



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU



## Città di Trani

*Medaglia d'argento al merito civile*  
Provincia Barletta-Andria-Trani

AREA IV - URBANISTICA, DEMANIO E AMBIENTE



RUP

Arch. Francesco PATRUNO

SUPPORTO AL RUP

Ing. Pierluigi TALARICO

PROGETTISTI

Arch. Francesco GIANFERRINI

Arch. Francesco VITAGLIANO

Ing. Elisabetta Viviana CRACA

TIMBRI E FIRME

ELABORATO

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

ARGOMENTO

**R**

PROGRESSIVO

**3**

REVISIONE

**0**

RAPPORTO GRAFICO

∴

REVISIONE	NOTE DI REVISIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
0	Progetto Definitivo	Novembre 2022		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1					
2					
3					
4					

BONIFICA, MESSA IN SICUREZZA E RIQUALIFICAZIONE  
AMBIENTALE DELLA COSTA NORD  
CUP: C75F21000020001

## SOMMARIO

<b>1</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VINCOLISTICO.....</b>	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>Analisi territoriale.....</b>	<b>1</b>
<b>2.3</b>	<b>Analisi vincolistica .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>INTERVENTI DI PROGETTO .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA .....</b>	<b>8</b>
<b>5.2</b>	<b>Testimonianze architettoniche significative interessate.....</b>	<b>12</b>
<b>5.3</b>	<b>Valutazione della compatibilità con il centro storico e le parti identitarie cittadine .....</b>	<b>12</b>

## 1 PREMESSA

La presente relazione descrive la compatibilità paesaggistica dell'intervento di realizzazione del "Nuovo Parco Attrezzato - Villa Comunale della Costa Nord" del comune di Trani.

L'ambito del finanziamento rientra nel "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)" promosso dal Ministero per le Infrastrutture e la Mobilità Sostenibili (MIMS), che ha come obiettivo quello di ridurre il disagio abitativo, favorire l'inclusione sociale e riqualificare i centri urbani.

Il progetto infatti, ha come obiettivo quello di riqualificare l'area industriale dell'ex distilleria Angelini, caratterizzata prevalentemente da edifici industriali dismessi. Gli edifici facente parte di quest'area verranno demoliti, per lasciare spazio ad una nuova e funzionale area a verde; essa permetterà ai cittadini di usufruire di ampi spazi sociali, utili per praticare sport all'aperto, per il gioco dei più piccoli, ma anche che garantire un importante servizio ecologico e un'ampia veduta dello splendido Castello Svevo e della Basilica Cattedrale Beata Maria Vergine Assunta del Comune di Trani.

Si precisa che ai sensi dell'art. 142 comma 2 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., l'intervento in oggetto non è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.

## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VINCOLISTICO

### 2.2 Analisi territoriale

L'area oggetto di intervento ricade nella costa nord della città di Trani, collocata ad ovest del castello Normanno Svevo.

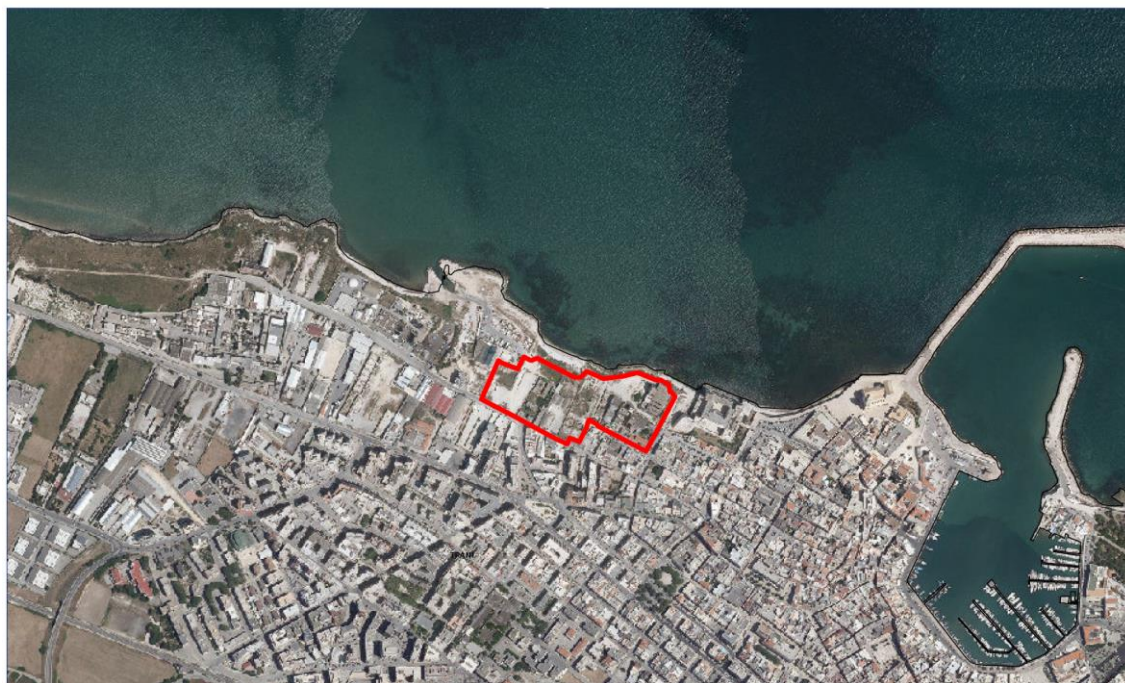


Figura 1: Mappa su base ortofoto



La superficie dell'area oggetto di intervento ricade interamente nelle aree dell'ex stabilimento Angelini, oggi di proprietà "Guastamacchia" che saranno espropriate grazie a finanziamenti comunali a valere sul progetto di bonifica dell'intera area.

Le particelle interessate dal presente intervento ricadono tutte nel foglio 13 del comune di Trani e sono: 18; 20; 956; 958; 19; 22; 23; 326; 466; 447; 452; 454; 455; 456; 457; 458; 952; 953; 954; 955 e 957

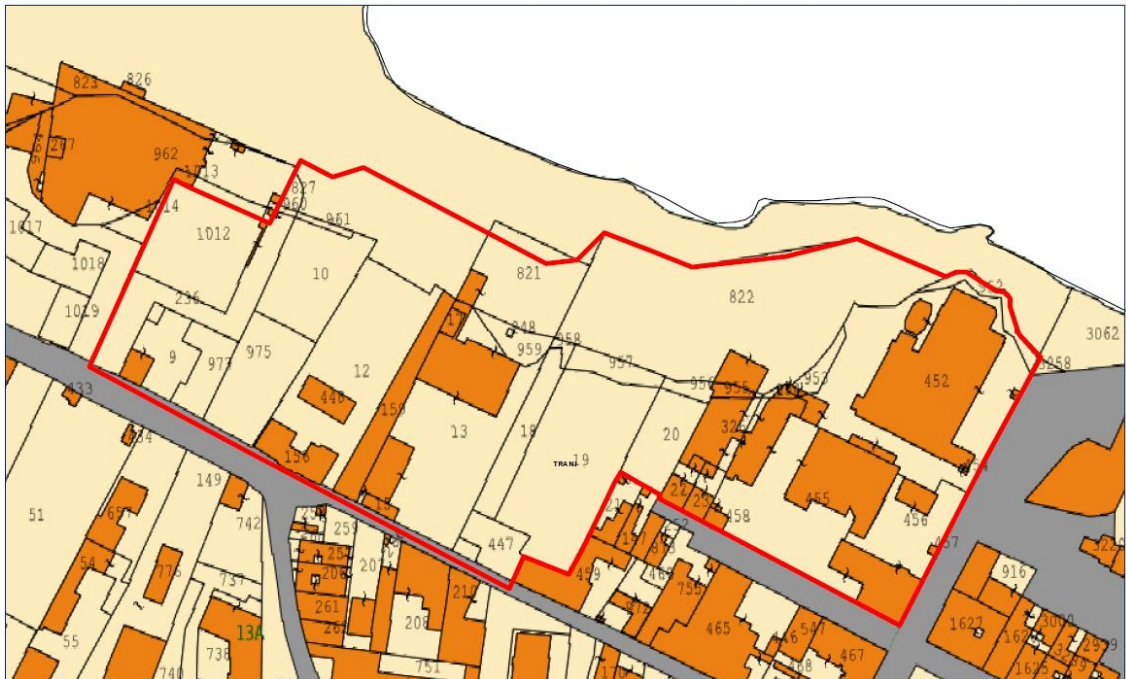


Figura 2 - Mappa Catastale

Dal punto di vista urbanistico l'area ha da sempre avuto una vocazione a verde come chiaramente riportato in tutti i piani regolatori della città.



Il progetto recepisce i principi del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (DPRU), di cui il Comune di Trani si è dotato ai sensi dell'art.3 comma 1 della L.R. n.21/2008 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 29/06/2011.

Le aree di intervento rientrano nell'Ambito 2 individuato dal DPRU, per la parte denominata "Uno sguardo a nord" che riguarda la ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale della zona costiera a nord del Castello Svevo, compresa tra via Dei Finanziari, Piazza Re Manfredi e le attrezzature comunali del centro di raccolta rifiuti comunale e depuratore AQP.

Si tratta di un ambizioso ed esteso programma di eliminazione dei detrattori ambientali dell'area - edifici ex produttivi in forte degrado che ostruiscono il rapporto della città con il mare - prevedendo la sostituzione edilizia destinata a residenza con ampio ventaglio di tipologie edilizie sociali: edilizia residenziale pubblica a carattere sociale, edilizia pubblica destinata a co-housing, edilizia privata convenzionata a prezzi calmierati, edilizia residenziale e per servizi alla residenza privata libera, servizi e spazi pubblici connessi alla residenza e a servizio del quartiere.

Ne consegue che vi è assoluta compatibilità tra il progetto e la pianificazione urbanistica vigente di livello generale ed esecutivo, i PUE, il PUG e il PRG prima, onde poter attuare rapidamente gli interventi di riqualificazione. Non sono richieste varianti urbanistiche per la realizzazione degli interventi di iniziativa pubblica, candidati con la presente proposta, mentre gli altri PUE saranno resi coerenti con la pianificazione generale nell'arco di pochi mesi che intercorrono tra le fasi 1 e 2 della procedura di cui al DM 16/09/2020.

### 2.3 Analisi vincolistica

Nell'ambito della tutela ambientale e paesaggistica, l'area oggetto di intervento risulta essere interessata dai seguenti vincoli:

- ✓ Beni paesaggistici: l'area d'intervento è interessata da "Territori costieri", disciplinati dagli indirizzi di cui all'art. 43, dalle direttive di cui all'art. 44 e dalle prescrizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR;
- ✓ Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area di intervento è interessata da ulteriori contesti della struttura antropica e storico - culturale e, specificamente ricade all'interno della perimetrazione della "città consolidata" e risulta perimetrata su due lati da una "strada a valenza paesaggistica".

La costa rappresenta il bene paesaggistica molto importante per l'area, il cui potenziale ad oggi risulta totalmente inespresso. La vocazione di quest'area è sempre stata quella di essere una zona a verde, e questo è chiaramente riportato in tutti piani regolatori che la città di Trani ha avuto dalla metà del 1800. Inoltre nel corso di questi ultimi anni, anche a seguito di concorsi di progettazione internazionali, è emerso il bisogno di liberare quest'area da costruzioni, prevedendo nel tempo la possibilità di realizzare un waterfront, che consenta alla città di riappropriarsi di questa parte di costa, proteggendone i valori naturalistici e ambientali.





Figura 3: Inquadramento PAI



Figura 4: PPTR Componenti idrologiche





Figura 5: PPTR Componenti aree protette

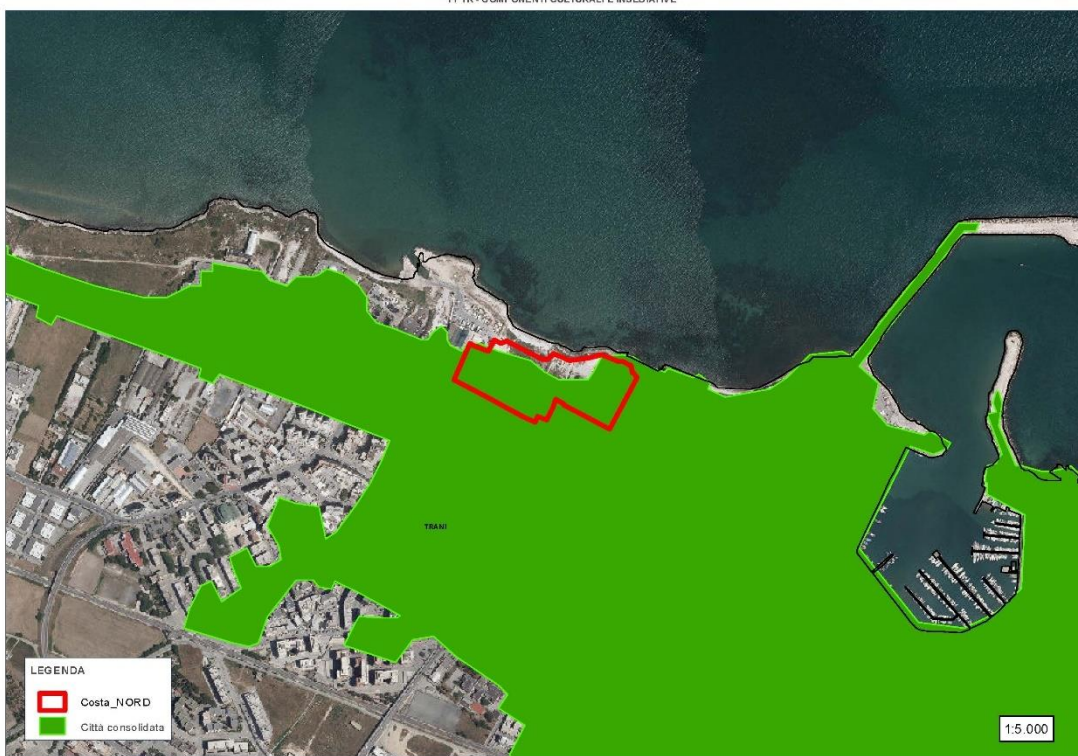


Figura 6: PPTR Componenti culturali





Figura 7: PPTR Componenti geomorfologiche



Figura 8: PPTR Componenti percettive





Figura 9: PPTR Componenti vegetazionali

### 3 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento è fortemente compromessa dalla presenza degli ex stabilimenti industriali che compromettono il valore paesaggistico della costa e la tutela del paesaggio, quale ad esempio il prospiciente Castello Svevo.

L'area dell'ex Distilleria Angelini risulta contaminata dai resti dell'attività di decantazione.

Oltre alle zone interessate direttamente dalla presenza degli immobili e dalle loro pertinenze, c'è da annoverare, la condizione disastrosa in cui versa la costa, attualmente inquinata da rifiuti di ogni genere anche derivanti dalle attività ivi collocate.

Gli edifici dell'ex stabilimento Angelini risultano completamente fatiscenti considerata, l'assenza di interventi manutentivi e spogli di qualsiasi impianto o struttura interna lasciando in essere solo gli involucri esterni.

Anche l'area esterna risulta compromessa impedendo di fatto ogni qualsiasi intervento di recupero.

### 4 INTERVENTI DI PROGETTO

Il progetto prevede la completa demolizione degli edifici esistenti mediante l'utilizzo di tecniche di demolizione selettiva.



Figura 10: Planimetria delle demolizioni

Completata la fase di demolizione si procederà alla rimozione della pavimentazione industriale e alla rimozione delle strutture residue sotto il piano campagna (come plinti e solette).

Tale materiale sarà catalogato e reinserito nel ciclo di demolizione selettiva. Alla fine dei summenzionati processi si potrà procedere con le operazioni di riempimento e livellamento del terreno secondo le quote di progetto e allo spandimento con terreno adatto al ripristino della vegetazione autoctona (altro intervento di progetto) che contribuirà alla stabilizzazione dei profili, alla conservazione della biodiversità e al potenziamento delle naturali funzioni autodepurative.

## 5 COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

L'intervento, di alta valenza paesaggistico-ambientale, rappresenta un'importante opportunità per la città di Trani per riappropriarsi di un'area nevralgica, che finalmente potrà esprimere la sua profonda natura e vocazione ecologica.

L'intervento in oggetto, pur non essendo interessato dalla procedura di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 142 comma 2 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., tiene conto delle prescrizioni riportate nel PPTR relativamente ai vincoli interessati dalle aree oggetto di intervento.

In particolare, per i territori costieri:



“2. Non sono ammissibili piani, progetti e interventi che comportano:

- ✓ a1) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali;
- ✓ a2) mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per insediare attività produttive industriali e della grande distribuzione commerciale;
- ✓ a3) realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità alla costa e la sua fruibilità visiva e l'apertura di nuovi accessi al mare che danneggino le formazioni naturali rocciose o dunali;
- ✓ a4) trasformazione del suolo che non utilizzi materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità;
- ✓ a5) escavazione delle sabbie se non all'interno di un organico progetto di sistemazione ambientale;
- ✓ a6) realizzazione e ampliamento di grandi impianti per la depurazione delle acque reflue, di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;
- ✓ a7) 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;
- ✓ a8) realizzazione di nuovi tracciati viari, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;
- ✓ a9) nuove attività estrattive e ampliamenti;
- ✓ a10) eliminazione dei complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale;

3. Fatte salve la procedura di autorizzazione paesaggistica e le norme in materia di condono edilizio, 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) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione di manufatti di particolare valore storico e identitario, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l'adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:

- ✓ siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;
- ✓ comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
- ✓ non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;

- ✓ garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;

promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità ecc.) del bene paesaggio;

b2) realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;

b3) realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la alienazione e altre attività connesse al tempo libero, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, che siano realizzate con materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi;

b4) realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;

b5) realizzazione di porti, infrastrutture marittime, sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se inserite in organici piani di assetto e progetti di sistemazione ambientale, utilizzando tecnologie/materiali appropriati ai caratteri del contesto e opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi in coerenza con il progetto territoriale "Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri";

b6) realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici finalizzati alla riqualificazione di insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica non contrastino con la morfologia dei luoghi e le tipologie, i materiali e i colori siano coerenti con i caratteri paesaggistici dell'insediamento;

b7) realizzazione di opere infrastrutturali a rete interrato pubbliche e/o di interesse pubblico, a condizione che siano di dimostrata assoluta necessità e non siano localizzabili altrove;

b8) realizzazione di opere migliorative incluse le sostituzioni o riparazioni di componenti strutturali, impianti o parti di essi ricadenti in un insediamento già esistente.

4. Nel rispetto delle norme per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idrogeo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di



silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;

c2) per la realizzazione di sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo;

c3) per la realizzazione di percorsi per la “mobilità dolce” su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

c4) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

Così nasce questo grande progetto di rigenerazione urbana che evidenzia, attraverso i segni generatori, la volontà di arrivare al mare.

Saranno previsti interventi di bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord in modo tale da rendere accessibile nuovamente il waterfront.

Il valore paesaggistico e ambientale dell’ambito di intervento è ulteriormente sancito dalla presenza del reticolo della Città consolidata, ossia di quella parte del centro urbano edificata dalla sua fondazione alla prima metà del novecento, e dalle due strade a valenza paesaggistica, ossia via Romito e via Alvarez, fino a piazza Re Manfredi.

Nell’immediata vicinanza dell’area oggetto di intervento, più precisamente in via Finanziari, è presente il vincolo “strade a valenza paesaggistica” appartenente ai valori percepiti “ulteriori contesti paesaggistici” (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice).

Gli interventi che interessano le componenti dei valori percepiti devono tendere a:

- a. salvaguardare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia, attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali percepibili da quegli elementi lineari, puntuali e areali, quali strade a valenza paesaggistica, strade panoramiche, luoghi panoramici e con visuali, impedendo l’occlusione di tutti quegli elementi che possono fungere da riferimento visuale di riconosciuto valore identitario.
- b. salvaguardare e valorizzare strade, ferrovie e percorsi panoramici, e fondare una nuova geografia percettiva legata ad una fruizione lenta (carrabile, rotabile, ciclo-pedonale e natabile) dei paesaggi;
- c. riqualificare e valorizzare i viali di accesso alle città.

Come si può ben notare dalla descrizione dello stato di fatto, nel capitolo 3, nell’attuale conformazione dei luoghi, queste direttrici non hanno la possibilità di esprimere il loro potenziale poiché i con visuali verso la costa e i principali attrattori sono occlusi dalla presenza delle strutture industriali dismesse, di cui si prevede la demolizione. Questa operazione è tesa al miglioramento e incremento delle condizioni di visuale dei con visuali, di prospettiva e luce al fine di migliorare le condizioni di decoro dei luoghi, con particolare riferimento al godimento pubblico delle condizioni di lettura esterna del Castello e della costa. La pedonalizzazione di parte di via Alvarez fino a Piazza Re Manfredi, inoltre, contribuirà alla valorizzazione di questi luoghi, esaltandone le bellezze paesaggistiche e ambientali.

## 5.2 Testimonianze architettoniche significative interessate

La Distilleria (ex “Chimica Riunite Angelini Francesco Spa): realizzato nel 1937 in pieno centro abitato, a ridosso della linea di battigia, peraltro, in un’area limitrofa al Castello Svevo, lato nord, ha costituito una profonda ferita per la Città, mai rimarginata, soprattutto in considerazione di tutto ciò che negli anni ha conseguito. Infatti, l’impianto industriale (successivamente rilevato dalla ditta Distilleria di Trani SpA), nonostante il Comune di Trani il 10 maggio 1986 avesse autorizzato al suo interno un impianto di depurazione, a causa della sua particolare localizzazione non ha mai ottenuto il rilascio di alcuna concessione edilizia.

Nonostante la sua precarietà e gli obblighi di smantellamento con contestuale trasferimento in diversa zona, la Distilleria, benché classificata come “industria insalubre di I categoria”, non ha mai smesso di funzionare e il suo impianto di depurazione non ha mai perfettamente funzionato a causa del mancato collegamento delle acque depurate ad una rete di scarico ed il mancato corretto smaltimento dei fanghi in eccesso. Il suddetto impianto è stato chiuso solo nel gennaio 1993: si verificarono ingenti esplosioni nelle limitrofe abitazioni private a causa di fenomeni di saturazione gassosa dovuti ad immissione in falda dei reflui provenienti dalla lavorazione dell'alcool.

Da allora è sottoposto al degrado del tempo e della mano vandalica dell’uomo. La dismissione e abbandono degli immobili ai fini produttivi e di servizio ha determinato il sorgere di nuove esigenze funzionali. Gli elevati valori posizionali e la necessità di dare risposte al crescente fabbisogno di domanda di interventi di carattere sociale e culturale oltre che di promozione turistica ed industriale, hanno portato le amministrazioni comunali a considerarla come catalizzatore degli interventi di recupero dell’intero tessuto urbano adiacente.

## 5.3 Valutazione della compatibilità con il centro storico e le parti identitarie cittadine

Nonostante la vicinanza al centro storico e ai maggiori monumenti della città, l’area del Programma ne è totalmente estranea.

L’intervento di rigenerazione, quindi, assume un ulteriore significato, ossia quello di riallacciare la costa occidentale con il nucleo antico della città.

La città di Trani si caratterizza per la presenza di uno dei più affascinanti giardini sul mare presenti in Europa. Essa si estende su un terrazzamento delle antiche mura in riva al mare in una sapiente congiunzione dell’elemento storico con quello paesaggistico.

Il grande Parco Urbano costiero di progetto si configura come una “Seconda Villa Comunale sul Mare”, in grado di replicare, dalla parte opposta del Porto, la storica villa comunale di Trani, realizzata nel 1823 su una vasta area donata dalla famiglia Antonacci.

La realizzazione di una seconda villa attraverso la riqualificazione di una così vasta area e la demolizione di un grande detrattore come appunto uno stabilimento industriale dismesso e privo di alcun pregio, andrebbe a scrivere una pagina storica per la città di Trani. Si tratterebbe infatti, non di realizzare un Parco su un’area già verde peraltro donata da una delle illustri e



storiche famiglie di Trani, quanto piuttosto di realizzare un Parco su una vasta area da espropriare e caratterizzata dalla presenza di numerosi manufatti tutti da demolire. Ciò permetterà di restituire all'area stessa la sua naturale ed originaria vocazione di area verde, come testimoniato da tutti i piani regolatori che la Città di Trani redatto già nel XIX secolo.

Con la realizzazione di questo Parco Urbano, la città di Trani, potrà disporre di due aree a verde "gemelle" entrambe site sul fianco costiero ed ubicati sui due lati opposti del Porto quasi a fare da spartiacque. Si otterrà così, che dall'estremità sinistra dell'uno (attuale Villa Comunale) si accede ad un monumentale opera di difesa del Porto quale appunto il Fortino, mentre dall'estremità destra dell'altro (il Parco a realizzarsi) si accederebbe ad un'altra monumentale e maestosa fortificazione, fatta erigere anch'essa per sorvegliare l'ingresso del Porto, ovvero il Castello Svevo.