

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 luglio 2019, n. 1268

**COMUNE DI VILLA CASTELLI (BR) - Variante al PRG per il comparto perequativo n. 14. NON APPROVAZIONE E RINVIO AL COMUNE.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

““ Il Comune di Villa Castelli (BR), munito di PRG approvato con DDGR 676/2000 e 1071/2002, con DCC n. 45 del 22/08/15 ha adottato la Variante al PRG per il comparto perequativo n. 14.

I relativi atti e documenti sono stati trasmessi con nota comunale prot. 17715 del 23/12/15 e successivamente integrati (a seguito delle richieste istruttorie d'ufficio prot. 1285 del 16/02/16, prot. 8905 del 07/12/17 e prot. 4663 del 22/05/18) con note comunali prot. 8875 del 20/07/17 e pec del 11/01/19, e comprendono:

- DCC n. 45 del 22/08/15 di adozione,
- n. 10 elaborati tecnici (redatti dall'ufficio comunale);
- attestazione in data 17/05/17 del Responsabile Area Tecnica, di pubblicazione e deposito senza osservazioni.

Sono inoltre acquisiti in atti:

- report dal Portale Ambientale regionale, da cui risulta, per quanto attiene agli adempimenti in materia di VAS, che la procedura di registrazione ai sensi dell'art. 7.4 del Regolamento Regionale 18/2013 (avviata in data 22/12/15) risulta conclusa e non selezionata per la verifica;
- nota istruttoria prot. 3177 del 16/04/18 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale, resa ai fini del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.C delle NTA del PPTR, favorevole con prescrizioni;
- nota prot. 10046 del 22/06/18 della Sezione Lavori Pubblici regionale, con parere favorevole di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001.

**ISTRUTTORIA REGIONALE**

**A) ASPETTI AMBIENTALI E VINCOLI TERRITORIALI**

- Per quanto attiene agli adempimenti in materia di VAS, dal Portale Ambientale regionale risulta che la procedura di registrazione ai sensi dell'art. 7.4 del Regolamento Regionale 18/2013 (avviata in data 22/12/15) è conclusa e non selezionata per la verifica.
- Con nota prot. 10046 del 22/06/18 la Sezione Lavori Pubblici regionale ha rilasciato parere favorevole di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001.

**B) ASPETTI PAESAGGISTICI**

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con propria nota istruttoria prot. 3177 del 16/04/18 ha espresso il parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.C delle NTA del PPTR, con le seguenti valutazioni:

““(DESCRIZIONE DELLA VARIANTE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE)

*Il Comune di Villa Castelli è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1071 del 16.07.2002.*

*La Variante al PRG in oggetto adottata dal Comune di Villa Castelli con Delibera di CC n. 45 del 22.08.2015,*

prevede per il Comparto n. 14 tipizzato dal vigente PRG quale zona C4 "edilizia residenziale privata (60%) e pubblica (40%)" e zona D5 "attività direzionali e commerciali", la soppressione della suddetta zona D5, l'organizzazione in n. 6 sub-comparti quali aree di concentrazione volumetrica, l'insediamento di una volumetria residenziale di cui 80% di edilizia privata e 20% di edilizia pubblica e la cessione dell'area mercatale presente all'interno del perimetro del comparto. In particolare quest'ultima area posta a nord del Comparto n. 14, in affaccio su via Aldo Moro, è stata interessata da un programma integrato di riqualificazione delle periferie denominato "Verde attrezzato e urbanizzazioni primarie a servizio dell'area mercatale ubicata lungo via Aldo Moro. "

La variante in oggetto ricade nelle particelle indicate in catasto al Foglio n. 8 con i nn. 2107, 2106, 2105, 2104, 2110, 2109, 1931, 2103, 2102, 34, 35, 1380.

#### (VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Premesso che il PRG del Comune di Villa Castelli non è adeguato al PPTR ai sensi dell'art 97 delle NTA ai sensi dell'art 96.1 delle NTA del PPTR per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali è necessario valutare la compatibilità al PPTR verificando in particolare la coerenza della variante con:

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

Entrando nel merito del Variante in oggetto, si rappresenta che essa ricade nell'Ambito Paesaggistico "Campagna Brindisina".

Il valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame è rilevabile nelle componenti strutturanti il paesaggio dei mosaici agrari della "piana occidentale della campagna brindisina". Il paesaggio agrario, così come descritto nella scheda d'ambito 5.9 del PPTR, è caratterizzato dall'alternanza di oliveti e vigneti a sesto regolare, di impianto relativamente recente, alberi da frutta e seminativi. Nei territori al limite meridionale del suddetto ambito, invece, cominciano a comparire gli incolti con rocce nude affioranti, che anticipano i paesaggi dei pascoli rocciosi del Tavoliere salentino. La variabilità paesaggistica derivante dall'accostamento delle diverse colture è evidenziata dai mutevoli assetti delle partizioni agrarie della piana occidentale: campi relativamente grandi, di taglio regolare prevalentemente rettangolare, ma con giaciture diverse, a formare un grande mosaico interrotto da radure a seminativo; un sistema di piccoli/medi appezzamenti a prevalenza di seminativi attorno ai centri di Francavilla Fontana e di Oria, a misti con vigneti e oliveti nei centri di Latiano, Torre S. Susanna e Villa Castelli. In particolare le partizioni agrarie sono sottolineate dalle strade interpoderali e locali, che formano poligoni più o meno regolari, e dai filari di muretti a secco, che talora assumono le dimensioni e l'importanza morfologica dei "paretoni". L'unicità di queste relazioni assume una singolare rilevanza quando le suddette componenti sono prossime ai contesti periurbani marginali dei centri urbani e sono parte integrante della cosiddetta "campagna del ristretto", che circonda e si incunea nell'edificato urbano.

Con riferimento alle aree interessate dalla proposta di variante, esse risultano posizionate nel quadrante Nord-Ovest del nucleo urbano di Villa Castelli, e sono parte integrante dello spazio periurbano. Quest'ultimo costituisce la cosiddetta "campagna del ristretto" che, riconosciuta dal progetto territoriale del PPTR "Il Patto città-campagna" (elaborato 4.4.2), si caratterizza per un sistema di aree, alternate e o intercluse nel tessuto urbano dei contesti periferici di Villa di Castelli, con una prevalenza di colture legnose agrarie o orticole, strutturate per lo più dalla maglia regolare delle strade interpoderali e locali e dai filari di muretti a secco.

Questi spazi interstiziali periurbani con le componenti strutturanti il paesaggio rurale rappresentano dal punto di vista paesaggistico elementi identitari del paesaggio e dal punto di vista ambientale contribuiscono a generare un sistema di connessione ecologica tra città e territorio, da salvaguardare e valorizzare. Nel merito le aree interessate dalla proposta d'intervento si caratterizzano oltre per la presenza di alberature d'ulivo,

anche per la presenza di muretti a secco, in particolare il muro a secco a confine delle particelle nn. 2102, 2109, 2104, 2106 con le particelle nn. 34, 35, 1668, posto in direzione est-ovest sul prolungamento di via Catullo, risulta per tipologia forma e dimensione meritevole di tutela e di salvaguardia così come il muretto a secco che circonda l'aia ricadente nella particella n. 34. In particolare i suddetti elementi appartengono al complesso sistema di segni e manufatti che insieme ai reticoli di muri a secco, alle masserie, ai paretoni e limitoni sono manufatti e segni delle pratiche rurali tradizionali e testimonianza delle culture e delle attività storiche che caratterizzano l'ambito paesaggistico di riferimento.

In particolare nella "Relazione Tecnica" trasmessa dal Comune viene specificato che:

*"Allo stato attuale, il sito paesaggisticamente risulta contraddistinto da aree agricole ad assetto culturale misto arborato-incolto-seminativo, dai tipici muretti a secco di pietra calcarea di delimitazione dei campi(...);*

così come sono riassunti gli obiettivi della Variante in oggetto come di seguito:

- *"Riqualificare l'insediamento posto ai margini dell'edificato, in coerenza con le previsioni del Piano Integrato di Recupero delle Periferie;*
- *Aumentare la dotazione di attrezzature pubbliche (area a verde, aree a parcheggi aree pere attrezzature pubbliche) nelle aree periferiche dell'insediamento urbano;*
- *Salvaguardare tratti di paesaggio rurale attraverso la realizzazione dell'area a verde attrezzato conservando e valorizzando le costruzioni rurali tradizionali e gli ulivi presenti nell'area. "*

Si rappresenta inoltre che, dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, l'intervento ricade in un'area non 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 il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.C delle NTA del PPTR per il Comparto perequativo n. 14 in variante al PRG, con le modifiche di cui al paragrafo seguente. Dette modifiche sono dettate al fine di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento, di non contrastare con gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito, e di assicurare la coerenza con le azioni dei progetti territoriali strategici del PPTR ciò con particolare riferimento:

- *ai seguenti gli obiettivi generali e specifici di qualità:*
  - *Promuovere il recupero, dell'edilizia rurale e dei manufatti in pietra a secco;*
  - *Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;*
  - *Valorizzare i caratteri peculiari dei paesaggi rurali storici;*
  - *Valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata;*
  - *Migliorare lo qualità ambientale del territorio;*
  - *Elevare il gradiente ecologico degli agro ecosistemi;*
  - *Salvaguardare gli spazi rurali e le attività agricole;*
- *ai seguenti indirizzi di cui alla la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito:*
  - *salvaguardare l'integrità delle trame e dei mosaici culturali dei territori rurali di interesse paesaggistico che caratterizzano l'ambito;*
  - *tutelare la leggibilità del rapporto originario tra i manufatti rurali e il fondo di appartenenza;*
  - *potenziare le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali tra città e campagna riqualificando gli spazi aperti periurbani e interclusi (campagna del ristretto)*
- *al Progetto territoriale per il paesaggio regionale "Patto Città-campagna" ed in particolare con le "Linee Guida Patto Città-Campagna"(elaborato 4.2.3) che raccomandano nelle aeree interessate dalla presenza della "campagna del ristretto" di prevedere il recupero dell'edilizia rurale a secco e dei relativi manufatti.*

#### (CONCLUSIONI)

Si ritiene pertanto necessario, con riferimento alla disciplina della zona "Comparto C14" interessata dalla presente Variante di inserire nelle Norme Tecniche Attuative del PRG il seguente articolo:



di finanziamento con fondi FESR (DD 5/2009 del Direttore Area Programmazione e Finanze, di approvazione della graduatoria PIRP, ecc.), cui seguivano la sottoscrizione in data 01/07/10 dell'Accordo di Programma Regione-Comune e in data 18/01/11 del Disciplinare, e l'approvazione con DGC 11/2011 dei progetti esecutivi finanziati.

Successivamente l'Amm.ne Com.le adottava alcuni atti al fine di pervenire alla cessione gratuita dei suoli da parte dei proprietari, con compensazione attraverso la definizione di un comparto perequativo (DGC 204/2012: proposta di variante e schema di atto di cessione; DCC 9/2013: approvazione dello schema di convenzione; sottoscrizione della convenzione in data 09/05/14, rep. n. 10).

I contenuti tecnici della variante in esame riflettono pertanto i contenuti della citata convenzione rep. n. 10 del 2014 (riportati nell'Allegato D degli elaborati trasmessi).

Il Comparto 14 del vigente PRG, perimetrato propriamente come "comparto unitario d'intervento" (tav. 17), comprende la seguente pluralità di aree e destinazioni urbanistiche, a mente di quanto indicato nell'elaborato "E - Tabelle riepilogative maglie e comparti" del PRG:

• maglia 18 "C4 - Aree edilizia residenziale pubblica e privata"	mq 11.304
• maglia 17 "D5 - Aree per attività direzionale e commerciale"	mq 1.292
• maglia 19 "D5 - Aree per attività direzionale e commerciale"	mq 1.292
• maglia 10 "FSUP - Aree per sport privato"	mq 3.960
• maglia 9 "FEM - Aree per fiere e mercati"	mq 5.037
• inoltre, viabilità di PRG	<u>mq 5.488</u>
	totale mq 28.373

A norma del PRG, le maglie 9 e 10 afferiscono alle "attrezzature e servizi di interesse generale", distinte dai servizi di quartiere; questi ultimi risultano prescritti nella misura di 18 mq/ab per le zone C4 (art. 46 delle NTA) e di 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per le zone D5 (art. 52 delle NTA).

In sede di approvazione regionale del PRG, per la zona C4 (giusta puntuale prescrizione a pag. XIII della Relazione-parere del CUR, fatta propria dalla Giunta Regionale con la delibera n. 676/2000 e ribadita con la DGR 1071/2002 di approvazione definitiva del PRG), sono stati riconfermati gli indici planovolumetrici già previsti dal PdF e soppressi gli indici e parametri indicati all'art. 46.7.

Ciò stante, il nuovo assetto urbanistico proposto per il Comparto Perequativo "14V" con la Variante al PRG adottata con la DCC n. 45 del 22/08/15 in esame, si articola invece come segue (in sintesi, da Allegato D di progetto):

• area di cessione per standard	mq 9.352,50
• area di cessione per viabilità	mq 5.488,75
• area di concentrazione volumetrica (n. 6 sub-comparti)	<u>mq 13.906,80</u>
	totale mq 28.748,05

In particolare, è previsto l'insediamento di una volumetria complessiva di mc 32.947,78, corrispondente a circa 275 abitanti (con il parametro di PRG di 120 mc/ab), con una dotazione di aree a standard pro-capite di circa 34 mq; la predetta volumetria determina -di fatto- i seguenti indici di fabbricabilità:

indice territoriale (intero comparto) = mc 32.947,78 / mq 28.748,14 = mc/mq 1,146;  
 indice fondiario (area di conc. volum.) = mc 32.947,78 / mq 13.906,80 = mc/mq 2,369.

Con nota comunale prot. 8875 del 20/07/17 sono stati inoltre riportati schemi di raffronto tra le previsioni del PRG e della Variante.

I dati più significativi (in base ai predetti schemi di raffronto ed agli elaborati già trasmessi) sono i seguenti:

#### COMPARTO 14 DEL PRG

- Zona C4, edilizia residenziale privata (60%) e pubblica (40%):  
mq 11.304,00 territoriali, di cui mq 7.031,46 fondiari; mc 19.800,00 di volumetria (iff 3,00 mc/mq max);  
mq 3.564,00 di standard (100 mc/ab e 18,00 mq/ab; 198 abitanti);
- Zona D5, attività direzionali e commerciali:  
mq 2.584,00 territoriali; mc 6.298,20 di volumetria (ift 2,50 mc/mq max); mq 859,15 di standard (il

parametro applicato non è indicato; la dotazione appare comunque inferiore rispetto alle prescrizioni del DM 1444/1968, art. 5/p.2);

- Zona FSUP, sport privato: mq 3.960,00;
- Zona FEM, fiere e mercati: mq 5.037,00;
- Viabilità di PRG: mq 5.488,00.

Superficie territoriale totale del comparto 14: mq 28.373,00.

#### COMPARTO "14V", A SEGUITO DELLA VARIANTE

- Area di cessione per standard (area mercatale all'interno del perimetro) mq 9.352,50
- Area di cessione per viabilità mq 5.488,75
- Area di concentrazione volumetrica (n.6 sub-comparti) mq 13.906,80

Superficie territoriale totale - Zona omogenea C4:

mq 28.748,14

La zona D5 di PRG viene soppressa.

In particolare, è previsto l'insediamento di una volumetria residenziale complessiva di mc 32.947,78 (di cui 80% di edilizia privata e 20% di edilizia pubblica), corrispondente a circa 275 abitanti (con il parametro di PRG di 120 mc/ab), con una dotazione di aree a standard pro-capite di circa 34 mq.

La predetta volumetria determina -di fatto- i seguenti indici di fabbricabilità:

- indice territoriale (intero comparto) = mc 32.947,78 / mq 28.748,14 = mc/mq 1,146;

- indice fondiario (nell'area di "concentrazione volumetrica")

= mc 32.947,78 / mq 13.906,80 = mc/mq 2,369.

#### SCHEMA DI RAFFRONTO PRG-VARIANTE

##### • Zona C4 residenziale

PRG: mq 11.304,00 territoriali, mc 19.800,00,198 abitanti;

VARIANTE: mq 28.748,14 territoriali, mc 32.947,78, 275 abitanti.

##### • Zona D5 direzionale-commerciale

PRG: mq 2.584,00 territoriali, mc 6.298,20;

VARIANTE: soppressa.

##### • Servizi e standard pubblici

PRG: mq 3.564,00 (relativi alla zona C4)

mq 859,15 (relativi alla zona D5)

mq 5.037,00 (corrispondenti all'area FEM)

mq 9.460,15 in totale;

VARIANTE: mq 9.352,50 (area mercatale all'interno del perimetro).

##### • Zona FSUP, sport privato

PRG: mq 3.960,00;

VARIANTE: soppressa.

##### • Viabilità

PRG: mq 5.488,00;

VARIANTE: mq 5.488,75.

Risulta pertanto -rispetto al PRG- un incremento del carico urbanistico residenziale, da 198 a 275 abitanti circa, a fronte della contestuale soppressione della previsione della maglia DS direzionale-commerciale.

Peraltro (come già fatto presente al Comune con la nota SUR prot. 1285 del 16/02/16), si precisa che in sede di approvazione regionale del PRG, per la zona C4 (giusta puntuale prescrizione a pag. XIII della Relazione-parere del CUR, fatta propria dalla Giunta Regionale con la delibera n. 676/2000 e riconfermata con la DGR 1071/2002, di approvazione definitiva del PRG) sono stati riconfermati gli indici planovolumetrici già previsti dal previgente Programma di Fabbricazione e sono stati soppressi gli indici e parametri indicati all'art. 46.7 delle Norme del PRG (rispetto alla suddetta specificazione, nulla viene comunicato con la nota comunale prot. 8875 del 20/07/17).

Nel citato Pdf, la zona C4 in questione corrisponde a terreni tipizzati in parte a "Villini" ed in parte a "Case isolate, abbinata od a schiera", con il medesimo indice di fabbricabilità fondiaria di 1,50 mc/mq.

Pertanto, rispetto alle citate previsioni vigenti per le aree in questione, rivenienti dal pregresso Pdf, considerato l'iff di 1,50 mc/mq, la Variante proposta determina un incremento maggiore del carico urbanistico residenziale, segnatamente -in larga massima- da circa 100 abitanti in base al Pdf (198 abitanti in base al PRG) a circa 275 abitanti in base alla Variante proposta.

Nel merito si rappresenta quanto segue:

- a) Sotto l'aspetto tecnico-urbanistico, si ritiene non condivisibile la Variante proposta, in quanto l'incremento di carico insediativo di 175 abitanti (21.000 mc in termini volumetrici), rispetto a quello ammissibile nel comparto 14 in base all'indice riveniente dal Pdf, non risulta verificato né giustificato in rapporto al dimensionamento e alla impostazione complessiva dello strumento urbanistico generale comunale vigente.
- b) Sotto altro profilo, circa le motivazioni poste a base della Variante stessa, finalizzate alla "compensazione" dei privati proprietari dei suoli occorsi alla realizzazione dell'area mercatale pubblica (in attuazione dell'Accordo di Programma Regione-Comune e finanziata con fondi FESR), attribuendo a detti suoli una maggiore suscettività edificatoria nell'ambito del comparto 14 a favore dei privati, si ritiene non condivisibile detta operazione proposta dal Comune, atteso che i suoli interessati sono stati già acquisiti al patrimonio comunale (ancorché con procedimento di esproprio non concluso) e irreversibilmente urbanizzati con l'esecuzione dell'opera pubblica in argomento.  
Inoltre, da ricognizione degli atti d'ufficio afferenti a detto Accordo di Programma, si rileva che risulta previsto, liquidato e pagato il corrispettivo economico per acquisizione aree (giusta, in ultimo, la Determinazione n. 310 del 15/07/16 del Responsabile comunale, di approvazione del quadro economico finale e omologazione della spesa).

Ciò stante, non si ritiene congruamente e correttamente motivata e giustificata la Variante proposta.

Per le motivazioni sopra esposte, la Variante al PRG in oggetto non risulta meritevole di approvazione.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta LA NON APPROVAZIONE E IL RINVIO al Comune di Villa Castelli (BR), ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, della Variante al PRG per il comparto perequativo n. 14, adottata con DCC n.45 del 22/08/15."

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

*"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR 28/2001 E S.M.I."*

*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 NON APPROVARE** e di conseguenza **RINVIARE** al Comune di Villa Castelli (BR), ai sensi dell'art. 16 della

LR 56/1980, per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante al PRG per il comparto perequativo n. 14, adottata con DCC n. 45 del 22/08/15; quanto innanzi, segnatamente con i rilievi per gli aspetti urbanistici e motivazionali riportati al punto C della stessa relazione in premessa e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritti;

- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Villa Castelli (BR), per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
SILVIA PIEMONTE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
ANTONIO NUNZIANTE