05/2019.*

*Pertanto, tenuto conto che trattasi di una proposta progettuale in uno studio di fattibilità, in mancanza di elaborati tecnici integrativi pur redatti in linea generale (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque reflue e delle acque meteoriche, fasce di rispetto, salubrità e tipo delle attività produttive da insediarsi, ecc.) che possono soddisfare in linea di massima i requisiti igienico-sanitari e di tutela degli ambienti di lavoro; questi Servizi sono impossibilitati ad esprimere un parere di specifica competenza. Si riservano di esprimere i propri pareri di competenza su elaborati tecnici di progettazione successivi alla proposta progettuale dello Studio di fattibilità”.*

Nota prot.42841 del 19.06.2019 (rif. convocazione terza seduta CdiS)

*“... rappresentano che a tutt’oggi non è pervenuta da codesto Settore procedente nessuna documentazione integrativa a seguito delle nostre note inviate con nn. di prot. 34044 e 38771/2019. Pertanto confermano che sono impossibilitati ad esprimere il parere di specifica competenza. Si riservano di esprimere i propri pareri su elaborati tecnici di progettazione successivi alla proposta progettuale dello Studio di fattibilità....”.*

15

Con riferimento alle note della ASL BAT – Dipartimento di Prevenzione - Dipartimento SISP e Servizio SPESAL, la società istante con la nota depositata agli atti della CdiS del 20.06.2019, ha dichiarato che *“in ossequio alle norme vigenti in ordine all’igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro e degli insediamenti produttivi, in concomitanza con la redazione del progetto esecutivo del PUE, come affermato dall’ASL BAT nella nota del 04.06.2019, per i suoi specifici ambiti settoriali istituzionali, l’ENTE, sarà opportunamente chiamata ad esprimere i relativi pareri preventivi”.*

D'altronde, nelle ultime due note, la stessa ASL specifica che gli uffici competenti **“Si riservano di esprimere i propri pareri su elaborati tecnici di progettazione successivi alla proposta progettuale dello Studio di fattibilità”.**

### **2.3. Le indicazioni della nota/parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Barletta-Andria-Trani e Foggia prot. n. 5733 dell'1/07/2019**

Nota prot. 5733 del 01/07/2019

*“Si fa seguito alla trasmissione dello studio di fattibilità di cui all’oggetto effettuato da codesta Amministrazione, con la nota cifrata in epigrafe, e agli esiti delle riunioni della Conferenza di servizi istruttoria ai sensi dell’art. 53 delle NTA del PUG tenutesi nei giorni 17/5, 5/6 e 20/6 u.s..*

*Esaminata la documentazione progettuale trasmessa, in riferimento ai lavori specificati in progetto, si comunica che le aree d’intervento non sono interessate da procedimenti in itinere di tutela archeologica o paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ma che in primo luogo sono rientranti*

*parzialmente nell'area di rispetto definita dal vigente PPTR della Regione Puglia, del vincolo archeologico relativo agli ipogei del Tratturello n. 94 "Via Traiana" sottoposto a vincolo con DM 02/10/1983.*

*Si rileva altresì che le particelle catastali interessate dallo studio di fattibilità si inseriscono in un comparto territoriale ad altissima rilevanza archeologica di Piano San Giovanni, di cui ai DM 27/07/1973, 09/10/1992, 24/01/2005 e 28/02/2005, e come recentemente confermato dal rinvenimento anche nella contigua loc. Lavacca, durante i lavori di ampliamento dell'attuale Cimitero comunale, di una vasta area archeologica con strutture funerarie e di abitato in particolare di età daunia.*

*Nel confermare pertanto la presenza di numerose criticità archeologiche attestate in maniera puntiforme ed estensiva sul comparto territoriale in oggetto, si segnala la necessità, ai fini di tutela dei beni archeologici, di acquisire preliminarmente le risultanze di indagini archeologiche specifiche, mediante prospezioni geofisiche e saggi di scavo sull'intera area, da effettuarsi a carico della Società proponente e condotti da parte di soggetti qualificati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali.*

*Questo ufficio rimane a disposizione per fornire ulteriori e specifiche indicazioni in merito alle attività da svolgersi, riservandosi di valutare successivamente gli esiti.*

*La presente nota viene trasmessa alla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale prevista agli art. 32, comma 2 a), e 39 del Regolamento di cui al DPCM n. 171 del 29/08/2014, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 1 bis, della Legge n. 106 del 29/07/2014."*

Come chiarito nella nota istruttoria del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica prot. 3718 del 07/05/2019 precedentemente esaminata, *"l'area oggetto di studio di fattibilità per il PUE è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici come indicati all'art.38 delle NTA del PPTR"* (ovvero la parte nord-est dell'area di intervento è interessata marginalmente dalla presenza dell'Ulteriore Contesto Paesaggistico "Area di rispetto dell'Ipogeo Monterisi-Rossignoli, vincolo archeologico diretto istituito ai sensi della L.1089, n.dec.02.10.1984" e pertanto) *"la competenza al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art 96 delle NTA del PPTR, così come già chiarito nelle "Prime linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Puglia approvato con DGR 176 DEL 16/02/2015" di cui all'allegato 1 della DGR n. 1514/2015 (BURP n. 121 del 02.09.2015), è in capo alla Regione".*

Non si comprende quindi la valenza della segnalazione della Soprintendenza, che ravvede *"la necessità, ai fini di tutela dei beni archeologici, di acquisire preliminarmente le risultanze di indagini archeologiche specifiche, mediante prospezioni geofisiche e saggi di scavo sull'intera area, da effettuarsi a carico della Società proponente e condotti da parte di soggetti qualificati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali".*

Come comunicato nella stessa nota della Soprintendenza *"le aree d'intervento non sono interessate da procedimenti in itinere di tutela archeologica o paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004"* e pertanto la stessa Soprintendenza non ha titolo per esprimersi nel merito del procedimento finalizzato al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art 96 delle NTA del PPTR che, così come già chiarito nelle "Prime linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Puglia approvato con DGR 176 DEL 16/02/2015" (di cui all'allegato 1 della DGR n. 1514/2015 - BURP n. 121 del 02.09.2015), è in capo alla Regione e sarà rilasciato tra la fase di adozione e di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.



### 3. Descrizione dell'area di intervento

L'area oggetto della proposta di intervento è ubicata a Nord-Est dell'abitato di Canosa di Puglia e si colloca nelle immediate vicinanze del centro urbano.

Dalla lettura dell'ortofotocarta volo 2016, l'area individuata dal PUG come AP.AS/P3 ha una forma quadrangolare piuttosto regolare e, pur collocandosi a margine della città, rappresenta una delle zone di passaggio obbligato poiché ubicata in fregio a via agli Avelli, che diventa il viale di accesso al Cimitero.

Dal punto di vista paesaggistico ed in una lettura a scala territoriale, l'area si pone come "cerniera" tra il tessuto urbano sviluppatosi tra l'800 ed il '900 in attacco alla zona storica "Castello" sul crinale rivolto a nord-est e la "valle dell'Ofanto".

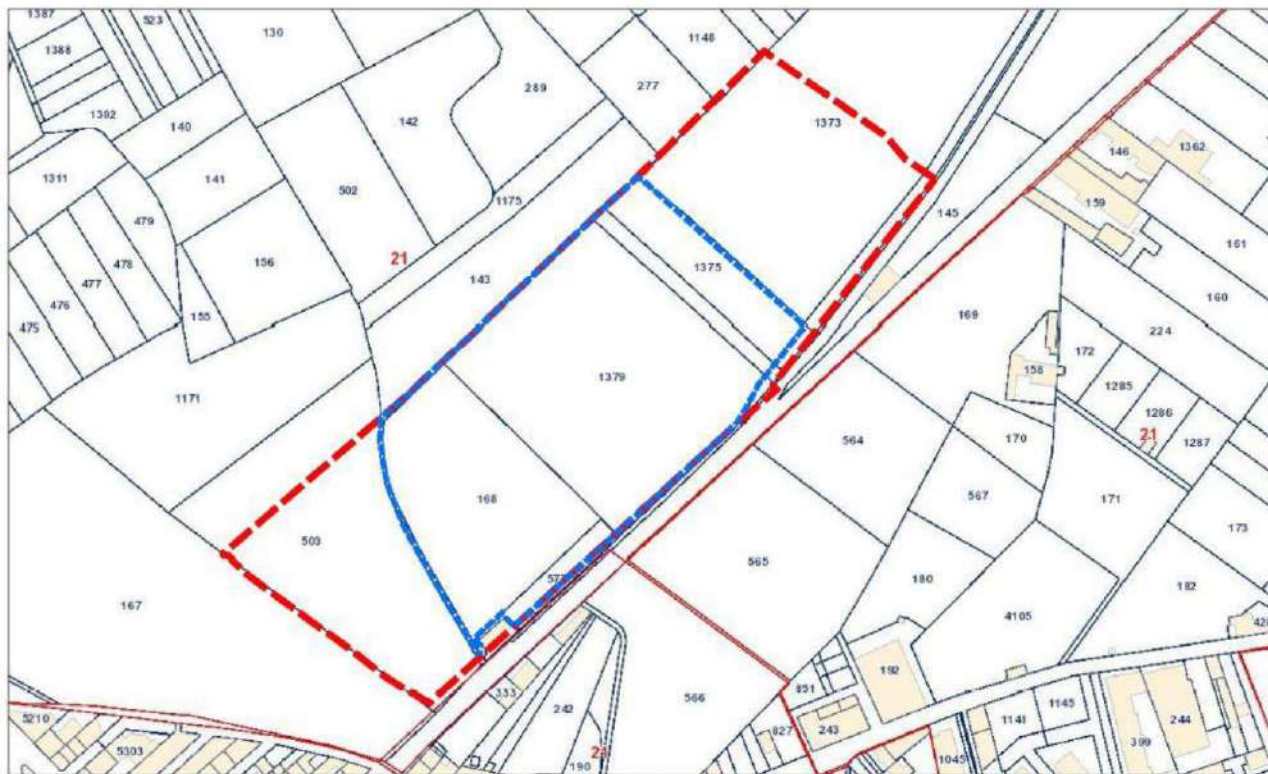


*Inquadramento del Comparto AP.AS/P3 su Ortofotocarta 2016 – Fonte Sit Puglia*

17

Catastalmente l'area individuata dal PUG come AP.AS/P3, interessa il foglio n.21, le particelle 168-577- 1313-1375-1376-1377-1378-1379-1380 e parte delle particelle 503-143-1373-1374 per una superficie complessiva di 47.915 mq.

L'area di proprietà del proponente il PUE, corrisponde alle particelle: 168-577-1375-1376-1377-1378-1379- 1380 per una superficie complessiva di 27.390 mq.



*Inquadramento dell'area di proprietà su base cartografica catastale - Fonte SIT Puglia*



*Vista di Via Agli Avelli – Fonte Google Maps*





*Veduta dell'era da via Agli Avelli in direzione cimitero - Fonte Google Maps*

19



*Veduta dell'era da via Agli Avelli in direzione centro urbano - Fonte Google Maps*

La lettura della carta dell'uso del suolo riveniente dal SIT/Puglia (aggiornamento al 2011), ci restituisce un contesto periurbano caratterizzato dalla presenza di vigneti, e da zone libere da edificazione individuate come "sistemi colturali e particellari complessi" e "seminativi semplici in aree non irrigue".

A sud ovest dell'area di intervento, si registra la presenza del "tessuto urbano residenziale recente" e degli insediamenti industriali e artigianali, ovvero dell'edificato produttivo esistente su Via Agli Aveli in prossimità dell'area di intervento.



*Carta dell'uso del suolo (Aggiornamento 2011) - Fonte SIT Puglia*

La lettura attuale e reale dell'uso del suolo dell'area di intervento, ci riporta un utilizzo ascrivibile alla definizione di "incolto"; ovvero l'area risulta attualmente priva di vegetazione naturale e con sporadica presenza di cespuglieto lungo il viale alberato che conduce al cimitero; nella parte più a Nord del comparto d'interesse, è riscontrabile la presenza di un Vivaio.

20

Nell'area oggetto di PUE non sono riscontrabili evidenze storico testimoniali o elementi strutturanti il paesaggio agrario.



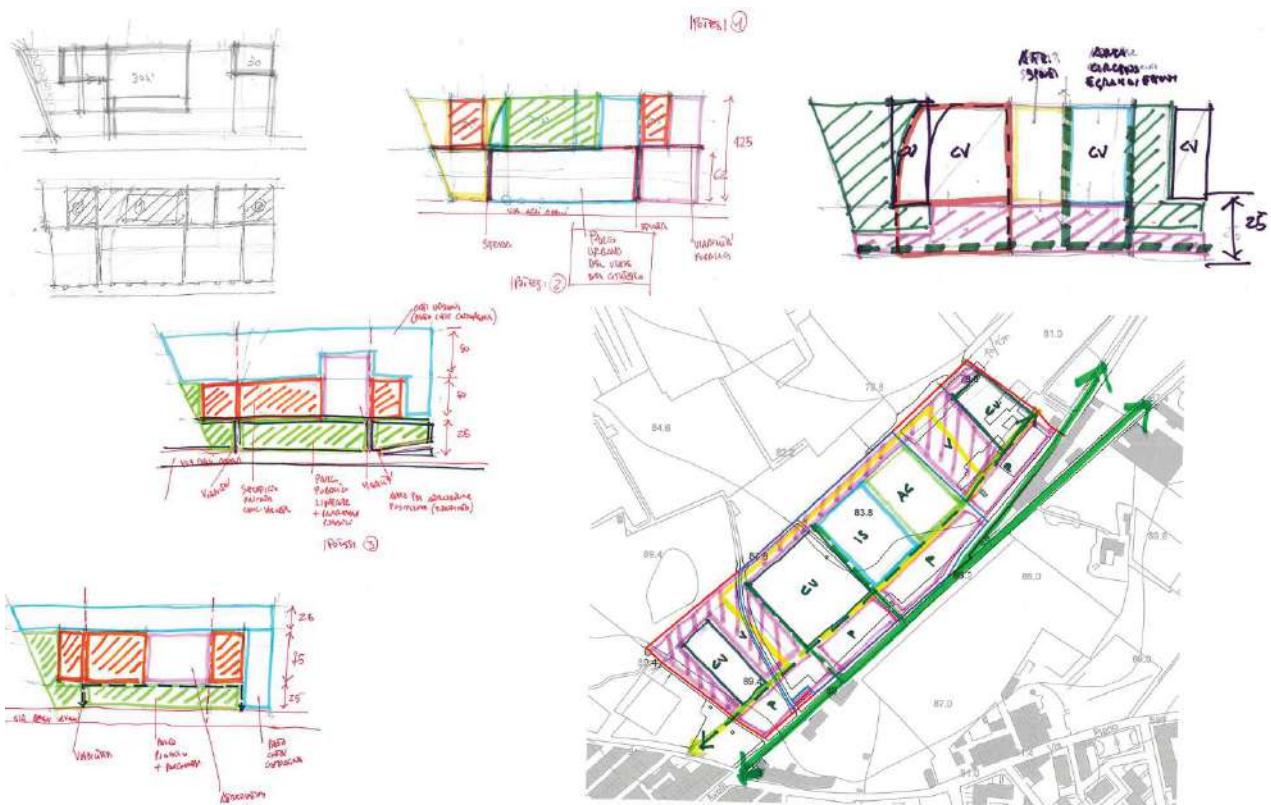
*Carta dell'uso del suolo attuale (ottenuta tramite la sovrapposizione dell'Ortofotocarta 2016)*



#### 4. Descrizione delle modifiche introdotte nella proposta progettuale a seguito della Conferenza di Servizi istruttoria

Nello Studio di Fattibilità presentato alla CdiS, lo schema progettuale prevede un disegno per fasce funzionali disposte parallelamente alla via Agli Aveli,: nella prima fascia è prevista la realizzazione di una spina di parcheggi pubblici (che nella parte di proprietà privata dei proponenti sono di pertinenza dell'attività produttiva), a servizio di tutta l'area e delle relative attrezzature; nella fascia centrale dell'area di intervento, sono individuate le aree private destinate alla produzione (che nel caso delle proprietà n.2 e n.3 sono meramente indicative e potranno essere variate dai soggetti proprietari) e delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e delle aree a verde attrezzato, che riconnettendosi al verde attrezzato previsto nella terza fascia, funge da elemento di transizione tra la campagna ed l'urbanizzato come previsto dal progetto strategico del PPTR "Patto Città/Campagna".

Sono inoltre previste due bretelle carrabili a servizio delle aree produttive e delle attrezzature ed una pista ciclabile in sede propria parallela a via Agli Aveli, tra la spina dei parcheggi di previsione e le aree private destinate alla produzione e/o alle attrezzature pubbliche di previsione, in un ottica di mobilità sostenibile.



Studio di Fattibilità del PUE: schemi strutturali strategici

Come facilmente riscontrabile dagli schemi funzionali preparatori dello Studio di fattibilità, il progetto del PUE è stato impostato secondo i criteri definiti dall'art.28.2 delle NTA del PUG, ovvero relativamente alla definizione di una superficie di concentrazione volumetrica e relativa cessione di aree per servizi "accorpata" e accessibile direttamente da strada pubblica (in assoluta coerenza con le indicazioni del comma 6 dell'art.53 delle NTA); il tutto ovviamente mediato dalle esigenze progettuali relative all'individuazione di due unità minime di intervento autonome e dimensionate rispetto alle superfici ed alla localizzazione delle aree dei diversi proprietari.

Il comma 2 dell'art.28.2 delle NTA del PUG, dispone infatti che:

*“2. Ciascun AP.AS contribuisce alla formazione di un comparto perequativo (CP) che é assoggettato ad un PUE, secondo le procedure previste dall’art. 15 della lr n.20/2001. All’intera superficie di ogni singolo AP.AS (St), viene attribuito un’indice di edificabilità territoriale da cui deriva un volume virtuale da destinare alla residenza ed alla produzione (valutato quale ristoro per i proprietari delle aree cedute al Comune per l’attuazione dei servizi), che deve essere allocato in una superficie di concentrazione volumetrica (Scv) individuata o nello stesso contesto, in base al principio del trasferimento dei diritti volumetrici della Del.G.R. 1437/2005, così come indicato dalle seguenti NTA. La superficie derivante dall’utilizzo dell’indice di edificabilità territoriale o derivante dalla differenza tra la superficie del comparto perequato e la superficie di concentrazione volumetrica, e comunque nella misura minima del 70% della St, è destinata a servizi (secondo le modalità individuate dai PUE per ogni singolo contesto) e ceduta gratuitamente dai proprietari al Comune”.*

Il comma 6 dell’art.53 delle NTA del PUG, riporta che: *“6. Gli standard e le aree di cessione, anche fra comparti diversi, devono essere prioritariamente accorpate e localizzati su strade pubbliche”.*

Nella nota del 10.06.2019 depositata agli atti della CdiS, l’Assessore alla Programmazione territoriale, SUE, Archeologia, del Comune di Canosa di Puglia, ha espresso (ai sensi dell’art. 53 delle NTA del PUG e per quanto di competenza), parere favorevole all’impostazione generale del PUE previsto dallo Studio di Fattibilità, *“fatta salva la prescrizione di posizionare lo standard pubblico secondo i dettami del comma 6, dello stesso art. 53, “Gli standard e le aree di cessione, anche fra comparti diversi, devono essere prioritariamente accorpate e localizzati su strade pubbliche” e del comma 7 art. 28, che prescrive “... Il volume virtuale derivante dall’applicazione dell’Itc sull’intero comparto, destinato alla produzione, deve essere allocato in una superficie di concentrazione volumetrica”, delle NTA del PUG”.*

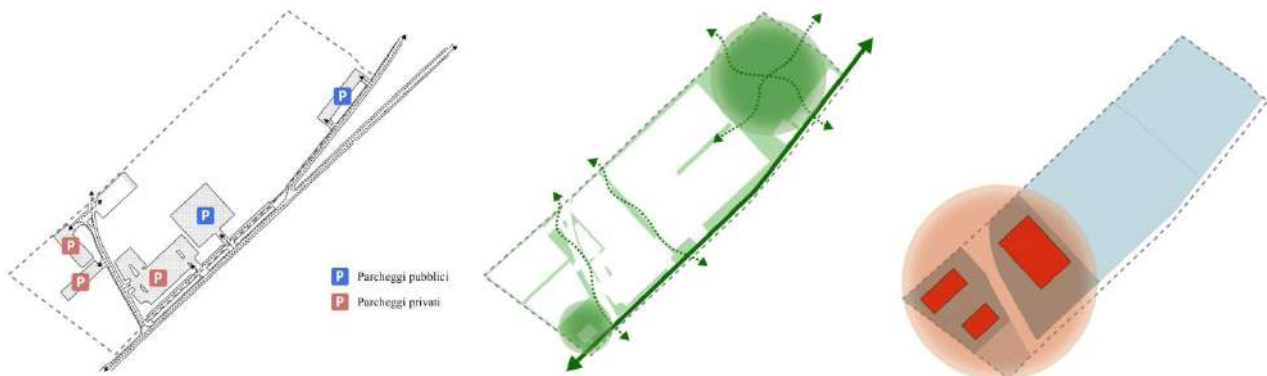
22



*Piano Urbanistico Esecutivo: stralcio elaborato 3.1. PO: schemi compositivi/funzionali – Masterplan generale*

La Dirigente del III° Settore, già dalla prima seduta della CdiS, nell’istruttoria tecnica relativa allo Studio di Fattibilità ha riscontrato il mancato rispetto di *“quanto prescritto citato art. 53, punto 6 delle N.T.A. del P.U.G. ed all’art. 28.2, punto 7 delle stesse N.T.A., per quanto attiene allocazione dei volumi previsti in una superficie di concentrazione volumetrica ed all’accorpamento delle aree a standard”;* parere (ovviamente) formalizzato anche nella D.D. 847/19.07.2019 (conclusiva del procedimento).

In riscontro ai rilievi operati, nella fase di predisposizione del presente PUE (riscontri che come previsto dal comma 4 e successivi dell'art.53 delle NTA del PUG, sono riferibili alla fase di predisposizione del PUE e non attengono alla fase dello Studio di Fattibilità), l'impostazione generale del piano è stata ridefinita in funzione dei rilievi comunali, assumendo quale elemento ordinatore del disegno generale del piano l'accorpamento di tutte le volumetrie che il comparto sviluppa, nella parte a sud dell'area (ovvero in prossimità dei limiti esterni del centro urbano di Canosa) ed accorpendo le due aree di cessione (riferibili ai due diversi sub-comparti) nella parte nord, con localizzazione diretta ed "esclusiva" dalla strada pubblica esistente (via degli Avelli).



*Piano Urbanistico Esecutivo: stralcio elaborato 3.1. PO: schemi compositivi/funzionali – Masterplan generale*

Le matrici funzionali su cui è stato impostato l'assetto strategico complessivo del contesto Ap.AS/P3, sono riconducibili ad un disegno organico di sistemi integrati; il sistema del verde (verde pubblico e verde privato; verde lineare come strade e percorsi ed areale come aree di sosta ed aree attrezzate); delle aree per la sosta ed il parcheggio (pubblico e privato opportunamente accorpate per facilitare gli accessi agli spazi pubblici ed alle aree private); del sistema della viabilità carrabile (pubblica e privata), pedonale e ciclabile.

Il sistema del verde e della mobilità ciclopedonale, sono stati organizzati per funzionare autonomamente nel contesto o per essere facilmente riconducibili o riconnessi ad un sistema (o rete) esterno più ampio ed articolato; in fregio alla via degli Avelli quasi a ridosso di via Piano San Giovanni, è stata progettata un'area di sosta attrezzata (per la sosta dei pedoni ma soprattutto dei ciclisti con velo-stazione) da intendersi quale punto iniziale (o intermedio) di un percorso di mobilità dolce che attraversa, in parallelo con la viabilità esistente, tutto il contesto Ap.AS/P3 per giungere nella grande area pubblica, destinata al verde attrezzato (un grande parco pubblico).

Le grandi aree per parcheggio pubblico e privato sono opportunamente accorpate e collegate con la strada pubblica esistente (via degli Avelli) e con la strada a servizio delle due/tre aree produttive, che potrà rimanere di esclusiva proprietà privata (con relativa manutenzione e gestione) o, laddove l'Amministrazione Comunale ne ravveda la necessità/opportunità, anche essere ceduta quale urbanizzazione primaria (mentre gli accessi ai parcheggi privati pertinenziali sono collegati alla viabilità urbana sia dalla via degli Avelli che dalla bretella di progetto, i parcheggi pubblici sono con accesso diretto ed indipendente dalla via degli Avelli).

Nelle aree di cessione, che rappresentano oltre il 70% dell'intera superficie complessiva del comparto, sono state progettate due grandi aree pubbliche attrezzate con funzioni complementari: uno spazio sportivo multifunzionale ed una grande area a verde attrezzato.

Le due aree sono funzionalmente complementari ma totalmente autonome rispetto al regime proprietario e (quindi) alle modalità ed ai tempi di attuazione; lo spazio sportivo multifunzionale è riconducibile all'area di cessione del subcomparto 1, mentre la grande area a verde attrezzato è riconducibile all'area di cessione del subcomparto 2.



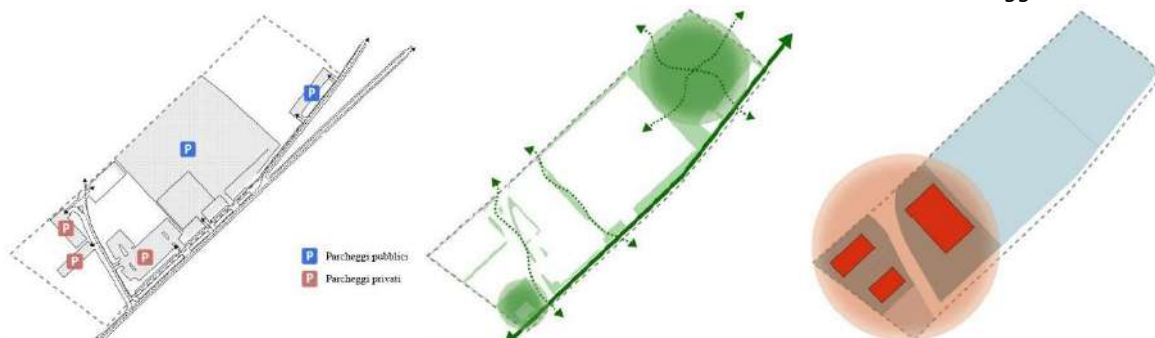
#### 4.1 Descrizione delle modifiche introdotte nel PUE a seguito di parere istruttorio dell' Ufficio Tecnico Comunale

In ottemperanza ai rilievi istruttori del Dirigente del III° Settore Programmazione Territoriale, Suape, Agricoltura, Commercio ed Attività Produttive di cui alla "Comunicazione interlocutoria" del 04/08/2020 prot. n.25697 (riscontrati dalla società istante con nota prot. n. 28823 del 02/09/2020), il PUE è stato integrato come di seguito riportato.

In relazione alla segnalazione di incompatibilità tra la previsione di utilizzo delle aree a standard e gli indirizzi di riqualificazione dell'area del Battistero San Giovanni, si specifica come tale superficie di cessione, relativa al sub-comparto 3.1, sia destinata ai parcheggi pubblici per una superficie di circa 14.000 mq, un'area a verde ed un parcheggio custodito e recintato di oltre 2.000 mq e dimensionato per circa 80 posti auto, tutta da considerarsi come area di cessione a servizio per il parco pubblico e l'intero comparto. Un ulteriore adeguamento progettuale riguarda lo spostamento della sede stradale, della bretella di collegamento alla viabilità urbana, sovrapponendone l'asse sulla linea di perimetrazione dei subcomparti, in modo da suddividerne equamente la superficie di urbanizzazione primaria da realizzarsi. A tale succitata modifica progettuale è seguita la contestuale rimodulazione della sezione stradale, riconfigurata a 14 m, per l'ottenimento di due carreggiate da 4 m e due marciapiedi da 3 m, insistenti autonomamente sui due sub-comparti; e il conseguente adeguamento a 3 m della sede del marciapiede previsto su via Agli Avelli.



Piano Urbanistico Esecutivo: stralcio elaborato 3.1. PO: schemi compositivi/funzionali – Masterplan generale – Aggiornamento Luglio 2021



Piano Urbanistico Esecutivo: stralcio elaborato 3.1. PO: schemi compositivi/funzionali – Masterplan generale – Aggiornamento Luglio 2021



## 5. Il PUE del contesto AP/AS.P3

### 5.1. Descrizione dello stato giuridico dell'area di intervento

Il Piano Urbanistico Generale del Comune di Canosa di Puglia è stato approvato definitivamente con la Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 18.03.2014 pubblicata sul BURP n. 53 del 17.04.2014.

Le finalità del PUG, sono espressamente sancite dall'art. 1 delle NTA in:

- a) la definizione dell'assetto strutturale del territorio comunale, finalizzata alla tutela ed alla valorizzazione della sua identità ambientale, storica e culturale;
- b) la definizione delle previsioni programmatiche finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni nei settori residenziale, produttivo e infrastrutturale;
- c) la operativa applicazione del principio della perequazione.

Tra gli obiettivi del PUG per il contesto urbano, anticipati dal DPP – Documento Programmatico Preliminare e richiamati dall'art.2 delle NTA, ritroviamo l'azione/obiettivo 04, che per le aree a servizi specifica:

*“A/O.u.4 – Le aree a servizi: Le notevoli dimensioni delle aree a servizi previste dal Prg vigente (servizi di quartiere e servizi di livello superiore), enucleate rispetto alle zone di espansione, impongono (anche rispetto ai recenti dispositivi legislativi), l'applicazione della perequazione urbanistica quale rimedio alla c.d. “caducazione dei vincoli” (e quindi alla ritipizzazione obbligatoria delle aree) ed alternativa all'esproprio, quale unico procedimento di acquisizione delle stesse aree”.*

Le aree per servizi già previste da PRG previgente, nel PUG Strutturale sono individuate come CP.MR, Contesto periurbano marginale da rifunzionalizzare, ovvero sono riconosciute come parti del territorio, localizzate ai limiti della città consolidata (area a nord del contesto urbano) e/o confinanti con contesti da completare e consolidare (aree a sud del contesto urbano), che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale finalizzate al miglioramento della qualità ambientale e/o architettonica e/o urbanistica per una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di aree a verde, nonché alla eliminazione di eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

La parte programmatica del PUG, indica per ciascun contesto, gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare.

I CP.MR - Contesti periurbani marginali da rifunzionalizzare sono articolati in:

- CPMR/RTV - Contesto Periurbani di Riserva a Trasformabilità Vincolata;
- AP.AS/R - Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Residenza;
- AP.AS/P - Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione;

In particolare, l'art.28.2 definisce e disciplina gli AP.AS/R - Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Residenza e gli AP.AS/P Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione, quali aree destinate a servizi (“US” e/o “zone F”) dal PRG vigente, ma non sottoposte a procedura di esproprio e/o non indennizzate per le quali il PUG conferma la destinazione per servizi, ed individua quale ristoro per i proprietari non indennizzati, una specifica procedura attuativa che prevede che ciascun AP.AS contribuisce alla formazione di un comparto perequativo (CP) che é assoggettato ad un PUE, secondo le procedure previste dall'art. 15 della Lr n.20/2001.

All'intera superficie di ogni singolo AP.AS (St), viene attribuito un indice di edificabilità territoriale da cui deriva un volume virtuale da destinare alla residenza ed alla produzione (valutato quale ristoro per i proprietari delle aree cedute al Comune per l'attuazione dei servizi), che deve essere allocato in una superficie di concentrazione volumetrica (Scv) individuata o nello stesso contesto, in base al principio del trasferimento dei diritti volumetrici della Del.G.R. 1437/2005, così come indicato dalle NTA dello stesso PUG.

La superficie derivante dall'utilizzo dell'indice di edificabilità territoriale o derivante dalla differenza tra la superficie del comparto perequato e la superficie di concentrazione volumetrica, e comunque nella misura minima del 70% della St, è destinata a servizi (secondo le modalità individuate dai PUE per ogni singolo contesto) e ceduta gratuitamente dai proprietari al Comune.

Per il reperimento delle aree a standard derivanti dalla volumetria residenziale, all'interno delle singole Superfici di concentrazione volumetrica (Scv) dovranno essere reperite esclusivamente le aree per parcheggi di cui al DIM 1444/1968 e le aree destinate ad interventi pubblici, in attesa della loro utilizzazione da parte del Comune, sono destinate a verde pubblico attrezzato.

In analogia con quanto definito dalla Delibera di Giunta Regionale n. 2589 del 22.12.2009 "*DRAG – Criteri per la formazione e la localizzazione dei PUE*", il PUG specifica che per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i PUE devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso:

- le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore", nonché di conservare quanto possibile la naturalità e la permeabilità del sito;
- le sistemazioni esterne delle aree a destinazione monofunzionale o mista, con piantumazione di masse boschive lineari (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- la permeabilità dei suoli, limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;
- il "minimo deflusso vitale" per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;
- indicazione della densità arborea e arbustiva, indicando specie autoctone e coerenti con le caratteristiche dei contesti;
- indicazioni progettuali e tipologiche che: tengano conto dei coefficienti di albedo medio del paesaggio, ossia che considerino la riflessione della radiazione solare verso l'edificio; usino materiali da costruzione con coefficienti di riflessione finalizzati al miglioramento del microclima in esterno considerino la geometria degli ostacoli fisici (altri edifici, elementi del paesaggio) che influiscono sui guadagni solari per effetto di ombreggiamento o riflessione della radiazione; privilegino forme compatte e condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica.

26

Il comma 5 dell'art.28.2 delle NTA del PUG, chiarisce che nei AP/AS/R e negli AP.AS/P:

- le aree per servizi devono essere obbligatoriamente ubicate in fregio alla viabilità pubblica, con accesso diretto dalla stessa;
- va evitata la polverizzazione delle aree per servizi;
- le aree per servizi devono essere ubicate in prossimità delle maglie a destinazione omogenea.

Il comma 7 dello stesso articolo indica indici e parametri previsti per gli AP.AS/P, dove il PUG si attua previa disposizione di un PUE, esteso all'intero comparto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $I_{fc} = 0,4$  mc/mq destinato alla produzione;
- $Scv = Stc - Sus$ ;
- $Sus = 70\% Sc$ ;
- $H_{max}$  = da definire in sede di PUE, con le limitazioni imposte dalle vigenti norme sismiche;
- $Dc = H \times 0,5$  con un minimo di 5 ml;
- $Df$  = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 con un minimo di 10 ml;

- Dst = secondo il Codice della Strada, con minimo 8 ml, o secondo l'allineamento consolidatosi;
- Sp = 30% Stc;

Il volume virtuale derivante dall'applicazione dell'Itc sull'intero comparto, destinato alla produzione, deve essere allocato in una superficie di concentrazione volumetrica.

Sono destinati alle attività produttive e simili, alle piccole e medie attività di interscambio modale, nonché all'insediamento di strutture destinate alla ricerca ed allo sviluppo tecnologico, nonché alla produzione di tecnologie avanzate, nonché alla realizzazione dei relativi annessi per le esigenze dei lavoratori; sono inoltre ammesse attività relative all'artigianato di servizio, destinate alla concentrazione di unità locali artigianali operanti in più stretto rapporto con la residenza, nonché a tutte quelle attività richiedenti spazi particolari per il deposito e il rimessaggio di beni e manufatti. Sono ammesse pure le abitazioni, una per ciascuna unità produttiva, purché abbiano caratteristiche di servizio o di custodia con un volume dell'abitazione non superiore al 5% di quello dell'opificio. Tale volumetria è compresa in quella edificabile sul lotto.

La proposta progettuale oggetto del presente PUE, in attuazione alle previsioni ed in assoluta coerenza con quanto definito dal PUG, prevede un insieme sistematico e integrato di interventi finalizzati:

- alla soluzione degli evidenti problemi di degrado fisico e ambientale;
- alla riqualificazione socio-economica delle aree, sottraendole all'abbandono ed incuria;
- all'incremento della dotazione di servizi per la collettività;
- alla creazione di nuove opportunità lavorative;
- alla valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico;
- al completamento delle maglie urbanizzate;
- al miglioramento funzionale della viabilità di accesso e transito;
- alla realizzazione di urbanizzazioni, di spazi verdi attrezzati e di servizi.

27

Come previsto dal comma 5 dell'art.55 delle NTA del PUG, un PUE, con relativa proposta attuativa del comparto, può essere presentato dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% della proprietà e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri; esso, approvato, diventa operativo per tutte le aree impegnate dallo stesso.

Il convenzionamento di uno o di tutti i proprietari non proponenti può non essere contestuale a quello del/i proprietario/i proponente/i. Il proprietario che si convenziona successivamente può, per la sola area di sua proprietà, proporre variante al piano di lottizzazione, che è sottoposta alla procedura del permesso di costruire se non modifica i parametri urbanistici.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza, o impegno a costruire prima della utilizzazione degli edifici, delle urbanizzazioni primarie relative agli edifici stessi.

## **5.2. Gli elaborati del Piano Urbanistico Esecutivo**

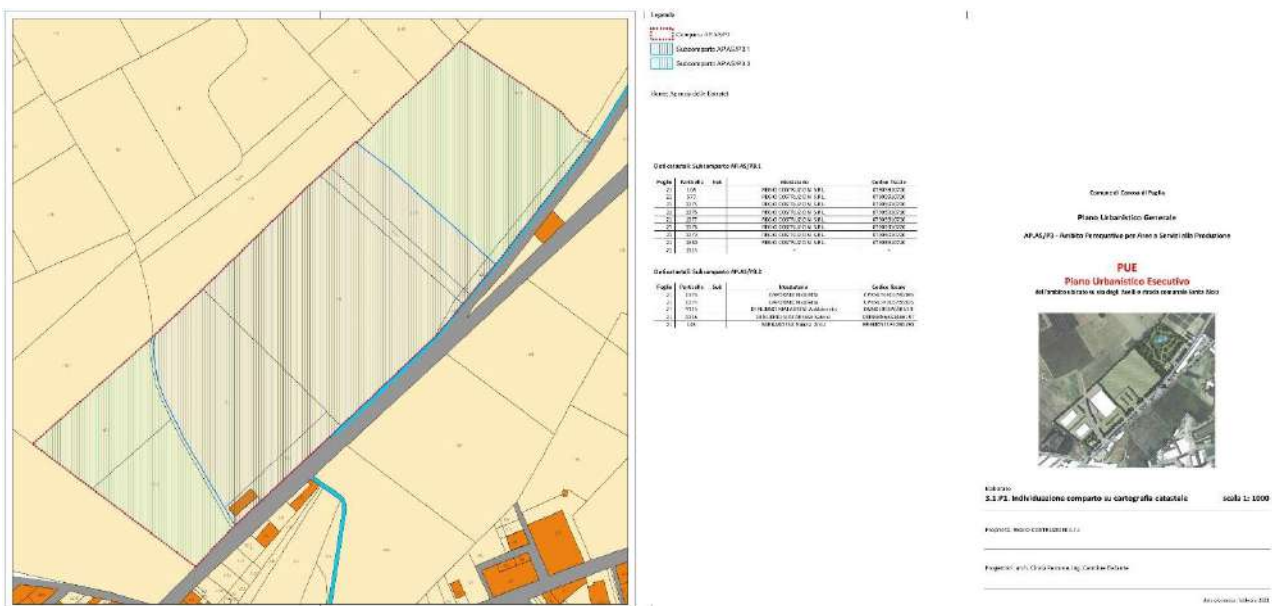
Gli elaborati scritto grafici che costituiscono il Piano Urbanistico Esecutivo del comparto Ap.AS/P3, sono:

1. Relazione generale
2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Elaborati grafici
  - 3.1. Elaborati comparto Ap.AS/P3
    - 3.1.P0 - Schemi compositivi\_funzionali - Masterplan
    - 3.1.P1 - Individuazione comparto su cartografia catastale
    - 3.1.P2 - Dati dimensionali e volumetrici

- 3.1.P3 - Planimetria generale
- 3.1.P4 - Pianta
- 3.1.P5 - Prospetti e sezioni
- 3.1.P6 - Planivolumetrico
- 3.1.1. Elaborati subcomparto 1
- 3.1.1.P1 - Individuazione subcomparto su cartografia catastale
- 3.1.1.P2 - Dati dimensionali e volumetrici
- 3.1.1.P3 - Planimetria generale
- 3.1.1.P4 - Pianta
- 3.1.1.P5 - Prospetti e sezioni
- 3.1.1.P6 - Planivolumetrico
- 3.1.2. Elaborati subcomparto 2
- 3.1.2.P1 - Individuazione subcomparto su cartografia catastale
- 3.1.2.P2 - Dati dimensionali e volumetrici
- 3.1.2.P3 - Planimetria generale
- 3.1.2.P4 - Pianta
- 3.1.2.P5 - Prospetti e sezioni
- 3.1.2.P6 – Planivolumetrico

**5.2.1. Elaborato 3.1.P1 - Individuazione comparto su cartografia catastale”**

Nell’elaborato “3.1.P1 - Individuazione comparto su cartografia catastale”, è stato riportato il perimetro del comparto (riveniente dalla tavola dei contesti del PUG di Canosa di Puglia) su cartografica catastale, evidenziando con retinatura di colore diverso le proprietà catastali. I dati relativi alle proprietà catastali sono riassumibili nella seguente tabella:



*Piano Urbanistico Esecutivo: Elaborato 3.1.P1 – “Individuazione comparto su cartografia catastale” – Aggiornamento Luglio 2021*

**Dati catastali: Subcomparto AP.AS/P3.1**

Foglio	Particella	Sub	Intestatario	Codice fiscale
21	168		REGIO COSTRUZIONI S.R.L.	07905910720
21	577		REGIO COSTRUZIONI S.R.L.	07905910720
21	1375		REGIO COSTRUZIONI S.R.L.	07905910720
21	1376		REGIO COSTRUZIONI S.R.L.	07905910720
21	1377		REGIO COSTRUZIONI S.R.L.	07905910720
21	1378		REGIO COSTRUZIONI S.R.L.	07905910720

21	1379		REGIO COSTRUZIONI S.R.L.	07905910720
21	1380		REGIO COSTRUZIONI S.R.L.	07905910720

Dati catastali: Subcomparto AP.AS/P3.2

Foglio	Particella	Sub	Intestatario	Codice fiscale
21	1373		CAPORALE Nicoletta	CPRNLT49C67B619S
21	1374		CAPORALE Nicoletta	CPRNLT49C67B619S
21	4115		DI NUNNO MATARRESE Addolorata	DNNDLR53A65B619I
21	4116		DI NUNNO MATARRESE Sabino	DNNSBN63S14B619T

### 5.2.2. Elaborato 3.1.P2 - Dati dimensionali e volumetrici

Nell'elaborato 3.1.P2 del PUE denominato "Dati dimensionali e volumetrici", sono riportati su differenti stralci planimetrici, la suddivisione del comparto AP/AS.P3 nei sub compartimenti AP/AS.P3.1 e AP/AS.P3.2; lo schema funzionale relativo dei sub compartimenti con l'indicazione delle superfici fondiarie, delle superfici relative alle urbanizzazioni primarie e delle urbanizzazioni secondarie dei sub compartimenti; la verifica dei parametri edilizi (volumi, distanze, ecc.) per i due sub compartimenti.

Di seguito una tabella riepilogativa relativa ai dati dimensionali e volumetrici dei sub compartimenti:

#### Superficie per urbanizzazioni primarie e secondarie (di cessione)

$SUS_A = 16.619 \text{ mq}$

$SUS_{BC1} = 10.515 \text{ mq}$

$SUS_{BC2} = 1.549 \text{ mq}$

$SUP_A = 2.572 \text{ mq}$

$SUP_{BC1} = 565 \text{ mq}$

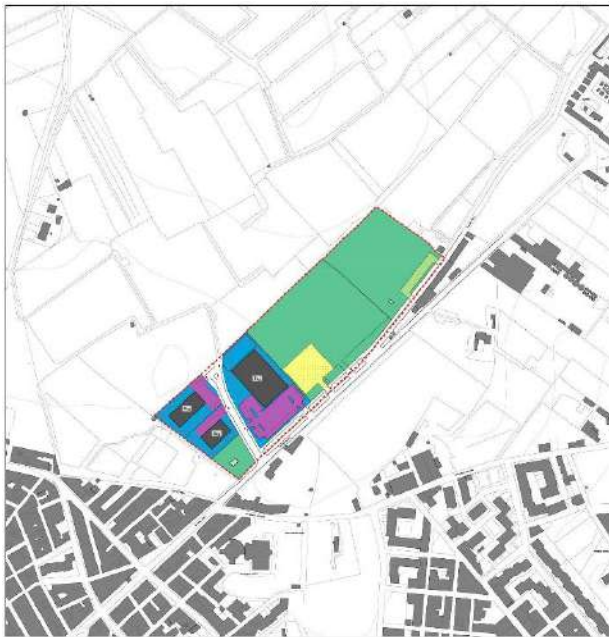
$SUP_{BC2} = 1170 \text{ mq}$

da cui un totale di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie cedute pari a **32.990 mq**

29



Piano Urbanistico Esecutivo: Elaborato 3.1.P2 - Dati dimensionali e volumetrici – Stralcio - Aggiornamento Luglio 2021



Piano Urbanistico Esecutivo: Elaborato 3.1.P2 - Dati dimensionali e volumetrici – Stralcio - Aggiornamento Luglio 2021

**Superficie fondiari**

- Sf<sub>A</sub>** – area destinata alla produzione
- Sf = superficie fondiaria = 8.304 mq
  - Sc = superficie coperta = 2.500 mq
  - H<sub>max</sub> = altezza massima = 4,38 ml
  - V = volume previsto = 10.950 mc
- Sf<sub>B</sub>** – area destinata alla produzione
- Sf = superficie fondiaria = 2.304 mq
  - Sc = superficie coperta = 666 mq
  - H<sub>max</sub> = altezza massima = 5,00 ml
  - V = volume previsto = 3.330 mc
- Sf<sub>C</sub>** – area destinata alla produzione
- Sf = superficie fondiaria = 3.312 mq
  - Sc = superficie coperta = 891 mq
  - H<sub>max</sub> = altezza massima = 5,00 ml
  - V = volume previsto = 4.455 mc

**Scheda riassuntiva delle aree e dei volumi del PUE per il Comparto AP.AS/P3**

Superficie totale Comparto =	46.905 mq	
Superficie fondiaria privata =	13.920 mq	(29,7% della superficie totale)
Superficie coperta totale =	4.057 mq	(8,6% della superficie totale)
Superfici di cessione =	32.990 mq	(70,3% della superficie oggetto di PUE)
Superficie urbanizzazione primaria =	4.307 mq	
Superficie urbanizzazione secondaria =	28.682 mq	
VOLUME TOTALE PREVISTO =	18.735 mc	
VOLUME STRUTTURA COMMERCIALE =	10.950 mc	(58% del totale previsto)
Superficie parcheggi privati =	3.945 mq	

**Scheda di verifica coerenza PUE/ PUG**

	esistente	pug	pue
<b>superficie totale</b>	46.905 mq	46.905 mq	46.905 mq
<b>volume</b>	489 mc	18.761 mc	18.735 mc
<b>ifc</b>	0.01 mc/mq	0,4 mc/mq	0,4 mc/mq
<b>US + UP</b>	0	32.833 mq	32.990 mq
<b>hmax</b>	3	-	5 ml



Dc	-	H x 0,5 min 5 ml	7 ml
Df	-	10 ml	27 ml
Ds	-	8 ml	8 ml
<b>Parcheggi pertinenziali</b>	0	-	3.945 mq

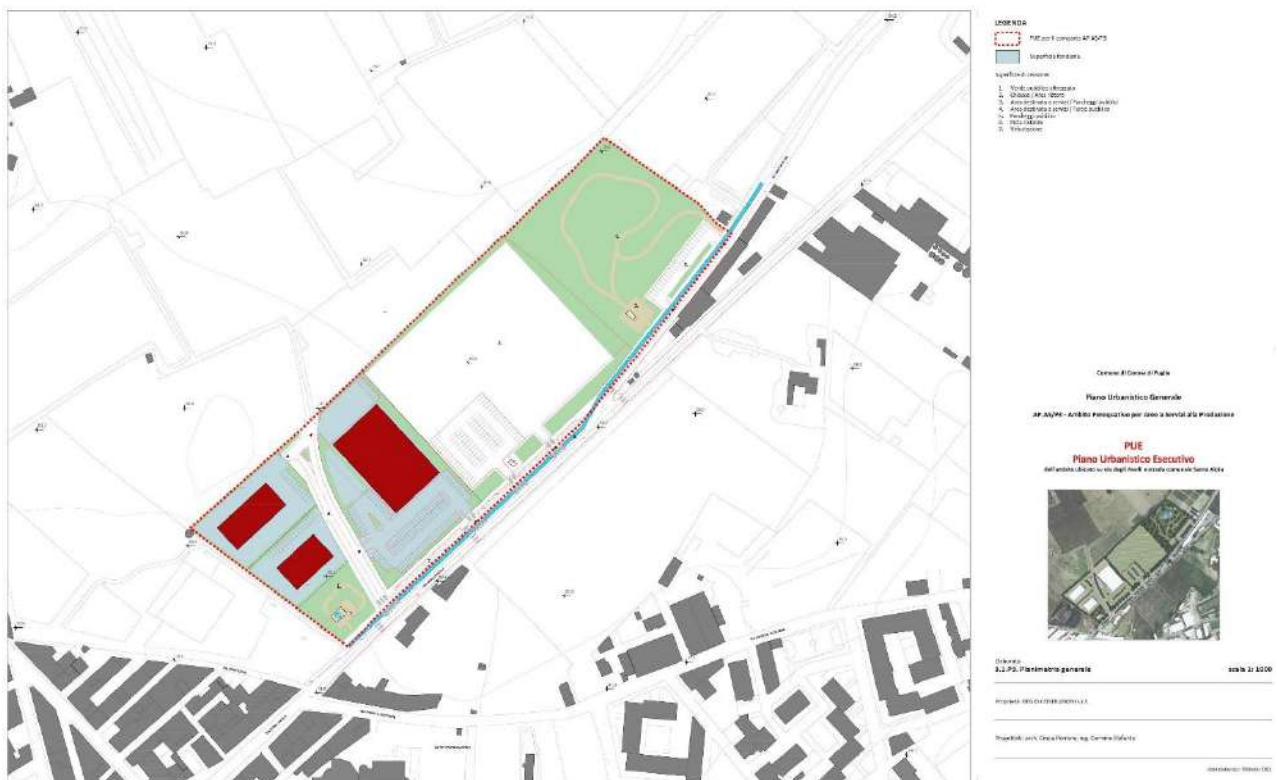
### 5.2.3. Elaborati 3.1.P3 - Planimetria generale; 3.1.P4 – Pianta; 3.1.P5 - Prospetti e sezioni

Negli elaborati del PUE denominati “3.1.P3 - Planimetria generale”; “3.1.P4 – Pianta”; “3.1.P5 - Prospetti e sezioni”; “3.1.P6 – Planivolumetrico”, sono rappresentate le previsioni di piano per l’intero comparto AP.AS/P3 che, ancorchè di natura prescrittiva/operativa esclusivamente per il sub comparto AP.AS/P3.1, sono finalizzate alla descrizione compiuta, coerente ed organica dello sviluppo urbanistico dell’intera maglia.

Sono previste due aree per attività produttive, connesse alla rete della viabilità urbana attraverso una bretella di collegamento pubblica ma pertinenziale ed indipendenti rispetto alla dotazione minima di parcheggi privati, già dimensionati rispetto alle attività insediabili (produttive per il sub comparto 2 e commerciali per il sub comparto 1).

Le superfici coperte per le attività produttive dimensionate rispetto alle tre proprietà catastali individuate, sono:

- Sub comparto 1 = 2.500 mq per un volume pari a 10.950 mc;
- Sub comparto 2.1 = 666 mq per un volume pari a 3.330 mc;
- Sub comparto 2.2 = 891 mq per un volume pari a 4.455 mc.



Piano Urbanistico Esecutivo: Elaborato 3.1.P3 - Planimetria generale - Aggiornamento Luglio 2021

Le superfici di cessione accolgono aree a servizi dedicate ai parcheggi pubblici (PPU), che ancorchè riconducibili alle diverse ed autonome cessioni per urbanizzazioni secondarie previste per i due subcomparti e quindi assolutamente autonome sia dal punto di vista attuativo che funzionale, se realizzate garantirebbero standard d’urbanizzazione all’intero comparto, implementando con ulteriori servizi il parco pubblico.

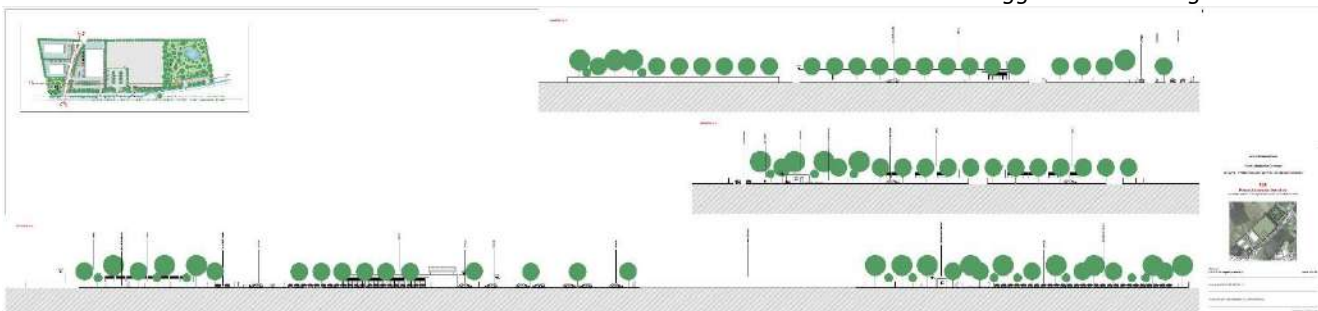
Nel sistema delle aree pubbliche attrezzate, sono previsti:

- uno spazio pubblico attrezzato con velo-stazione di circa 959 mq;
- uno grande spazio per parcheggi pubblici di circa 14.000 mq, un'area a verde ed un parcheggio custodito e recintato di oltre 2.000 mq e dimensionato per circa 80 posti auto;
- uno spazio per verde attrezzato o parco pubblico attrezzato di circa 10.500 mq (1.05 ha), dotato di un'area ristoro/bar attrezzata un biolago e percorsi pedonali/ciclabili.

Le aree pubbliche attrezzate sono collegate internamente da e verso l'esterno con una pista ciclabile che si snoda parallelamente alla via degli Avelli.



Piano Urbanistico Esecutivo: Elaborato 3.1.P4 – Pianta - Aggiornamento Luglio 2021



Piano Urbanistico Esecutivo: Elaborato 3.1.P5 - Prospetti e sezioni - Aggiornamento Luglio 2021



Piano Urbanistico Esecutivo: Elaborato 3.1.P6 – Planivolumetrico - Aggiornamento Luglio 2021



## 5.2.4. Gli elaborati relativi al sub comparto 1

Gli elaborati del PUE della serie 3.1.1, relativi esclusivamente alla specificazione delle previsioni del PUE per il sub comparto 1, sono: Elaborato 3.1.1.P4 – Pianta; Elaborato 3.1.1.P5 - Prospetti e sezioni; Elaborato 3.1.1.P6 – Planivolumetrico.

Per la descrizione dei contenuti degli elaborati grafici si rimanda ai paragrafi precedenti.

### Superficie per urbanizzazioni primarie e secondarie (di cessione)

SUS<sub>A</sub> = 16.619. mq

SUP<sub>A</sub> = 2.572 mq

da cui un totale di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie cedute pari a **19.191 mq**

### Superficie fondiaria

Sf<sub>A</sub> – area destinata alla produzione

- Sf = superficie fondiaria = 8.304 mq
- Sc = superficie coperta = 2.500 mq
- Hmax = altezza massima = 4,43 ml
- V = volume previsto = 10.950 mc

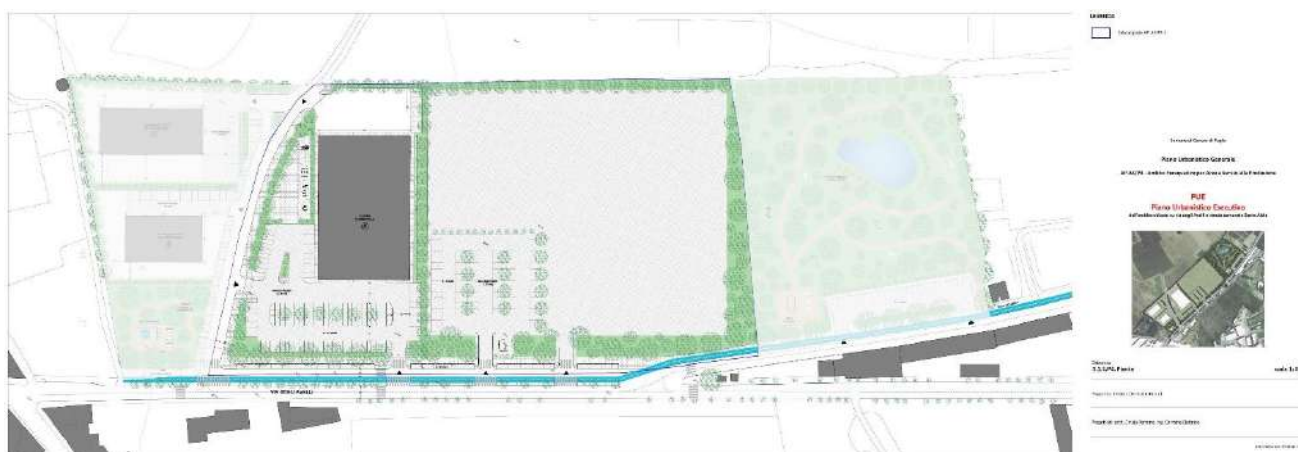
### Scheda riassuntiva del I° stralcio funzionale del PUE - Subcomparto AP.AS/P3.1

Superficie subcomparto AP.AS/P3.1=	27.416 mq	
Superficie fondiaria privata =	8.304 mq	(30% della superficie del subcomparto)
Superficie coperta =	2.500 mq	(9,1% della superficie del subcomparto)
Superfici di cessione =	19.191 mq	(70% della superficie del subcomparto)
Superficie urbanizzazione primaria =	2.572 mq	
Superficie urbanizzazione secondaria =	16.619 mq	
Volume previsto =	10.950 mc	
Superficie parcheggi pertinenziali =	2.719 mq	(> 1,5 Superficie di vendita: R.R. n.11/2018)
Superficie parcheggi pubblici =	2.110 mq	(>0,8 mq SLP commerciale DM 1444/68)

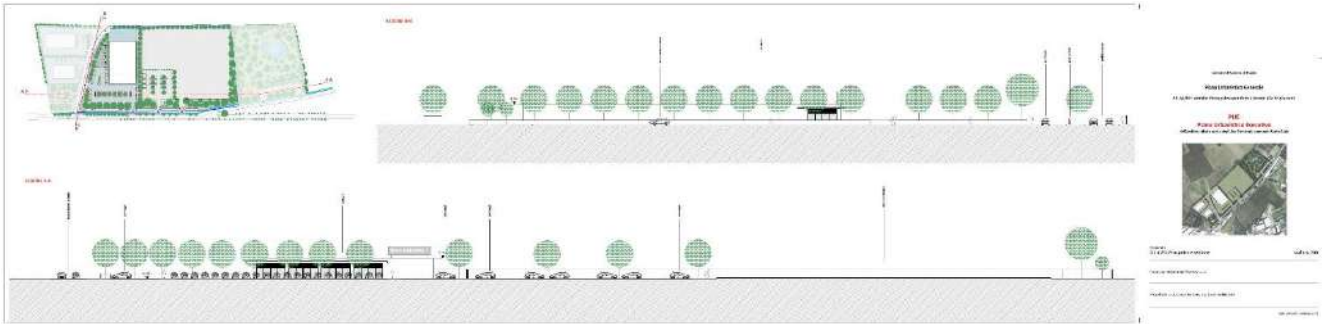
33

### Scheda di verifica coerenza PUE/ PUG

	esistente	pug	pue
<b>superficie totale</b>	27.416 mq	27.416 mq	27.416 mq
<b>volume</b>	429 mc	10.966 mc	10.950 mc
<b>ifc</b>	0,015 mc/mq	0,4 mc/mq	0,4 mc/mq
<b>US + UP</b>	0	19.191 mq	19.191 mq
<b>hmax</b>	3	-	4,38 ml
<b>Dc</b>	0	H x 0,5 min 5 ml	7 ml
<b>Df</b>	-	10 ml	-
<b>Ds</b>	0	8 ml	8 ml
<b>Parcheggi pertinenziali</b>	0	-	2.719 mq



Piano Urbanistico Esecutivo sub comparto 1: Elaborato 3.1.1.P4 – Pianta - Aggiornamento Luglio 2021



*Piano Urbanistico Esecutivo - sub comparto 1: Elaborato 3.1.1.P5 - Prospetti e sezioni - Aggiornamento Luglio 2021*



*Piano Urbanistico Esecutivo - sub comparto 1: Elaborato 3.1.1.P6 – Planivolumetrico - Aggiornamento Luglio 2021*

### 5.2.5. Gli elaborati relativi al sub comparto 2

Gli elaborati del PUE della serie 3.1.2, relativi esclusivamente alla specificazione delle previsioni del PUE per il sub comparto 2, sono: Elaborato 3.1.2.P4 – Pianta; Elaborato 3.1.2.P5 - Prospetti e sezioni; Elaborato 3.1.2.P6 – Planivolumetrico.

Per la descrizione dei contenuti degli elaborati grafici si rimanda ai paragrafi precedenti.

#### Superficie per urbanizzazioni primarie e secondarie (di cessione)

$SUS_{BC1} = 10.515 \text{ mq}$

$SUS_{BC2} = 1.549 \text{ mq}$

$SUP_{BC1} = 565 \text{ mq}$

$SUP_{BC2} = 1170 \text{ mq}$

da cui un totale di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie cedute pari a **13.799 mq**

#### Superficie fondiaria

$Sf_B$  – area destinata alla produzione

–  $Sf$  = superficie fondiaria = 2.304 mq

–  $Sc$  = superficie coperta = 666 mq

–  $H_{max}$  = altezza massima = 5,00 ml

–  $V$  = volume previsto = 3.330 mc

Sf<sub>c</sub> – area destinata alla produzione

- Sf = superficie fondiaria = 3.312 mq
- Sc = superficie coperta = 891 mq
- Hmax = altezza massima = 5,00 ml
- V = volume previsto = 4.455 mc

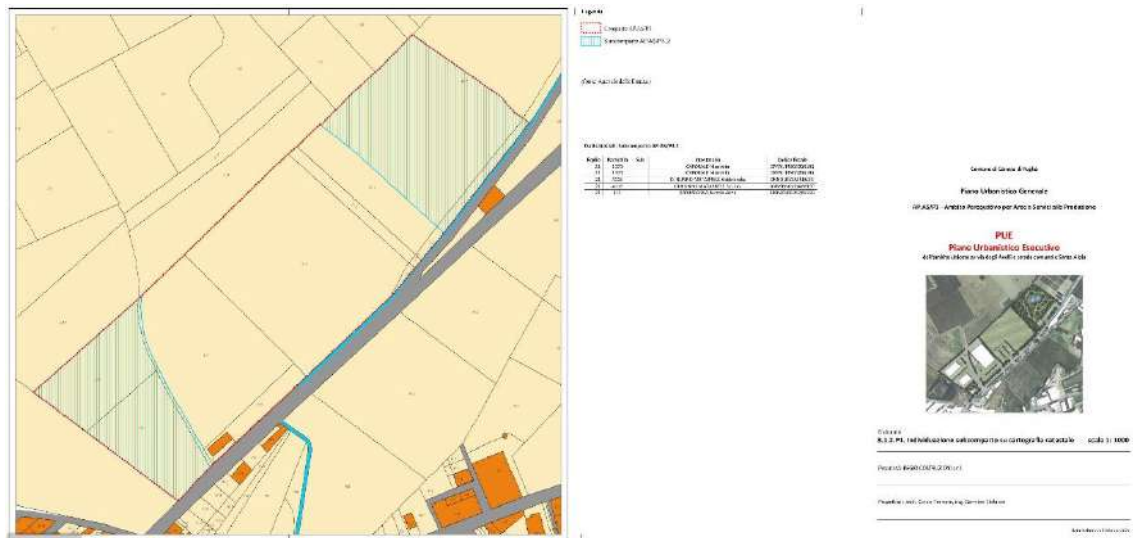
**Scheda riassuntiva del II° stralcio funzionale del PUE - Subcomparto AP.AS/P3.2**

Superficie subcomparto AP.AS/P3.2=	19.489 mq	
Superficie fondiaria privata =	5.616 mq	(28,8% della superficie del subcomparto)
Superficie coperta =	1.556 mq	(7,98% della superficie delle aree di proprietà)
Superfici di cessione =	13.799 mq	(70,8% della superficie del subcomparto)
Superficie urbanizzazione primaria =	1.735 mq	
Superficie urbanizzazione secondaria =	12.064 mq	
Volume previsto =	7.785 mc	
Superficie parcheggi privati =	1.226 mq	(>1mq/10mc del volume previsto: L. n.122/89)

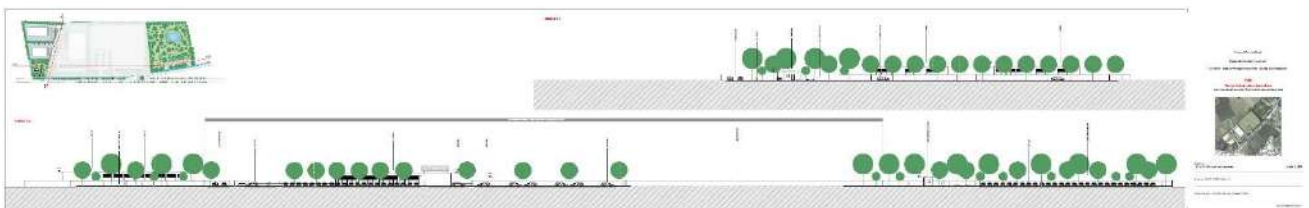
**Scheda di verifica coerenza PUE/ PUG**

	esistente	pug	pue
<b>superficie totale</b>	19.482 mq	19.482 mq	19.489 mq
<b>volume</b>	59 mc	7.792 mc	7.785 mc
<b>ifc</b>	0,003 mc/mq	0,4 mc/mq	0,4 mc/mq
<b>US + UP</b>	0	13.637 mq	13.799 mq
<b>hmax</b>	3	-	5 ml
<b>Dc</b>	11	H x 0,5 min 5 ml	7 ml
<b>Df</b>	-	10 ml	27 ml
<b>Ds</b>	16	8 ml	9 ml
<b>Parcheggi pertinenziali</b>	0	-	1.226 mq

35



*Piano Urbanistico Esecutivo - sub comparto 2: Elaborato 3.1.2.P1 - Individuazione subcomparto su cart. Catastale - Aggiornamento Luglio 2021*

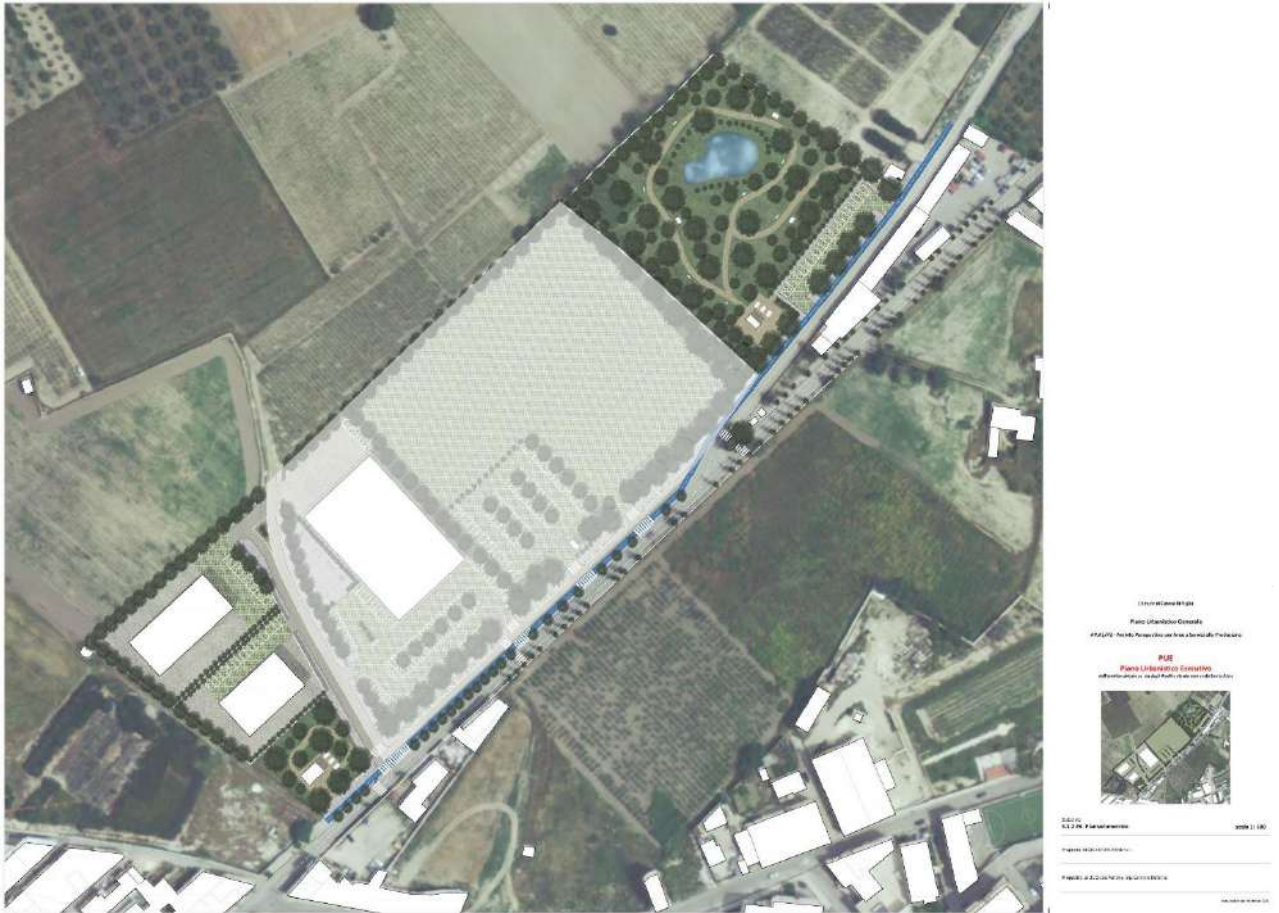


*Piano Urbanistico Esecutivo - sub comparto 2: Elaborato 3.1.2.P5 - Prospetti e sezioni - Aggiornamento Marzo 2021*





Piano Urbanistico Esecutivo - sub comparto 2:Elaborato 3.1.2.P2 - Dati dimensionali e volumetrici – Agg. Luglio 2021  
 Piano Urbanistico Esecutivo - sub comparto 2:Elaborato 3.1.2.P4 – Pianta - Aggiornamento Luglio 2021



Piano Urbanistico Esecutivo - sub comparto 2:Elaborato 3.1.2.P6 – Planivolumetrico - Aggiornamento Luglio 2021

## 6. La coerenza della proposta di PUE con lo scenario strategico e con il sistema delle tutele del PPTR

Con la Deliberazione n. 176 del 16.02.2015, la Giunta Regionale ha approvato definitivamente il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia.



PPTR: Quadro sinottico del Piano

37

### 6.1. Le componenti del PPTR

Il nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia è definito da tre componenti: l'Atlante del Patrimonio Ambientale, Paesaggistico e Territoriale; lo Scenario Strategico; le Regole.

#### L'Atlante

La prima parte del PPTR descrive l'identità dei tanti paesaggi della Puglia e le regole fondamentali che ne hanno guidato la costruzione nel lungo periodo delle trasformazioni storiche. L'identità dei paesaggi pugliesi è descritta nell'Atlante del Patrimonio Territoriale, Ambientale e Paesaggistico; le condizioni di riproduzione di quelle identità sono descritte dalle Regole Statutarie, che si propongono come punto di partenza, socialmente condiviso, che dovrà accumunare tutti gli strumenti pubblici di gestione e di progetto delle trasformazioni del territorio regionale.

#### Lo Scenario

La seconda parte del PPTR consiste nello Scenario Paesaggistico che consente di prefigurare il futuro di medio e lungo periodo del territorio della Puglia. Lo scenario contiene una serie di immagini, che rappresentano i tratti essenziali degli assetti territoriali desiderabili; questi disegni non descrivono direttamente delle norme, ma servono come riferimento strategico per avviare processi di consultazione pubblica, azioni, progetti e politiche, indirizzati alla realizzazione del futuro che descrivono. Lo scenario contiene poi delle Linee Guida, che sono documenti di carattere più tecnico, rivolti soprattutto ai pianificatori e ai progettisti. Le linee guida descrivono i modi corretti per guidare le attività di trasformazione del territorio che hanno importanti ricadute sul paesaggio: l'organizzazione delle attività agricole, la gestione delle risorse naturali, la progettazione sostenibile

delle aree produttive, e così via. Lo scenario contiene infine una raccolta di Progetti Sperimentali integrati di Paesaggio definiti in accordo con alcune amministrazioni locali, associazioni ambientaliste e culturali. Anche i progetti riguardano aspetti di riproduzione e valorizzazione delle risorse territoriali relativi a diversi settori; tutti i progetti sono proposti come buoni esempi di azioni coerenti con gli obiettivi del piano.

Lo scenario, che si situa in una fase intermedia fra l'Atlante del Patrimonio e l'apparato regolativo (NTA), non ha valore normativo, ma indica, con diversi strumenti di rappresentazione e documenti, le grandi strategie del piano, che saranno da guida ai progetti sperimentali, agli obiettivi di qualità paesaggistica, alle norme tecniche. Esso assume i valori patrimoniali del paesaggio pugliese e li traduce in obiettivi di trasformazione per contrastare le tendenze in atto al degrado paesaggistico e costruire le precondizioni di un diverso sviluppo socioeconomico.

Lo scenario si compone dei seguenti documenti:

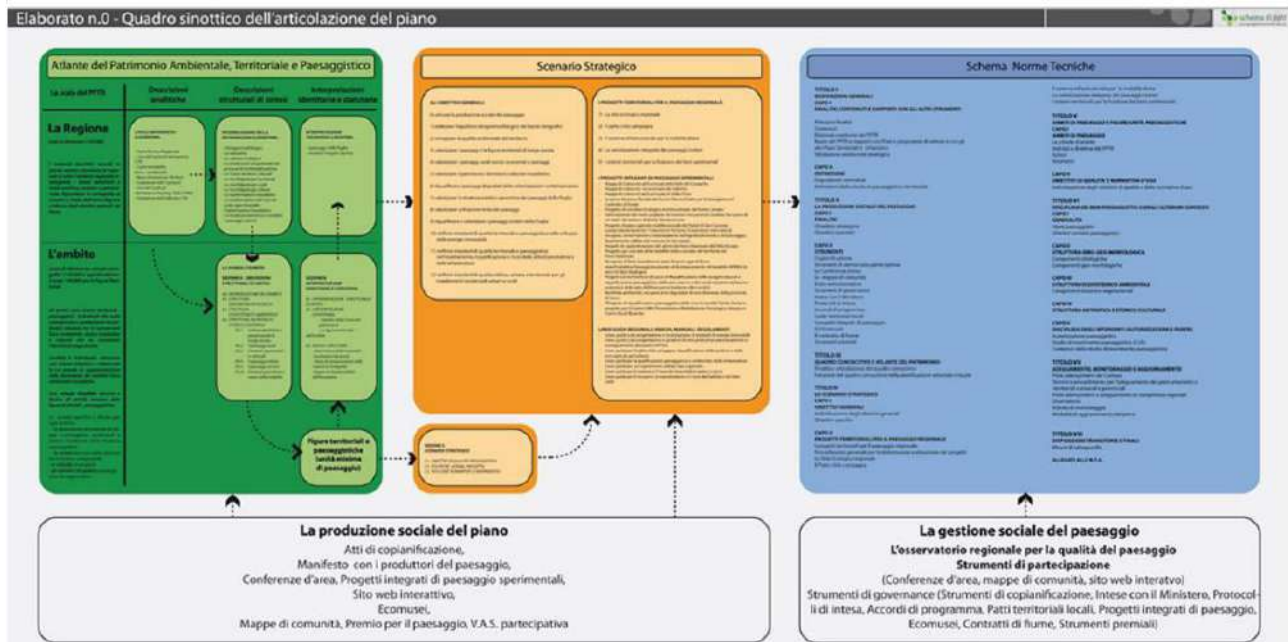
1. obiettivi generali del PPTR a livello regionale che dovrebbero essere sostanziati da strategie, azioni, politiche;
  - attivare la produzione sociale del paesaggio;
  - realizzare l'equilibrio idrogeomorfologico dei bacini idrografici;
  - sviluppare la qualità ambientale del territorio;
  - valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata;
  - valorizzare i paesaggi rurali storici: economie e paesaggi;
  - valorizzare il patrimonio identitario culturale-insediativo;
  - riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;
  - valorizzare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia;
  - valorizzare la fruizione lenta dei paesaggi;
  - riqualificare e valorizzare i paesaggi costieri della Puglia;
  - definire standard di qualità territoriale e paesaggistica nello sviluppo delle energie rinnovabili;
  - definire standard di qualità territoriale e paesaggistica nell'insediamento, riqualificazione e riuso delle attività produttive e delle infrastrutture;
  - definire standard di qualità edilizia, urbana e territoriale per gli insediamenti residenziali urbani e rurali.
2. un progetto di territorio conseguente, comunicato attraverso un visioning disegnato che evidenzia i caratteri del paesaggio al futuro;
3. i progetti integrati sperimentali, in parte già avviati durante la stesura del piano, da svilupparsi come progetti attuativi nella fase successiva di gestione;
4. le linee guida per una serie di tematiche rilevanti;
5. la specificazione degli obiettivi di qualità paesaggistica a livello degli ambiti.

### Le Norme

La terza parte del piano è costituita dalle Norme Tecniche di Attuazione, che sono un elenco di indirizzi, direttive e prescrizioni che dopo l'approvazione del PPTR avranno un effetto immediato sull'uso delle risorse ambientali, insediative e storico-culturali che costituiscono il paesaggio. In parte i destinatari delle norme sono le istituzioni che costruiscono strumenti di pianificazione e di gestione del territorio e delle sue risorse: i piani provinciali e comunali, i piani di sviluppo rurale, i piani delle infrastrutture, e così via. Quelle istituzioni dovranno adeguare nel tempo i propri strumenti di pianificazione e di programmazione agli obiettivi di qualità paesaggistica previsti dagli indirizzi e dalle direttive stabiliti dal piano per le diverse parti di territorio pugliese. In parte i destinatari delle norme sono tutti i cittadini, che potranno intervenire sulla trasformazione dei beni



e delle aree riconosciute come meritevoli di una particolare attenzione di tutela, secondo le prescrizioni previste dal piano.



PPTR: Quadro sinottico dell'articolazione del Piano

## Gli elaborati del piano

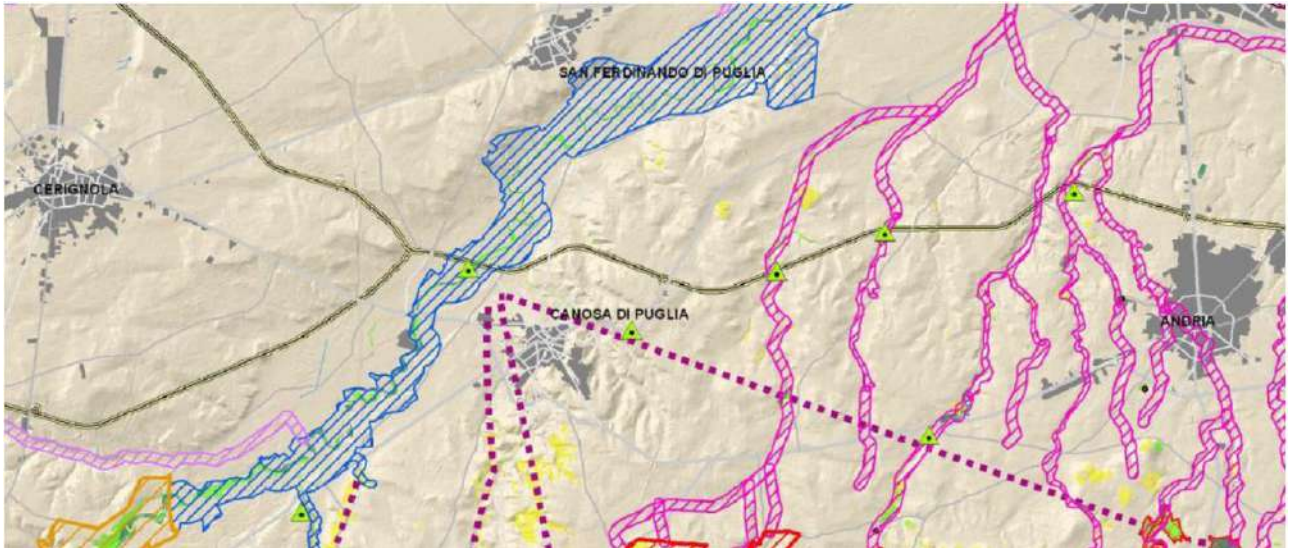
Gli elaborati del PPTR adottato sono:

- Relazione generale;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico;
- Lo Scenario strategico;
- Schede degli Ambiti Paesaggistici
- Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici;
- Il Rapporto Ambientale;
- Allegati al PPTR.

## 6.2. Lo scenario strategico

Lo scenario strategico definito dal PPTR per l'area di intervento è quello che si desume dall'analisi delle opzioni strategiche definite dalla parte IV del piano:

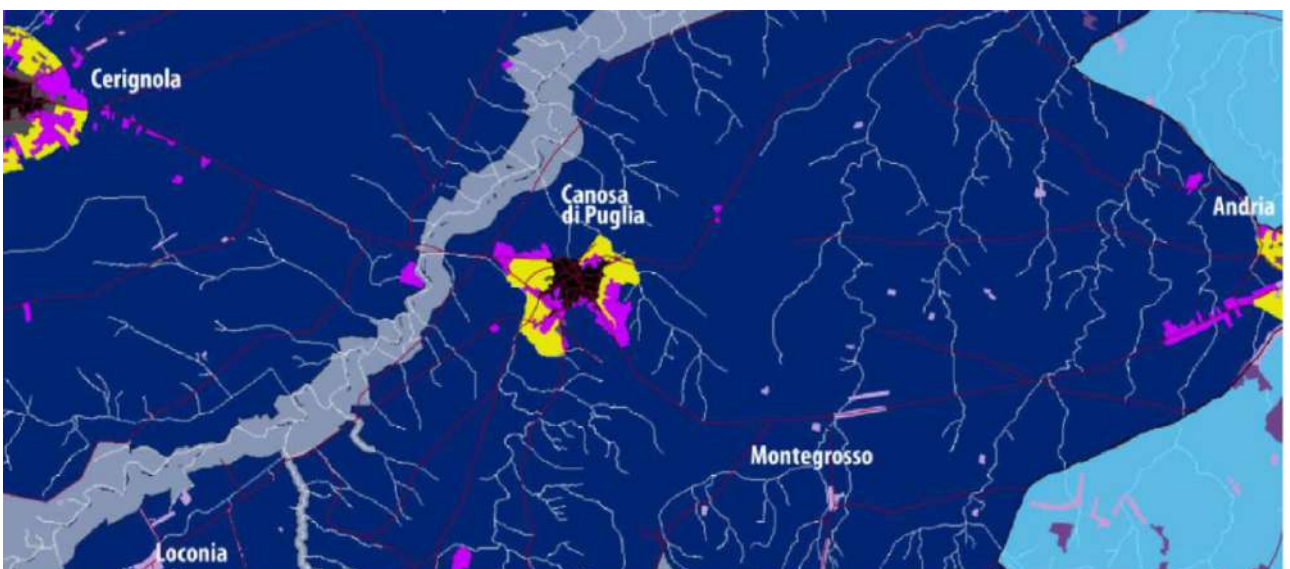
- La rete ecologica regionale – biodiversità;
- Lo schema direttore della rete ecologica polivalente;
- Il patto città-campagna;
- Il sistema infrastrutturale per la mobilità dolce;
- I sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali (Contesti Topografici Stratificati - C.T.S. e aree tematiche di paesaggio);
- La valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri;
- Lo Scenario di sintesi dei progetti territoriali per il paesaggio regionale.



*La rete ecologica regionale - biodiversità*



*Lo schema direttore della rete ecologica polivalente*

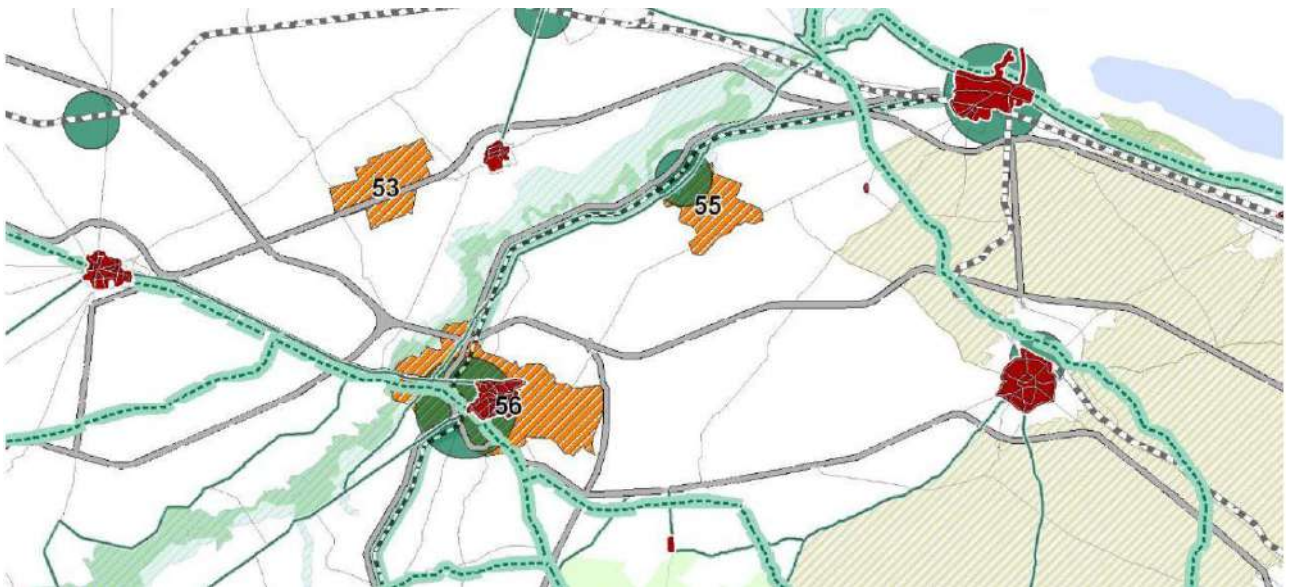


*Il patto città-campagna*





*PPTR: Il sistema infrastrutturale per la mobilità dolce*



*PPTR: I sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali*



*PPTR: Lo scenario di sintesi dei progetti territoriali per il paesaggio*

### 6.3. La descrizione dell'ambito di paesaggio

L'ambito paesaggistico in cui è ricompreso il Comune di Canosa di Puglia è il numero 4 "Ofanto" e la Figura territoriale è la 4.3 "La Valle del Torrente Locone".

La "Descrizione strutturale della figura territoriale" riporta di una figura fortemente strutturata attorno al centro di Canosa, che funge da vero e proprio snodo tra l'ambito della Murgia e quello dell'Ofanto. Questa si sviluppa lungo il sistema insediativo lineare parallelo al fiume, che si dirama a sud lungo il corso del Locone, e intercetta Minervino Murge. Il paesaggio è segnato dal torrente Locone e da altri sistemi idrografici confluenti, come il canale Piena delle Murge, che presenta nella parte iniziale ambienti naturali caratterizzati da pseudosteppe, pareti sub-verticali colonizzate da vegetazione erbacea, basso arbustiva o talvolta in formazione di macchia mediterranea. Canosa, città-cerniera per eccellenza, è situata nel tratto mediano del fiume, vicino al guado principale, su un rilievo da cui domina la valle, inquadrando il Tavoliere, il monte Vulture, il Gargano per arrivare fino alla costa. La città, grande centro dauno, deve anche a questa sua collocazione strategica il ruolo preminente che ha avuto fino al Medioevo. Essa è contornata da un fitto mosaico culturale, che sfuma nella generalizzata coltura dell'olivo. Verso sud-sud/est il paesaggio cambia percettibilmente: gli olivi lasciano il posto alla coltura del seminativo estensivo, e le pendici scoscese della Murgia sono ben definite dal centro di Minervino. La valle del torrente Locone si dirama così nella valle dell'Ofanto, seguendo i tracciati delle antiche vie di aggiramento delle Murge e di attraversamento dall'Appennino verso la sponda Ionica. I centri principali sono collocati sui rilievi più o meno acclivi. I borghi rurali di Loconia (Canosa di Puglia), Moschella (Cerignola), Gaudio (Lavello), Santa Chiara (Trinitapoli) costituiscono un sistema di polarità secondario a quello dei centri urbani principali. Già fin dalla loro fondazione, i borghi sono in grado di assolvere valenze di tipo abitativo stabile con servizi: ancora oggi queste strutture insediative attorno al fiume sono in grado di sostenere la loro funzione nella direzione di uno sviluppo legato al comparto agricolo della valle. Oggi il paesaggio agrario della valle, come quello del nord barese ofantino, tiene separati i piccoli centri abitati, mantenendo un modello insediativo di città accentrate in un mare di ulivi e di viti, tra le due Puglie (la Capitanata e la Terra di Bari). In questa valle si sviluppa oggi un'agricoltura monofunzionale in grado, visto il ritorno economico, di contrastare il consumo di suolo tipico di simili aree pianeggianti (ad esempio, impianti fotovoltaici in aree agricole); l'agricoltura di dimostra qui ancora talmente redditizia da sostenere un modello di sviluppo alternativo e concorrenziale rispetto ai modelli spontanei di conurbazione. Lungo il corso del Locone è presente un vaso artificiale di rilevante valore naturalistico, circondato da un imboschimento artificiale a Pino d'Aleppo ed Eucalipto, ed a monte in corrispondenza delle sorgenti una area di elevata naturalità formata da una serie significative incisioni vallive poste a ventaglio sotto l'abitato di Spinazzola.

42

Le "Trasformazioni in atto e vulnerabilità della figura territoriale" riportano che il centro di Canosa presenta dei segni di indebolimento delle sue frange urbane, con la crescita di tessuti poco omogenei che indeboliscono la forza del mosaico periurbano di orti, vigne, frutteti. Uno degli elementi maggiormente critici è l'indebolimento del sistema del presidio del territorio aperto, che include anche i tanti episodi della riforma agraria. Qui la valle dell'Ofanto è più segnata, e alcune criticità riguardano la funzionalità del sistema di risalita infrastrutturale di lunga durata dell'asse fluviale. Le colture fortemente specializzate che si sviluppano lungo il fiume tendono a semplificare eccessivamente il mosaico colturale, con effetti paesistici non sempre positivi. Particolarmente significativo appare il bacino estrattivo presente nella media valle del Locone Comune di Canosa Contrada Tufarelle, ora per la gran parte abbandonato.

#### **6.4. Lo scenario strategico per la “Figura d’Ambito”**

Il PPTR nello scenario strategico della figura d’ambito, individua i Progetti territoriali per il paesaggio regionale e i più specifici e pertinenti “obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale della figura d’ambito”, declinati in indirizzi e direttive da attuare nei piani attuativi e nelle opere di rilevante trasformazione.

##### Obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale della figura d’ambito

In questa fase appare opportuno riportare esclusivamente gli indirizzi previsti dal PPTR, articolati per le singole strutture:

##### *Struttura e componenti Idro – Geo – Morfologiche*

- Garantire l’efficienza del reticolo idrografico drenante con particolare riguardo alla tutela delle aree di pertinenza dell’Ofanto e dei suoi affluenti e dei canali di bonifica;
- Promuovere tecniche tradizionali e innovative per l’uso efficiente e sostenibile della risorsa idrica;
- Conservare gli equilibri idrogeologici dei bacini idrografici e della costa;
- Tutelare gli equilibri morfodinamici degli ambienti costieri dai fenomeni erosivi indotti da opere di trasformazione;
- Tutelare le aree demaniali costiere dagli usi incongrui e dall’abusivismo;
- Garantire la conservazione dei suoli dai fenomeni erosivi indotti da errate pratiche colturali;
- Salvaguardare il mosaico formato dal sistema di boschi e macchie, pascoli e colture tradizionali che caratterizza l’altopiano.

43

##### *Struttura e componenti Ecosistemiche e Ambientali*

- Salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica;
- Tutelare i valori naturali e paesaggistici del sistema idrografico dell’Ofanto e dei suoi affluenti, le formazioni forestali meglio evolute, e tutelare il biotopo di Madonna di Ripalta;
- Valorizzare la funzione naturalistica dell’invaso del Locone anche come componente della rete ecologica REB;
- Salvaguardare i valori ambientali delle aree di bonifica presenti lungo la costa attraverso la riqualificazione in chiave naturalistica delle reti dei canali;
- Salvaguardare le pratiche agronomiche che favoriscono la diversità ecologica e il controllo dei processi erosivi;
- Riqualificare le aree costiere degradate, aumentando la resilienza ecologica dell’ecotone costiero.

##### *Struttura e componenti antropiche e storico – culturali*

- Salvaguardare l’integrità, le trame e i mosaici colturali dei territori rurali di interesse paesaggistico che caratterizzano l’ambito, con particolare riguardo (i) il mosaico perifluviale che caratterizza soprattutto il tratto centrale del corso d’acqua costituito dal vigneto alternato al frutteto e all’oliveto;(ii) gli orti costieri, (iii) i paesaggi della cerealicoltura tradizionale;
- Conservare e valorizzare l’edilizia e i manufatti rurali storici diffusi e il loro contesto di riferimento attraverso una conversione multifunzionale dell’agricoltura;
- Riqualificare i paesaggi della bonifica, valorizzando il sistema di segni e manufatti legati alla cultura idraulica storica;

- Valorizzare i sistemi dei beni culturali nei contesti agro-ambientali;
- Tutelare e valorizzare le specificità e i caratteri identitari dei centri storici e dei sistemi insediativi storici e il riconoscimento delle invarianti morfotipologiche urbane e territoriali così come descritti nella sezione B;
- Valorizzare i sistemi di relazioni tra costa e interno;
- Potenziare le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali tra città e campagna riqualificando gli spazi aperti periurbani e interclusi (campagna del ristretto);
- Tutelare e valorizzare il patrimonio di beni culturali nei contesti di valore agro-ambientale;
- Riqualificare le aree produttive dal punto di vista paesaggistico, ecologico, urbanistico edilizio ed energetico;
- Salvaguardare e valorizzare le componenti delle figure territoriali dell’ambito descritte nella sezione B.2 della scheda, in coerenza con le relative Regole di riproducibilità;
- Salvaguardare gli orizzonti persistenti dell’ambito con particolare attenzione a quelli individuati dal PPTR;
- Salvaguardare le visuali panoramiche di rilevante valore paesaggistico, caratterizzate da particolari valenze ambientali, naturalistiche e storico culturali, e da contesti rurali di particolare valore testimoniale;
- Salvaguardare, riqualificare e valorizzare i punti panoramici posti in corrispondenza dei nuclei insediativi principali, dei castelli e di qualsiasi altro bene architettonico e culturale posto in posizione orografica privilegiata, dal quale sia possibile cogliere visuali panoramiche di insieme dei paesaggi identificativi delle figure territoriali dell’ambito, nonché i punti panoramici posti in corrispondenza dei terrazzi naturali accessibili tramite la rete viaria o i percorsi e sentieri ciclo-pedonali;
- Salvaguardare, riqualificare e valorizzare i percorsi, le strade e le ferrovie dai quali è possibile percepire visuali significative dell’ambito;
- Salvaguardare, riqualificare e valorizzare gli assi storici di accesso alla città e le corrispettive visuali verso le “porte” urbane.

44

### **6.5. Verifica di conformità e compatibilità con il sistema delle tutele del PPTR**

Il Piano Urbanistico Generale del Comune di Canosa di Puglia è dotato di “parere paesaggistico”, rilasciato dalla Regione Puglia ai sensi dell’art. 5.03 delle NTA del PUTT/P e quindi è di fatto “adeguato” al PUTT/P regionale.

Con la DGR n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013, la Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, approvato con la DGR n.176 del 16.02.2015, pubblicata sul BURP n.39 del 23.03.2015.

Con l’approvazione del PPTR ed il superamento dei termini temporali previsti dal comma 3b dell’art. 106 delle NTA (integrato dalla DGR 2002/2013), sono decadute le c.d. “misure di salvaguardia” che rendevano “prevalenti” le previsioni del PUG di Canosa di Puglia rispetto a quanto previsto dal PPTR. La Circolare regionale n.432 del 10.06.2016, ha chiarito che:

*“Per i Comuni dotati di strumento urbanistico adeguato al PUTT/P (PUG o PRG adeguato al PUTT/P o Variante di Adeguamento al PUTT/P) si applicano le norme del Piano urbanistico vigente e quindi anche la parte relativa all’adeguamento al PUTT/P, ossia gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni previste per gli ATD e gli ATE individuati dal Piano con i relativi perimetri e le relative norme in quanto norme urbanistiche di piano.*

*Nelle aree così perimetrare come ATO ed ATE non è richiesta l’autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 del PUTT/P in quanto il PUTT/P non è più vigente e sono decadute le disposizioni transitorie contenute nell’art. 106 per le quali alcuni piani urbanistici erano fatti salvi. In questi casi la norma che disciplina gli*



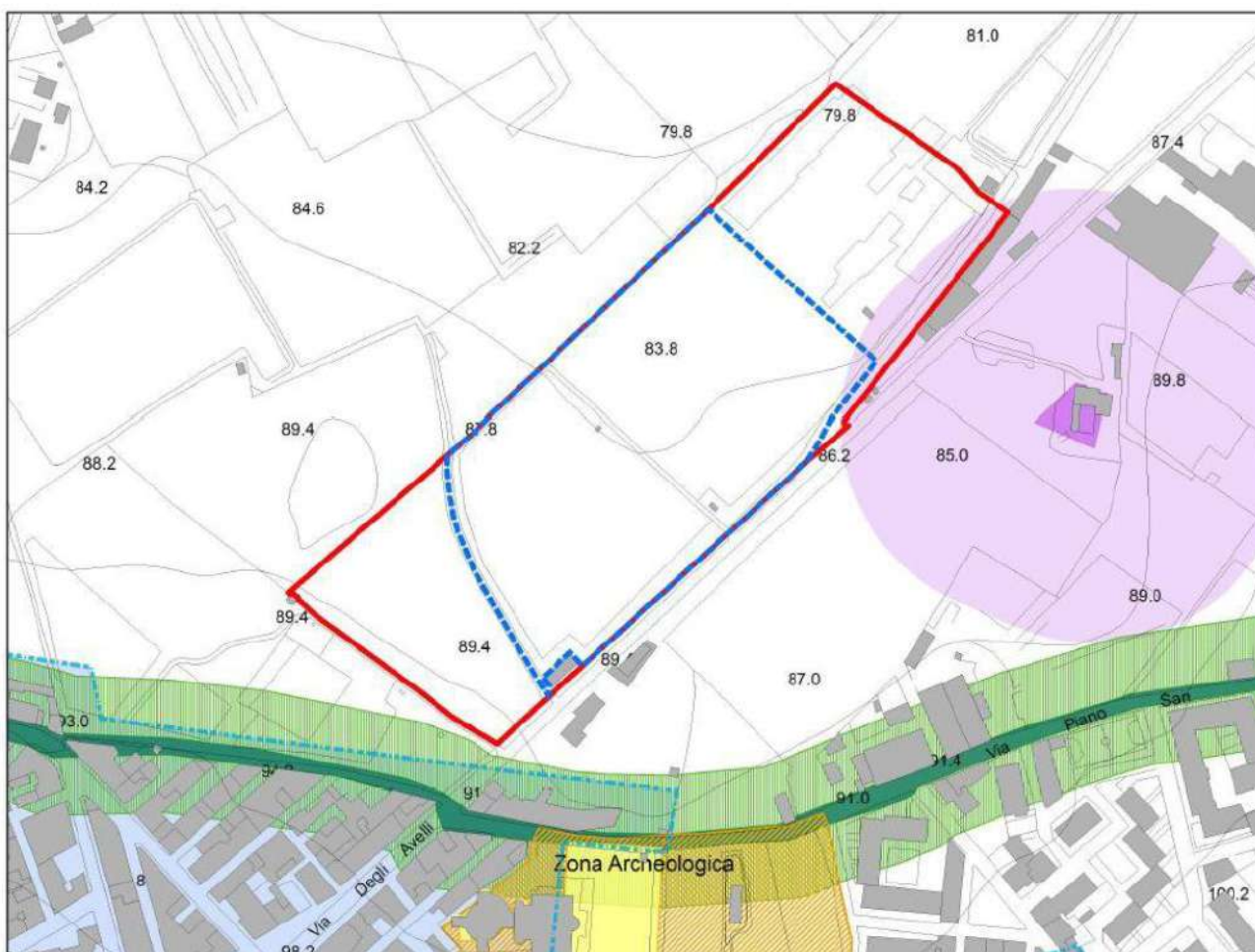
Interventi negli ATE e negli ATD sarà applicata nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. di competenza dello Sportello Unico per l'edilizia di ogni singolo comune.

All'interno dei previgenti "territori costruiti", di cui all'art. 1.03 co 5 e 6 del putt/p, si applicano le disposizioni di cui al Titolo VI delle NTA del PPTR come richiamate dall'art. 106 co 7 delle stesse.

In ogni caso, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, si applica la disciplina di cui al titolo VI delle NTA del PPTR. Sarà necessario, quindi, richiedere:

1. l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi che ricadono nei beni paesaggistici, come definiti dall'art.38 co.2 delle NTA del PPTR, disciplinata dall'art.90 delle stesse NTA;
2. l'accertamento di compatibilità paesaggistica per gli interventi che ricadono negli ulteriori contesti, come definiti dall'art. 38 co.3 delle NTA del PPTR, disciplinato dall'art.91 delle stesse NTA;
3. l'accertamento di compatibilità paesaggistica per gli interventi che comportino rilevante trasformazione del paesaggio, ovunque siano localizzati, di cui all'art.89 co.1, lett b2), come disciplinato dall'art.91 delle stesse NTA e dalla LR 19 del 10 aprile 2015;

L'analisi del sistema di tutela definito dal PPTR per l'area interessata dall'intervento, è stato effettuato su elaborati grafici 11 e 12 allegati alla presente relazione (stralcio di seguito riportato) dove è analizzato il contesto paesaggistico nei tre sistemi individuati dal piano, ovvero "struttura idro-geo-morfologica", "struttura ecosistemica e ambientale", "struttura antropica e storico-culturale", articolate per tipologia di bene (le c.d. "Componenti") e gerarchia di tutela (BP- Beni Paesaggistici o UCP- Ulteriori Beni Paesaggistici).



Verifica della presenza di BP e UCP del PPTR nell'area di interesse

L'analisi della presenza di Beni Paesaggistici e di Ulteriori Contesti Paesaggistici individuati dal PPTR effettuata attraverso il SIT/Puglia, per il contesto **AP.AS/P 3** ha fornito i seguenti risultati:

### **Struttura idro-geo-morfologica**

#### **Componenti idrologiche**

##### **Beni Paesaggistici**

Territori costieri	Nessuna segnalazione
Territori contermini ai laghi	Nessuna segnalazione
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche	Nessuna segnalazione

##### **Ulteriori Contesti Paesaggistici**

Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale	Nessuna segnalazione
Sorgenti	Nessuna segnalazione
Aree soggette a vincolo idrogeologico	Nessuna segnalazione

#### **Componenti geomorfologiche**

##### **Ulteriori Contesti Paesaggistici**

Versanti	Nessuna segnalazione
Lame e Gravine	Nessuna segnalazione
Doline	Nessuna segnalazione
Grotte	Nessuna segnalazione
Geositi	Nessuna segnalazione
Inghiottitoi	Nessuna segnalazione
Cordoni dunari	Nessuna segnalazione

46

### **Struttura ecosistemica e ambientale**

#### **Componenti botanico-vegetazionali e controllo paesaggistico**

##### **Beni Paesaggistici**

Boschi	Nessuna segnalazione
Zone umide Ramsar	Nessuna segnalazione

##### **Ulteriori Contesti Paesaggistici**

Aree umide	Nessuna segnalazione
Prati e pascoli naturali	Nessuna segnalazione
Formazioni arbustive in evoluzione naturale	Nessuna segnalazione
Area di rispetto dei boschi	Nessuna segnalazione

#### **Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici**

##### **Beni Paesaggistici**

Parchi e riserve nazionali o regionali	Nessuna segnalazione
Territori di protezione esterna dei parchi	Nessuna segnalazione

##### **Ulteriori Contesti Paesaggistici**

Siti di rilevanza naturalistica (SIC-ZPS)	Nessuna segnalazione
Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali	Nessuna segnalazione

### Struttura antropica e storico-culturale

#### **Componenti culturali e insediative**

##### Beni Paesaggistici

Immobili e aree di notevole interesse pubblico	Nessuna segnalazione
Zone gravate da usi civici	Nessuna segnalazione
Zone di interesse archeologico	Nessuna segnalazione

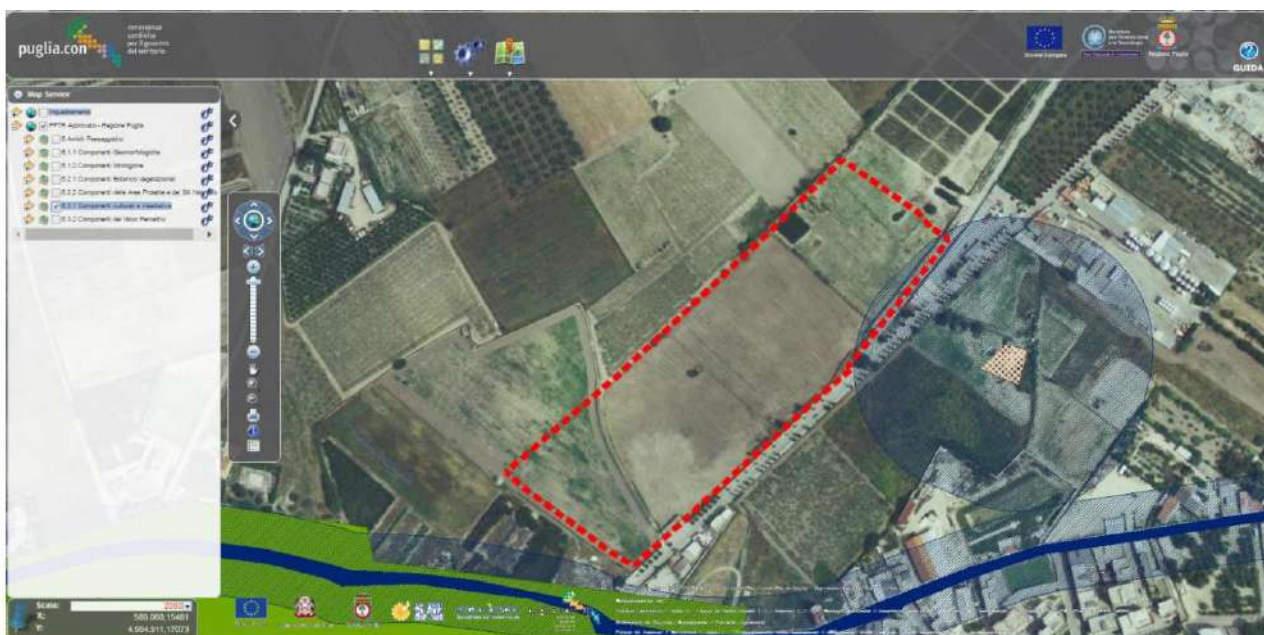
##### Ulteriori Contesti Paesaggistici

Città consolidata	Nessuna segnalazione
Stratificazione insediativa: Rete Tratturi	Nessuna segnalazione
Stratificazione insediativa: Siti Storici	Nessuna segnalazione
Area di rispetto delle componenti culturali e insediative	Area di rispetto dell'Ipogeo Monterisi-Rossignoli, vincolo archeologico diretto istituito ai sensi della L.1089, n.dec.02.10.1984
Paesaggi rurali	Nessuna segnalazione

#### **Componenti dei valori percettivi**

##### Ulteriori Contesti Paesaggistici

Strade a valenza paesaggistica	Nessuna segnalazione
Strade panoramiche	Nessuna segnalazione
Punti panoramici	Nessuna segnalazione
Coni visuali	Nessuna segnalazione



Contesto AP.AS/P 3: Verifica della presenza di Componenti culturali e insediative della Struttura antropica e storico-culturale del PPTR - Fonte Sit/Puglia



Come previsto dall'art. 96 delle NTA del PPTR, il PUE successivo al presente studio di fattibilità, dovrà essere sottoposto a "Parere di compatibilità paesaggistica", che è comunque richiesto nei seguenti casi:

- a) per l'adeguamento alle previsioni del PPTR dei vigenti piani urbanistici generali e territoriali;
- b) per il controllo di compatibilità previsto dalla L.R.27 luglio 2001, n. 20;
- c) per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale e provinciale o ad approvazione regionale;
- d) per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi ad esclusione di quelli interamente ricadenti nei "territori costruiti" di cui all'art 1.03 commi 5 e 6 del PUTT/P. In quest'ultimo caso, qualora lo strumento urbanistico generale non si adegui al PPTR entro il termine previsto dall'art. 97, è richiesto il parere di compatibilità paesaggistica.

La competenza al rilascio dei pareri di cui al comma 1 lett. d) è:

- a) degli Enti delegati dalla Regione al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi della normativa regionale vigente in materia;
- b) della Regione nei casi diversi da quelli di cui al punto precedente e laddove le previsioni di piano interessino beni o aree di cui all'art. 134 del Codice.

Qualora il Piano sia assoggettato a procedure di Vas, il parere viene rilasciato nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia. Il parere è espresso su istruttoria della competente struttura, che verifica la coerenza e la compatibilità dello strumento con:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

Il procedimento deve concludersi nel termine di 60 giorni da quando la struttura competente riceve l'istanza completa di tutti gli elementi istruttori, anche a seguito di richiesta di integrazione documentale.

Con la nota prot. n. AOO145 07/05/2019 n. 3718 pervenuta nella CdiS istruttoria avviata dal Comune di Canosa di Puglia sullo SdF presentato dalla società istante, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia ha chiarito che "Il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96.1d) sarà rilasciato per il PUE tra la fase di adozione e di approvazione dello stesso strumento urbanistico"; e con la nota depositata agli atti della CdiS del 20.06.2019, la società istante ha dichiarato che "provvederà a redigere apposita "Relazione di Compatibilità Paesaggistica" in sede di redazione del P.U.E., rapportando la proposta progettuale esecutiva riguardo al Titolo IV delle NTA del PPTR, gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito n. "5.4 Ambito Ofanto", quanto in riferimento alle "Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole urbane" (già peraltro trattate se pure sommariamente nello studio di fattibilità), nonché le azioni di cui al Titolo I delle NTA del PPTR; redigendo i richiesti elaborati tecnici al fine di acquisire il parere di compatibilità".

Anticipando alcune delle valutazioni di compatibilità paesaggistiche richieste nella nota regionale e che saranno comunque di approfondimento nella "Relazione di Compatibilità Paesaggistica", in questa fase appare utile operare le richieste:

- descrizione della proposta di strumento urbanistico esecutivo in rapporto con il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR; e la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito n. "5.4 Ambito Ofanto";

- valutazione di coerenza del progetto con gli indirizzi, le direttive e le linee guida con particolare riferimento alle raccomandazioni delle "Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane"(elaborato 4.4.3 del PPTR).

#### **6.5.1. Lo scenario strategico per la “Figura d’Ambito”**

Il PPTR nello scenario strategico della figura d’ambito, individua i Progetti territoriali per il paesaggio regionale e i più specifici e pertinenti “obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale della figura d’ambito”, declinati in indirizzi e direttive da attuare nei piani attuativi e nelle opere di rilevante trasformazione.

## **OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA E TERRITORIALE DELLA FIGURA D'AMBITO**

### **Struttura e componenti Idro – Geo – Morfologiche**

<b><i>Indirizzi</i></b>	<b><i>direttive</i></b>
garantire l'efficienza del reticolo idrografico drenante con particolare riguardo alla tutela delle aree di pertinenza dell'Ofanto e dei suoi affluenti e dei canali di bonifica;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– assicurano adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico finalizzati a incrementarne la funzionalità idraulica, attraverso tecniche di ingegneria naturalistica;</li> <li>– assicurano la continuità idraulica impedendo l'occupazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e la realizzazione in loco di attività incompatibili quali l'agricoltura;</li> <li>– riducono l'artificializzazione dei corsi d'acqua;</li> <li>– riducono l'impermeabilizzazione dei suoli;</li> <li>– realizzano le opere di difesa del suolo e di contenimento dei fenomeni di esondazione ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica;</li> <li>– favoriscono la riforestazione delle fasce perifluviali e la formazione di aree esondabili;</li> </ul>
promuovere tecniche tradizionali e innovative per l'uso efficiente e sostenibile della risorsa idrica;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– incentivano un'agricoltura costiera multifunzionale a basso impatto sulla qualità idrologica degli acquiferi e poco idroesigente;</li> <li>– - limitano i prelievi idrici in aree sensibili ai fenomeni di salinizzazione;</li> </ul>
garantire la conservazione dei suoli dai fenomeni erosivi indotti da errate pratiche colturali.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– prevedono misure atte a impedire l'occupazione agricola delle aree golenali e delle aree di pertinenza fluviale;</li> <li>– - prevedono forme di riqualificazione naturale delle aree già degradate da attività agricola intensiva, anche al fine di ridurre fenomeni di intensa erosione del suolo.</li> </ul>
salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– approfondiscono il livello di conoscenza delle componenti della Rete ecologica della biodiversità e ne definiscono specificazioni progettuali e normative al fine della sua implementazione;</li> <li>– incentivano la realizzazione del Progetto territoriale per il paesaggio regionale Rete ecologica polivalente;</li> <li>– evitano trasformazioni che compromettano la funzionalità della rete ecologica della biodiversità;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare i valori naturali e paesaggistici del sistema idrografico dell'Ofanto e dei suoi affluenti;</li> <li>- tutelare le formazioni forestali meglio evolute;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– assicurano la salvaguardia del sistema ambientale del fiume Ofanto e dei suoi affluenti al fine di preservare e implementare la sua funzione di corridoio ecologico multifunzionali di connessione tra la costa e le aree interne;</li> <li>– prevedono misure atte a impedire l'occupazione delle aree di pertinenza fluviale da strutture antropiche ed attività improprie;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– evitano ulteriori artificializzazioni delle aree di pertinenza dei corsi d’acqua con sistemazioni idrauliche dal forte impatto sulle dinamiche naturali;</li> <li>– prevedono la rinaturalizzazione dei corsi d’acqua artificializzati.</li> </ul>
salvaguardare le pratiche agronomiche che favoriscono la diversità ecologica e il controllo dei processi erosivi;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– individuano le aree dove incentivare l’estensione, il miglioramento e la corretta gestione di pratiche agro-ambientali (come le colture promiscue, l’inerbimento degli oliveti) e le formazioni naturali e seminaturali (come le foraggere permanenti e a pascolo), in coerenza con il Progetto territoriale per il paesaggio regionale Rete ecologica regionale polivalente;</li> </ul>

### **Struttura e componenti Ecosistemiche e Ambientali**

<b>indirizzi</b>	<b>direttive</b>
salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– approfondiscono il livello di conoscenza delle componenti della Rete ecologica della biodiversità e ne definiscono specificazioni progettuali e normative al fine della sua implementazione e conservazione;</li> <li>– incentivano la realizzazione del Progetto territoriale per il paesaggio regionale Rete ecologica polivalente;</li> <li>– evitano trasformazioni che compromettano la funzionalità della rete ecologica per la Biodiversità, in particolare relativamente alle lame, ai pascoli, ai boschi residui ed al sistema dei muretti a secco;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– tutelare i valori naturali e paesaggistici del sistema</li> <li>– idrografico dell’Ofanto e dei suoi affluenti;</li> <li>– tutelare le formazioni forestali meglio evolute;</li> <li>– tutelare il biotopo di Madonna di Ripalta;</li> <li>– valorizzare la funzione naturalistica dell’invaso del Locone anche come componente della rete ecologica REB;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– assicurano la salvaguardia del sistema ambientale del fiume Ofanto e dei suoi affluenti al fine di preservare e implementare la sua funzione di corridoio ecologico multifunzionali di connessione tra la costa e le aree interne;</li> <li>– prevedono misure atte a impedire l’occupazione delle aree di pertinenza fluviale da strutture antropiche ed attività improprie;</li> <li>– evitano ulteriori artificializzazioni delle aree di pertinenza dei corsi d’acqua con sistemazioni idrauliche dal forte impatto sulle dinamiche naturali;</li> <li>– prevedono la rinaturalizzazione dei corsi d’acqua artificializzati.</li> </ul>
salvaguardare le pratiche agronomiche che favoriscono la diversità ecologica e il controllo dei processi erosivi;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– incentivano l’estensione, il miglioramento e la corretta gestione di pratiche agro ambientali (come le colture promiscue, l’inerbimento degli oliveti) e le formazioni naturali e seminaturali (come le aree boscate della fascia pedemurgiana e le aree naturali a pascolo), in coerenza con il Progetto territoriale per il paesaggio regionale Rete ecologica regionale polivalente;</li> </ul>



## Struttura e componenti antropiche e storico – culturali

<i>indirizzi</i>	<i>direttive</i>
salvaguardare l'integrità delle trame e dei mosaici culturali dei territori rurali di interesse paesaggistico che caratterizzano l'ambito, con particolare riguardo a (i) il mosaico perifluviale che caratterizza soprattutto il tratto centrale del corso d'acqua costituito dal vigneto alternato al frutteto e all'oliveto;(ii) gli orti costieri, (iii) i paesaggi della cerealicoltura tradizionale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– individuano e perimetrano nei propri strumenti di pianificazione, i paesaggi rurali</li> <li>– descritti a fianco al fine di tutelarne l'integrità, con particolare riferimento alle opere di</li> <li>– rilevante trasformazione territoriale, quali i fotovoltaici al suolo che occupano grandi</li> <li>– superfici;</li> <li>– incentivano le produzioni tipiche di qualità e le molteplici cultivar storiche anche come fattore di competitività del turismo dei circuiti enogastronomici.</li> </ul>
conservare e valorizzare l'edilizia e i manufatti rurali storici diffusi e il loro contesto di riferimento attraverso una conversione multifunzionale dell'agricoltura.;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– individuano l'edilizia rurale storica con particolare riguardo alle masserie del medio</li> <li>– corso in riva destra al fine della loro conservazione, estesa anche ai contesti di pertinenza;</li> <li>– promuovono misure atte a contrastare l'abbandono del patrimonio insediativo rurale diffuso attraverso il sostegno alla funzione produttiva di prodotti di qualità e l'integrazione dell'attività con l'accoglienza turistica;</li> </ul>
riqualificare i paesaggi della bonifica, valorizzando il sistema di segni e manufatti legati alla cultura idraulica storica.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– individuano la rete di canali e strade poderali ai fini della loro valorizzazione come micro-corridoi ecologici e come itinerari ciclo-pedonali;</li> <li>– Valorizzano e tutelano le testimonianze della cultura idraulica costiera antecedente e posteriore alla fase delle bonifiche idrauliche del Tavoliere e loro integrazione in un itinerario regionale sui paesaggi dell'acqua costieri;</li> <li>– riqualificare il sistema di poderi della Riforma Agraria attraverso una conversione multifunzionale dell'agricoltura</li> </ul>
valorizzare i sistemi dei beni culturali nei contesti agroambientali;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– promuovono la fruizione dei contesti topografici stratificati (CTS) di Ascoli Satriano-Corleto; Canne della Battaglia e Canosa in coerenza con le indicazioni dei Progetti territoriali per il paesaggio regionale del PPTR Sistema infrastrutturale per la Mobilità dolce e Sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali;</li> <li>– promuovono la conservazione e valorizzazione dei valori patrimoniali archeologici monumentali, attraverso la tutela dei valori del contesto e conservando il paesaggio rurale per integrare la dimensione paesistica con quella culturale del bene patrimoniale.</li> </ul>
tutelare e valorizzare le specificità e i caratteri identitari dei centri storici e dei sistemi insediativi storici e il riconoscimento delle invarianti morfotipologiche urbane e territoriali così come descritti nella sezione B;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– prevedono la riqualificazione dei fronti urbani dei centri baresi, con il mantenimento delle relazioni qualificanti (fisiche, ambientali, visive) tra insediamento, costa e spazio rurale storico;</li> <li>– salvaguardano la mixité funzionale e sociale dei centri storici con particolare attenzione alla valorizzazione delle tradizioni produttive artigianali;</li> <li>– tutelano i manufatti storici e gli spazi aperti agricoli relittuali inglobati nei recenti processi di edificazione;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardano i varchi inedificati lungo gli assi lineari infrastrutturali, in particolare lungo il sistema di prima e di seconda corona e lungo le radiali del sistema a raggiera che si diparte dal centro capoluogo;</li> <li>- evitano la costruzione di nuove infrastrutture che alterino la struttura radiale della raggiera di Bari, e le relazioni visive e funzionali tra Bari e i centri a corona;</li> <li>- contrastano l'insorgenza di espansioni abitative in discontinuità con i tessuti urbani preesistenti, e favoriscono progetti di recupero paesaggistico dei margini urbani;</li> </ul>
valorizzare i sistemi di relazioni tra costa e interno;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovono il miglioramento dell'efficienza ecologica dei tessuti edilizi a specializzazione turistica e dei complessi residenziali-turistico-ricettive presenti lungo il litorale adriatico;</li> <li>- salvaguardano i caratteri di naturalità della fascia costiera e riqualificano le aree edificate più critiche in prossimità della costa, attraverso la dotazione di un efficiente rete di deflusso delle acque reflue e la creazione di un sistema di aree verdi che integrino le isole di naturalità e agricole residue;</li> </ul>
potenziare le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali tra città e campagna riqualificando gli spazi aperti periurbani e interclusi (campagna del ristretto);	<ul style="list-style-type: none"> <li>- perimetrano anche cartograficamente, gli spazi aperti interclusi dai tessuti edilizi urbani e gli spazi aperti periurbani;</li> <li>- individuano, anche cartograficamente, le urbanizzazioni abusive o paesaggisticamente improprie, ne mitigano gli impatti, ed eventualmente prevedono la loro delocalizzazione anche tramite apposite modalità perequative;</li> <li>- ridefiniscono i margini urbani attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani verso lo spazio agricolo;</li> <li>- potenziano il rapporto ambientale, alimentare, fruitivo, ricreativo, fra città e campagna ai diversi livelli territoriali, anche secondo gli indirizzi del Progetto Integrato Parco Fluviale del fiume Ofanto, e attraverso la realizzazione di parchi agricoli a carattere multifunzionale, in coerenza con quanto indicato dal Progetto territoriale per il paesaggio regionale Patto città/campagna;</li> </ul>
tutelare e valorizzare il patrimonio di beni culturali nei contesti di valore agro-ambientale;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- individuano, anche cartograficamente, e tutelano le testimonianze insediative della cultura idraulica (come le norie nell'agro di Mola, antichi manufatti per la captazione dell'acqua);</li> <li>- favoriscono la realizzazione dei progetti di fruizione dei contesti topografici stratificati (CTS) presenti sulla superficie dell'ambito, in coerenza con le indicazioni dei Progetti territoriali per il paesaggio regionale del PPTR <i>Sistema infrastrutturale per la Mobilità dolce e Sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali</i>;</li> <li>- ricostruiscono le relazioni tra l'edilizia rurale sorta sulle sponde del fiume e il fiume stesso, ville, masserie e casini, compresi i borghi della bonifica e della riforma fondiaria di Loconia, in territorio di Canosa, e il villaggio la Moschella, in territorio di Cerignola.</li> </ul>

<p>riqualificare le aree produttive dal punto di vista paesaggistico, ecologico, urbanistico edilizio ed energetico.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- individuano, anche cartograficamente, le aree produttive da trasformare prioritariamente in APPEA (Aree Produttive Paesaggisticamente e Ecologicamente Attrezzate, come le grandi aree industriali e commerciali che si dispongono lungo la S.S. 16 (Barletta, Trani, Bisceglie) e S.S. 98 (Andria, Corato, Bitonto) e la grande zona ASI tra Modugno – Bari e Bitonto, secondo quanto delineato dalle Linee guida sulla progettazione e gestione di aree produttive paesisticamente e ecologicamente attrezzate;</li> <li>- promuovono la riqualificazione delle aree produttive e commerciali di tipo lineare lungo le strade mercato come la S.S. 100, la S.S.16 tra Bari e Mola, attraverso progetti volti a ridurre l'impatto visivo, migliorare la qualità paesaggistica ed architettonica, rompere la continuità lineare dell'edificato e valorizzare il rapporto con le aree agricole contermini.</li> </ul>
<p>salvaguardare e valorizzare le componenti delle figure territoriali dell'ambito descritte nella sezione B.2 della scheda, in coerenza con le relative Regole di riproducibilità (sezione B.2.3.1);</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- impediscono le trasformazioni territoriali (nuovi insediamenti residenziali turistici e produttivi, nuove infrastrutture, rimboschimenti, impianti tecnologici e di produzione energetica) che alterino o compromettano le componenti e le relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche ed ecologiche che caratterizzano la struttura delle figure territoriali;</li> <li>- individuano gli elementi detrattori che alterano o interferiscono con le componenti descritte nella sezione B.2 della scheda, compromettendo l'integrità e la coerenza delle relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, e ne mitigano gli impatti;</li> </ul>
<p>salvaguardare gli orizzonti persistenti dell'ambito con particolare attenzione a quelli individuati dal PPTR (vedi sezione A.3.6 della scheda);</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- individuano cartograficamente ulteriori orizzonti persistenti che rappresentino riferimenti visivi significativi nell'attraversamento dei paesaggi dell'ambito al fine di garantirne la tutela;</li> <li>- impediscono le trasformazioni territoriali che alterino il profilo degli orizzonti persistenti o interferiscano con i quadri delle visuali panoramiche;</li> </ul>
<p>salvaguardare, riqualificare e valorizzare i punti panoramici posti in corrispondenza dei nuclei insediativi principali, dei castelli e di qualsiasi altro bene architettonico e culturale posto in posizione orografica privilegiata, dal quale sia possibile cogliere visuali panoramiche di insieme dei paesaggi identificativi delle figure territoriali dell'ambito, nonché i punti panoramici posti in corrispondenza dei terrazzi naturali accessibili tramite la rete viaria o i percorsi e sentieri ciclo-pedonali. Con particolare riferimento alle componenti elencate nella sezione A.3.6 della scheda;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verificano i punti panoramici potenziali indicati dal PPTR ed individuano cartograficamente gli altri siti naturali o antropico-culturali da cui è possibile cogliere visuali panoramiche di insieme delle "figure territoriali", così come descritte nella Sezione B delle schede, al fine di tutelarli e promuovere la fruizione paesaggistica dell'ambito;</li> <li>- individuano i corrispondenti coni visuali e le aree di visuale in essi ricadenti al fine di garantirne la tutela anche attraverso specifiche normative d'uso;</li> <li>- impediscono modifiche allo stato dei luoghi che interferiscano con i coni visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del panorama;</li> <li>- riducono gli ostacoli che impediscano l'accesso al belvedere o ne compromettano il campo di percezione visiva e definiscono le misure necessarie a migliorarne l'accessibilità;</li> <li>- individuano gli elementi detrattori che interferiscono con i coni visuali e stabiliscono le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi e per il miglioramento della percezione visiva dagli stessi;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovono i punti panoramici come risorsa per la fruizione paesaggistica dell'ambito in quanto punti di accesso visuale preferenziali alle figure territoriali e alle bellezze panoramiche in coerenza con le indicazioni dei Progetti territoriali per il paesaggio regionale del PPTR Sistema infrastrutturale per la Mobilità dolce e Sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali;</li> </ul>
salvaguardare le visuali panoramiche di rilevante valore paesaggistico, caratterizzate da particolari valenze ambientali, naturalistiche e storico culturali, e da contesti rurali di particolare valore testimoniale;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- individuano cartograficamente le visuali di rilevante valore paesaggistico che caratterizzano l'identità dell'ambito, al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione;</li> <li>- impediscono le trasformazioni territoriali che interferiscano con i quadri delle visuali panoramiche o comunque compromettano le particolari valenze ambientali storico culturali che le caratterizzano;</li> <li>- valorizzano le visuali panoramiche come risorsa per la promozione, anche economica, dell'ambito, per la fruizione culturale-paesaggistica e l'aggregazione sociale;</li> </ul>
salvaguardare e valorizzare le componenti delle figure territoriali dell'ambito descritte nella sezione B.2 della scheda, in coerenza con le relative Regole di riproducibilità (sezione B.2.3.1);	<ul style="list-style-type: none"> <li>- impediscono le trasformazioni territoriali (nuovi insediamenti residenziali turistici e produttivi, nuove infrastrutture, rimboschimenti, impianti tecnologici e di produzione energetica) che alterino o compromettano le componenti e le relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche ed ecologiche che caratterizzano la struttura delle figure territoriali;</li> <li>- individuano gli elementi detrattori che alterano o interferiscono con le componenti descritte nella sezione B.2 della scheda, compromettendo l'integrità e la coerenza delle relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, e ne mitigano gli impatti;</li> </ul>
salvaguardare, riqualificare e valorizzare i percorsi, le strade e le ferrovie dai quali è possibile percepire visuali significative dell'ambito. Con particolare riferimento alle componenti elencate nella sezione A.3.6 della scheda;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- implementano l'elenco delle le strade panoramiche indicate dal PPTR (Progetti territoriali per il paesaggio regionale del PPTR Sistema infrastrutturale per la Mobilità dolce);</li> <li>- individuano cartograficamente le altre strade da cui è possibile cogliere visuali di insieme delle figure territoriali dell'ambito;</li> <li>- individuano fasce di rispetto a tutela della fruibilità visiva dei paesaggi attraversati e impediscono le trasformazioni territoriali lungo i margini stradali che compromettano le visuali panoramiche;</li> <li>- definiscono i criteri per la realizzazione delle opere di corredo alle infrastrutture per la mobilità (aree di sosta attrezzate, segnaletica e cartellonistica, barriere acustiche) in funzione della limitazione degli impatti sui quadri paesaggistici;</li> <li>- indicano gli elementi detrattori che interferiscono con le visuali panoramiche e stabiliscono le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico della strada.</li> <li>- valorizzano le strade panoramiche come risorsa per la fruizione paesaggistica dell'ambito in quanto canali di accesso visuale preferenziali alle figure territoriali e alle bellezze panoramiche, in coerenza con le indicazioni dei Progetti territoriali per il paesaggio regionale del PPTR Sistema infrastrutturale per la Mobilità dolce;</li> </ul>



<p>salvaguardare, riqualificare e valorizzare gli assi storici di accesso alla città e le corrispettive visuali verso le “porte” urbane;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- individuano i viali storici di accesso alle città, al fine di garantirne la tutela e ripristinare dove possibile le condizioni originarie di continuità visiva verso il fronte urbano;</li> <li>- impediscono interventi lungo gli assi di accesso storici che comportino la riduzione o alterazione delle visuali prospettiche verso il fronte urbano, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità;</li> <li>- impediscono interventi che alterino lo skyline urbano o che interferiscano con le relazioni visuali tra asse di ingresso e fulcri visivi urbani;</li> <li>- attuano misure di riqualificazione dei margini lungo i viali storici di accesso alle città attraverso la regolamentazione unitaria dei manufatti che definiscono i fronti stradali e dell’arredo urbano;</li> <li>- prevedono misure di tutela degli elementi presenti lungo i viali storici di accesso che rappresentano quinte visive di pregio (filari alberati, ville periurbane).</li> </ul>
--	--







La matrice che segue rappresenta una prima valutazione (sintetica e qualitativa e quindi non analitica) della coerenza del progetto proposto rispetto agli obiettivi, le strategie, le azioni previste dal PPTR della Regione Puglia per la figura territoriale in cui ricade l’area di intervento.

**Matrice A - Analisi di coerenza con lo scenario strategico del PPTR- Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia per le invarianti delle strutture paesistiche**

LEGENDA:






**Struttura e componenti Idro – Geo – Morfologiche**




indirizzi	
garantire l'efficienza del reticolo idrografico drenante con particolare riguardo alla tutela delle aree di pertinenza dell'Ofanto e dei suoi affluenti e dei canali di bonifica;	
promuovere tecniche tradizionali e innovative per l'uso efficiente e sostenibile della risorsa idrica;	
garantire la conservazione dei suoli dai fenomeni erosivi indotti da errate pratiche colturali.	
salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica;	
- tutelare i valori naturali e paesaggistici del sistema idrografico dell'Ofanto e dei suoi affluenti; - tutelare le formazioni forestali meglio evolute;	
salvaguardare le pratiche agronomiche che favoriscono la diversità ecologica e il controllo dei processi erosivi;	

57

**Struttura e componenti Ecosistemiche e Ambientali**

indirizzi	
salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica;	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare i valori naturali e paesaggistici del sistema idrografico dell'Ofanto e dei suoi affluenti;</li> <li>- tutelare le formazioni forestali meglio evolute;</li> <li>- tutelare il biotopo di Madonna di Ripalta;</li> <li>- valorizzare la funzione naturalistica dell'invaso del Locone anche come componente della rete ecologica REB;</li> </ul>	
salvaguardare le pratiche agronomiche che favoriscono la diversità ecologica e il controllo dei processi erosivi;	

**Struttura e componenti antropiche e storico – culturali**

indirizzi	
salvaguardare l'integrità delle trame e dei mosaici colturali dei territori rurali di interesse paesaggistico che caratterizzano l'ambito, con particolare riguardo a (i) il mosaico perfluviale che caratterizza soprattutto il tratto centrale del corso d'acqua costituito dal vigneto alternato al frutteto e all'oliveto;(ii) gli orti costieri, (iii) i paesaggi della cerealicoltura tradizionale.	
conservare e valorizzare l'edilizia e i manufatti rurali storici diffusi e il loro contesto di riferimento attraverso una conversione multifunzionale dell'agricoltura.;	
riqualificare i paesaggi della bonifica, valorizzando il sistema di segni e manufatti legati alla cultura idraulica storica.	

valorizzare i sistemi dei beni culturali nei contesti agroambientali;	
tutelare e valorizzare le specificità e i caratteri identitari dei centri storici e dei sistemi insediativi storici e il riconoscimento delle invarianti morfotipologiche urbane e territoriali così come descritti nella sezione B;	
valorizzare i sistemi di relazioni tra costa e interno;	
potenziare le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali tra città e campagna riqualificando gli spazi aperti periurbani e interclusi (campagna del ristretto);	
tutelare e valorizzare il patrimonio di beni culturali nei contesti di valore agro-ambientale;	
riqualificare le aree produttive dal punto di vista paesaggistico, ecologico, urbanistico edilizio ed energetico.	
salvaguardare e valorizzare le componenti delle figure territoriali dell'ambito descritte nella sezione B.2 della scheda, in coerenza con le relative Regole di riproducibilità (sezione B.2.3.1);	
salvaguardare gli orizzonti persistenti dell'ambito con particolare attenzione a quelli individuati dal PPTR (vedi sezione A.3.6 della scheda);	
salvaguardare, riqualificare e valorizzare i punti panoramici posti in corrispondenza dei nuclei insediativi principali, dei castelli e di qualsiasi altro bene architettonico e culturale posto in posizione orografica privilegiata, dal quale sia possibile cogliere visuali panoramiche di insieme dei paesaggi identificativi delle figure territoriali dell'ambito, nonché i punti panoramici posti in corrispondenza dei terrazzi naturali accessibili tramite la rete viaria o i percorsi e sentieri ciclo-pedonali. Con particolare riferimento alle componenti elencate nella sezione A.3.6 della scheda;	
salvaguardare le visuali panoramiche di rilevante valore paesaggistico, caratterizzate da particolari valenze ambientali, naturalistiche e storico culturali, e da contesti rurali di particolare valore testimoniale;	
salvaguardare e valorizzare le componenti delle figure territoriali dell'ambito descritte nella sezione B.2 della scheda, in coerenza con le relative Regole di riproducibilità (sezione B.2.3.1);	
salvaguardare, riqualificare e valorizzare i percorsi, le strade e le ferrovie dai quali è possibile percepire visuali significative dell'ambito. Con particolare riferimento alle componenti elencate nella sezione A.3.6 della scheda;	
salvaguardare, riqualificare e valorizzare gli assi storici di accesso alla città e le corrispettive visuali verso le "porte" urbane;	

58

Dall'analisi dei risultati della valutazione si può delineare una sostanziale coerenza tra i principali "obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale della figura d'ambito" (declinati in indirizzi e direttive da attuare nei piani attuativi e nelle opere di rilevante trasformazione), definiti nello scenario strategico del PPTR per la Figura d'Ambito ed l'intervento previsto.

### 6.5.2. La verifica di coerenza con le "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane (Elaborato del PPTR 4.4.3)

Nel PPTR il progetto del "Patto Città Campagna" si sviluppa a partire dai cambiamenti delle politiche agricole comunitarie e dalle esperienze di riqualificazione delle principali regioni metropolitane europee in cui muta profondamente il ruolo dell'agricoltura nella pianificazione del territorio e dell'ambiente a partire dal concetto di multifunzionalità: l'agricoltura viene chiamata ad assolvere a compiti non solo di produzione di qualità alimentare, ma di salvaguardia idrogeologica, di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, di produzione energetica, di attivazione di sistemi economici a base locale (ettaro zero, reti corte produzione e consumo; riduzione dell'impronta ecologica attraverso la localizzazione e la chiusura dei cicli dell'alimentazione, dei

rifiuti, dell'energia). In questo contesto, l'agricoltura periurbana viene ad assumere un particolare ruolo nella riqualificazione delle periferie, nel miglioramento della qualità della vita nelle aree metropolitane e nell'urbanizzazione diffusa.

**pptr**  
piano paesaggistico territoriale regionale

Associazione Assetto del Territorio  
Pres. Sergio Santoro

1° P.P.T.R. proposta P.P.T.R. (2014)  
Direttore di Area: PUGLIA per  
l'Indirizzo di Rete e la Qualità  
Urbanistica  
Pres. Piero Casadei

Responsabile scientifico:  
Prof. Alberto Magnaghi

Leggende Tecniche  
Arch. Mariacristina Michelini  
ECONOMIA  
Arch. Sisto Cerasola  
Pres. Nicola Maffioletti  
Arch. Antonino Cigliardi  
Pres. Daniela Santoro  
Arch. Francesco Violante  
Arch. Francesco Orlandini  
Ing. Ugo Manno  
Pres. Leggio Costantino  
Arch. Marco Castellana  
Arch. Michele Sica  
Arch. Pierluigi Orlandini

Arch. Costantina Miceli-Quattrone  
Arch. Paolo Lucarelli  
Arch. Daniela Pini  
Arch. Massimo Carta  
Arch. Sara Gioiannetti

Direzione Regionale per i Beni  
Culturali e Paesaggistici della Puglia  
Arch. Ruggiero Marfisi  
DIREZIONE REGIONALE  
Arch. Anna Vella

Responsabile dell'attuazione:  
Arch. Vito Lanzetta  
Ing. Felice Pace

1° P.P.T.R. proposta P.P.T.R. (2013)  
Direttore di Area: PUGLIA per  
l'Indirizzo di Rete e la Qualità  
Urbanistica  
Pres. Roberto Casali

Comitato di studio del territorio  
Ing. Felice Pace

Servizio Assetto del Territorio  
Arch. Sisto Cerasola  
(Coordinamento generale)

LAUREA  
CONFERENZA REGIONALE  
Arch. Paolo Lucarelli  
Arch. Massimo Carta  
Arch. Francesco Orlandini  
Arch. Sara Gioiannetti

Ministero dei Beni e delle Attività  
Culturali e del Turismo  
CONFERENZA REGIONALE PUBBLICA  
DIREZIONE REGIONALE PUGLIA  
DIREZIONE REGIONALE  
Arch. Roberto Casali  
Arch. Cristina Iannelli

Direzione Regionale per i Beni  
Culturali e Paesaggistici della Puglia  
Arch. Ruggiero Marfisi  
DIREZIONE REGIONALE  
Arch. Sara Gioiannetti

**Lo scenario strategico 4**

**Linee guida 4.4**

**4.4.3**  
**Linee guida per il patto città campagna:  
riqualificazione delle periferie  
e delle aree agricole periurbane**

SECONDA FASE  
revisione e cura di  
Ing. Ugo Manno  
Arch. Rocco Pastore

**piano paesaggistico territoriale regionale**  
REGIONE PUGLIA - Assessorato all'Assetto del Territorio

REGIONE PUGLIA  
Area dedicata per l'Indirizzo di Rete e la Qualità Urbanistica  
SERVIZIO  
ASSETTO  
del Territorio

Ministero  
dei Beni e delle  
attività culturali  
e del Turismo  
DIREZIONE REGIONALE  
per i Beni Culturali  
e Paesaggistici della Puglia

Febbraio 2015

<http://www.paesaggio.regione.puglia.it>

Nel progetto del PPTR del Patto Città Campagna, la campagna del “ristretto” è intesa come una fascia di territorio agricolo intorno alla città che ne inviluppa le sue frange periferiche.

La campagna del “ristretto” rievoca la ricostruzione degli antichi “ristretti”, un paesaggio agricolo che nel passato era ricco di relazioni con la città.

Pur essendo ormai scomparsi perché su quei terreni si sono costruite le successive espansioni urbane, essi vengono pensati dal Patto Città Campagna come nuovi spazi agricoli posti ai limiti delle attuali periferie che ne ripropongono le originarie intenzionalità.

Il significato di questa campagna periurbana si trasforma rispetto alle diverse relazioni che intrattiene con il contesto. Essa può essere infatti contigua ad aree produttive, alle maglie larghe e al tessuto compatto o a tessuti di bassa densità. Alle diverse accezioni corrisponderanno prestazioni differenti.

A ciascuna di queste categorie corrisponderanno regole, prestazioni e trattamenti differenti dei materiali che le costituiscono.

Tra i materiali vi sono tutte quelle attività di agricoltura a servizio dei cittadini, come gli orti sociali o i parchi suburbani, riconnessi agli spazi aperti interclusi della città. La campagna del “ristretto” è il luogo delle “nuove porte” dove segnare l’incontro tra la città e la campagna o dove larghi viali alberati potranno mostrare, come in passato, la transizione dal territorio aperto e agricolo a quello denso e urbano.

L’edilizia rurale diffusa e monumentale non sarà più isolata e “spaesata” nella sub urbanità ma troverà il modo per entrare nel progetto del ristretto, o attribuendosi alla città (scuole, centri servizi, ecc.) o rimanendo nella campagna come residenza rurale, fattorie didattiche, ecc.



La scala della campagna del “ristretto” riguarda la gran parte delle città della Puglia e necessita di un progetto a scala locale per trovare nuove progettualità rispetto alle condizioni specifiche di ogni contesto urbano e agricolo.

Lo scopo finale è quello di perimetrare con la campagna i confini dell’urbano per evitare consumo di suolo e spreco di territorio, per promuovere progettualità di prossimità che elevi la qualità abitativa delle periferie, del margine urbano con vantaggi che si riverberano fino alla città intera.

Rispetto alla “Criticità dei luoghi”, nel progetto è chiarito che le aree agricole a ridosso della città sono spesso degradate o in abbandono. In molti casi non vi sono punti di contatto tra le aree agricole e le aree urbane limitrofe. Mancano strategie che mettano in relazione lo spazio agricolo con le periferie nonostante molte pratiche urbane già investono lo spazio agricolo (campi gioco, spazi attrezzati, percorrenze, ecc.).

I “Criteri orientativi” chiariscono che gli spazi agricoli di prossimità costituiscono il potenziale su cui lavorare per un progetto di riqualificazione della campagna perché permanga l’agricoltura, integrandola in chiave multifunzionale e dotandola di servizi per la città e per i cittadini.

Nel progetto di Patto Città-Campagna, specifica quali sono gli indirizzi da seguire nella redazione dei nuovi strumenti urbanistici o attraverso l’adeguamento di quelli vigenti al PPTR ed in particolare:

- attivare politiche agro urbane per una pianificazione concertata e condivisa tra la città e lo spazio agricolo periurbano.
- stabilire una continuità tra la campagna del ristretto e le aree insediate;
- riprogettare il margine agricolo con azioni di mitigazione paesaggistica.
- conferire alla campagna del “ristretto” funzioni multiple finalizzate alla conservazione dello spazio agricolo coltivato.
- attribuire alla campagna del “ristretto” il ruolo di “area tampone” all’interno del progetto della Rete Ecologica Regionale RER.

La matrice che segue, viene valutata la coerenza del Piano Urbanistico Esecutivo proposto rispetto alle “raccomandazioni” che il Patto Città-Campagna, delinea per i nuovi strumenti urbanistici nelle aree interessate dalla presenza della “campagna del ristretto”.

**Matrice B- Analisi di coerenza del piano con le “raccomandazioni” delineate nel progetto del Patto Città-Campagna del PPTR**

LEGENDA:



COERENZA DIRETTA



COERENZA INDIRETTA



NESSUNA RELAZIONE



COERENZA NULLA

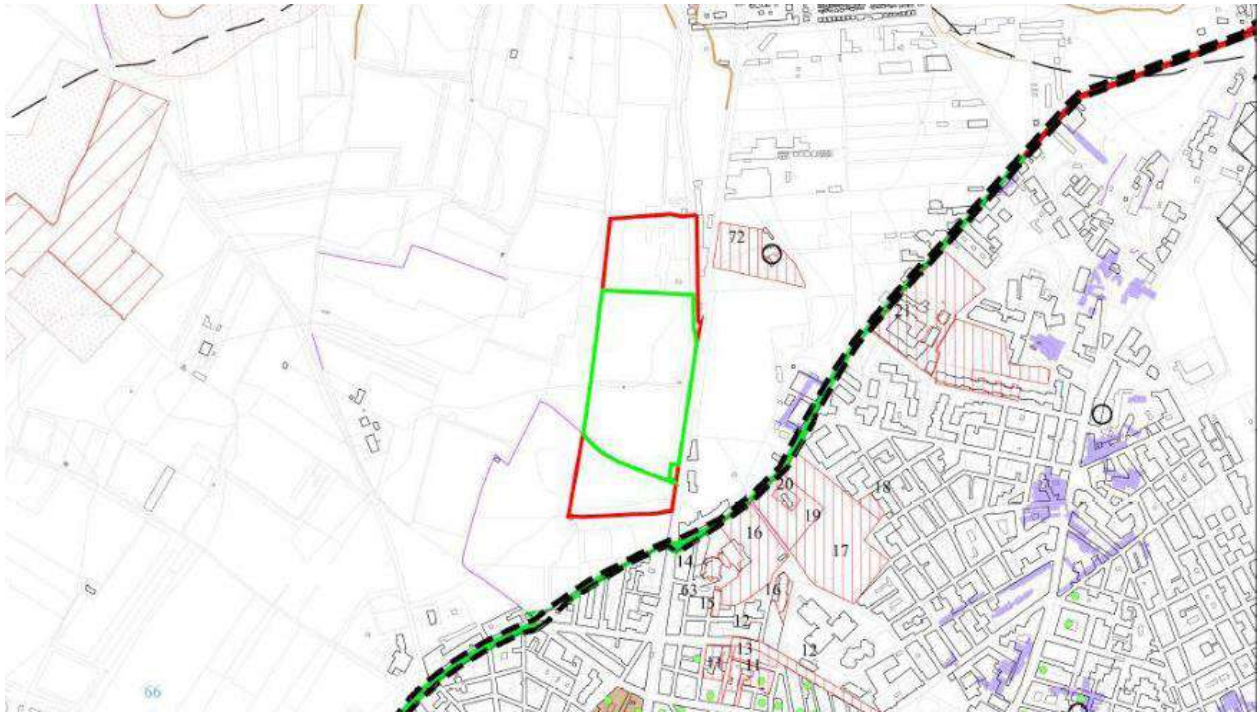
	Raccomandazioni	
<b>1.a</b>	individuare alla scala provinciale, comunale o intercomunale la “campagna del ristretto”. Questo spazio può interessare aree agricole o aree destinate a edificazione da strumenti urbanistici vigenti, talvolta sovradimensionati e poco attenti agli aspetti ambientali e paesaggistici. Qualora la “campagna del ristretto” interessi aree con capacità insediative residue, tali volumetrie potranno essere recuperate nella redazione dei PUG e dei PUE all’interno di altri spazi della periurbanità in aree di recente espansione o, preferibilmente in aree già urbanizzate (vuoti urbani, aree degradate, ecc.) a fini di densificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente.	

<b>1.b</b>	Istituire tavoli di copianificazione per la costruzione di strategie condivise e concertate tra pianificazione urbana e territoriale e politiche di sviluppo rurale, in termini agro ambientali e agro urbani alla scala comunale o intercomunale.	😊
<b>2.a</b>	Prevedere cataloghi di modalità di intervento e materiali per realizzare un progetto agro-urbano di qualità.	😊
<b>2.b</b>	Prevedere permeabilità tra lo spazio urbano e quello della campagna (es. cunei verdi, ecc.).	😊
<b>2.c</b>	Prevedere politiche agro-forestali attivando iniziative innovative (forestazioni urbane, orti sociali, mercati di prossimità, etc) nelle aree agricole marginali e in abbandono della campagna del ristretto.	😊
<b>2.d</b>	Collocare le attività creative che valorizzino la presenza della campagna a ridosso della città come mercati ortofrutticoli e floreali, attrezzature per lo sport che prevedano percorsi ginnici nella campagna, ecc.	😊
<b>2.e</b>	Prevedere il recupero l'edilizia rurale a secco.	😊
<b>3.a</b>	Sostenere le attività agricole di prossimità per rafforzare la competitività dell'agricoltura periurbana.	😊
<b>3.b</b>	Dotare lo spazio agricolo di infrastrutture ecologiche collocando sui margini ampie fasce alberate (aree rifugio, siepi, boschi lineari, ecc.) che interpretino lo spazio del ristretto in termini agro ambientali.	😊
<b>4.a</b>	All'interno della individuazione della campagna del "ristretto", le funzioni che assume di area tampone comportano: <ul style="list-style-type: none"> <li>– il perseguimento di pratiche agricole a basso impatto (agricoltura biologica, biodinamica, integrata...);</li> <li>– la promozione di <i>cultivar</i> che migliorano i valori di biodiversità degli agroecosistemi;</li> <li>– il recupero delle risorse idriche e del suolo come lotta alla desertificazione;</li> <li>– la rigenerazione delle risorse ambientali, acqua, suolo, aria, per compensare l'impatto urbano;</li> <li>– la promozione di ambienti ospitali per la flora e la fauna.</li> </ul>	😊

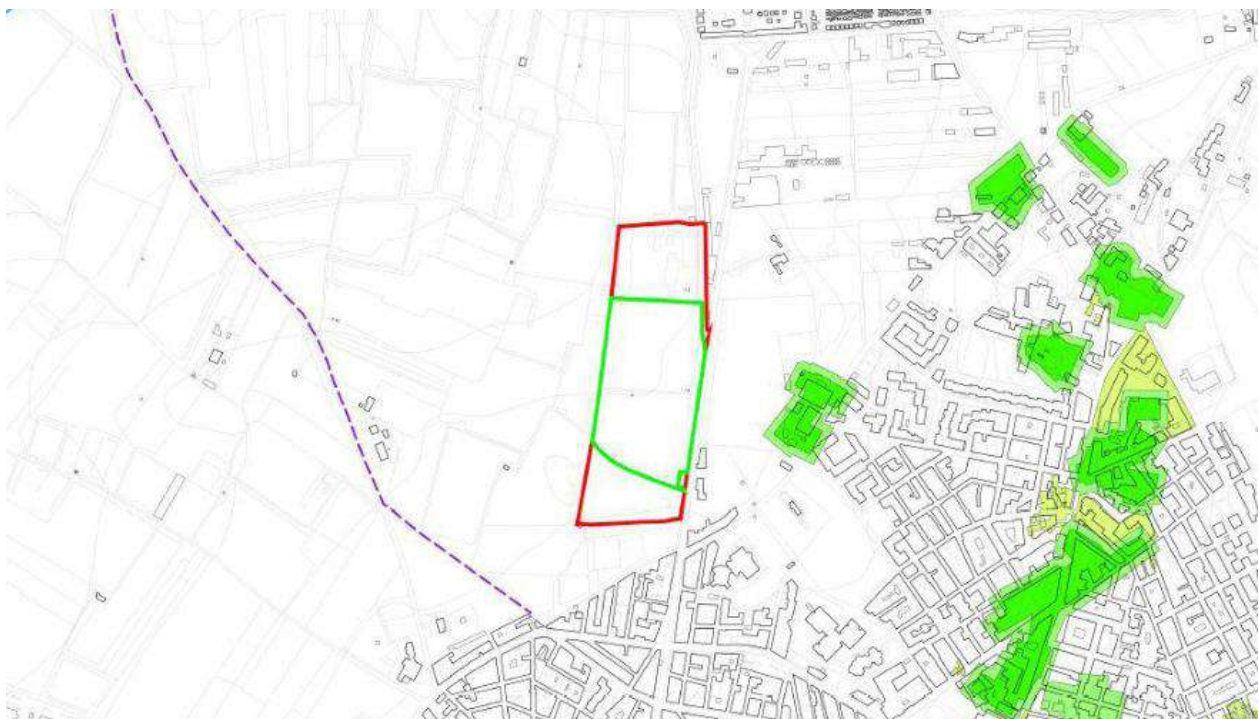
Dall'analisi dei risultati della valutazione si può delineare una forte coerenza tra le previsioni del Piano Urbanistico Esecutivo, con le "raccomandazioni" delineate nel progetto del Patto Città-Campagna del PPTR "riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane".

### 6.6. Le invarianti strutturali paesaggistiche ed ambientali individuate dal PUG (in adeguamento al PUTT/P)

Come si evince chiaramente dalla lettura della tavola d.1.2. Carta delle invarianti strutturali paesistico – ambientali del PUG, sull'area interessate dallo studio di fattibilità, ovvero sul contesto individuato dal PUG come AP.AS/P3 non sono segnalate invarianti paesaggistiche derivanti dall'adeguamento del Piano Urbanistico Generale al PUTT/P- Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.



*PUG di Canosa di Puglia - Tavola d.1.2. Carta delle invarianti strutturali paesistico-ambientali del PUG con la sovrapposizione dei perimetri del Comparto AP.AS/P3 e dell'area di proprietà.*



*PUG di Canosa di Puglia - Tavola d.1.3.a/b/c. Carta delle invarianti strutturali paesistico-ambientali: vulnerabilità e rischio idraulico con la sovrapposizione dei perimetri del contesto AP.AS/P 3 e dell'area di proprietà*

Analogamente, dalla lettura della Tavola d.1.3.a/b/c. “Carta delle invarianti strutturali paesistico-ambientali: vulnerabilità e rischio idraulico del PUG” non si individua la presenza di invarianti strutturali dell'assetto idrologico e geomorfologico nell'ambito del Contesto AP.AS/P3 e dunque nell'area oggetto di interesse.