

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 02 agosto 2017, n. 1312

**Acquarica del Capo (LE). Variante urbanistica al PRG vigente per un'area da destinare alla realizzazione di un intervento di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi dell'art.1 comma 5 della L.R. 12/2008. Attestazione di compatibilità.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica, con l'integrazione dell'istruttoria per gli aspetti di compatibilità con il PPTR da parte del Servizio Attuazione Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

"Con nota prot. 1661 del 21/03/2017, pervenuta alla Sezione Urbanistica in data 22/03/2017 ed acquisita al prot. n.2293 del 30/03/2017 della stessa Sezione, il Comune di Acquarica del Capo ha trasmesso, ai sensi della L.R.12/2008 - *"Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale"*, la documentazione tecnico-amministrativa afferente alla *"Variante al PRG per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi della L.R. n.12/2008 su via Pertini"*, come di seguito complessivamente costituita:

**Documentazione amministrativa**

1. Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 16/06/2014 avente ad oggetto: "Realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi della L.R. 12/2008 su via Pertini. Adozione variante urbanistica al P.R.G. vigente";
2. Documentazione relativa all'avvenuta pubblicazione (copia dell'avviso di deposito degli atti relativi alla variante urbanistica al PRG e copia pubblicazione su quotidiani);
3. Certificazione sull'esito delle pubblicazioni
4. Copia della nota prot.n.12041 del 2/11/2016 del Servizio VAS della Regione Puglia di comunicazione della conclusione della procedura di registrazione prevista al comma7.4 del R.R. n.18/2013

**Documentazione tecnica**

- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Paesaggistica
- Inquadramento Territoriale
- PRG vigente-Individuazione area oggetto di variante- Tav.20bis
- PRG vigente-Individuazione area oggetto di variante- Tav.21bis
- Variante zonizzazione - Tav.20bis PRG
- Variante zonizzazione dettaglio - Tav.21bis PRG
- Rilievo fotografico
- Stralcio catastale - Individuazione area per ERS
- Stralcio aerofotogrammetrico-individuazione area per ERS
- Planimetria generale intervento
- Edilizia Residenziale Sociale - Tipologia Edificio A
- Edilizia Residenziale Sociale - Tipologia Edificio B

La documentazione elencata è stata altresì inviata in formato digitale (.pdf).

Ciò premesso, in ordine alle disposizioni normative di riferimento, la L.R. 12/2008 *"Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale"* al comma 5 dell'art.1 stabilisce che *"Per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti relativi ai casi previsti dal comma 3,*

*si applica il procedimento semplificato previsto dall'art.11 commi da 4 a 14, della legge regionale 27 luglio 2001, n.20 (Norme generali di governo e uso del territorio)".*

Inoltre il comma 3 dell'art. 1 della Legge Regionale 12/2008 stabilisce che *"Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale i comuni possono prevedere, previa valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi nonché nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni, l'utilizzazione di:*

- a) ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 1444/1968, assegnando a essi una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica;*
- b) ambiti a prevalente destinazione residenziale consentendo un surplus di capacità edificatoria".*

Per l'esame di compatibilità della variante proposta alle finalità della L.R. 12/2008, sono state effettuate delle verifiche relativamente a:

- valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale (comma 2 dell'art.1 della L.R.12/2008);
- valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi (comma 3 dell'art.1 della L.R. 12/2008);
- controllo che le aree per servizi siano in esubero rispetto alle dotazioni minime previste dall'art.3 del D.M. 1444/68 nel caso in cui la variante interessi ambiti destinati a servizi;
- applicazione della perequazione urbanistica oltre che la verifica dei contenuti di cui al comma 6 dell'art.1 della L.R.12/2008.

Ai fini della verifica della sostenibilità e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici è stata valutata la compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvato con Delibera di G.R. n.176 del 16/02/2015.

Per quel che riguarda la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii. e della L.R.44/2012, con nota prot. n.12041 del 2/11/2016 la Sezione Autorizzazioni Ambientali-Servizio VAS della Regione Puglia, ha comunicato la conclusione della procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R.18/2013.

La variante proposta necessita inoltre del parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001 da parte del competente ufficio tecnico regionale ai fini della verifica della compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio.

#### **A) VALUTAZIONI PRELIMINARI**

***Non risulta acquisito il parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001. Si prescrive pertanto che il Comune di Acquarica del Capo, prima della definitiva approvazione della variante oggetto d'esame, acquisisca il suddetto parere da parte della Sezione Lavori Pubblici - A.P. Rischio Sismico della Regione Puglia.***

Premesso e precisato quanto sopra si riporta di seguito la sintesi dei contenuti descrittivi riportati nella Relazione Generale e negli Elaborati Grafici della variante proposta dal Comune di Acquarica del Capo ed i rilievi

in sede di istruttoria regionale e ciò con riferimento rispettivamente agli aspetti urbanistici e paesaggistici.

## **B) ASPETTI URBANISTICI**

Il Comune di Acquarica del Capo è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato definitivamente con Delibera di G.R.n.960 del 29/06/2004.

La proposta di variante al PRG vigente riguarda un'area di proprietà comunale situata nel centro abitato del Comune di Acquarica del Capo in un contesto urbanizzato e censita in catasto al foglio 13 delle particelle 799,582,576 per una superficie complessiva pari a 2213 mq.

L'area è classificata dal PRG come "Zona F2 - Attrezzature a livello di quartiere (Attrezzature di interesse comune, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, attrezzature scolastiche dell'obbligo)".

La variante prevede, ai sensi della L.R. 12/2008, la tipizzazione dell'area come "Zona F4 - zona per interventi di Edilizia Residenziale Sociale" per la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale da destinare ad alloggi di tipo sociale.

### *Valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale*

La variante proposta ha valutato il fabbisogno di edilizia residenziale sociale analizzando la popolazione residente ed il numero di abitazioni in proprietà.

L'analisi ha considerato una popolazione di 4.720 abitanti (ISTAT 2001) ed un numero di famiglie pari a 1605. Il numero di abitazioni censite è pari a 1604, di cui 1267 abitazioni in proprietà, 171 in affitto e 167 occupate a vario titolo.

Dal calcolo delle abitazioni in proprietà e dall'analisi dell'andamento delle domande per l'accesso alle graduatorie comunali per i sussidi economici (L.431/98) oltre che dall'esame delle tipologie di famiglie da cui provengono le domande, è emerso un fabbisogno di circa 50 alloggi.

Considerando i rapporti massimi stabiliti dal D.M. 1444/68, è stato determinato un numero massimo di abitanti insediabili pari a 55 che, rapportati al numero di componenti nucleo familiare desunto dalle domande per il sussidio, ha definito un numero di alloggi pari a 1445 di superficie differente.

### *Verifica delle aree per servizi di cui al D.M. 1444/68*

L'analisi della dotazione di servizi ha rilevato un esubero di spazi ed attrezzature pubbliche previsti a livello di quartiere: la previsione di 24 mq /ab risulta in esubero rispetto alla popolazione residente al 2011 che è pari a 4.879 abitanti per i quali il D.M. 1444/68 prevede una dotazione minima di 12 mq/ab.

Per i servizi e le attrezzature a livello urbano, rispetto ai 17,5 mq/ab fissati dal D.M.1444/68, il PRG di Acquarica del Capo prevede una superficie di 40 mq/ab.

Nella Relazione generale si puntualizza che *"Il maggior carico insediativo pari ad un massimo di 55 abitanti che dovrebbero poter usufruire delle nuove unità residenziali di carattere sociale, comporta, in applicazione del D.M. 1444/68, una richiesta aggiuntiva di spazi ed attrezzature irrisoria rispetto alla previsione di aree già comprese nel vigente PRG in ossequio al suddetto D.M.1444/68"*.

### *Applicazione della perequazione urbanistica e verifica dei contenuti di cui al comma 6 dell'art.1 della L.R.12/2008*

Le NTA prevedono, tra le modalità di attuazione, la possibilità di assegnare l'area ad operatori pubblici e privati secondo criteri di concorrenzialità e trasparenza, ma non introduce quanto stabilito dal comma 6 dell'art.1 della L.R.12/2008 relativamente ai contenuti della convenzione.

### **Rilievi regionali**

***In riferimento alle NTA si ritiene necessario introdurre i contenuti della convenzione, così come indicati***

**dal comma 6 dell'art.1 della L.R.12/2008, nel caso in cui il Comune si avvolga della possibilità di assegnare le aree ad operatori pubblici e privati.**

***Si rammenta che ai sensi dell'art.9 della L.R.13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", la certificazione della sostenibilità degli edifici per mezzo dell'applicazione del Protocollo Itaca "ha carattere obbligatorio per gli interventi con finanziamento pubblico superiore al 50 per cento. Negli altri casi ha carattere volontario e ricomprende la certificazione energetica obbligatoria di cui al D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, per la quale sono parimenti utilizzati le modalità e gli strumenti di valutazione di cui all'articolo 10 della presente legge, con riferimento ai requisiti e ai parametri indicati nel D.Lgs. 192/2005; la certificazione energetica è comunque obbligatoria anche nel caso in cui non venga richiesta la certificazione di sostenibilità".***

***Infine si precisa che dovrà comunque essere prevista la dotazione minima di standard per la residenza ai sensi dell'art.3 del D.IM. 1444/68 e, in particolare, per quel che riguarda il progetto del verde dovrà prevedere siepi e piantumazioni di specie autoctone e recinzioni che consentano il passaggio degli animali.***

### **C) ASPETTI PAESAGGISTICI**

Con nota prot. n. 3651 del 02/05/2017 il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha rappresentato quanto segue:

" (... omissis...)"

#### **(DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PRG)**

Si premette che lo strumento urbanistico generale vigente è il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato DPGR n° 960 del 29.06.2004.

Il vigente PRG destina l'area oggetto di variante urbanistica a Zona F2 "Attrezzature a livello di quartiere (Attrezzature di interesse comune, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, attrezzature scolastiche dell'obbligo)". La suddetta area è collocata su via Pertini e confinante con l'ex asilo Comunale.

Con Delibera di CC 11 del 16.06.2014 il Comune di Acquarica del Capo ha adottato la variante urbanistica del PRG vigente della suddetta area tipizzandola a "Zona F4 - Zona per edilizia Sociale" da destinare alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale (ERS).

In tale area, così come specificato nella relazione generale, si prevede la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale da destinare ad alloggi di tipo sociale, nonché spazi annessi ad uso comune atti a favorire la socializzazione degli utenti.

La variante urbanistica in oggetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. n. 13 particelle nn. 799, 582, 576.

#### **(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)**

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della variante in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'intervento ricade nell'ambito territoriale dell'"Salento delle Serre" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "Le Serre Ioniche".

Con riferimento all'area interessata dalla proposta di ritipizzazione, risulta posizionato nel quadrante nord-est del Comune di Acquarica del Capo su via Pertini in una zona alquanto antropizzata da edificazione e infrastrutturazione.

Si rappresenta inoltre che, dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, l'area oggetto di variante urbanistica non è interessata da "Beni Paesaggistici" e "Ulteriori

*Contesti Paesaggistici"* di cui all'art 38 delle NTA del PPTR.

**Tutto ciò premesso, si ritiene di poter rilasciare per la Variante al PRG per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi della LR 12/2008 su via Pertini il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR con le modifiche di cui al paragrafo seguente.**

**Dette modifiche sono dettate al fine di assicurare il miglior inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico e di non contrastare con gli obiettivi e indirizzi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito, ciò con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:**

- riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;
- garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani.

#### **(CONCLUSIONI)**

**Si ritiene pertanto necessario, con riferimento alla "Zona F4 - Zona per edilizia Sociale" interessata dalla presente variante inserire il seguente articolo 9 bis nelle "Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. - marzo 2014)":**

#### **Art.9 bis "Prescrizioni-Paesaggio":**

*Al fine di assicurare un miglior inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico di riferimento, siano rispettate nelle fasi di progettazione e di realizzazione le seguenti prescrizioni:*

- *Le aree a parcheggio, le aree di pertinenza alloggio e le aree di pertinenza ad uso collettivi siano realizzati utilizzando esclusivamente:*
  - *materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;*
  - *specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;*
- *Per i rivestimenti ad intonaco dei prospetti esterni dei corpi di fabbrica siano utilizzate tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche;*
- *Per le recinzioni sia evitato l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature"*

#### **CONCLUSIONI DELL'ISTRUTTORIA REGIONALE**

Conclusivamente, attese le innanzi evidenziate valutazioni sulla variante proposta dal Comune di Acquarica del Capo relative agli aspetti urbanistici, ambientali e paesaggistici, si rilascia il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96.1c delle NTA del PPTR e si attesta la compatibilità della stessa alla L.R. n.12/2008 e all'art.11 commi da 4 a 14 della L.R.20/2001.

Tutto ciò premesso, per le motivazioni e nei limiti e termini richiamati ai punti A), B) e C) della relazione innanzi esposta, si propone alla Giunta il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96.1c delle NTA del PPTR e di ATTESTARE LA COMPATIBILITÀ, ai sensi dell'art. 1 comma 5 della L.R. n.12/2008 della variante al PRG di Acquarica del Capo alle finalità della medesima norma.

***Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della l.r. n.7/97.***

***"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001"***

***La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.***

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

### **LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;  
VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;  
A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

### **DELIBERA**

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1c delle NTA del PPTR, sulla Variante al PRG approvata dal Comune di Acquarica del Capo con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 16/06/2014;
- **DI ATTESTARE**, per le motivazioni e nei limiti e termini richiamati ai punti A), B) e C) della relazione innanzi esposta, **LA COMPATIBILITÀ**, ai sensi dell'art. 1 comma 5 della L.R. n.12/2008, della variante al PRG di Acquarica del Capo alle finalità della medesima legge.
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Acquarica del Capo;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il segretario della Giunta  
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta  
dott. Michele Emiliano