



# Comune di RUTIGLIANO (Ba)

AREA SEGRETARIO GENERALE

Servizio *Autorità Competente VAS*

## **Prot. n. 16428 del 11.11.2021**

OGGETTO: Piano di lottizzazione "Parco Le More" Zona C4 Comparto n. 6 del PRG vigente del Comune di Rutigliano, adeguato al parere paesaggistico di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 129 del 09/10/2020.

**Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 44/2012.**

**Provvedimento di esclusione.**

### L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS

VISTO che:

- la Regione Puglia, ai sensi dell'art. 35 e. i del D.Lgs. n. 152/2006, ha approvato la L.R. n. 44 del 14.12.2012 "Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica", che circostanza l'iter procedimentale della VAS, le modalità di redazione dei rapporti ambientali, ed all'art. 4 rubricato "Attribuzioni e esercizio della competenza di VAS", detta le condizioni ed i requisiti per la delega ai Comuni (BURP n. 183 del 18.12.2012);
- la L.R. Puglia n. 4 del 12.02.2014 (BURP n. 21 del 17.02.2014) ha introdotto delle semplificazioni agli art. 10, 11 e 12 della L.R. Puglia n. 44/2012 evidenziando che "ai comuni è delegato l'esercizio, anche in forme associative disciplinate dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali [...] delle competenze per l'espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 9 per i piani e programmi approvati in via definitiva dai comuni, nonché per l'espletamento delle procedure di VAS di cui agli articoli 9 e seguenti rivenienti da provvedimenti di assoggettamento di piani o programmi di cui sopra";

**PREMESSO:**

- che nel mese di dicembre 2008 la maggioranza dei proprietari delle aree ricomprese nel comparto n. 6 di C4 come individuate nel vigente PRG, hanno trasmesso la proposta di lottizzazione denominato "Parco le More", per il quale non è stato possibile procedere con l'iter di adozione nell'attesa che fosse definita la variante di adeguamento del PRG al PUTT/p, difatti l'allora vigente PUTT/p prevedeva una fascia di rispetto delle ville Chiaia, rispetto alla quale non sarebbe stato possibile procedere con l'adozione del Piano di Lottizzazione stesso.

- che con nota acquisita al prot. n. 7772 del 02.05.2011, I proprietari delle aree ricomprese nel comparto n. 6 di C4 come individuate nel vigente PRG, hanno ripresentato il piano di Lottizzazione chiedendone, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 6/79 e dell'art. 16 e segg. Della L.R. n. 20/2001, la sua approvazione, anche in questo caso non è stato possibile procedere con l'iter di adozione poiché non era stata ancora approvata la variante di adeguamento del PRG al PUTT/p ed anche perché nel frattempo era intervenuta l'adozione del PPTR ( D.G.R. n. 1435 del 02/08/2013);

- che a seguito dell'approvazione definitiva del PPTR (D.G.R. n. 176 del 16/02/2015) il progettista ing. Vito Demarinis, con nota acquisita al prot. n. 18760 del 09.10.2015, ha trasmesso la documentazione integrativa e sostitutiva di quella precedentemente inviata con nota acquisita al protocollo n. 7772 del 02.05.2011 costituita da :

- Relazione generale – Norme tecniche
- Relazione geologica
- Piano finanziario
- Schema di convenzione
- Elenco prezzi e Computo metrico viabilità pubblica
- Verifica di assoggettabilità a VAS rapporto preliminare
- Elaborati grafici di progetto:
  - TAV. 1 Inquadramento Territoriale
  - TAV. 2 Perimetrazione delle aree sul PRG
  - TAV. 3 Perimetrazione delle aree Omogenee
  - TAV. 4 Sovrapposizione dell'astratto di PRG al rilievo topografico
  - TAV. 5 Sovrapposizione dell'astratto di PRG allo stralcio catastale
  - TAV. 6 Piano Particellare di Esproprio
  - TAV. 7 Dimensionamento aree omogenee e viabilità pubblica
  - TAV. 8 Piano Quotato
  - TAV. 9 Individuazione dei lotti fondiari e tipologie costruttive
  - TAV. 10 Planivolumetrico
  - TAV. 11 Tipologia edilizia A
  - TAV. 12 Tipologia edilizia B
  - TAV. 13 Tipologia edilizia C
  - TAV. 14 Tipologia edilizia D
  - TAV. 15 Aree per Viabilità e Servizi
  - TAV. 16 Opere di Urbanizzazione
  - TAV. 17 sovrapposizione dei lotti allo stralcio catastale
  - TAV. 18 Planimetria generale viabilità pubblica
  - TAV. 19 Profili viabilità pubblica

- che in data 09.11.2015 perveniva nota dell'avv. Carlo Dell'Erba, acquisita al prot. n. 21304 del 12.11.2015, il quale ha chiesto di ridiscutere l'effettiva utilità della strada collocata sul lato Sud Ovest così come prevista nel piano di Lottizzazione, rispetto alla proprietà dei sigg.ri Domenico Dell'Erba e Rosa Iannuzzi;

- che con nota prot. n. 22218 del 23.11.2015, il responsabile area edilizia privata ed urbanistica Ing. Erminio d'Aries, con riferimento alla proposta di lottizzazione acquisita con nota prot. n. 18760 del 09.10.2015, osservava, all'ing. Vito Demarinis, che a seguito di un preliminare esame degli elaborati era stata rilevata una disposizione degli standard che non poteva essere assolutamente condivisa per le seguenti ragioni:

1. eccessiva dispersione degli standard;
2. dimensione e forma degli standard di progetto apparivano, in modo del tutto evidente, poco funzionali.

- che con la medesima nota riferiva anche di quanto richiesto dall'avv. Carlo Dell'Erba, contestualmente, chiedeva notizie a conclusione dei chiarimenti chiesti.

- che con nota acquisita al prot. n. 21304 del 12.11.2015, l'avv. Carlo Dell'Erba contestava l'assetto della Lottizzazione vista l'indisponibilità dell'ing. Vito Demarinis a voler recepire le istanze avanzate dai sigg.ri Domenico Dell'Erba e Rosa Iannuzzi.

- con nota acquisita al prot. n. 10924 del 26.05.2016, l'ing. Vito Demarinis ha trasmesso nuova documentazione integrativa e sostitutiva di quella precedentemente inviata con nota acquisita al prot. n. 18760 del 09.05.2015, costituita da :

- tavola n. 9a Individuazione dei lotti fondiari in sostituzione della tavola n. 9
  - tavola n.10a Planovolumetrico in sostituzione della tavola n. 10
  - tavola n. 15a Aree per Viabilità e Servizi in sostituzione della tavola n. 15
  - tavola n. 16a Opere di urbanizzazione in sostituzione della tavola n. 16
  - tavola n. 17a sovrapposizione dei lotti allo stralcio catastale, in sostituzione alla tavola n.17
- che con la medesima nota l'ing. Vito Demarinis, relativamente alle osservazioni sollevate dall' avv. Carlo Dell'Erba, comunicava che dopo ripetuti incontri e chiarimenti, i Sigg.ri Domenico Dell'Erba e Rosa Iannuzzi non avevano voluto sottoscrivere la proposta di lottizzazione. L'ing. Vito Demarinis evidenziava, inoltre, che la volontà della maggioranza dei lottizzanti è quella di realizzare un parco privato, che verrebbe compromesso nel caso venisse eliminata la strada collocate sul lato Sud Ovest, rispetto alla proprietà dei sigg.ri Domenico Dell'Erba e Rosa Iannuzzi.
- che in data 20.06.2016 prot. n. 12527 il responsabile dell'Area edilizia privata ed Urbanistica ing. Erminio d'Aries ha redatto la relazione Istruttoria del Piano di Lottizzazione denominato Parco le More comparto n. 6 zona C4 con la quale esprimeva parere favorevole alle seguenti condizioni:
- a) Sia conclusa, prima dell'adozione della Lottizzazione stessa, la procedura di assoggettabilità a VAS di cui all' art. 5 del Regolamento Regionale n. 18 del 09.10.2013 di attuazione della L.R. n. 44/2012, nell'ambito della quale dovrà essere acquisito il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015;
  - b) Sia acquisito, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e prima dell'adozione della lottizzazione stessa, il parere del competente ufficio sismico regionale;
  - c) Prima della sottoscrizione della convenzione di lottizzazione sia costituito il consorzio per la realizzazione e gestione delle opere di urbanizzazione;
- che con nota prot. N. 12538 del 20.06.2016 il responsabile dell'Area edilizia privata ed Urbanistica ing. Erminio d'Aries in qualità di autorità procedente chiedeva al Responsabile dell'Area LL.PP – Ambiente Ing. Carlo Ottomano in qualità di autorità competente la verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di lottizzazione allegando n. 15 copie CD contenute il progetto di lottizzazione, il rapporto preliminare ed il parere urbanistico prot. n. 12527 del 20.06.2016.
- che con nota prot. n. 21823 del 10.11.2016 il responsabile del procedimento Ing. Ottomano Carlo, attivava la consultazione dei Soggetti Competenti in Materia ambientale (di seguito SCMA),
- che, in particolare, i SCMA consultati risultano essere:
1. Regione Puglia – Ufficio Strumentazione Urbanistica;
  2. Regione Puglia – Servizio Assetto del Territorio – Ufficio Attuazione Paesaggistica;
  3. Regione Puglia – Pianificazione e programmazione delle infrastrutture per la mobilità;
  4. Regione Puglia – Ufficio ciclo Rifiuti e Bonifica;
  5. Regione Puglia – Ufficio risorse Idriche;
  6. Regione Puglia – Ufficio Ecologia, Programmazione politiche energetiche, VIA e Vas;
  7. Autorità di Bacino della Puglia;
  8. Acquedotto Pugliese AQP;
  9. ARPA PUGLIA
  10. Ferrovie del SUD-EST e Servizi Automobilistici
  11. ENEL SPA
  12. Autorità idrica Pugliese
  13. Città Metropolitana di Bari – Servizio Edilizia Pubblica, Territorio e Ambiente
  14. Regione Puglia – Ufficio Lavori Pubblici, struttura tecnica Provinciale di Bari ( Ex Genio Civile)

15. Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Bari.

- che con nota prot.2751 del 21.11.2016 la RFI rete ferrovie dello Stato Italiane ha comunicato:

*“...che nel territorio comunale non ci sono linee ferroviarie nella propria competenza. Potrebbero essere interessate, invece, le Ferrovie del Sud est, cui, pertanto è necessario trasmettere la pratica per il richiesto parere.”*

- che con nota prot. 23310 del 01/12/2016 Il responsabile del Procedimento Ing. Ottomano Carlo trasmetteva la pratica per la verifica di assoggettabilità a VAS alle Ferrovie del Sud est e servizi Automobilisti per il relativo contributo;

- che in data 06.12.2016 con prot. n. 128700 L'acquedotto Pugliese AQP ha comunicato le proprie osservazioni:

*- “...si comunica che, in linea generale, sarà possibile dotare del servizio Idrico Integrato i futuri residenti della Lottizzazione in questione, previo realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali dovrà essere richiesta preventiva Attestazione di Conformità a questa società.”*

- che con nota prot. 6362 del 14.12.2016 l'Autorità Idrica Pugliese ha comunicato le proprie osservazioni:

*- “...L'area oggetto di lottizzazione, secondo il vigente PRG di Rutigliano, è afferente a tre zone: “C4: zona destinata a nuovi insediamenti residenziali”; F1-10: zona per servizi pubblici; F2-34: zona a verde pubblico”. Tale area è prevalentemente **esterna** al perimetro dell'agglomerato di Bari (tra cui ricade il comune di Rutigliano), così come individuato dal vigente Piano di Tutela delle Acque (rif. Deliberazione Consiglio Regionale n.230 del 20/10/2009).*

*Con riferimento alle opere di competenza della scrivente Autorità ed alla documentazione consultabile sul sito [www.comune.rutigliano.ba.it](http://www.comune.rutigliano.ba.it) si rileva che sia per la rete idrica che per quella fognaria di progetto si prevede l'allaccio alle rispettive reti esistenti.*

*A tal riguardo in riferimento al dimensionamento dell'opera, si rammenta, a codesta Amministrazione Comunale, che il vigente Piano d'Ambito riporta la previsione demografica ISTAT, corrispondente allo scenario alto, e che per gli abitanti ricadenti nella classe demografica tra 2.000 – 20.000 abitanti residenti, considera una dotazione idrica (al netto delle perdite) di previsione al 2018 pari a 150 l/(ab\*g).*

*Relativamente al previsto collegamento delle infrastrutture a rete con quelle già esistenti, si chiede al Soggetto Gestore di verificare e comunicare la conformità con le opere in esercizio, con particolare riferimento alla disponibilità di approvvigionamento idrico oltre alla capacità del presidio depurativo di trattamento degli ulteriori reflui rinvenienti dalla nuova area oggetto d'infrastrutturazione.*

*Per tutto quanto sopra esposto, considerato altresì che il comparto oggetto di infrastrutturazione risulta esterno alla perimetrazione dell'agglomerato di Bari, nell'esprimere un preliminare nulla osta all'intervento in questione, questa Autorità si riserva comunque di fornire il parere definitivo a valle dell'acquisizione da parte di codesta Amministrazione dell'atto di autorizzazione a procedere alla lottizzazione in parola, nonché del carico generato dal comparto in parola, espresso in Abitanti Equivalenti(AE), anche ai fini della verifica di conformità con le infrastrutture del Servizio idrico Integrato sopra detta.”*

- che con nota prot.72 del 03.01.2017 la Soprintendenza Archeologica, belle Arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari ha comunicato le proprie osservazioni:

*- “...l'area interessata non è sottoposta a provvedimenti di tutela ai sensi della Parte seconda e Parte terza del D.L.vo 42/04 ( Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).*

*Tuttavia, considerato che essa ricade in un comprensorio territoriale posto tra le lame S. Giorgio e Giotto, estesamente caratterizzato da emergenze insediative antiche stratificate nel contesto ambientale, si chiede, ai fini della propria valutazione, di integrare gli elaborati prodotti con la Carta del Rischio archeologico dell'area ai sensi dell'art. 25 del D.L.vo 50/2016 a cura di archeologi muniti di idoneo curriculum formativo e professionale.”*

- che con nota prot. 297 del 09.01.2017, il responsabile del Procedimento, Ing. Ottomano Carlo, trasmetteva la su menzionata nota della Soprintendenza, prot.72 del 03.01.2017, all'Ing. Vito Demarinis, in qualità di progettista della lottizzazione;
- che con nota prot. N. 6243 del 12.04.2017 l'ing. Vito Demarinis trasmetteva al Responsabile del Procedimento Ing. Carlo Ottomano, gli elaborati integrativi richiesti e precisamente la Valutazione di Impatto Archeologico e la Carta del Rischio Archeologico redatti dalla FABERS srls;
- che con nota prot. N. 7036 del 27.04.2017 il responsabile del procedimento Ing. Ottomano Carlo, trasmetteva alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari la documentazione integrativa richiesta con nota prot. N. 72 del 03.01.2017;
- che con nota prot. 5806 del 08.06.2017 la Soprintendenza Archeologica, belle Arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari ha comunicato le proprie osservazioni e per conoscenza anche alla Regione Puglia Ufficio Strumentazione Urbanistica e Ufficio Attuazione Paesaggistica:

*-“...a riscontro della nota della S.v. prot. 7036, esaminata la documentazione prodotta, constatato che la Carta del Rischio Archeologico presenta un grado di rischio archeologico basso, questa Soprintendenza ritiene di non dover prescrivere, in questa fase, ulteriori approfondimenti archeologici.*

*Con l'occasione, a seguito di ulteriori verifiche, si fa rilevare che l'area in oggetto è interessata dalla presenza di un complesso di ville ottocentesche con annesse aree verdi, sottoposte a vincolo architettonico ai sensi del D.L.vo 42/04 posto con DM del 28/07/1987 e pertanto, tenuto conto di quanto prescritto nell' art. 82 delle N.T.A. del vigente PPTR, la scrivente ritiene che il progetto di lottizzazione costituisca elemento di criticità nei confronti dei suddetti beni culturali la cui presenza non è stata sufficientemente considerata nel Piano di Lottizzazione.*

*Per quanto sopra questo ufficio ritiene che, nel caso specifico, si debba procedere a sottoporre l'intervento di Lottizzazione a Valutazione Ambientale Strategica da parte di tutti gli enti competenti.”*

- che con nota prot. n. 9991 del 20.06.2017 inviata all'Ing. Vito DemarisLoiotile, in qualità di progettista, e per conoscenza alla Regione Puglia – sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, il responsabile del procedimento, Ing. Ottomano Carlo, sollecitava l'invio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96 delle Norme Tecniche di Attuazione al PPTR, approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015;
- che con nota prot. 5351 del 29.06.2017 la Regione Puglia – Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, servizio Osservatorio e pianificazione Paesaggistica ha comunicato le proprie osservazioni, così precisando:

*- “...preliminarmente si rappresenta che il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1 viene rilasciato:*

*a) per i piani assoggettati a procedure di VAS nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia,*

*b) per i piani non assoggettati a VAS il parere di compatibilità paesaggistica viene rilasciato su istanza del Comune, tra adozione e approvazione da parte dell'Ente Delegato...”*

- Che con nota prot. N. 145/1462 del 25/02/2019, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio trasmetteva il proprio parere di Preavviso di Diniego ( art. 10/bis della L. n. 241 del 07/08/1990 e s.m.i.)
- che con nota prot. n. 11599 del 07.09.2020 Il servizio Ambiente – Paesaggio del Comune di Rutigliano trasmetteva alla Regione Puglia Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio nuova proposta progettuale composta da :

- Relazione Generale – Norme tecniche rev. 2020

- Piano Finanziario e Computo Metrico Urbanizzazioni rev. 2020
- Schema di Convenzione
- Elenco Prezzi e Computo Metrico Viabilità Pubblica
- Relazione Geologica
- Verifica di assoggettabilità a VAS
- Relazione di compatibilità Paesaggistica
- Tav. int. 1 Carta del Rischio Idrogeologico
- Tav. int. 2 Rutigliano VI Arch.
- Tavola N. 1 Estratti dal P.R.G.
- Tavola N.1b rev. 2020 Inquadramento PPTR e PAI
- Tavola N. 1c rev. 2020 Scenari Strategici
- Tavola N. 2 Perimetrazione delle aree sul P.R.G.
- Tavola N. 3 Perimetrazione delle aree omogenee
- Tavola N. 4 Sovrapposizione dell' estratto di P.R.G. al rilievo dello stato dei luoghi
- Tavola N. 5 Sovrapposizione dell' estratto di P.R.G. alla carta catastale
- Tavola N. 6 Piano Particellare di Esproprio
- Tavola N. 7 Dimensionamento aree omogenee e viabilità pubblica individuante i proprietari e la superficie.
- Tavola N. 8 Piano Quotato
- Tavola N. 9a rev. 2020 Individuazione lotti Fondiari
- Tavola N. 9b rev. 2020 Masterplan
- Tavola N. 10a rev. 2020 Planovolumetrico
- Tavola N. 11a rev. 2020 Tipologia Edilizia "1"
- Tavola N. 12a rev. 2020 Tipologia Edilizia "2"
- Tavola N. 13a rev. 2020 Tipologia Edilizia "3"
- Tavola N. 14a rev. 2020 Tipologia Edilizia "4"
- Tavola N. 15a rev. 2020 Aree per viabilità e servizi pubblici
- Tavola N. 16a rev. 2020 Opere di Urbanizzazioni
- Tavola N. 17a rev. 2020 Sovrapposizione dei lotti alla carta catastale
- Tavola N. 17b rev. 2020 Sovrapposizione dei lotti allo stralcio di PPTR
- Tavola N. 18 Planimetria generale della viabilità pubblica.
- Tavola N. 19 Progetto della viabilità pubblica.

- che con atto dirigenziale n. 129 del 09/10/2020 del Registro delle Determinazioni, il Dipartimento Mobilità, qualità urbana, opere pubbliche, ecologia e paesaggio – Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR, con le seguenti prescrizioni e indirizzi da verificare in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi :

**"(PRESCRIZIONI E MODIFICHE)**

**1. modificare le *NORME TECNICHE*, nel dettaglio:**

**- *integrare come di seguito l'art. 1 ( in grassetto la parte da integrare):***

**Art. 1 - La seguente normativa fa riferimento alle tavole di progetto del Piano di Lottizzazione relativo al Comparto n. 6 del P.R.G.. Tale piano è redatto ai sensi delle Leggi Regionali n. 56/80 e n. 20/2001 e successive modificazioni e prevede, ove possibile, per la sua attuazione il ricorso al convenzionamento**

di cui all' art. 28 della Legge Regionale n. 56/80 e successive modificazioni e integrazioni, mediante la pianificazione del Comparto ai sensi dell' art. 15 della Legge Regionale n. 6/79 e degli artt. 16 e seguenti della Legge Regionale n. 20/2001.

Pertanto, i proprietari delle aree ricadenti nel Piano e presentatori dello stesso e/o allo stesso aderenti, per poter procedere all' attuazione delle previsioni del P.R.G. devono esprimere formale accettazione di tutte le previsioni urbanistiche, ed edilizie e paesaggistiche contenute nel Piano e devono quindi stipulare sulla base di detti elaborati, una convenzione secondo lo schema allegato al Piano di Lottizzazione.

- integrare come di seguito l'art. 16 ( in **grassetto** la parte da integrare):

**Art. 16** - Sono previste recinzioni su strade pubbliche, private e sugli standard, ma possono essere richieste per delimitare tra loro proprietà private. Comunque la recinzione su strade pubbliche e private e sugli standard, va realizzata in muratura in pietra locale o rivestita in pietra locale per una altezza di almeno 1,00 metro dal livello stradale, con sovrastante ringhiera metallica sino ad una altezza massima ulteriore di 1,60 metri. Per delimitare tra loro le proprietà private dei lotti, le recinzioni vanno realizzate con rete metallica e siepe piantata alla distanza stabilita dalle norme di legge.

**La posa di eventuali cancelli sulle recinzioni sia eseguita avendo cura di installare manufatti con un'altezza non superiore a quelle delle recinzioni adiacenti, inoltre i cancelli siano previsti in forme semplici e dovranno avere lo stesso colore della recinzione.**

- integrare come di seguito l'art. 17 ( in **grassetto** la parte da integrare):

**Art. 17** – E' consentito realizzare accessi, pedonali e carrabili, dalle viabilità pubbliche ai singoli lotti privati.

**Gli accessi pedonali siano realizzati esclusivamente con pavimentazione di tipo permeabile a giunto aperto. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche.**

**Gli accessi carrabili siano realizzati esclusivamente con pavimenti filtranti. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche.**

- integrare come di seguito l'art. 19 (in ~~barrato~~ la parte da eliminare e in **grassetto** la parte da integrare):

**Art. 19** – L'altezza massima consentita è di mt. 4.50 dal livello stradale; ~~se la copertura della villa invece viene realizzata a tetto a falde, tale altezza massima viene misurata alla linea di gronda, e cioè alla base della falda. E' consentita la destinazione a vani abitabili della eventuale volumetria del sottotetto purché essa rientri nel limite di cubatura residenziale fissato dal Piano di Lottizzazione.~~

**La copertura delle soluzioni tipologiche è di tipo piana, mentre le soluzioni a falda non sono ammesse poiché, così come riportato nella "Relazione di Compatibilità Paesaggistica", non rispettano le normali e identitarie tipologie insediative del contesto di riferimento.**

Le quote tra piani devono essere non inferiori a 3,05 metri (2,70 altezza interna + 0,35 spessore solaio pavimentato) al finito.

~~E' consentito realizzare porticati a piano rialzato con copertura a tetto a falde, delimitati anche da archi però a tutto sesto e purché rientranti nella sagoma definita dal Piano.~~

- integrare come di seguito l'art. 20 (in ~~barrato~~ la parte da eliminare):

**Art. 20** – Per i materiali di rivestimento esterno delle residenze, vanno utilizzati quelli in pietra locale con trattamento grezzo e/o l'intonaco rivestito con pittura bianca o a tinte molto chiare. E' fatto divieto dell'uso del cemento lasciato a vista. ~~Nella copertura a tetto a falde, vanno utilizzati esclusivamente i coppi in argilla di colore naturale.~~

- integrare come di seguito l'art. 21 (in **grassetto** la parte da integrare):

**Art. 21** – La scelta della nuova vegetazione nei giardini privati deve seguire criteri molto semplici: sintonia con il paesaggio, facilità di manutenzione, varietà limitate ed utilità. Le piante ad alto fusto devono essere delle varietà tipiche della macchia mediterranea (ulivo, carrubo, ecc. ), **evitando comunque l'uso di specie esotiche e di conifere in genere** e piantumate alla distanza minima di 3,00 metri da tutti i confini.

**In ogni caso, l'interasse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle specifiche condizioni del sito, ma comunque secondo i seguenti sestii orientativi:**

- per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;

- per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;

- per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;

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

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

- > cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;

- > cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;

- > cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.

- integrare come di seguito l'art. 21 bis (in **grassetto** la parte da integrare):

**Art. 21 bis** – L'ulteriore area a verde privato, individuato tra le ville Chiaia e le aree a cedersi per Standards e servizi, resterà di proprietà dei lottizzati con eventuale utilizzo pubblico, e questa sarà destinata ad orto o verde condominiale così come riportato negli elaborati grafici.

**In detta area non è ammissibile la realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio.**

**Qualora sia previsto verde condominiale la definizione delle specie dovrà avvenire con l'elaborazione di uno specifico progetto botanico.**

**Qualora sia previsto orto sia assicurato, in relazione alle raccomandazioni delle "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" del PPTR, il perseguimento di pratiche agricole a basso impatto (agricoltura biologica, biodinamica, integrata...) e la promozione di cultivar che migliorano i valori di biodiversità degli agroecosistemi.**

**Eventuali percorsi e piazzole di sosta negli spazi aperti siano realizzati in forma di percorsi verdi con ghiaio o terra battuta escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli; le sezioni di tali percorsi potranno precedere aree attrezzate di sosta per la relativa fruizione. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche.**

- inserire come di seguito l'art. 21 ter

**Art. 21 ter** – Al fine di evitare il consumo di suolo per usi edilizi e infrastrutturale, nonché compromettere l'assetto idrogeomorfologico dei luoghi:

- le sagome dei piani interrati e seminterrati devono corrispondere al massimo a quella del rispettivo piano terra;

- è fatto divieto di realizzare rampe di accesso a corsia scoperta e scale esterne all'edificio per l'accesso ai piani interrati o seminterrati. In tal caso l'elemento di distribuzione verticale sarà assicurato dal solo vano scala posto all'interno dell'immobile.

- inserire come di seguito l'art. 21 quater

**Art. 21 quater** – I "parcheggi pubblici" siano pavimentati esclusivamente con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche. I "parcheggi privati" siano realizzati esclusivamente con pavimenti filtranti. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche.

- inserire come di seguito l'art. 21 quinquies

**Art. 21 quinquies – Le zone d'ombra poste tra i fabbricati siano realizzate come pergolato con pilastri in muratura di pietra a vista o scialbata e copertura orizzontale e ombreggiamento con incannucciato.**

- inserire come di seguito il TITOLO IV, con i relativi art. 26 e 27

#### **TITOLO IV**

##### **Norme Paesaggistiche**

**Art. 26 - Al fine di assicurare la salvaguardia e la non compromissione dei caratteri originari e identitari del complesso delle quattro ville nel suo contesto paesaggistico di appartenenza, ed in particolare di tutelare la leggibilità del rapporto originario tra i la Villa e il fondo di appartenenza nonché il rapporto visivo percettivo della suddetta Villa dalle strade di via Turi e via Le More:**

- **non sia prevista nell'area direttamente interessata dell'UCP "Area di rispetto della componente culturale e insediativa", come perimetrato dal PPTR, la realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio. Le eventuali recinzioni tra proprietà private ricadenti in detta area (LOTTE NN. 13, 14, 15, 16 (cfr TAV n. 9b rev.2020) siano realizzate esclusivamente con siepi affiancate da reti metalliche a maglia larga con altezza non superiore ai 1,80 metri;**
- **sia prevista nel LOTTO N. 12 (cfr TAV n. 9b rev.2020) una fascia di salvaguardia della spessore non inferiore a 20 m a partire dal perimetro dell'UCP "Area di rispetto della componente culturale e insediativa" come perimetrato dal PPTR. Gli edifici siano realizzati al di fuori di detta fascia e nella stessa non sia prevista alcuna opera edilizia o altre attività di trasformazione del terreno ad eccezione del previsto percorso pedonale lungo il muro di cinta della Villa, da realizzare esclusivamente in ghiaio o terra battuta. Le eventuali recinzioni ricadenti in detta fascia e richieste per delimitare tra loro proprietà private siano realizzate esclusivamente da siepi affiancate da reti metalliche a maglia larga con altezza non superiore ai 1,80 metri;**
- **sia prevista nel LOTTO N. 15 (cfr TAV n. 9b rev.2020) una fascia di salvaguardia della spessore non inferiore a 20 m a partire dal confine meridionale della cosiddetta "Area a verde". Detta fascia è finalizzata ad assicurare adeguate condizioni visuali della Villa dalla Strada di Via Papa Paolo VI. Gli edifici siano realizzati al di fuori di detta fascia e nella stessa non sia prevista alcuna opera edilizia o altre attività di trasformazione del terreno ad eccezione delle recinzioni da realizzare esclusivamente da siepi affiancate da reti metalliche a maglia larga con altezza non superiore ai 1,80 metri**

**Art. 27 - Nella Relazione Paesaggistica redatta al fine del rilascio delle Accertamenti di Compatibilità Paesaggistica di cui all'art. 91 delle NTA del PPTR per gli interventi che interessano direttamente l'UCP "Area di rispetto della componente culturale e insediativa" come perimetrato dal PPTR, siano dimostrate puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali i suddetti interventi siano compatibili e conformi con le presenti NTA nonché con le NTA del PPTR.**

- inserire il seguente TITOLO V

#### **TITOLO V**

##### **INDIRIZZI**

**"Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della LR n. 13/2008 si reputa opportuno:**

- **prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie**

**duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;**

**- prevedere sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:**

- la realizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, oggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;**
- l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;**
- la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.**

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

**- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;**

**- la limitazione dei movimenti di terra (sbanamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;**

**- l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;**

**- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;**

**- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito."**

**2. di individuare negli elaborati grafici in corrispondenza del:**

**- LOTTO N. 12 la fascia di salvaguardia della spessore non inferiore a 20 m a partire dal perimetro dell'UCP "Area di rispetto della componente culturale e insediativa" come perimetrato dal PPTR.**

**- LOTTO N. 15 la fascia di salvaguardia della spessore non inferiore a 20 m a partire dal confine meridionale della cosiddetta "Area a verde".**

- Che con nota del 14.12.2020 l'ing. Vito Demarinis Loiotile trasmetteva nuovi elaborati sostitutivi per adempiere alle prescrizioni ed indirizzirichiести in sede di rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'atto dirigenziale n. 129 del 09/10/2020 del Registro delle Determinazioni e precisamente :

- Relazione Generale - Norme Tecniche rev. 2-2020;
- Tav. 9a rev. 2\_2020 - Individuazione dei lotti fondiari;
- Tav. 9b rev. 2\_2020 – Masterplan 2d.

- che con nota prot. n. 10781 del 28.07.2021, il responsabile del procedimento Ing. Ottomano Carlo, attivava una nuova consultazione dei Soggetti Competenti in Materia ambientale (di seguito SCMA),trasmettendo la nuova soluzione progettuale adeguata al parere di compatibilità paesaggistica .

- che, in particolare, i SCMA consultati risultano essere:

1. Ministero beni culturali e Ambientali soprintendenza ai BB.AA.CC. della Puglia;
2. Ministero beni Culturali e Ambientali soprintendenza Archeologica della Puglia;
3. Comando regione Carabinieri Forestale – Bari
4. Autorità Idrica Pugliese
5. Regione Puglia Assessorato alla Qualità dell’Ambiente
6. Autorità di Bacino della Puglia
7. Regione Puglia Pianificazione e Coordinamento Servizi Forestali
8. Servizio Energie e reti Energetiche
9. Regione Puglia Dipartimento Mobilità
10. Regione Puglia Dipartimento agricoltura
11. Regione Puglia servizio Lavori Pubblici
12. Regione Puglia servizio assetto del Territorio
13. Regione Puglia servizio Urbanistica
14. Regione Puglia ufficio infrastrutture rurali bonifica e irrigazione
15. Regione Puglia servizio beni culturali
16. Regione Puglia servizio difesa del suolo e rischio sismico
17. Regione Puglia servizio Demanio e Patrimonio
18. Regione Puglia sezione protezione civile
19. Regione Puglia sezione ciclo rifiuti e bonifiche
20. Regione Puglia sezione Infrastrutture per la mobilità
21. Regione Puglia sezione Gestione sostenibile e tutela delle risorse forestali e naturali
22. Regione Puglia servizio assetto del territorio ufficio parchi e tutela della biodiversità
23. Regione Puglia ufficio reti della mobilità sostenibile
24. Regione Puglia ufficio Sismico e geologico
25. Agenzia regionale per la prevenzione e protezione dell’ Ambiente (ARPA)
26. Regione Puglia Ufficio Risorse idriche
27. Acquedotto pugliese Spa
28. Città Metropolitana di Bari Servizio edilizia Pubblica, territorio e ambiente
29. Città Metropolitana di Bari Lavori pubblici, struttura tecnica provinciale di bari ( Ex Genio Civile)

- Che con nota n. 0054145 del 02/09/2021 L’acquedotto pugliese ha comunicato le proprie osservazioni:

*“ dall’esame della documentazione del progetto e delle valutazioni cartografiche aziendali (SIT) risulta che nell’area dove sorgerà il nuovo comparto edilizio residenziale sono presenti opere di acquedotto e fognatura nera sulle viabilità limitrofe e precisamente*

- *Via Turi, tronco idrico DN 100 e tronco fogna nera DN 200;*
- *Prolungamento di via Papa Paolo VI, tronco idrico DN 80 e tronco fogna nera DN 200.*

*Con riferimento al procedimento in epigrafe, stante il parere favorevole di massima da parte di Acquedotto pugliese in merito alla disponibilità idrica ed al conferimento dei reflui, si rimanda la formalizzazione del nulla osta di competenza, unitamente al computo delle competenze di collaudo e la presa in gestione delle infrastrutture idrico fognante, all’ invio da parte di codesta*

*Amministrazione degli elaborati progettuali esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria previste nella lottizzazione.*

*Si precisa , ad ogni buon fine, che le opere in progetto devono rispettare quanto richiesto dall'AIP con nota n. 4923 del 25/11/2015 ”*

-Che con nota n. 0058671-32 del 27.08.2021 l' ARPA Puglia ha fatto richiesta di integrazioni, le quali venivano trasmesse con pec del 29/09/2021;

- Che con nota prot. n. 0073773-32 del 27/10/2021, trasmessa via pec in pari data, l' ARPA trasmetteva parere di competenza che di seguito si riporta :

*“ In esito alla pec trasmessa dall'ing. Carlo Ottomano, in qualità di Responsabile Area Tecnica del Comune di Rutigliano, in data 29/09/2021 (prot. Arpa n. 66982 del 30/09/2021), avente ad oggetto “D.Lgs. 152/2006 – L.R. 44/2012– Procedimento verifica Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'Art. 8 della L.R. 44/2012, del PdL “Parco Le More” Zona C4 Comparto n. 6 - Rutigliano. Invio integrazioni” si espone quanto segue.*

*Atteso che la Regione Puglia - Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio -*

*Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio - Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica con Atto Dirigenziale N. 129 del 09/10/2020 ha rilasciato, con prescrizioni e indirizzi, il Parere di Compatibilità Paesaggistica, ai sensi dell'art.96.1.d delle NTA del PPTR, e che le integrazioni richieste con nota Arpa prot. n. 58671 del 27/08/2021 sono desumibili dall'elaborato “Relazione di Compatibilità Paesaggistica” (luglio 2020), lo scrivente Servizio, per quanto di competenza, facendo riferimento agli elementi di cui all'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006, ritiene che il Piano di cui in epigrafe non debba essere assoggettato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.*

*Tuttavia, al fine di garantire uno sviluppo sostenibile e supportare i servizi ecosistemici, per quanto riguarda le aree verdi si raccomanda l'impiego di essenze vegetali autoctone, nonché l'impiego di misure di mitigazione e compensazione per la fauna locale (es. strisce di impollinazione, punti d'acqua per garantire l'abbeveraggio della fauna eventualmente presente, bat-box). Per le aree esterne, si raccomanda inoltre l'impiego di pavimentazioni drenanti al fine di minimizzare il grado di impermeabilizzazione del suolo.”*

- Che con nota 7840-P del 13.08.2021 la Soprintendenza Archeologica, belle Arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari ha comunicato le proprie osservazioni, inviate per conoscenza anche alla Regione Puglia -Ufficio Strumentazione Urbanistica e Ufficio Attuazione Paesaggistica, che di seguito si riportano:

*“..... Rilevato che l'area interessata risulta contigua a beni culturali.... Sottoposte a tutela con Vincolo diretto DM 02/07/1987,.... Inoltre l'area in oggetto si trova a poche centinaia di metri dal sito della villa Settanni sottoposta a Vincolo Diretto con DDR 4/03/2011 e altre ville storiche poste sulla medesima direttrice;*

*tenuto conto che gli stessi beni vincolati sono riportati nella cartografia del PPTR e qualificati come siti interessati da beni storico culturali rientranti nelle Componenti culturali e insediative, dotate di aree di rispetto dove vigono norme di tutela prescrittive;*

*considerato che l'area di progetto si trova a poche centinaia di metri dal Vincolo paesaggistico cosiddetto Galassino, PAE 115, riportato nel PPTR alle Componenti culturali e insediative, nonché dall'acqua pubblica Torrente Chiancarello, rubricato nel PPTR alle Componenti idrologiche; nonché da numerosi siti di vario interesse culturale legati alla Lama san Giorgio;*

*tenuto conto che il comparto in esame è dotato di particolare sensibilità archeologica, viste le segnalazioni archeologiche note a questo ufficio, risalenti a periodi tra l'età preistorica e la tarda età medievale, e che pertanto, è necessario siano presi in considerazione anche i potenziali impatti sul*

*patrimonio archeologico eventualmente sepolto e non immediatamente percepibile, che potrebbe essere compromesso da interventi al di sotto del piano calpestio esistente;*

*considerato che, in base al PPTR, le aree limitrofe al costruito urbano esistente risultano dotate di particolare sensibilità in relazione al cosiddetto Patto città-campagna di cui alle apposite linee Guida n. 4.2.2., che rimandano a necessari studi di volta in volta a garantire l'accurata transizione fra città e campagna;*

*Premesso quanto sopra e rilevate le criticità dell'intervento che generano impatto sul contesto di riferimento, ritenuta essenziale un'accurata progettazione dell'insediamento, in relazione agli aspetti archeologici e valutazioni opportune delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, questa Soprintendenza ritiene necessaria l'attivazione della procedura di V.A.S.*

*Lo scrivente precisa sin d'ora che, tra le misure di mitigazione degli impatti, dovrà essere previsto e riportato nei successivi provvedimenti, quanto segue :*

- 1. Per quanto attiene gli aspetti archeologici, tenuto conto che sono previste opere di scavo, ai sensi del dlgs 50/16, è prescritta la sorveglianza archeologica continuativa in corso d'opera per gli interventi di scavo sin dalla rimozione del piano del calpestio, da parte di un professionista dotato dei requisiti di legge, il cui curriculum dovrà essere trasmesso alla scrivente prima dell'inizio dei lavori.*

*Qualora nel corso dei suddetti lavori si intercettassero strutture e/o depositi archeologici, ai sensi degli artt. 28,88,90,175 del D.lgs 42/2004, degli artt. 822,823 e, specialmente, 826 del codice civile, nonché dell'art. 733 del codice penale, i lavori dovranno essere immediatamente sospesi e ne dovrà essere data contestuale comunicazione a questa Soprintendenza, che si riserva di richiedere approfondimenti e scavi archeologici, anche in estensione e ad opera di ditta specializzata, affinché si stabilisca la natura e l'entità del deposito archeologico. In tal caso questa Soprintendenza potrà richiedere varianti al progetto originario per garantire la salvaguardia delle testimonianze antiche venute in luce.*

*L'archeologo incaricato delle attività di sorveglianza ed eventualmente dello scavo archeologico avrà cura di redigere la relativa documentazione secondo gli standard metodologici correnti; sarà inoltre necessario effettuare il rilievo delle strutture e delle stratigrafie eventualmente emerse a cura di un tecnico – rilevatore con esperienza nel campo archeologico che avrà l'incarico di posizionare l'area di intervento ed elaborare i rilievi grafici su formato cartaceo e dwggeoreferenziato. In assenza di rinvenimenti archeologici dovranno essere redatti il giornale di scavo ed una relazione professionale corredata da immagini (riferita alla planimetria di progetto).*

- 2. Per il corretto inserimento urbanistico in relazione al contesto e ai valori storici testimoniali, deve essere effettuato lo studio delle relazioni volumetriche e visuali fra il nuovo edificato (inclusa la nuova viabilità) e le preesistenze storiche, al fine di determinare la forma dell'insediamento assumendo il costruito storico quale principio organizzatore e/o comunque come cardine di riferimento per l'assetto definitivo, introducendo opportune distanze, allineamenti, rapporti volumetrici calibrati nella realtà fisica/tridimensionale e misure di mitigazione quali barriere arboree o altro; è necessaria la definizione delle recinzioni su vi Turi in coerenza e in continuità materica geometrica e tipologica rispetto a quelle relative agli immobili sottoposti a vincolo, al fine di non alterare ma integrare il sistema insediativo storico, il tracciato storico e il nuovo intervento.*

- che ad oggi non risultano pervenuti altre osservazioni e/o controdeduzioni dai SCMA consultati:

**Espletate le procedure di rito, analizzati e valutati gli aspetti tecnico – amministrativi di Piano, anche alla luce dei contributi resi dai SCMA intervenuti nel corso del procedimento, si evidenziano le risultanze dalla istruttoria relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS del Piano sulla base dei criteri previsti dall'Allegato I alla parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.**

### **Caratteristiche territoriali dell'area d'intervento**

La struttura insediativa, oggetto di pianificazione attuativa, è collocata in un'area periurbana, ben servita da viabilità e servizi identificata nel P.R.G. come "Area di espansione residenziale C4". L'area d'intervento è collocata a poco meno di un chilometro dall'abitato di Rutigliano a Confine con la SP 240 a sud e le strade comunali Via Turi ad est, Via le More ad ovest e con Zona Tipizzata G1 a nord, servite da servizi elettrici, fogna, acque e gas.

### **Interventi previsti dal PdL (obiettivi e azioni)**

L'area oggetto dell'intervento sita a Rutigliano", estesa per circa 7 ettari, risulta censita in catasto ai Fg. 20 e 26 e di cui si può prendere visione delle particelle allegate nelle tavole di Pdl.

In particolare il sito d'intervento si situa su un'area morfologicamente sub pianeggiante attestata su una quota media intorno tra i 130 e i 135 m. s.l.m.. La zona interessata dal P.d.L. ha come limiti la S.P. 240, e le strade comunali via turi e via le More, per cui le costruzioni rispettano secondo legge la distanza di:

- 20,00 mt dal ciglio stradale della sp 240

L'impostazione progettuale per la sistemazione urbanistica del sito d'intervento è stata dettata dall'impostazione dettata dal PRG vigente per garantire l'attuale assetto morfologico dell'area conservando e recuperando altresì i segni del paesaggio ivi identificati nei pochi muretti a secco esistenti. L'accesso primario alla lottizzazione avverrà dalle strade comunali Via Turi e Via le more. Le sagome da Pdl sono state progettate tenendo contenute le altezze dei fabbricati al di sotto dei 7 mt come previsto dal Prg. Tale accorgimento favorirà l'inserimento dei corpi di fabbrica nel verde autoctono appositamente ripiantumato, elemento che caratterizzerà una componente di mitigazione, ed eviterà possibili barriere visive determinate dai fabbricati. Tanto è stato concepito, per costituire un ulteriore elemento di mitigazione d'impatto all'area in questione, in quanto uniformerà il nuovo ai fabbricati esistenti diffusi nelle aree adiacenti.

### **Vincoli, tutele e indirizzi specifici**

L'area oggetto d'intervento, a seguito dell'approvazione del PPTR, risulta interessata dalla presenza di alcune componenti culturali e insediative e in particolare da ulteriori contesti paesaggistici – aree di rispetto delle componenti culturali e insediative – siti storico-culturali DGR 1162/2016, per una superficie di mq 10.000 circa.

In dette aree non è prevista nessuna costruzione ma saranno invece destinate a verde pubblico e privato, pertanto le uniche opere previste sono la realizzazione di recinzione dei lotti fondiari in muratura a secco con sovrastante rete metallica. Ciò nondimeno, per dette opere si otterrà il relativo parere di compatibilità paesaggistica tra la fase di adozione e approvazione così come precisato dalla Regione Puglia.

Dall'esame del piano di Assetto idrogeologico è stato rilevato che l'area non è interessata da pericolosità o rischio idraulico.

Nell'intorno non sono presenti aree di pregio secondo le normative europee in tema di conservazione; nessuna interferenza con siti contenuti nel database di Rete Natura 2000 costituita da Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS).

### **Potenziali effetti attesi e specifiche risposte associate**

Sostanzialmente la realizzazione del comparto edificatorio non modifica le pressioni attese stabilite dal Piano Regolatore Generale, non venendo modificati gli indici e le modalità di intervento. Nel quadro seguente sono indicati gli impatti relativi alle pressioni, e le mitigazioni previste dal piano e proposte in questa sede. Data la posizione e le caratteristiche, relativamente a consumi, emissioni e alle interferenze sono attesi impatti non rilevanti; anche per la fase di cantiere non si evidenziano in via preliminare particolari problematiche. Relativamente alla componente paesaggio si ritiene che la realizzazione del PdL non muterà significativamente la percezione dei luoghi.

**In conclusione**, sulla base del Rapporto Ambientale Preliminare e della relazione paesaggistica ambientale, riportante i criteri previsti dall'allegato 1 del D.Lgs. 4/2008, della natura del Piano di Lottizzazione e del contesto territoriale in cui è inserito, tenuto conto dei contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, si procede a verificare la produzione di possibili impatti significativi e negativi del Piano di Lottizzazione sull'ambiente e sul patrimonio culturale ivi esistente ex art. 6 c.5 fr1D.L.vo 152/2006 e smi.

Sul punto si ritiene che il Piano di Lottizzazione realizzativo di una serie di villette ricadenti in area tipizzata C4 del vigente PRG non produce alcun impatto significativo sul patrimonio culturale e paesaggistico ivi presente nella zona, tenuto conto che il complesso delle due sole ville ottocentesche corredato da verde, rimane protetto e salvaguardato nella sua struttura estetico-visiva e percettiva.

In merito a quanto fatto rilevare dalla Soprintendenza Archeologica, belle Arti e paesaggio con nota prot. 7840-P del 13.08.2021 si evidenzia che :

- per quanto riguarda gli aspetti archeologici in data 27/04/2017 con nota n. 7036 il responsabile del procedimento trasmetteva alla Soprintendenza elaborati integrativi e precisamente la valutazione di Impatto Archeologico e la carta del Rischio archeologico e che successivamente la Soprintendenza con nota 5806 del 08/06/2017, esaminata la documentazione riteneva di “non dovere prescrivere ulteriori approfondimenti archeologici.”
- Per quanto riguarda invece le criticità sollevate in merito ai vincoli e prescrizioni previste dal PPTR si fa presente che a seguito del preavviso regionale con nota prot. AA00145/1462 del 25.02.2019 l'articolazione planovolumetrica della proposta progettuale è stata rivisitata consentendo un miglior inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento, considerando i criteri e gli equilibri paesaggistici ed ecologici del contesto, evitando possibili scenari di frammentazione delle reti ecologiche e insediative con la campagna e la città e valorizzando funzionalmente il complesso delle quattro ville di Chiaia esistenti, classificate come UCP Testimonianze storico e insediative della struttura antropica e storico culturale del PPTR.

La nuova proposta di piano è impostata considerando 4 tipologie edilizie mono-trifamiliare a bassa densità con rispettive aree di pertinenza individuale. L'accesso agli insediamenti residenziali viene garantito dal sistema viario progettuale in continuità con via Le More e via Turi e con la presenza di una pista ciclabile atta nel garantire una mobilità dolce nel contesto.

il sistema viario è stato riprogettato considerando una mobilità a senso unico di carreggiata, con la necessità di garantire la sosta e di limitare concentrazioni di traffico veicolare nelle ore di punta.

La continuità ecologica tra via Le More e via Turi ha inoltre consentito di impostare le quinte urbane delle tipologie edilizie disposte in continuità con il muro di cinta di una delle quattro ville Chiaia, consentendo altresì la possibilità di fruire possibili visuali panoramiche e con visivi sull'esistenza delle ville. E' necessario sottolineare la persistenza di un muro di cinta di altezza di 3, 00 metri rientrante nel perimetro delle ville che ne limita la fruizione visiva percettiva.

La nuova rivisitazione di piano ha rispettato le indicazioni enunciate nel preavviso di diniego regionale, consentendo una maggiore integrazione delle tipologie edilizie insediative e un criterio metodologico funzionale (impostazione delle tipologie insediative secondo assi direzionali) rispetto alla soluzione precedente contraddistinta da un sistema viario a cul de sac.

Al fine di garantire una qualità compositiva dell'impianto sono stati soddisfatti i criteri espressi nella nota di diniego, in particolare verranno esplicitati e motivati i diversi punti espressi nel preavviso regionale al fine di acquisire il parere di compatibilità paesaggistica:

“non prevedere alcuna trasformazione edilizia nell'area d'intervento a ridosso delle ville Chiaia, stralciando e/o delocalizzando i lotti da n.16 (...) a n.33, nonché stralciando la relativa viabilità (indicata nella Tav.15 con le sigle S9, S10, S11) ciò al fine di assicurare la salvaguardia e la non compromissione dei caratteri originari e identitari del complesso delle quattro ville nel suo contesto paesaggistico di appartenenza. In tale aree potranno essere previsti ai fini della relativa fruizione pubblica, nonché del collegamento tra le due aree f2-34 e f1-10, percorsi in forma di percorsi verdi con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli; le sezioni di tali percorsi potranno prevedere aree attrezzate di sosta per la relativa fruizione pubblica. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche.”

La nuova proposta di piano ha ridistribuito la capacità volumetrica secondo i diversi lotti dei singoli proprietari, garantendo una centralità in prossimità del complesso delle quattro ville. Il nuovo disegno di piano, oltre a prevedere una fruizione pubblica in prossimità delle ville, destina una centralità intorno ad esse per garantire la realizzazione di orti urbani e uno sviluppo dell'agricoltura di prossimità. La progettazione di un percorso pedonale lungo il muro di cinta di una delle ville è indispensabile per migliorare la fruibilità interna delle relative tipologie edilizie ivi insite, consentendo la fruizione di spazi verdi pertinenti alle singole tipologie edilizie. Gli spazi di transizione tra le ville e l'impostazione delle tipologie insediative saranno piantumati con specie arboree e erbacee utili a migliorare il processo di forestazione urbana e ad garantire la continuità ecologica con la dimensione rurale. Tale nuova rivisitazione ha escluso l'utilizzo di coperture asfaltate e materiali sintetici che possano alterare i caratteri originali e il normale assetto dei luoghi, consentendo esclusivamente l'impiego e l'uso di materiali ecocompatibili e che mostrano una particolare attenzione per la salvaguardia ambientale.

“riorganizzare l'insediamento per ridurre il consumo di suolo, per creare centralità, per gerarchizzare gli spazi aperti, provvedendo ad utilizzare modalità aggregative delle tipologie edilizie e un disegno della viabilità che assicuri:

Il collegamento diretto tra via Turi e via le More, attraverso la previsione di varchi per la costruzione di infrastrutture ecologiche ovvero corridoi e connessioni (ad es. fasce verdi, viali alberati, spazi a verde, percorsi di attraversamento, ecc.) al fine di garantire un

collegamento fisico e funzionale in chiave ecologica e la permeabilità dello spazio urbano previsto;

Nella nuova rivisitazione di piano sono stati previsti due collegamenti viari, il primo diretto tra via Le More e via Turi e il secondo accessibile da via Le More e collegabile mediante una rotatoria d'innesto con la prima. Quest'ultima arteria viene caratterizzata dalla presenza di una rete ciclabile per la mobilità dolce e a una progettualità ecologica che permette l'incremento delle alberature mediante interventi di piantumazione, spazi di sosta, spazi a verdi, viali alberati che consentano di abbassare l'isola di calore e di migliorare le condizioni di vivibilità dei luoghi.

Prolungare la viabilità S5 al fine di assicurare il collegamento diretto tra via More e via Turi;

Rispetto alla soluzione originaria, il nuovo piano ha eliminato la soluzione a cul de sac proponendo un collegamento diretto tra le due arterie stradali di riferimento, migliorando l'assetto infrastrutturale di collegamento intra ed extra contesto.

La definizione di soluzioni tipologiche residenziali coerenti con i caratteri insediativi riconoscibili nel contesto, privilegiando aggregati tipologici compatti che minimizzino il consumo di suolo e garantiscano la qualità architettonica delle tipologie edilizie. Pertanto in riferimento agli schemi tipologici siano ridotte le superfici dei porticati e le sagome dei piani interrati degli edifici che devono corrispondere a quella del piano terra, ciò al fine di ridurre gli interventi di scavo che altererebbero eccessivamente l'assetto idrogeomorfologico e comprometterebbero un consumo di suolo a fini edilizi."

L'utilizzo di quattro soluzioni tipologiche residenziali a bassa densità, prima evidenziate negli appositi elaborati grafici, ha consentito di minimizzare fenomeni di consumo di suolo, riducendo superfici porticate e piani interrati che inevitabilmente inducono a interventi di scavo e operazioni di sbancamento che alterano il normale assetto idrogeomorfologico.

La copertura delle soluzioni tipologiche indicata è di tipo piana, evitando soluzioni a falda, le quali non rispettando le normali e identitarie tipologie insediative del contesto di riferimento.

Nel merito della valutazione paesaggistica la trasformazione insediativa prevista dal Piano di Lottizzazione, con la realizzazione di edifici isolati e con la prevista viabilità, si configura come un tessuto di nuovo impianto progettato secondo criteri ecosostenibili che hanno tenuto conto di impostazioni metodologiche riguardanti:

La salvaguardia del complesso storico architettonico delle quattro ville ottocentesche di Chiaia, garantendo la qualità identitaria e compositiva dell'impianto;

La rivisitazione progettuale dell'area di riferimento ha articolato lo spazio evitando un eccessivo consumo di suolo evitando interferenze con gli equilibri paesaggistici e frammentazioni ecologiche;

La maglia insediativa è stata articolata secondo criteri di sostenibilità ed efficientamento energetico privilegiando aggregati tipologici compatti mono-tri familiari a bassa densità riducendo le superfici dei porticati e le sagome dei piani interrati;

Il disegno di viabilità è stato strutturato consentendo connessioni funzionali e integrazioni con la rete ecologica, al fine di garantire un collegamento fisico funzionale in chiave ecologica e la relativa permeabilità dello spazio urbano creando collegamenti diretti tra direttrici principali come via Turi e Via Le More e direttrici secondarie con percorsi pedonali;

L'impianto planimetrico dell'insediamento è stato organizzato considerando una centralità dello spazio pubblico in particolare in prossimità dei lotti n.25 in grado di mettere in relazione la dimensione urbana e la campagna del ristretto;

Le trasformazioni edilizie saranno rivolte nel ridurre gli interventi di scavo, i quali altererebbero eccessivamente l'assetto idro-geomorfologico e comporterebbero un consumo di suolo a fini edilizi;

La presente rivisitazione del Piano di Lottizzazione ha previsto un distanziamento progettuale a ridosso delle ville Chiaia superiore agli 80 metri al fine di assicurare la salvaguardia e la non compromissione dei caratteri originari con la realizzazione di un parco urbano e relativa localizzazione degli standard urbanistici.

Per quanto detto, il progetto in esame si presenta coerente con le norme di tutela previste nell'area di riferimento sotto il profilo paesaggistico, ambientale e territoriale a livello comunitario, nazionale e regionale.

In merito alle indicazioni del PPTR, relativamente all'area interessata dal progetto, e con riferimento alle direttive e indirizzi di tutela, si può concludere che gli elementi caratteristici rendono compatibile la presente soluzione progettuale non creando interferenze e/o incompatibilità nell'ambito in cui si inserisce.

Tuttavia, tra le misure di mitigazione degli impatti dovrà essere previsto e riportato nei successivi provvedimenti quanto segue:

1. Per quanto attiene gli aspetti archeologici, tenuto conto che sono previste opere di scavo, ai sensi del dlgs 50/16, è prescritta la sorveglianza archeologica continuativa in corso d'opera per gli interventi di scavo sin dalla rimozione del piano del calpestio, da parte di un professionista dotato dei requisiti di legge, il cui curriculum dovrà essere trasmesso alla scrivente prima dell'inizio dei lavori.

Qualora nel corso dei suddetti lavori si intercettassero strutture e/o depositi archeologici, ai sensi degli artt. 28,88,90,175 del D.lgs 42/2004, degli artt. 822,823 e, specialmente, 826 del codice civile, nonché dell'art. 733 del codice penale, i lavori dovranno essere immediatamente sospesi e ne dovrà essere data contestuale comunicazione a questa Soprintendenza, che si riserva di richiedere approfondimenti e scavi archeologici, anche in estensione e ad opera di ditta specializzata, affinché si stabilisca la natura e l'entità del deposito archeologico. In tal caso questa Soprintendenza potrà richiedere varianti al progetto originario per garantire la salvaguardia delle testimonianze antiche venute in luce.

L'archeologo incaricato delle attività di sorveglianza ed eventualmente dello scavo archeologico avrà cura di redigere la relativa documentazione secondo gli standard metodologici correnti; sarà inoltre necessario effettuare il rilievo delle strutture e delle stratigrafie eventualmente emerse a cura di un tecnico – rilevatore con esperienza nel campo archeologico che avrà l'incarico di posizionare l'area di intervento ed elaborare i rilievi grafici su formato cartaceo e dwg georeferenziato. In assenza di rinvenimenti archeologici dovranno essere redatti il giornale di scavo ed una relazione professionale corredata da immagini (riferita alla planimetria di progetto).

2. Per il corretto inserimento urbanistico in relazione al contesto e ai valori storici testimoniali, deve essere effettuato lo studio delle relazioni volumetriche e visuali fra il nuovo edificato (inclusa la nuova viabilità) e le preesistenze storiche, al fine di determinare la forma dell'insediamento assumendo il costruito storico quale principio organizzatore e/o comunque come cardine di riferimento per l'assetto definitivo, introducendo opportune distanze, allineamenti, rapporti volumetrici calibrati nella realtà fisica/tridimensionale e misure di mitigazione quali barriere arboree o altro; è necessaria la definizione delle recinzioni su vi Turi in coerenza e in continuità materica geometrica e tipologica rispetto a quelle relative agli immobili

sottoposti a vincolo, al fine di non alterare ma integrare il sistema insediativo storico, il tracciato storico e il nuovo intervento.

Per effetto il piano di Lottizzazione con superficie pari a mq 66.024,00, nella sua consistenza insediativa non risulta avere alcun impatto né significativo né negativo sull'ambiente circostante; ha, di contro:

- l'effetto di arricchire quelle aree armonizzandosi con il patrimonio culturale ivi esistente ed esaltandone il valore;
- di migliorare la qualità complessiva del territorio circostante, apprezzandosi quale componente di integrazione del bene culturale esistente attraverso un innesto urbanistico di completamento territoriale.

**Tutto ciò premesso si dispone che il Piano in oggetto sia escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).**

Il presente provvedimento non sostituisce altri atti di assenso e/o altri pareri obbligatori per legge.

Copia del presente provvedimento va pubblicata all'albo pretorio del Comune di Rutigliano e sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 8 comma 5 della L.R. 44/2012.

Rutigliano, 11/11/2021

**L'AUTORITA' COMPETENTE VAS  
IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Maria Concetta Dipace (\*)**

Firmato digitalmente da: dipace maria concetta  
Data: 11/11/2021 19:03:21

*(\*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*