

COMUNE DI RUTIGLIANO

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

Piano di Lottizzazione "Comparto n.8"

Zone "C4-6, F2-38 e C4-7" residenziali a bassissima densità edilizia

PROGETTISTI:

Ing. AUGENTI Donatello



Ing. DEMARINIS Vito

Arch. LABATE Luca



ELABORATO:

R 06

Relazione Paesaggistica
per parere compatibilità paesaggistica

COMMITTENTI:

CHIAIA A.

CHIAIA A. / DICIOLLA A. e DICIOLLA D.

CHIAIA E. F. / DIGIORGIO L.

NITTI G. / LOMBARDI M.

CHIAIA NITTI G.

CHIAIA F. / DALENA M. L.

OLIVA S.

CANNITO M.

CANNITO L. / LOIOTILE P.

VALENZANO P.D.

ARBOREA D. / DIDIO E.

ALTIERI T. A.

DIOGUARDI A. / SIAD srl

POLI T.

GUERRA C. A.

LOMBARDO A. / D. / V.

DISCIGLIO G. / ROMITO R.

MARZO 2024

INDICE

- RELAZIONE Paesaggistica -	2
1.INTRODUZIONE	2
2. AREA PAESAGGISTICA DI APPARTENENZA	6
3. CONTESTO PAESAGGISTICO LOCALE	14
4.INQUADRAMENTO	19
5. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	22
6.DESCRIZIONE DEL PROGETTO	25
7.ANALISI DELLE TUTELE	29
8. COMPATIBILITA' DELL'OPERA CON LE TUTELE PAESAGGISTICHE	37
9.TRASFORMAZIONE DEL PAESAGGIO E MODIFICAZIONI ATTESE	44
10.MISURE DI MITAGAZIONE E COMPENSAZIONE	44
9. CONCLUSIONI	45

PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

- RELAZIONE PAESAGGISTICA -

1. INTRODUZIONE

Il lavoro in oggetto è stato redatto ai fini dell'espletamento della procedura di ottenimento del Parere di Compatibilità Paesaggistica, di cui all'art.96 delle NTA del PPTR, per l'approvazione del Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata localizzata nel Comune di Rutigliano Provincia di Bari ***lottizzazione "comparto n. 8" Zone "C4-6, F2-38 e C4-7" residenziali a bassissima densità edilizia.***

La presente relazione paesaggistica è redatta secondo le finalità, i criteri e i contenuti previsti dall'art. 1 del D.P.C.M. 12 dicembre 2005 recante *"Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del 'Codice dei beni culturali del paesaggio' di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42"*, pubblicato nella Gazz. Uff. 31 gennaio 2006, n. 25 e all'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia ed è finalizzata soprattutto a verificare, ovvero a dimostrare, la compatibilità dell'intervento in progetto con il contesto paesaggistico di riferimento in cui detto intervento andrà a collocarsi.

Il piano di lottizzazione in oggetto è promosso dai proprietari dei terreni ricadenti nel comparto.

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

Tutti i terreni definiscono una superficie complessiva di 67.508,00 mq, così come indicati nella seguente tabella definita _ Assetto proprietario.

n.	ditta	foglio	p.la	superficie catastale (mq)
1	Chiaia Aldo	27	1	2975
		27	2	344
		27	7	3710
		27	8	967
		27	470	844
		27	471	2010
2	Bovio Turco	21	470	2099
		21	472	788
3	Melillo Filomena	21	189	1446
		21	301	489
		21	384	731
		21	386	730
4	Chiaia Elvidio Giuseppe Chiaia Elvidio Francesco Chiaia Nitti Giovanna	21	184	3900
		21	185	1188
		21	379	1434
		21	413	2645
		27	9	2027
5	Chiaia Giovanna	27	433	1326
		21	173	21
		21	174	83
		21	175	1290
6	Chiaia Noja Francesca Chiaia Noja Giuseppe Dalena Maria Luisa	21	410	450
		27	422	2404
7	Chiaia Francesca Dalena Maria Luisa	27	10	1434
		27	434	586
		27	435	460
8	Calisi Laura Cannito Giuseppe	21	190	4391
		21	2019	883
9	Cannito Luisa Loiotile Paolo	21	471	1587
		27	65	217
10	Iato Maria	27	67	0
		27	376	622
		27	452	660
		27	764	1375
		27	767	1360
		27	735	8351
11	Didio Elisabetta	27	735	8351
12	Altieri Trifone Antonio	21	193	1345
		21	418	375
13	Dioguardi Antonio	27	770	32
		27	771	1357
14	Auricchio Daniela	21	1467	616
		21	1469	100
		21	2189	68
15	Lombardo Antonio Lombardo Domenico Lombardo Vito	21	192	300
		21	415	230
		21	416	264
		21	417	131
		21	419	570
		21	420	630
16	Disciglio Giuseppe Romito Rita	21	421	718
		21	385	732
17	Guerra Celeste Anna	21	186	743
		21	2188	2852

Tabella Assetto proprietario

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Rutigliano è il **Piano Regolatore Generale (PRG)** approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale 31 marzo 2001, n. 555.

L'immagine seguente evidenzia uno stralcio del PRG con l'indicazione dell'area di intervento.

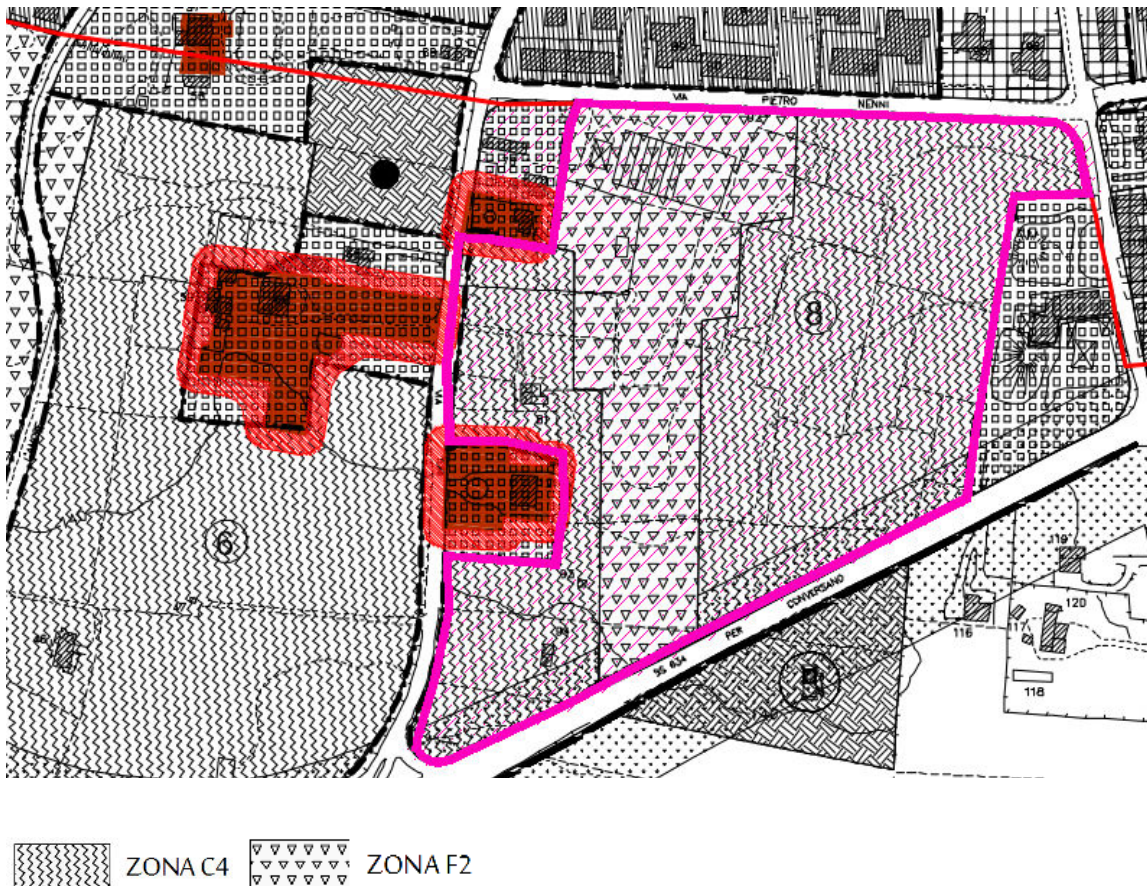


Figura 2.1: Stralcio PRG del Comune di Casamassima

Il Piano in progetto, denominato "Comparto n.8", ricade in una due zone omogenee tipizzate come:

- ✓ C4: zona destinata a nuovi insediamenti residenziali con superficie complessiva di 42.771,00 m².
- ✓ F2: zona a verde pubblico con superficie complessiva di 20.617,00 m².

La tabella seguente sintetizza i dati caratterizzanti l'intera lottizzazione.

Superficie totale della lottizzazione (m ²)	Superficie a strade (m ²)	Superficie a standard (m ²)	Superficie dei lotti (m ²)
67508,00	4120,00	20617,00	42771,00

La superficie di intervento considerata ai fini del computo delle cubature esprimibili è stata determinata nelle modalità previste dall'art. 33 delle NTA del PRG che per le zone C4 indica le seguenti prescrizioni:

- **I_{ft} indice di fabbricabilità territoriale:** m³/m² 0,2;
- **Altezza massima:** ml. 7,50;
- **Numero massimo piani:** 2;
- **Distanza dai confini e dalle strade:** ml. 5,00;
- **Distacco tra gli edifici:** ml.10;
- **Parcheggi privati in rapporto alle cubature residenziali come di legge** (minimo 1 m² per 10 m³ di volume realizzabile).

Secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (B.U.R. N.40 del 23/03/2015) il comune di Rutigliano è compreso nel “Ambito Paesaggistico n.5 – Puglia Centrale” .

2. AREA PAESAGGISTICA DI APPARTENENZA

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 02 Agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06/08/2013, è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato definitivamente con deliberazione di G.R. n.176 del 16/2/2015 (BURP. n.40 del 23/3/2015).

Il PPTR ha la finalità di perseguire la tutela e la valorizzazione del paesaggio regionale nonché il recupero e la riqualificazione dei paesaggi di Puglia, in attuazione dell’art.1 della LR 7/10/2009 n.20 “Norme per la pianificazione paesaggistica” e del D.Lgs 22/1/2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del Paesaggio” e s.m. e i. nonché in coerenza con le attribuzioni di cui all’art.117 della Costituzione e conformemente ai principi di cui all’art.9 della Costituzione ed alla Convenzione Europea sul Paesaggio adottata a Firenze il 20/10/2000 e ratificata con L. 9/1/2006 n.14.

In particolare il PPTR approvato persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale attraverso, la conservazione ed il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari dell’identità sociale culturale ed ambientale, la tutela della biodiversità, la realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati coerenti e rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità.

Il PPTR, a seguito della ricognizione di tutto il territorio regionale ha individuato, attraverso la valutazione integrata di una pluralità di fattori, undici Ambiti di Paesaggio. Ogni Ambito di Paesaggio è stato poi articolato a sua volta in specifiche Figure Territoriali dove l'insieme delle predette figure territoriali ha definito l'identità territoriale e paesaggistica dell'Ambito di Paesaggio dal punto di vista dell'interpretazione strutturale.

Il PPTR, in coerenza con gli obiettivi generali e specifici dello scenario strategico di cui al Titolo IV e all'Elaborato 4.1, in riferimento a ciascun ambito paesaggistico, attribuisce adeguati obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale e predispose le specifiche normative d'uso (indirizzi – direttive) di cui all'Elaborato 5-Sezione C2

Il PPTR, per la descrizione dei caratteri del paesaggio regionale ha definito tre strutture a loro volta articolate in varie componenti paesaggistiche. Ciascuna delle componenti paesaggistiche è stata assoggettata dalle NTA del PPTR a specifica disciplina di tutela (indirizzi-direttive-prescrizioni-misure di salvaguardia ed utilizzazione). In particolare le strutture e le componenti individuate sono qui di seguito riportate:

a) Struttura idrogeomorfologica

- componenti geomorfologiche
- componenti idrologiche

b) Struttura eco sistemica e ambientale

- componenti botanico-vegetazionali
- componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

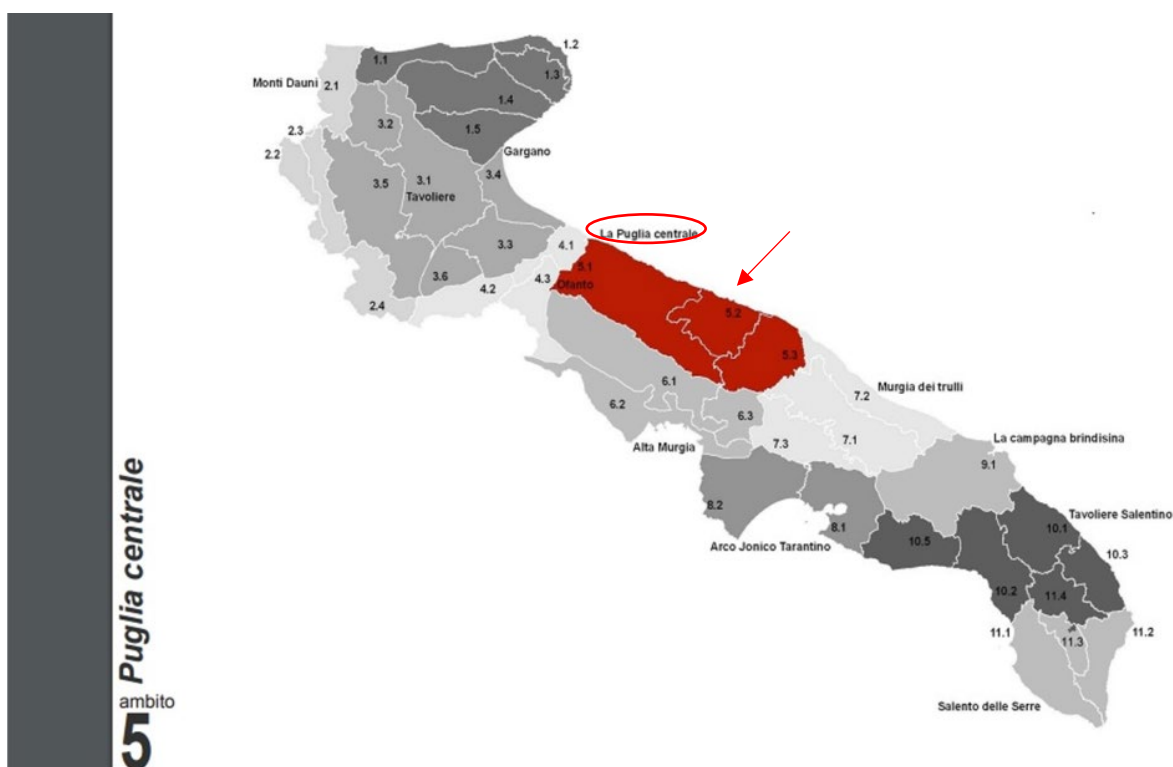
c) Struttura antropica e storico-culturale

- componenti culturali e insediative
- componenti dei valori percettivi

Tra le varie componenti paesaggistiche strutturanti individuate, il PPTR ha delimitato, d'intesa con il Ministero, i *"beni paesaggistici"* di cui all'art. 134 del Codice, nonché in aggiunta ai predetti beni

paesaggistici ha altresì individuato, a norma dell'art. 143 comma. 1 lett. e) del Codice, ulteriori componenti del paesaggio da sottoporre a specifica disciplina di tutela ovvero quelli che vengono definiti dalle NTA del PPTR "ulteriori contesti". I "beni paesaggistici" individuati dal PPTR sono invece sottoposti a specifiche "prescrizioni" dalle NTA del PPTR.

La zona di intervento del presente Piano di Lottizzazione Comparto n.8, si colloca, nel PPTR approvato, nell'ambito paesaggistico n. 5 "Puglia Centrale" figura 5.2 "La conca di Bari ed il sistema radiale delle lame", ed è ubicata a Sud dell'edificato di Rutigliano il cui territorio risulta incluso totalmente (100%) nell'Ambito di Paesaggio "La Puglia centrale" .



2.1 L'AMBITO DI PAESAGGIO - "La Puglia Centrale"

In ordine al predetto Ambito di Paesaggio, per quanto attiene alla struttura idrogeomorfologica, alla struttura ecosistemico-ambientale, alla struttura antropica storico culturale ed alla struttura percettiva, il PPTR individua le componenti che caratterizzano l'Ambito di Paesaggio fornendo la "descrizione strutturale", ed individuando i "valori patrimoniali" e le cosiddette "dinamiche di trasformazione e le criticità".

Successivamente il PPTR, sempre con riferimento all'Ambito di Paesaggio della Puglia Centrale, distingue i paesaggi rurali, i paesaggi urbani ed i paesaggi costieri.

A seguito della predisposizione del "Quadro conoscitivo" il PPTR delinea nella Sezione B il cosiddetto "Quadro interpretativo", ovvero l'interpretazione identitaria e statutaria con la relativa "descrizione strutturale dell'ambito"

Qui di seguito, si ritiene utile riportare la descrizione strutturale dell'ambito di paesaggio interessato estratta dall'elaborato n. 5 del PPTR, "Schede degli ambiti paesaggistici", sezione B- Interpretazione identitaria e statutaria – Descrizione strutturale dell'ambito

SEZIONE B1.1 INTERPRETAZIONE IDENTITARIA E STATUTARIA

L'ambito della Puglia centrale comprende i territori della bassa Murgia che si estendono dalla costa adriatica fino al gradone pedemurgiano. Il passaggio tra alta e bassa Murgia non è definito tanto da un cambiamento della struttura geologica, quanto dalle differenti altimetrie e dagli usi del suolo: da un lato le brulle distese rocciose a pascolo solcate dalle forme di erosione carsica, dall'altra i terreni dissodati e intensamente coltivati ad oliveto che degradano in modo uniforme verso il mare attraverso una serie di terrazzi con scarpate più o meno evidenti.

Questa sequenza di terrazzi che disegna l'altopiano carsico della Puglia centrale è solcata da un sistema di lame che hanno origine sull'altopiano murgiano e sfociano in mare. Esse formano una struttura a pettine perpendicolare alla costa ad eccezione della conca di Bari dove convogliano sul fulcro urbano con una disposizione a ventaglio.

Le lame, data l'alta permeabilità del substrato carbonatico, sono caratterizzate da corsi d'acqua dal regime episodico: solo in caso di eventi pluviometrici rilevanti si originano deflussi superficiali.

Le lame costituiscono un sistema di fondamentale importanza non solo per la conservazione dell'equilibrio idrogeologico, ma anche per la tutela della biodiversità che in tali habitat è particolarmente elevata. Inoltre esse hanno costituito storicamente una importante struttura di relazione non solo ambientale ma anche antropica tra costa ed entroterra, favorendo la costruzione di un sistema integrato tra città portuali e centri agricoli interni che costituisce il carattere distintivo dell'ambito.

Fin dal tardo medioevo la coltivazione dell'olivo costituisce la principale risorsa economica della campagna barese ed ha portato alla costruzione di un paesaggio rurale specifico che, oltre agli oliveti, comprende una fitta rete di

opifici per la trasformazione e conservazione dell'olio, come i diffusi frantoi (trappeti) o le piscine presenti nei fabbricati fin dentro la cerchia muraria dei centri costieri.

La produzione olivicola nel nord del barese è oggi tendenzialmente di tipo monocolturale e intensiva, mentre nella fascia pedemurgiana gli oliveti si alternano ad aree boscate garantendo una migliore qualità ambientale.

La coltivazione dell'uva da tavola a tendone è diffusa a sud di Bari mentre nella fascia costiera permangono le coltivazioni orticole irrigue, anche se oggi risultano aggredite dall'espansione edilizia che tende a saldare i centri costieri. Quest'ambito è caratterizzato da una costa bassa e asciutta con formazioni arenaceo-sabbiose.

L'esile cordone costiero fra mare e tavolato calcareo, riccamente connotato dai recapiti delle lame, da darsene e promontori naturali, è stato sin dall'età preistorica intensamente antropizzato, divenendo un potente avamposto verso l'Adriatico.

I centri costieri e subcostieri sono infatti strategicamente collocati in prossimità delle formazioni arenacee-sabbiose, dove è più facile captare le acque sotterranee e superficiali, e il terreno è più adatto alla coltivazione. Essi formano un singolare sistema policentrico binario, unico nel Mediterraneo, che si sviluppa a nord di Bari e si prolunga sino a Monopoli sulla costa, e a Putignano nell'interno.

Tale sistema ha organizzato storicamente da un lato il rapporto tra aree produttive agricole della Puglia centrale e circuiti commerciali esterni dall'altro, attraverso le città della seconda fascia, costituisce un raccordo importante con i flussi di uomini e merci dell'alta Murgia.

Le infrastrutture sviluppatasi a partire dalla prima metà dell'Ottocento, che collegano i centri secondo direttrici parallele alla linea di costa (dalla Ferdinandea alla Consolare, oltre alla ferrovia) hanno contribuito a sostenere lo sviluppo delle aree agricole interne favorendone le relazioni con mercati sovra locali.

In questo sistema prettamente agricolo gli elementi di naturalità sono rappresentati quasi esclusivamente dai corsi delle Lame e dalla vegetazione associata e da lembi boscati sparsi che coprono una superficie di 1404 appena lo 0,7% dell'intero ambito.

Limitate superfici di pascoli si ritrovano soprattutto nella fascia di transizione verso l'Ambito Alta Murgia con una superficie di 1189 ha lo 0,6% della superficie dell'Ambito.

Rilevante valore ai fini della conservazione della biodiversità è l'esteso sistema di muretti a secco che solca interamente l'ambito.

Spesso lungo i muretti è insediata vegetazione naturale sotto forma di macchia arbustiva. Tale rete di muretti a secco, oltre che rappresentare un elevato valore paesaggistico, rappresenta anche un importante infrastruttura della rete ecologica utile allo spostamento delle specie.

2.2 LA FIGURA TERRITORIALE - "La conca di Bari ed il sistema radiale delle lame"

Come si è già avuto modo di specificare, l'intervento di cui trattasi ricade nell'Ambito di Paesaggio "La Puglia Centrale" ed in particolare ricade nella figura territoriale denominata "La conca di Bari ed il sistema radiale delle lame" che, secondo il PPTR, rappresenta una delle unità minime paesistiche che definiscono l'identità territoriale e paesaggistica dell'Ambito di Paesaggio dal punto di vista

dell'interpretazione strutturale; pertanto anche nella sopra richiamata Figura territoriale specifica si ritrovano, in gran parte, le stesse componenti paesaggistiche strutturanti di lunga durata che il PPTR reputa meritevoli di specifica tutela e che, complessivamente, configurano e caratterizzano l'Ambito di Paesaggio de "La Puglia Centrale"

Anche in questo caso si ritiene utile riportare quanto estratto dalla sezione B2 -LE FIGURE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE CHE COMPONGONO L'AMBITO

FIGURA TERRITORIALE 5.2/ LA CONCA DI BARI ED IL SISTEMA RADIALE DELLE LAME

SEZIONE B.2.2 DESCRIZIONE STRUTTURALE DELLA FIGURA TERRITORIALE

La figura territoriale corrisponde in parte al morfotipo territoriale n°11, ed è caratterizzata fortemente dal ruolo della città di Bari, collocata sul mare al centro di una conca: è un sistema insediativo di lunga durata, caratterizzato da una struttura radiale. Sull'antico sistema insediativo che articolava la costa adriatica, composto da una teoria di città-porto di una dimensione ragguardevole e con scarsa gerarchia, si è innestato il fenomeno della crescita della città capoluogo. Oggi l'area metropolitana si sviluppa lungo questa struttura radiale che organizza le relazioni tra il centro più importante e le città disposte a prima e a seconda corona, con alcune pendici di penetrazione che si sviluppano verso l'altopiano murgiano.

Questa figura territoriale è strutturata sulla successione delle gradonate dei terrazzamenti marini alle quale si sovrappone la struttura radiale del sistema delle lame, che ordina, limita e separa il sistema insediativo. Questo sistema di lame riveste un'importanza strutturale anche dal punto di vista ecologico, con gli alvei caratterizzati dalla presenza di vegetazione spontanea, in un contesto da sempre intensamente coltivato. La bonifica di ampie superfici sulla costa ha permesso in passato l'espansione urbana e l'incremento delle superfici agricole coltivate, cancellando pressoché totalmente i caratteri naturalistici.

Tutti i corsi d'acqua che confluiscono a raggiera verso la costa hanno origine sulle alture dell'altopiano murgiano e entro la conca di Bari formano una superficie a ventaglio in corrispondenza dell'abitato. Questa rete, osservandola da nord verso sud, costituita dalla Lama Balice, Lama Lamasinata, Lama Picone, Lama Montrone, Lama Valenzano, Lama San Giorgio.

Il modello insediativo presenta i centri disposti a corona e distribuiti in base alle precise traiettorie corrispondenti ai percorsi delle lame. In particolare si distingue una prima corona di insediamenti che si sono sviluppati a partire dagli antichi casali intorno a Bari ed una seconda corona costituita da borghi a vocazione rurale capisaldi dell'entroterra olivato dell'entroterra barese. Un fitto sistema insediativo minore composto da masserie si colloca lungo le lame con una disposizione funzionale al completo presidio territoriale, dal mare fino ai territori più interni. Una diffusa presenza di ville suburbane si ritrova intorno alla città di Bari sia in direzione sud verso Torre a Mare, sia a nord verso il centro di Santo Spirito. L'oliveto coltivato in modo intensivo occupa i terreni agricoli più esterni della corona mentre, avvicinandosi all'area urbana il paesaggio rurale assume le caratteristiche del mosaico agrario periurbano e penetra nella città lungo le lame. A sud di Bari l'oliveto lascia il posto alla coltivazione a tendone dell'uva da tavola.

SEZIONE B 2.2.B TRASFORMAZIONI IN ATTO E VULNERABILITÀ DELLA FIGURA TERRITORIALE

Le trasformazioni in atto riguardano l'alterazione e la compromissione dei profili morfologici dei terrazzi marini, attraverso la coltivazione di cave e la costruzione di impianti tecnologici. L'occupazione antropica e i frequenti interventi di regimazione dei flussi torrentizi (costruzione di dighe, infrastrutture, artificializzazione di alcuni tratti) hanno alterato i profili e le dinamiche idrauliche ed ecologiche delle lame, e hanno spesso compromesso il pregio paesaggistico e la riconoscibilità della figura territoriale. Sulla costa si assiste ad una forte artificializzazione (moli, porti turistici, strutture per la balneazione, ecc...), e ad una spinta urbanizzazione dei litorali che ha concorso a aggravare i fenomeni di erosione costiera.

Per quanto riguarda il mosaico agrario, si assiste ad una eccessiva semplificazione, specie dei mosaici periurbani a vantaggio dell'espansione urbana di Bari e dei centri della prima corona. Il paesaggio rurale presenta un alto grado di alterazione dei suoi connotati tradizionali per l'uso di tecniche intensive di coltivazione dell'uva dal tavolo, quali il tendone coperto con film di plastica. Fenomeni di abbandono si possono trovare nella fascia pedemurgiana, dove le componenti seminaturali caratterizzano i mosaici agricoli.

La leggibilità della struttura radiale del sistema insediativo è fortemente compromessa dalla tangenziale di Bari e dalle piattaforme produttive e commerciali sviluppatesi lungo i tracciati infrastrutturali radiali: questi elementi interrompono il sistema di strade che si sviluppano a ventaglio verso i centri di prima e seconda corona.

Le espansioni residenziali e la costruzione di piattaforme produttive e commerciali sono state localizzate lungo le principali direttrici storiche. Si assiste ad una alterazione dell'integrità dei caratteri morfologici e funzionali delle masserie storiche, con dinamiche di parcellizzazione del fondo, aggiunta di corpi edilizi incongrui, demolizioni. Si assiste anche ad un abbandono e progressivo deterioramento dell'edilizia rurale storica e degli spazi di pertinenza, spesso inglobati e isolati all'interno dell'espansione urbana di Bari.

Recente è la proposta di insediamento di numerosi impianti energetici, eolici e fotovoltaici, nell'ambito-figura.

Stato di conservazione e criticità

(fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità della figura territoriale)

- *Alterazione e compromissione dei profili morfologici dei terrazzi marini con trasformazioni territoriali quali: cave e impianti tecnologici ed energetici;*
- *Occupazione antropica delle lame;*
- *Interventi di regimazione dei flussi torrentizi come: infrastrutture o l'artificializzazione di alcuni tratti che hanno alterato i profili e le dinamiche idrauliche ed ecologiche dei solchi, nonché l'aspetto paesaggistico;*
- *Realizzazione di cave;*
- *Erosione costiera;*
- *Artificializzazione della costa (moli, porti turistici, strutture per la balneazione, ecc...);*
- *Urbanizzazione dei litorali;*
- *Espansioni residenziali e costruzione di piattaforme produttive e commerciali che si sviluppano lungo le principali direttrici storiche;*

- *La tangenziale e le piattaforme produttive e commerciali sviluppatesi lungo il suo tracciato interrompono il sistema di strade che si sviluppano a ventaglio verso i centri di prima e seconda corona.*
- *La nuova espansione dell'insediamento di Bari lungo la costa;*
- *Abbandono e progressivo deterioramento dell'edilizia e degli spazi di pertinenza.*
- *Degrado dei siti e dei manufatti;*

Regole di riproducibilità delle invarianti strutturali

La riproducibilità dell'invariante è garantita:

Dalla salvaguardia dell'integrità dei profili morfologici che rappresentano riferimenti visuali significativi nell'attraversamento dell'ambito e dei territori contermini;

Dalla salvaguardia della continuità e integrità dei caratteri idraulici, ecologici e paesaggistici delle lame e dei solchi torrentizi e dalla loro valorizzazione come corridoi ecologici multifunzionali per la fruizione dei beni naturali e culturali che si sviluppano lungo il loro percorso;

Dalla rigenerazione del morfotipo costiero roccioso:

- riducendo la pressione insediativa della fascia costiera;
- riducendo e mitigando l'armatura e artificializzazione della costa;

Dalla salvaguardia dell'integrità dei mosaici periurbani di Bari e dei cunei agricoli previsti dal Piano Quadroni per la loro funzione di corridoi ecologici e per il loro valore di presidio rurale all'interno di un ambiente artificializzato e dalla bassa qualità urbana;

Dalla tutela della struttura insediativa radiale di Bari e delle relazioni visive e funzionali tra Bari e i centri di prima e seconda corona:

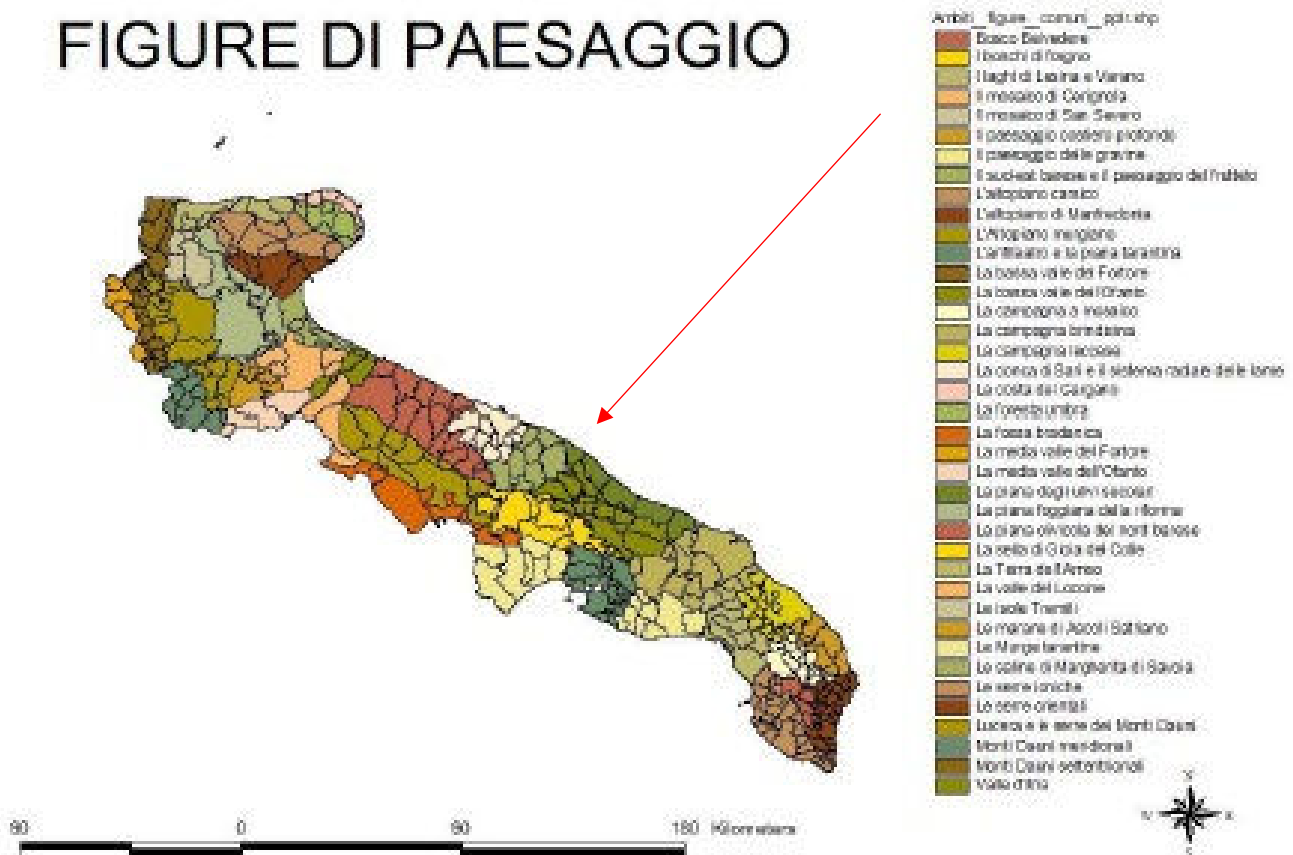
- evitando trasformazioni territoriali (ad esempio nuove infrastrutture) che compromettano o alterino il sistema stradale a raggiera che collega Bari ai centri a corona;
- evitando nuovi fenomeni di espansione insediativa e produttiva lungo le radiali;

Dalla salvaguardia e ripristino della riconoscibilità del centro storico e delle sue relazioni fisiche e visive con il mare:

- riqualificando i margini urbani costieri attraverso una riprogettazione dei waterfront ;
- conservando la mixité funzionale e sociale dei quartieri portuali attraverso la valorizzazione delle tradizioni marinare e cantieristiche.

Dall'integrità e dalla leggibilità del sistema di torri costiere quali fulcri visivi e punti panoramici del paesaggio della costa alta;

FIGURE DI PAESAGGIO



3. CONTESTO PAESAGGISTICO LOCALE

Gli obiettivi generali danno luogo a cinque progetti territoriali di rilevanza strategica per il paesaggio regionale, finalizzati in particolare a elevarne la qualità e fruibilità.

I progetti riguardano l'intero territorio regionale, interessando tutti gli ambiti e sono così denominati:

- La Rete Ecologica regionale
- Il Patto città-campagna
- Il sistema infrastrutturale per la mobilità dolce
- La valorizzazione integrata dei paesaggi costieri
- I sistemi territoriali per la fruizione dei beni culturali e paesaggistici.

Il perimetro che delimita l'ambito segue, a Nord-Ovest, i confini dei comuni della Valle dell'Ofanto (Canosa e parte del comune di Barletta, includendo l'insediamento), a Sud-Ovest, la viabilità interpodereale che delimita i boschi e i pascoli del costone murgiano orientale, a Sud e Sud-Est, i confini del Comune di Gioia del Colle e quelli della Valle d'Itria, a Nord-Est la linea di costa fino alla foce dell'Ofanto.

Gli obiettivi del piano per tale ambito prevedono le seguenti azioni:

- **Valorizzare le tipiche forme dell'idrografia superficiale ("gravine")**, sia dal punto di vista morfologico che dal punto di vista ecologico;
- **Conservare gli equilibri morfodinamici costieri**, attuando una oculata gestione delle aree demaniali e garantendo una adeguata protezione della naturalità delle aree dunali e retrodunali;
- **Rafforzare le relazioni tra insediamenti e paesaggio** e conservare le relazioni paesaggistiche tra gli impianti urbani e i caratteri geomorfologici strutturanti l'ambito;
- **Riqualificare o delocalizzare le aree produttive degradate**;
- **Trasformazione delle infrastrutture** di mobilità nella direzione del miglioramento delle condizioni di sostenibilità.

Il progetto in oggetto, riguarda un Piano di Lottizzazione nel territorio del Comune di Rutigliano, collocato in una zona a sud del centro abitato, in un'area attualmente incolta confinante con edilizia residenziale esistente.

Di seguito vengono rappresentate le interferenze dell'area di intervento con i beni paesaggistici e/o ulteriori contesti paesaggistici.

6.1 Struttura Idrogeomorfologica

6.1.1 Componenti geomorfologiche:

Come illustrato nella tavola 1.1.1 l'area di intervento non risulta interessata da nessun vincolo.

6.1.2 Componenti idrologiche

Come illustrato nella tavola 1.1.2 l'area di intervento non risulta interessata da nessun vincolo.

6.2 Struttura Ecosistemica - Ambientale

6.2.1 Componenti botanico vegetazionali

Come illustrato nella tavola 1.1.3 l'area di intervento non risulta interessata da nessun vincolo.

6.2.2 Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

Come illustrato nella tavola 1.1.4 l'area di intervento non risulta interessata da nessun vincolo.

6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale

6.3.1 Componenti culturali e insediative

Dalla verifica cartografica (cfr. Figura 2.2 e tavola 1.1.5) è emerso che l'area di intervento è interessata dal seguente vincolo:

1. UCP - Area di rispetto delle componenti culturali e insediative (art 143, c. 1, lett. e del Codice e art. 76-3 delle N.T.A. P.P.T.R.).

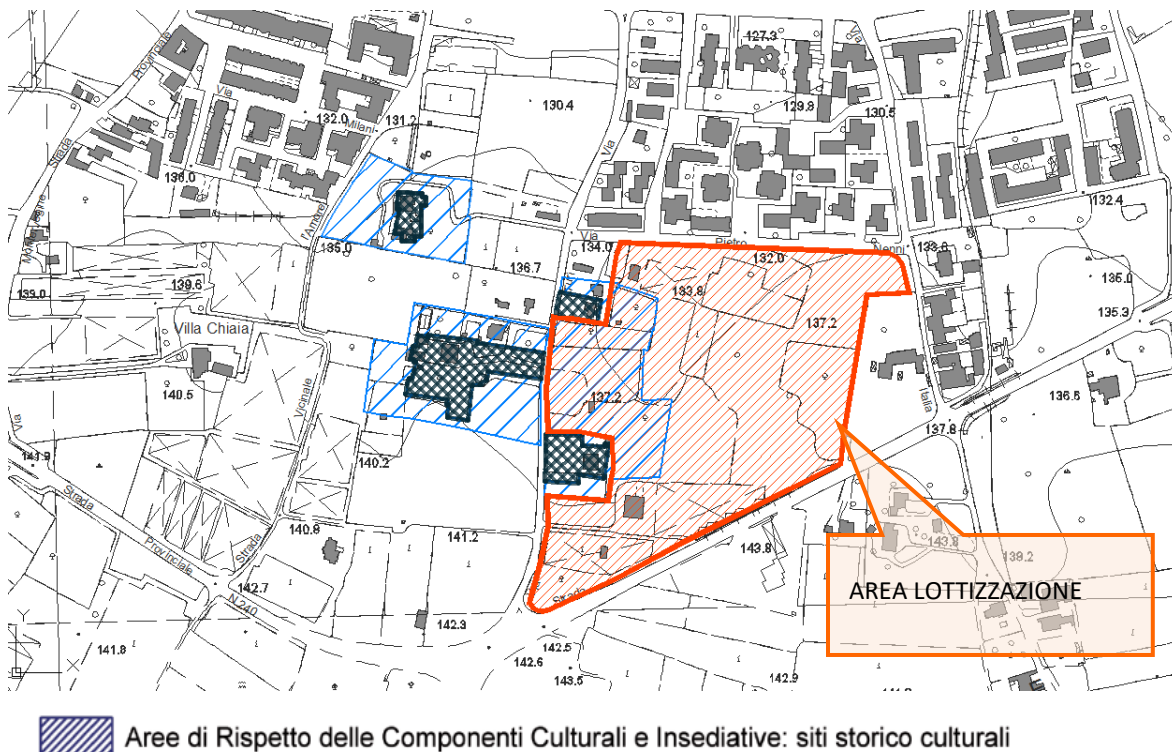


Figura 2.3: Stralcio PPTR - Struttura Antropica e Storico Culturale - Componenti culturali e insediative

Ai sensi dell'art. 82, c. 4, lett. c2 delle N.T.A del P.P.T.R "Misure di salvaguardia e utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative":

- ✓ *Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi per la realizzazione di aree a verde, attrezzate con percorsi pedonali e spazi di sosta nonché di collegamenti viari finalizzati alle esigenze di fruizione dell'area da realizzarsi con materiali compatibili con il contesto paesaggistico e senza opere di impermeabilizzazione.*

Tra gli obiettivi individuati dal PPTR, per l'ambito Puglia Centrale, è da evidenziare:

- *Riqualificare e trasformare le urbanizzazioni periferiche senza relazioni con il contesto. - Azioni e progetti di rigenerazione urbana delle periferie che puntino alla riconnessione con i servizi urbani della città compatta, in particolare del comune capoluogo, dei centri di Barletta, Andria, Trani, Bisceglie, Corato, Molfetta, Terlizzi, Ruvo di Puglia, Bitonto, Giovinazzo, Mola di Bari, Conversano, Casamassima, Turi, Rutigliano, Noicattaro, Acquaviva delle Fonti*

La realizzazione del P. di L. "Comparto n.8" permette una riqualificazione dell'area in oggetto, in quanto rafforza e migliora le relazioni tra insediamenti urbani esistenti e paesaggio.

Inoltre nelle previsioni progettuali tutti i volumi da realizzare sono ubicati oltre la fascia di rispetto del bene culturale, proprio per garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tale bene risulta ubicato.

6.3.1 Componenti culturali e insediative

Come illustrato nella tavola 1.1.5 l'area di intervento non risulta interessata da nessun vincolo.

Quindi alla luce di quanto esposto, **non si rilevano disarmonie significative tra gli elementi paesaggistici strutturanti, né criticità identificate dal PPTR, né si rileva alcun contrasto tra il P. di L. in progetto e gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale perseguiti dal piano, anzi il P. di L. rientra tra gli interventi previsti di riqualificazione del paesaggio.**

4. INQUADRAMENTO

La zona geografica direttamente interessata dal Piano è quella del territorio comunale di Rutigliano.

Il Comune di Rutigliano si colloca in quella parte di Puglia centrale, caratterizzata dalle colture olivicole, viticole e cerealicole.

Esso ricade nei foglio (scala 1:50.000) 438, 439 ,455 e 456 della cartografia ufficiale italiana IGM.

La città, con oltre 18.000 abitanti, è situata a 20 km a sud-est di Bari, ad un'altitudine di 125 metri s.l.m. e si estende su una superficie territoriale di circa 53 km², confinando con i comuni di Casamassima, Conversano, Mola di Bari, Noicattaro e Turi insediamenti pertinenti all'Area Metropolitana di Bari.

I collegamenti stradali principali sono rappresentati dalla SP. 240 (già [strada statale 634 delle Grotte Orientali](#)) che la connette a nord-ovest a Capurso e alla SS. [100](#), in direzione di [Bari](#), e a sud-est a [Conversano](#).

Inoltre, Rutigliano è collegata a [Mola di Bari](#) e alla SS. [16 Adriatica](#) mediante la SP. 111 e mediante le strade provinciali 84, 122 e 179 ai comuni di [Adelfia](#), [Turi](#) e [Casamassima](#).

Il Piano di Lottizzazione "Comparto n.8" interessa un'area ubicata a Sud del centro abitato di Rutigliano in una zona del territorio urbano "interclusa", perché confinante con (cfr. Tav. 2.2: *Inquadramento territoriale su base ortofoto* e figura seguente):

- Strada provinciale SP. 240 a sud;
- Strada comunale via Italia a est;
- Strada comunale Via Turi ad ovest;
- Strada comunale Via Pietro Nenni a nord.

La zona è tipizzata come zona di espansione C4 ed ha una superficie complessiva di 42.771,00 m².

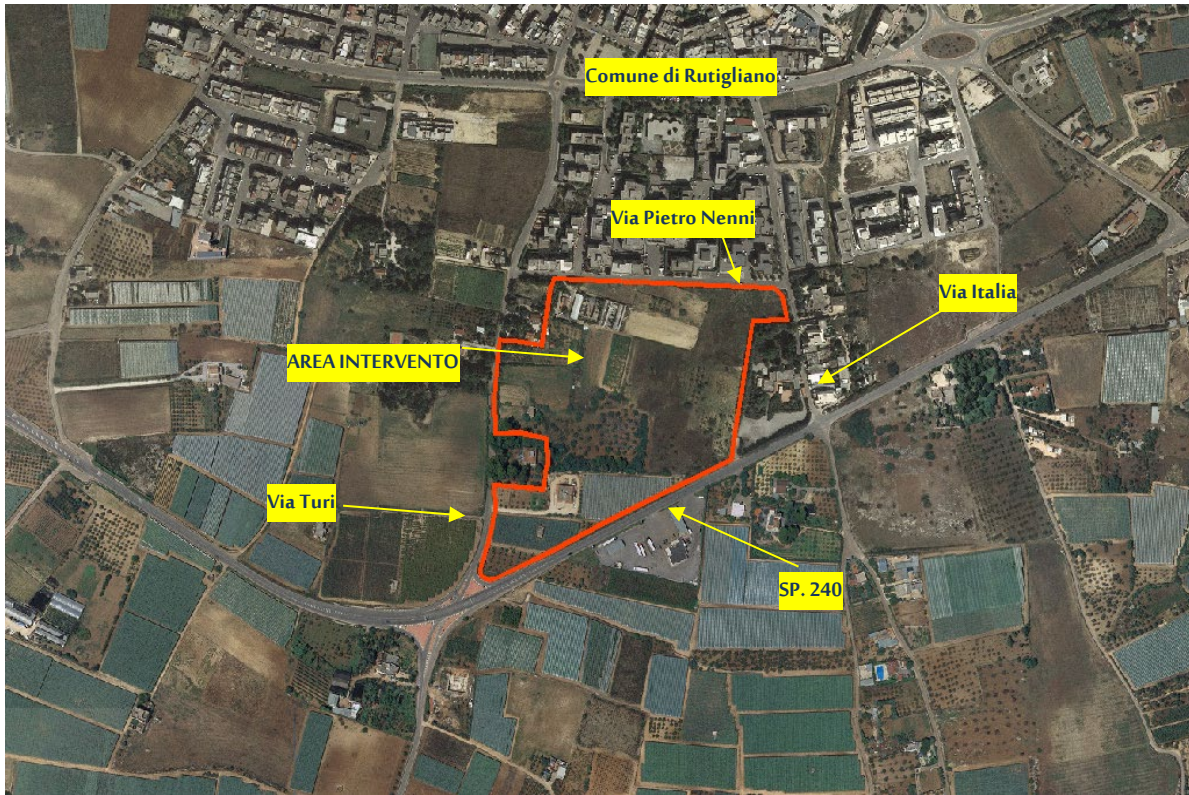


Figura 1.4: Ortofoto dell'area vasta

Il territorio è pianeggiante e si caratterizza prevalentemente per la coltivazione intensiva dei vigneti a tendone e marginalmente per le colture tradizionali dell'ulivo e del mandorlo.

La superficie della maglia prevista dal Piano di Lottizzazione è di mq. 67.508,00 di cui una parte è da destinarsi alla realizzazione della nuova viabilità, per una superficie di mq 4.120,00 e una parte da destinarsi al verde pubblico (F2) per mq 20.617,00.

In particolare, la maglia n.8 oggetto della presente lottizzazione comprende le particelle di proprietà del sig. Aldo Chiaia (firmatari del progetto) con il 21,876 %, di proprietà del sig. Francesco Elvidio Chiaia (firmatari del progetto) con l'12,16 %, proprietà del sig. Francesco Elvidio Chiaia (firmatari del progetto) con l'12,16 %, proprietà del sig. Gustavo Nitti (firmatari del progetto) con l'4,02,16 %, proprietà del sig. Giovanna Chiaia Nitti (firmatari del progetto) con l'8,62 % , proprietà del sig. Giuseppe Chiaia Noja (firmatari del progetto) con l'3,93 %, proprietà del sig. Laura Calisi (firmatari del progetto) con l'7,68 %, proprietà del sig. Luisa Cannito (firmatari del progetto) con l'2,31 %, proprietà del sig. P.D. Valenzano (firmatari del progetto) con l'5,92 %, proprietà del sig. Elisabetta Didio (firmatari del

progetto) con l'12,14 % proprietà del sig. Trifone Altieri (firmatari del progetto) con l'2,39 %, proprietà del sig. Antonio Dioguardi (firmatari del progetto) con l'2,48 %, proprietà del sig. G. Poli (firmatari del progetto) con l'0,99 %, proprietà del sig. Celeste Guerra (firmatari del progetto) con l'10,06 %, proprietà del sig. Antonio Lombardo (firmatari del progetto) con l'4,13 %, proprietà del sig. Giuseppe Disciglio (firmatari del progetto) con l'1,06 %, per un totale del 100% oggetto di solo studio. Si riporta di seguito una planimetria generale di progetto ai fini di illustrare la ripartizione dei lotti (fig.1.3.1).

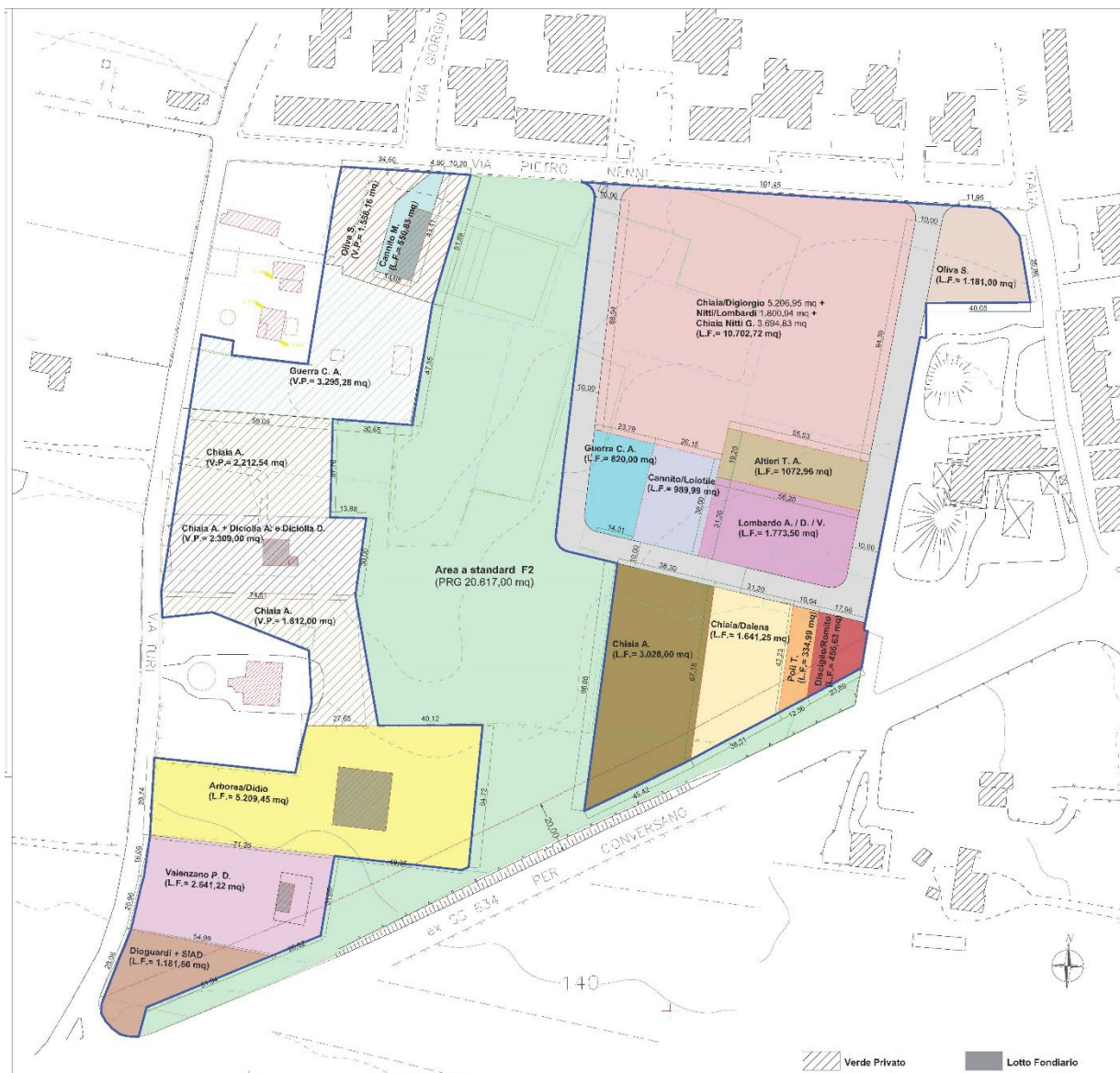


Figura 1.3.1 Planimetria generale di progetto: individuazione dei lotti fondiari

5. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'analisi della componente "suolo e sottosuolo" è finalizzata alla descrizione dell'assetto geologico e morfologico dell'area di intervento.

Dal punto di vista geomorfologico, l'unità geologica in cui si colloca il centro abitato di Rutigliano viene identificato con la denominazione di "Murgia bassa" (che si differenzia dalla "Murgia Alta"), coincidente con l'ambito della Puglia Centrale, nella quale sono diffuse le aree dissodate e regolarizzate e regolarizzate degli affioramenti rocciosi calcarei ma anche calcarenitici e sabbioso-argillosi, quasi sempre messe a coltura, solcate da incisioni fluvio - carsiche con recapito a mare (Lame) più o meno regolarmente spazeggiate.

Il territorio in esame ricade nei Fogli 178 "Mola di Bari" e 190 "Monopoli" della Carta Geologica d'Italia in scala 1:100.000 (cfr. Figura 1.16 e Tav. 3.3). L'area rientra nei depositi di tufo e talora in argille di Rutigliano.

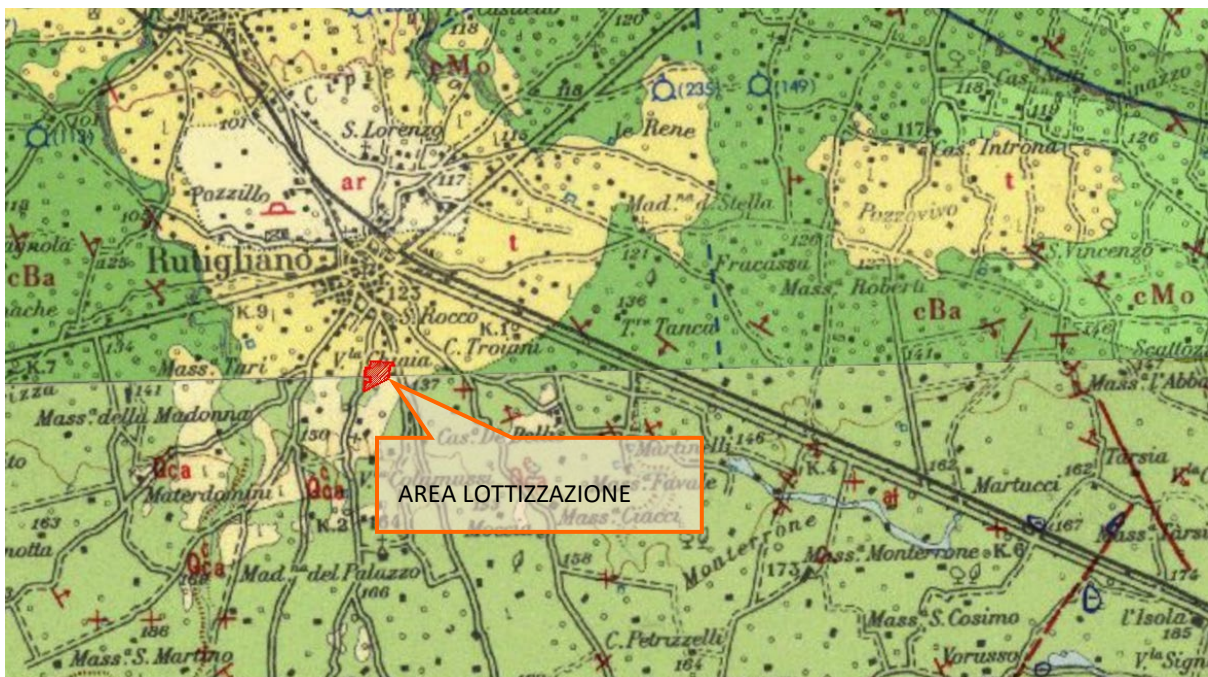


Figura 1.5: Stralcio dalla Carta Geologica d'Italia, F. 178 "Mola di Bari" e 190 "Monopoli".

Dal punto di vista dell'uso del suolo, il territorio dell'area di interesse è a ridosso dell'area urbana - "tessuto residenziale continuo", e ricade, come si evince dalla immagine seguente, in zone caratterizzata da:

- tessuto residenziale sparso,
- seminativi semplici in aree non irrigue;
- vigneti e oliveti.

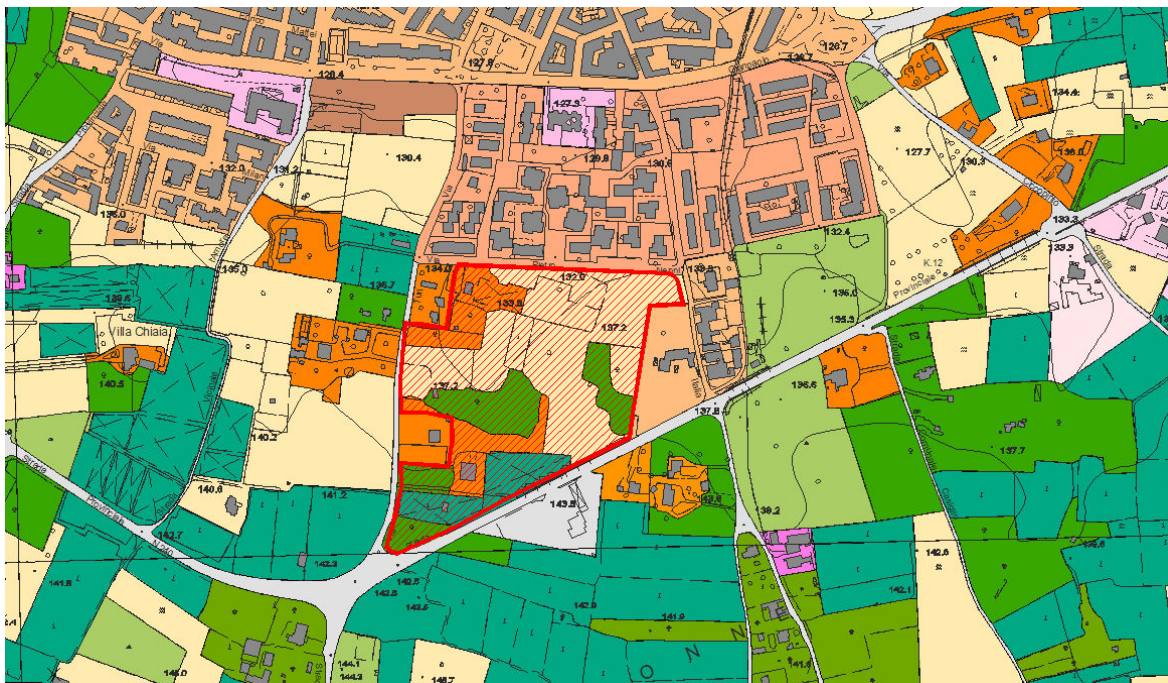


Figura 1.6: Stralcio dalla Carta Uso del Suolo

Nello specifico, come emerge dalla foto seguente, l'area di interesse risulta attualmente parzialmente incolta.



Figura 1.7: Fotografia dell'area destinata alla lottizzazione

6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

SCELTE PROGETTUALI

La superficie fondiaria totale è stata ripartita in lotti destinati ai vari proprietari, riconducibili a due macro lotti separati dall'area standard destinata a Parco urbano.

Come è stato anticipato nel paragrafo precedente, una parte della superficie totale, è da destinarsi alla realizzazione di una strada a senso unico con parcheggi in linea, marciapiedi e percorso ciclopedonale (Zona 30) della larghezza complessiva di m 10, collegata con la preesistente via Pietro Nenni.

La tabella seguente sintetizza i dati caratterizzanti l'intera lottizzazione.

Superficie totale della lottizzazione (m ²)	Superficie a strade (m ²)	Superficie a standard (m ²)	Superficie dei lotti (m ²)
67508,00	4120,00	20617,00	42771,00

La superficie di intervento considerata ai fini del computo delle cubature esprimibili è stata determinata nelle modalità previste dall'art. 33 delle NTA del PRG che per le zone C4 indica le seguenti prescrizioni:

- **I_{ft} indice di fabbricabilità territoriale:** m³/m² 0,2;
- **Altezza massima:** ml. 7,50;
- **Numero massimo piani:** 2;
- **Distanza dai confini e dalle strade:** ml. 5,00;
- **Distacco tra gli edifici:** ml.10;
- **Parcheggi privati in rapporto alle cubature residenziali come di legge** (minimo 1 m² per 10 m³ di volume realizzabile).

Pertanto per l'intervento in oggetto risulta:

- 1) **SUPERFICIE REALE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE:** = 67508,00 m²
- 2) **SUPERFICIE CONSIDERATA NEI CONTEGGI:** = 67508,00 m²
- 3) **I_{ft}:** = 0,2 m³/ m²
- 4) **VOLUMETRIA EDIFICATORI COMPLESSIVA MASSIMA:** = 13501,60 m³
- 5) **VOLUMETRIA DI PROGETTO:** = 11665,60 m³
- 6) **VOLUMETRIA LEGITTIMA DA MANTENERE:** = 0,00 m³

7) NUOVO CARICO INSEDIATIVO:	= 116,65 abitanti
8) SUPERFICIE MINIMA DA CEDERE A STANDARD	= 20617,00m ²
9) SUPERFICIE STANDAR A PROGETTO	= 20617,00 m ³

Come si evince dai risultati della verifica dei parametri urbanistici, il Piano di Lottizzazione in oggetto rispetta pienamente i vincoli imposti dallo strumento ad esso sovraordinato.

Dopo quanto esposto si può affermare che il Piano di Lottizzazione “Comparto n.8” è pienamente compatibile con le previsioni e le indicazioni delle norme tecniche del P.R.G. vigente.

La stima delle superfici destinate alla costruzione delle strade corrisponde ad un totale di mq 4.200,00, a cui si aggiunge, inoltre, un’area da destinarsi al verde attrezzato (V) per mq 20.617,00.

Si riporta qui di seguito una breve descrizione delle scelte progettuali previste per ciascuno dei lotti in cui è stata ripartita la maglia.

Macro lotto n.1 di 26.295,00 mq: con accesso dalla strada di piano e via Pietro Nenni, è prevista la realizzazione di unità abitative su uno o due livelli fuori terra, delle seguenti superfici (sagoma di max ingombro) e tipologie residenziali (figura 1.4.1):

- n.6 unità a schiera per un totale di mq 1.060;
- n.6 unità a schiera per un totale di mq 1.069;
- n.2 unità binate per un totale di mq 426 ;
- n.1 unità isolata di mq 313;
- n.1 unità isolata di mq 240;
- n. 3 unità a schiera per un totale di mq 536;
- n. 7 unità a schiera per un totale di mq 1.110;
- n.2 unità isolate di mq 176 ciascuna;
- n. 2 unità binate di rispettivamente mq. 91 e mq. 112.

Macro lotto n. 2 di 8.670,00 mq: accessibile direttamente da via Turi, è prevista la realizzazione di unità abitative singole con un livello fuori terra (fatta eccezione per il lotto Dioguardi/SIAD), delle seguenti superfici di sagoma di max ingombro:

- n.3 unità isolate di mq 165;
- n.2 unità binate per un totale di mq 330;
- n.1 unità isolata di mq 189;

in aggiunta ai volumi edilizi esistenti.



Figura 1.4.1: Planimetria di progetto: individuazione sagome di massimo ingombro

Oltre alla ripartizione degli spazi esistenti in lotti, sono state previste urbanizzazioni primarie e secondarie come segue.

Il sistema viario previsto nel P. di L. presenterà sedi stradali minime dotate di tappetino di usura e delimitate da cordoli calcarei nonchè da marciapiedi con pavimentazione in mattoni prefabbricati in cemento con disegno e colorazione uniforme.

I cancelli e le recinzioni di ciascun lotto prospicienti la strada non dovranno superare l'altezza di ml 1,70; in oltre lungo lo stesso fronte stradale avranno forme, materiali e colori uniformi.

7.ANALISI DELLE TUTELE

PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE (P.P.T.R.)

Il Piano Paesistico Territoriale Paesaggio –PPTR Regione Puglia ha lo scopo di fornire indirizzi e direttive in campo ambientale, territoriale e paesaggistico attraverso l’attivazione di un processo di co-pianificazione con tutti i settori regionali che direttamente o indirettamente incidono sul governo del territorio e con le province e i comuni.

Il PPTR risulta pertanto uno strumento di pianificazione paesaggistica con il compito di tutelare il paesaggio quale contesto di vita quotidiana delle popolazioni e fondamento della loro identità; garantendo la gestione attiva dei paesaggi e assicurando l’integrazione degli aspetti paesaggistici nelle diverse politiche territoriali e urbanistiche, ma anche in quelle settoriali.

L’obiettivo del PPTR consiste nel provvedere all’adeguamento del Piano Urbanistico Territoriale Tematico/Paesaggio (PUTT/P), approvato con DGR n. 1748 del 15 dicembre 2000, rispetto ad alcuni elementi di innovazione introdotti dal “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42) e superare dei limiti in esso individuati.

La Regione Puglia con deliberazione di Giunta Regionale del 2 agosto 2013 n. 1435 pubblicata sul B.U.R..P. n. 108 del 6 agosto 2013 ha adottato il nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.).

Con una ulteriore deliberazione, n. 2022 del 29-10-2013, pubblicata sul BURP n. 145 del 06.11.2013, la Giunta Regionale ha approvato una serie di modifiche e correzioni al "TITOLO VIII NORME DI SALVAGUARDIA, TRANSITORIE E FINALI" delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e alla sezione 4.4.1 delle Linee Guida del PPTR adottato con DGR n. 1435 del 2 agosto 2013.

Lo Scenario strategico prevede di perseguire i seguenti obiettivi :

1. realizzare l’equilibrio idrogeomorfologico dei bacini idrografici;
2. sviluppare la qualità ambientale del territorio;
3. valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata;
4. riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

5. valorizzare il patrimonio identitario culturale-insediativo;
6. riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;
7. valorizzare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia;
8. valorizzare la fruizione lenta dei paesaggi;
9. riqualificare e valorizzare i paesaggi costieri della Puglia;
10. definire standard di qualità territoriale e paesaggistica nello sviluppo delle energie rinnovabili;
11. definire standard di qualità territoriale e paesaggistica per l'insediamento, la riqualificazione e il riuso delle attività produttive e delle infrastrutture;
12. definire standard di qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani e rurali.

Per la descrizione dei caratteri del paesaggio, il PPTR definisce, come già detto, tre strutture, a loro volta articolate in componenti ciascuna delle quali soggetta a specifica disciplina, le richiamiamo qui di seguito:

- a. Struttura idrogeomorfologica
 - Componenti geomorfologiche
 - Componenti idrologiche

- b. Struttura ecosistemica e ambientale
 - Componenti botanico-vegetazionali
 - Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

- c. Struttura antropica e storico-culturale
 - Componenti culturali e insediative
 - Componenti dei valori percettivi

Per quanto attiene alle componenti paesaggistiche, che si identificano sia con i "beni paesaggistici" che con gli "ulteriori contesti", dalla consultazione degli elaborati scritto-grafici del PPTR si rilevano, per l'area interessata dall'intervento di cui trattasi, le seguenti interferenze localizzative sinteticamente riportate di seguito:

- **STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE**

6.3.1 Componenti culturali e insediative

-area di rispetto di siti storico culturali

Art. 82 NTA del P.P.T.R "Misure di salvaguardia e utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative":).

Dalla verifica cartografica (cfr. Figura 2.2 e tavola 1.1.5) è emerso che l'area di intervento è interessata dal seguente vincolo:

2. UCP - Area di rispetto delle componenti culturali e insediative (art 143, c. 1, lett. e del Codice e art. 76-3 delle N.T.A. P.P.T.R.).

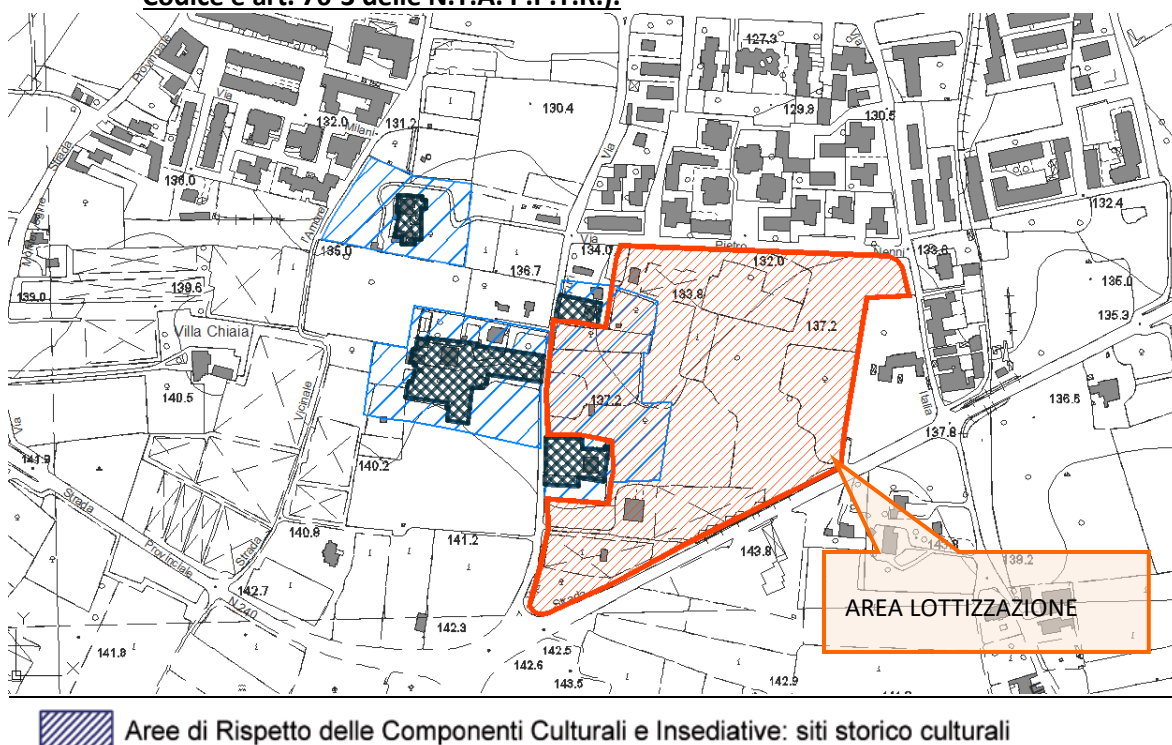


Figura 2.8: Stralcio PPTR - Struttura Antropica e Storico Culturale - Componenti culturali e insediative

Ai sensi dell'art. 82, c. 4, lett. c2 delle N.T.A del P.P.T.R "Misure di salvaguardia e utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative":

- ✓ Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi per la realizzazione di aree a verde, attrezzate con percorsi pedonali e spazi di sosta nonché di collegamenti viari finalizzati alle esigenze di fruizione dell'area da realizzarsi con materiali compatibili con il contesto paesaggistico e senza opere di impermeabilizzazione.

Tra gli obiettivi individuati dal PPTR, per l'ambito Puglia Centrale, è da evidenziare:

- Riqualificare e trasformare le urbanizzazioni periferiche senza relazioni con il contesto. - Azioni e progetti di rigenerazione urbana delle periferie che puntino alla riconnessione con i servizi urbani della città compatta, in particolare del comune capoluogo, dei centri di Barletta, Andria, Trani, Bisceglie, Corato, Molfetta, Terlizzi, Ruvo di Puglia, Bitonto, Giovinazzo, Mola di Bari, Conversano, Casamassima, Turi, Rutigliano, Noicattaro, Acquaviva delle Fonti

La realizzazione del P.d.L. "Comparto n.8" permette una riqualificazione dell'area in oggetto, in quanto rafforza e migliora le relazioni tra insediamenti urbani esistenti e paesaggio.

Inoltre nelle previsioni progettuali tutti i volumi da realizzare sono ubicati oltre la fascia di rispetto del bene culturale, proprio per garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tale bene risulta ubicato.

6.3.1 Componenti culturali e insediative

Come illustrato nella tavola 1.1.5 l'area di intervento non risulta interessata da nessun vincolo.

Quindi alla luce di quanto esposto, **non si rilevano disarmonie significative tra gli elementi paesaggistici strutturanti, né criticità identificate dal PPTR, né si rileva alcun contrasto tra il P.d.L. in progetto e gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale perseguiti dal piano, anzi il P.d.L. rientra tra gli interventi previsti di riqualificazione del paesaggio.**

Per maggiore dettaglio si riporta quanto segue:

Componenti idrogeologiche: Nella zona interessata al piano di Lottizzazione (PDL) non è presente alcuna componente idrogeologica sono assenti i beni paesaggistici territori costieri, fiumi, i torrenti e corsi d'acqua¹ insieme ai seguenti "ulteriori contesti" *reticolo idrografico di connessione della R.E.R., sorgenti*; le aree in argomento non risultano interessate direttamente dalla presenza di qualsiasi altra forma di idrografia superficiale significativa.

Inoltre, facendo riferimento al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I) della Regione Puglia, che risulta approvato definitivamente con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.39 del 30/11/2005, si specifica, che l'area che sarà interessata dall'intervento di cui trattasi, non mostra particolari criticità dell'assetto idrogeologico (fonte WebGis dell'AdB Puglia perimetri aggiornati al 19/1/2017).

Componenti geomorfologiche: non presenti nell'area del PDL e nemmeno nella prima propaggine di essa.

Componenti botanico – vegetazionali: non presenti nell'area del PDL e nemmeno nella prima propaggine di essa.

Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici: non presenti nell'area del PDL e nemmeno nella prima propaggine di essa.

Componenti culturali e insediative: non presenti nell'area del PDL e nemmeno nella prima propaggine di essa.

¹ La componente idrologica di pregio, ovvero le lame e le varie sorgenti presenti soprattutto a ridosso della linea di costa, non saranno in alcun modo direttamente e/o indirettamente interessate dalle opere in progetto. Le opere di cui trattasi non ricadono nell'area annessa ad un corso d'acqua pubblico soggetto "ope legis" a specifica tutela Ministeriale (art.142 comma 1 lett. c del Dlgs n°42/2004) , né ricadono in un ambito di accumulo delle acque superficiali (aree di impluvio); nè ricadono all'interno di un ambito di massima espansione dei bacini idrici e/o all'interno di ambiti di esondazione di corsi d'acqua.

Componenti dei valori percettivi: non presenti nell'area del PDL e nemmeno nella prima propaggine di essa.

In generale si rappresenta che ai fini dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, fatte salve le disposizioni transitorie di cui all'art.106 delle NTA del PPTR (decadute alla data del 24/3/2016), per gli interventi dovrà essere applicata totalmente la disciplina stabilita dal PPTR per i beni paesaggistici e per gli ulteriori contesti di cui al Titolo VI delle NTA del PPTR che saranno direttamente interessati dalle opere in progetto. In particolare dovrà essere effettuata una verifica con gli indirizzi e le direttive (valide per categorie di componenti) nonché con le prescrizioni (valide per i beni paesaggistici) e con le misure di salvaguardia e di utilizzazione (valide per gli ulteriori contesti) attinenti alla specifica componente che sarà direttamente interessata dall'intervento di cui trattasi.

Analisi delle interferenze

L'intervento riguarda la Componenti culturali e insediative definita quale "bene paesaggistico" della struttura culturale insediativa come *ulteriori contesti* dalle NTA del PPTR ed individuata dalla relativa cartografia tematica; in particolare solo il perimetro della lottizzazione rientra nella fascia di rispetto di due componenti insediative dove si applicano gli indirizzi e le direttive di cui all'art.82 delle NTA del PPTR.

Beni paesaggistici: Componenti culturali insediative – Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative.

1. Fatta salva la disciplina di tutela dei beni culturali prevista dalla Parte II del Codice, nell'area di rispetto delle componenti culturali insediative di cui all'art. 76, punto 3, ricadenti in zone territoriali omogenee a destinazione rurale alla data di entrata in vigore del presente piano, si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3). 2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le

normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:

a1) qualsiasi trasformazione che possa compromettere la conservazione dei siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico-culturali;

a2) realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio;

a3) realizzazione e ampliamento di impianti per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti e per la depurazione delle acque reflue;

a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

a5) nuove attività estrattive e ampliamenti;

a6) escavazioni ed estrazioni di materiali;

a7) realizzazione di gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche o elettriche e delle relative opere accessorie fuori terra (cabine di trasformazione, di pressurizzazione, di conversione, di sezionamento, di manovra ecc.); è fatta eccezione, nelle sole aree prive di qualsiasi viabilità, per le opere elettriche in media e bassa tensione necessarie agli allacciamenti delle forniture di energia elettrica; sono invece ammissibili tutti gli impianti a rete se interrati sotto strada esistente ovvero in attraversamento trasversale utilizzando tecniche non invasive che interessino il percorso più breve possibile; a8) costruzione di strade che comportino rilevanti movimenti di terra o compromissione del paesaggio (ad esempio, in trincea, rilevato, viadotto).

3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

b1) ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione per i soli manufatti di riconosciuto valore culturale e/o identitario, che mantengano, recuperino o ripristinino le caratteristiche costruttive, le tipologie, i materiali, i colori tradizionali del luogo evitando l'inserimento di elementi dissonanti;

b2) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché detti piani e/o progetti e interventi:

- *siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;*
- *comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;*
- *non interrompano la continuità dei corridoi ecologici e assicurino nel contempo l'incremento della superficie permeabile e l'eliminazione degli elementi artificiali che compromettono la visibilità, fruibilità ed accessibilità degli stessi;*
- *garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti;*
- *promuovano attività che consentano la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità, attività e servizi culturali, infopoint, ecc.) del bene paesaggio;*
- *incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;*
- *non compromettano i coni visivi da e verso il territorio circostante.*

b3) realizzazione di strutture facilmente rimovibili, connesse con la tutela e valorizzazione delle testimonianze della stratificazione;

b4) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di infrastrutture stabili legittimamente esistenti privi di valore culturale e/o identitario, garantendo il rispetto dei caratteri storico-tipologici ed evitando l'inserimento di elementi dissonanti, o prevedendo la delocalizzazione al di fuori della fascia tutelata, anche attraverso specifiche incentivazioni previste da norme comunitarie, nazionali o regionali o atti di governo del territorio;

b5) realizzazione di infrastrutture a rete necessarie alla valorizzazione e tutela dei siti o al servizio degli insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica dei tracciati non compromettano i valori storico-culturali e paesaggistici;

b6) adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti nel rispetto della vegetazione ad alto e medio fusto e arbustiva presente e migliorandone l'inserimento paesaggistico;

b7) realizzazione di annessi rustici e di altre strutture connesse alle attività agro-silvo-pastorali e ad altre attività di tipo abitativo e turistico-ricettivo. I manufatti consentiti dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza alle strutture esistenti, essere dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito e dovranno garantire

il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie ecocompatibili.

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) per la realizzazione di opere di scavo e di ricerca archeologica nonché di restauro, sistemazione, conservazione, protezione e valorizzazione dei siti, delle emergenze architettoniche ed archeologiche, nel 65 rispetto della specifica disciplina in materia di attività di ricerca archeologica e tutela del patrimonio architettonico, culturale e paesaggistico;

c2) per la realizzazione di aree a verde, attrezzate con percorsi pedonali e spazi di sosta nonché di collegamenti viari finalizzati alle esigenze di fruizione dell'area da realizzarsi con materiali compatibili con il contesto paesaggistico e senza opere di impermeabilizzazione

Non è necessario procedere ad alcuna verifica di coerenza dell'intervento con la disciplina di tutela di cui al Titolo VI delle NTA del PPTR perchè non vi è interferenza con il bene sopra menzionato.

8. COMPATIBILITA' DELL'OPERA CON LE TUTELE PAESAGGISTICHE

Dall'analisi delle tutele previste dal PPTR l'area interessata dall'intervento rientra nelle perimetrazioni di seguito indicate:

PPTR

- Componenti culturali e insediative;
- Ulteriori contesti paesaggistici: aree di rispetto delle componenti culturali ed insediative

Il Piano di Lottizzazione ricade prevalentemente in un'area caratterizzata dalla presenza di residenziale sparsa a ridosso dell'area urbana, totalmente antropizzata.

Gli elementi storico culturale degni di nota sono n.2 edifici facenti parte del complesso ottocentesco delle ville della famiglia Chiaia, vincolati a partire dalla fine degli anni '80.

Le ville, poste all'inizio della via per Turi sono inserite all'interno degli *Ulteriori contesti culturali e insediativi* del PPTR come *Testimonianza della stratificazione insediativa- Siti di interesse storico culturale.*

La lottizzazione insiste in minima parte (Figura 1.27) sull'area di rispetto delle componenti culturali insediative.

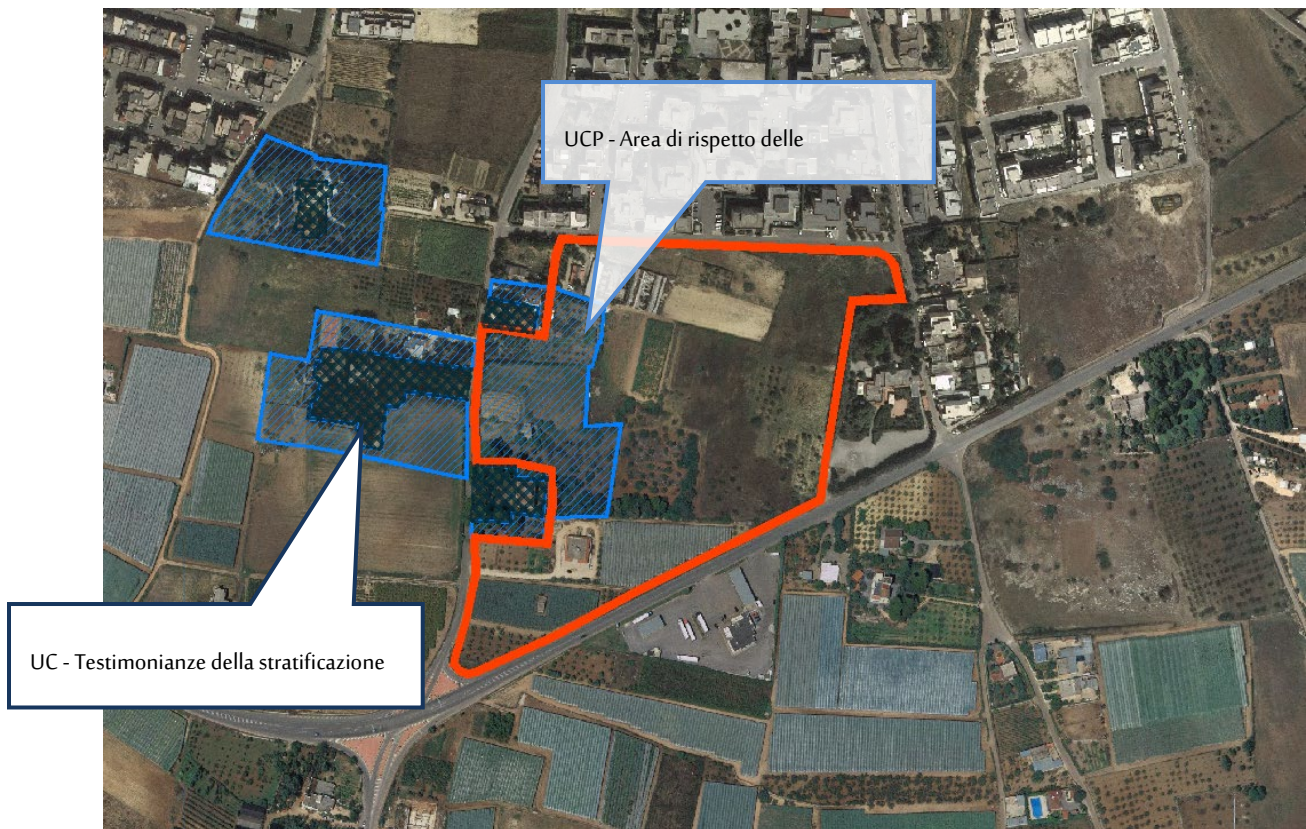


Figura 1.9: Localizzazione delle Ville Chiaia rispetto al Pdl

La scelte progettuali hanno tenuto conto della presenza storico culturale appena citata, infatti su tutti i volumi da realizzare sono ubicati oltre la fascia di rispetto del bene culturale, proprio per garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tale bene risulta ubicato.

Con riferimento alle Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative

Il progetto del Piano di Lottizzazione Comparto n.8, prevede una serie di sistemazioni del lotto non in contrasto con le prescrizioni dettate dal vincolo; in particolare tutti i volumi a realizzarsi e le relative urbanizzazioni saranno realizzate al di fuori delle aree di rispetto individuate dal PPTR, difatti come è possibile verificare dalle tavole allegate al piano di lottizzazione sono previste essenzialmente due aree all'interno delle quali verranno realizzate le volumetrie esprimibili, una nella zona adiacente alla Strada Provinciale 240 per Conversano e l'altra nella zona diametralmente opposta alla fascia di rispetto.

Nella zona centrale de comparto è prevista un area destinata a Standard (Parco urbano) della dimensione di 20.617 mq.



Immagine 10 – Planivolumetrico del Piano di Lottizzazione

La proposta progettuale prevede un sistema insediativo semplice che possa contemplare le varie necessità dei proprietari delle aree, le esigenze degli imprenditori edili e le aspirazioni dell'Amministrazione Comunale per la tutela della qualità urbana.

Le dimensioni del sedime dei fabbricati riportate nell'Elab. UR 05 (Progetto: individuazione delle sagome di max ingombro), rappresentano l'ingombro massimo all'interno del quale devono essere sistemate le volumetrie assegnate e servono a dimostrare la realizzabilità delle cubature assegnate a

ciascun lotto fondiario. Nello stesso Elaborato UR 05, sono indicati i limiti dei Lotti di intervento, che a differenza delle sagome di massimo ingombro, hanno soltanto un valore indicativo.

Per quanto riguarda la definizione delle sagome di max ingombro e del numero dei livelli principali dei volumi, va tenuto conto che il calcolo delle cubature è stato fatto considerando come altezza di piano 3,20 metri. Naturalmente è consentito realizzare alloggi di altezza interna pari a 2,70 m, ma ciò non potrà generare maggiori superfici utili. Quindi data la cubatura e il numero dei livelli, è stata determinata la quantità massima di superficie lorda per ogni fabbricato.

I tipi edilizi definiti in sede di Piano sono tre: il blocco isolato, la casa binata e il tipo a schiera.

Tipo edilizio della casa isolata

Il tipo edilizio isolato è quello caratteristico delle aree a bassa densità abitativa. La qualità tipologica di questo tipo di casa è legata alla flessibilità degli spazi interni, abitabili “dalla terra al cielo”. Gli schemi tipologici proposti individuano dei volumi compatti isolati sui quattro lati circondati da uno spazio verde privato (villetta unifamiliare). Sono previste sia soluzioni a uno che a due livelli principali fuori terra. La soluzione a un livello, potrà essere costituita da un piano seminterrato destinato a cantina, deposito e/o tavernetta e un piano rialzato adibito ad alloggio e/o a destinazione non residenziale con un sottotetto a volume tecnico. Le aree per il parcheggio privato e/o il garage potranno essere previste: sotto il piano di campagna (piani interrati e seminterrati); a piano terra in adiacenza del volume fuori terra all'interno della sagoma di max ingombro; a piano terra nel giardino del Lotto fondiario o del Lotto di intervento.

Tipo edilizio della casa binata

Si tratta di una variante del tipo edilizio autonomo precedente prevedendo la realizzazione di un blocco isolato composto da due alloggi indipendenti preferibilmente speculari, riuniti insieme al fine di poter costruire uno dei lati in comunione. In questo caso le possibilità di affaccio sono limitate agli altri lati, per il resto le caratteristiche sono le stesse del tipo edilizio a blocco isolato. Sono previste solo soluzioni con un livello principale fuori terra. Le aree per il parcheggio privato e/o il garage potranno essere previste: sotto il piano di campagna (piani interrati e seminterrati); a piano terra in adiacenza del volume fuori terra e all'interno della sagoma di max ingombro; a piano terra nel giardino del Lotto fondiario o del Lotto di intervento.

Tipo edilizio della casa a schiera

Le case si articolano in schemi morfologici semplici con due muri in comune. Sono previste sia soluzioni a uno che a due livelli principali fuori terra. Il tipo edilizio a schiera si inserisce nelle giaciture urbane

del nuovo insediamento, sia ortogonale che parallelo alla posizione della viabilità pubblica. La caratterizzazione architettonica di queste case potrà essere affidata al ritmo costante e dominante dei setti murari comuni, all'interno dei quali sono ubicati gli spazi abitativi della casa.

Sono previste sia soluzioni con uno che con due livelli principali fuori terra. Le aree per il parcheggio privato e/o il garage potranno essere previste: sotto il piano di campagna (piani interrati e seminterrati); a piano terra nel giardino del Lotto fondiario o del Lotto di intervento. Nel caso della soluzione con un livello principale fuori terra, il parcheggio privato e/o il garage, potrà essere previsto a piano terra in adiacenza del volume e all'interno della sagoma di max ingombro.

In tutti i tre tipi edilizi, il Piano prevede la realizzazione di locali interrati o seminterrati, destinati a autorimesse condominiali, garage, cantine, depositi di competenza della residenza e di tavernette, fermo restando il rispetto delle norme specifiche del P.R.G.

Si ricorda che il Planivolumetrico (Elab. UR 07) e gli Schemi dei tipi edilizi (Elab. UR 09) rappresentano una dimostrazione della fattibilità dell'impianto edilizio, ma non costituiscono soluzione obbligata dei caratteri distributivi e della definizione architettonica, che sono rimandati alla successiva fase dei Permessi di Costruire.

LE STRATEGIE PER UN QUARTIERE ECO-SOSTENIBILE

A livello comunitario la Direttiva 2001/77/CE, la Direttiva 2006 /32/CE e il Piano di Azione per l'Efficienza Energetica (2006) hanno stabilito per gli Stati Membri gli obiettivi per la riduzione del 20% delle emissioni di "gas serra", la riduzione del 20% dei consumi di energia, l'aumento della percentuale di fonti rinnovabili nella produzione di energia pari al 20%.

In ragione della L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", e in virtù dell'approvazione del Regolamento comunale per l'edilizia sostenibile (delibera di Consiglio Comunale N.21 del 10/06/2013), il Progetto del Piano intende segnalare in maniera generale anche alcuni aspetti di efficienza energetica e di efficacia ecologica, allo scopo di produrre un modello che sappia coniugare i principi dell'architettura bioclimatica con la sostenibilità economica del processo edilizio.

Alla base, valgono le considerazioni correlate alla specificità del sito di intervento, con inverni moderati ed estati più critiche che contraddistinguono la zona. Queste comportano una differente ripartizione del fabbisogno totale con un comfort abitativo, caratterizzato da una domanda per il raffrescamento, predominante rispetto a quella per il riscaldamento invernale.

Seppure il Piano riguardi Zone C4 residenziali a bassissima densità edilizia, oltre alle case isolate, il progetto ha previsto una presenza significativa di case a schiera, in quanto, questo tipo edilizio è un esempio di soluzione ottimale dal punto di vista energetico e bioclimatico poiché consente di avere una superficie di involucro esposta inferiore rispetto a quella della casa unifamiliare.

Per tutti i tipi edilizi, sia che si tratti di edifici su uno che su due livelli, si suggerisce che le coperture praticabili siano sormontate da una leggera struttura a pergola, che potrebbe essere per metà destinata al verde pensile e per metà “solare” (pannelli fotovoltaici e per il solare termico).

Fermo restando che lo studio per stabilire la tipologia degli involucri edilizi riguarda la successiva fase del progetto edilizio, in questo momento, il lavoro ha posto una particolare attenzione verso gli aspetti necessari per evitare un eccessivo consumo del territorio, con conseguente massiccia impermeabilizzazione del suolo. Infatti, la superficie impermeabile, composta dalle aree occupate dai volumi edilizi esistenti, da quelli a farsi e dalle strade pubbliche, pari a 11.307 mq riguarda soltanto il 17% del totale del Comparto, e rappresenta un valore di molto inferiore rispetto a quello medio della città consolidata. Il consumo ridotto del territorio agricolo, indirettamente tutela l'identità storico-culturale di questi luoghi, con conseguente riduzione della pressione antropica sui sistemi naturalistico-ambientali. Tutto ciò ha il vantaggio di ridurre in maniera significativa i danni derivanti dall'effetto noto come “isola di calore”.

Le masse boschive lineari previste lungo la S.P. n.240 sono finalizzate a mitigare la presenza di sorgenti inquinanti come le strade a scorrimento veloce. La posizione dei manufatti architettonici è stata studiata, ove possibile, nei confronti del sole (asse eliotermico) e dei venti prevalenti. E' previsto inoltre il recupero delle acque meteoriche.

Al fine di raggiungere l'obiettivo della eco-sostenibilità della nuova pianificazione urbanistica, oltre al Parco urbano esteso per oltre 2 ettari, sono previste piste ciclabili e aree pedonali al fine di incentivare la “mobilità dolce”.

Il progetto non determina alcuna variazione dello stato del patrimonio culturale e ambientale precedentemente descritto ma favorisce la valorizzazione e riqualificazione dei luoghi.

9. TRASFORMAZIONE DEL PAESAGGIO E MODIFICAZIONI ATTESE

L'inserimento di nuove opere o la modificazione di opere esistenti inducono riflessi sulle componenti del paesaggio. La loro valutazione richiede la verifica degli impatti visuali, delle mutazioni dell'aspetto fisico e percettivo delle immagini e delle forme del paesaggio e di ogni possibile fonte di inquinamento visivo nonché di quegli effetti capaci di modificare tutte le componenti naturali ed antropiche, i loro rapporti e le loro forme consolidate di vita.

10. MISURE DI MITAGAZIONE E COMPENSAZIONE

Al fine di ridurre e minimizzare gli impatti (seppur minimi) derivanti dall'esecuzione delle descritte opere, si è scelto di utilizzare materiali dai colori chiari e comunque in armonia al contesto circostante; inoltre l'intera area esterna sarà piantumata e mantenuta con particolare cura.

La scelta progettuale destina una quota rilevante a verde e tiene conto delle caratteristiche dell'area prevedendo interventi di restauro ambientale finalizzati non solo a contenere l'impatto ma addirittura a migliorare le caratteristiche paesaggistiche dell'area interessata dal progetto.

L'intervento di cui trattasi, infatti, con le preliminari azioni di bonifica dai detrattori presenti in loco e di sistemazione a verde attrezzato previste in progetto andrà, di fatto, a riqualificare un'area che si presenta attualmente alquanto degradata ed in uno stato di totale incuria ed abbandono.

L'intervento, in sintesi, con la bonifica ambientale e parziale rinaturalizzazione di alcune porzioni dell'area di proprietà privata (messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale della macchia mediterranea, rimozione di rifiuti ecc), concorrerà in maniera significativa alla complessiva rigenerazione e riqualificazione paesaggistico-ambientale del contesto di riferimento e soprattutto concorrerà recupero di un'area che si presenta attualmente alquanto degradata.

9. CONCLUSIONI

Con l'obiettivo di offrire una verifica della rispondenza delle opere previste in progetto, si è preso in considerazione il regime di tutela previsto (che è comune a tutto l'ambito in oggetto) ed in particolare le disposizioni contenute nelle NTA del PPTR, con particolare riferimento all' art.82.

Sulla scorta di quanto illustrato, viste le caratteristiche del sito (area semi urbanizzata e antropizzata), i parametri urbanistici di PRG (area a bassissima densità edilizia con parco urbano), i caratteri architettonici del nuovo insediamento (città giardino); tenuto conto dei minimi impatti generati, nonché delle misure messe in atto per la mitigazione e il contenimento degli stessi, emerge la piena compatibilità ed aderenza degli interventi proposti con la pianificazione paesaggistica, anche nel rispetto delle indicazioni di dettaglio contenute nella normativa d'uso (indirizzi e direttive) dell'ambito paesaggistico de "La Puglia Centrale" e della figura territoriale "La conca di Bari e il sistema radiale delle lame" (elaborato 5. Schede degli Ambiti Paesaggistici - 5.5 Ambito Puglia Centrale, rif. PPTR).

Mola di Bari, 25/03/2024

I tecnici

(Ing. Demarinis Vito)

(Arch. Labate Luca)

(Ing. Donatello Augenti)