

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 febbraio 2021, n. 259

Comune di Polignano a mare (BA). Variante al PRG ai sensi della L.R. n. 12/2008 per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS). Attestazione di non compatibilità ai sensi dell'art.1 comma 5 della L.R. n. 12/2008.

L'Assessora all'Urbanistica, sulla base delle risultanze dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue.

Premesso che il Comune di Polignano a mare con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 30/09/2019 ha adottato una variante al PRG vigente ai sensi della L.R. n. 12/2008 e con nota prot. n.26347 del 24/09/2020 ha trasmesso la relativa documentazione tecnico-amministrativa ai fini del controllo di compatibilità ai sensi dell'art.1 comma 5 della L.R. n. 12/2008.

Vista la Legge regionale n.12 del 21/05/2008 *“Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale” che 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)”.*

Dato atto che la Legge regionale n. 20 del 2001 ai commi 7 e 8 dell'art. 11 stabilisce che *“La Giunta Regionale e la Giunta Provinciale si pronunciano entro il termine perentorio di centocinquanta giorni dalla ricezione del PUG, decorso inutilmente il quale il PUG si intende controllato con esito positivo.”*

Dato atto che il comma 3 dell'art. 1 della Legge Regionale n. 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”.*

Considerato che l'esame di compatibilità alle finalità di cui alla L.R. n. 12/2008 per le varianti agli strumenti urbanistici, è effettuato sulle seguenti valutazioni:

- del fabbisogno di edilizia residenziale sociale (comma 2 dell'art.1 della L.R. n. 12/2008);
- 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. n. 12/2008);
- della dotazione delle aree per servizi che risultino 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 (art.1 comma 3 lett. a) della L.R. n. 12/2008);
- dell'applicazione della perequazione urbanistica e della verifica dei contenuti di cui al comma 6 dell'art.1 della L.R. n. 12/2008.

Visto il Parere tecnico della Sezione Urbanistica (Allegato A).

Visto il provvedimento-parere prot. n. 24176 del 1/09/2020 con cui il Comune ha disposto che *“l'intervento in variante urbanistica al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi della L.R. 12/2008 su via V. Lepore sia escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”*.

Ritenuto che, come esplicitato nel Parere Tecnico allegato (Allegato A) la variante al PRG come proposta dal Comune di Polignano non è in linea con i dispositivi di cui al comma 3 lett. a) dell'art. 1 della Legge Regionale n. 12/2008.

Ritenuto altresì che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui al Parere Tecnico allegato (Allegato A), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per **ATTESTARE** ai sensi dell'art. 1 comma 5 della L.R. n.12/2008, **LA NON COMPATIBILITA'** della variante al PRG, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 94/2019 dal Comune di Polignano a mare, alle finalità di cui alla L.R. n. 12/2008 per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A).

Garanzie di riservatezza

“La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE”.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D. LGS. 118/2011 E SS.MM.II.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessora all'Urbanistica relatrice, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4 – comma 4 della L.R. n. 7/97 punto d) che attribuisce la competenza dell'atto alla Giunta Regionale, propone alla Giunta:

- 1. DI FARE PROPRIO** il parere tecnico di cui all'allegato A, nelle premesse riportato, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e che qui per economia espositiva si intende interamente trascritto e condiviso.
- 2. DI ATTESTARE** ai sensi dell'art. 1 comma 5 della L.R. n. 12/2008, **LA NON COMPATIBILITA'** della variante al PRG, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 94/2019 di Polignano a mare, alle finalità di cui alla L.R. n. 12/2008 per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica (Allegato A).
- 3. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale.
- 4. DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Polignano a mare.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Funzionario P.O. della Sezione Urbanistica
(arch. Maria MACINA)

Il Dirigente del Servizio Strumentazione Urbanistica
(arch. Vincenzo LASORELLA)

Il Dirigente della Sezione Urbanistica
(dott. Giuseppe MAESTRI)

Il Direttore ai sensi dell'art.18, comma 1, Decreto del Presidente della Giunta regionale 31 luglio 2015, n.443 e ss.mm.ii., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di D.G.R.

Il Direttore del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio.
(ing. Barbara VALENZANO)

L'Assessora proponente
(avv. Anna Grazia MARASCHIO)

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessora all'Urbanistica;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

- 1. DI FARE PROPRIO** il parere tecnico di cui all'allegato A, nelle premesse riportato, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e che qui per economia espositiva si intende interamente trascritto e condiviso.
- 2. DI ATTESTARE** ai sensi dell'art. 1 comma 5 della L.R. n. 12/2008, **LA NON COMPATIBILITA'** della variante al PRG, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 94/2019 di Polignano a mare, alle finalità di cui alla L.R. n. 12/2008 per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica (Allegato A).
- 3. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale.
- 4. DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Polignano a mare.

Il Segretario Generale della Giunta
GIOVANNI CAMPOBASSO

Il Presidente della Giunta
MICHELE EMILIANO



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Parere tecnico - Allegato A

OGGETTO: Comune di Polignano a mare (BA). Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi della L.R. 12/2008.

Il Comune di Polignano a mare, dotato di PRG approvato definitivamente con D.G.R. n. 815 del 21 giugno 2005, con nota prot. n.26347 del 24/09/2020, acquisita al prot. n. 8682 del 29/09/2020 della Sezione scrivente, ha trasmesso la documentazione tecnico-amministrativa relativa alla variante al PRG adottata ai sensi della L.R. 12/2008 come di seguito complessivamente costituita:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n.94 del 30/09/2019 avente ad oggetto: *“Adozione variante urbanistica al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n.12/2008 su via V.Lepore”.*
- Allegati alla D.G.R. n. 94/2019:
 - Relazione urbanistica e tecnico-illustrativa
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Rapporto preliminare di verifica
 - Tav.1 – Aree di intervento: stralcio PRG – zonizzazione, stralcio PRG-standards; stralcio catastale, stralcio ortofoto
 - Tav.2 – Aree di intervento: zonizzazione
- Attestazione del Dirigente dell’Area IV – Area Tecnica di non pervenute osservazioni
- Provvedimento di esclusione dalla VAS a firma del responsabile del paesaggio, nota prot. n. 24176 del 1/09/2020
- Nota prot. n. 12442 del 1/07/2020 dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale

Contenuti sintetici della variante proposta

La variante proposta è finalizzata a soddisfare la richiesta di abitazioni da parte di categorie socialmente svantaggiate, incrementando l’offerta di abitazioni di edilizia residenziale sociale (ERS) rivolta a nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni economiche svantaggiate, immigrati regolari a basso reddito ecc.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

A tale scopo il Comune ha adottato una variante al PRG ai sensi della L.R. 12/2008 *“Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l’offerta di edilizia residenziale sociale”* che all’art.1 comma 3 stabilisce quanto segue:

“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”.*

Dalla Relazione urbanistica e tecnico-illustrativa si evince quanto segue.

Il Comune di Polignano a Mare ha sottoscritto un Protocollo di Intesa con le Ferrovie dello Stato Italiane s.p.a., Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. e FS Sistemi Urbani s.r.l., per la riqualificazione urbanistica delle aree non più funzionali all’esercizio ferroviario nell’ambito del territorio comunale di proprietà delle suddette società del Gruppo FS.

La variante oggetto d’esame interessa due aree che vengono così individuate:

- “Lotto A” di mq 6.384 catastalmente censito in catasto al foglio 22/A p.IIe 1654, 1645, 1648, 1644, 1653 e 1651;
- “Lotto B” di mq 8.221 censito in catasto al foglio 23/C p.IIe 3355 e 1040 e al foglio 23/D p.IIa 12890.

L’area del “Lotto A” risulta tipizzata dal PRG vigente tra le *“aree per le attrezzature di uso pubblico di interesse generale”* ovvero come *“zone territoriali omogenee F”* di cui all’art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che stabilisce quanto segue:

“Tali aree, pubbliche o private, riconoscibili come zone territoriali omogenee F definite all’art. 2 del DM 2 aprile 1968, sono destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell’ambiente”.

Nello specifico il “Lotto A” è tipizzato dal PRG vigente come zona “Fur”.

Le aree “Fur” nel PRG di Polignano a mare sono *“aree destinate allo sviluppo dei servizi a carattere urbano e regionale”*, dove è consentito l’insediamento di attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico con i seguenti parametri:



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

- Iff – Indice di fabbricabilità fondiario: 2,5 mc/mq
- Rc – Rapporto di copertura: 40%
- P – parcheggi: 15% dell'area
- Vc – verde: 30% dell'area
- H – altezza massima: m 15,00
- Dc – distanza dei fabbricati dai confini: m 10
- Df – distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti
- Ds – distanza dalla strade: m 20

Il "Lotto B" è tipizzato dal PRG vigente come "Aree Ferroviarie" disciplinate dall'art.21 delle N.T.A. che così recita: "Le aree ferroviarie sono destinate al mantenimento o all'ampliamento dei rispettivi impianti e servizi secondo piani particolareggiati che le autorità interessate redigono d'intesa col Comune. Le misure delle fasce di rispetto ferroviario sono quelle indicate nel DPR n.753/1980".

La proposta di trasformazione urbanistica, finalizzata alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008, definita dal Comune e condivisa da FS Italiane, RFI e FSSU consiste:

- nella trasformazione del "Lotto A" di mq 6.384 in zona "omogenea di tipo B – intervento diretto" in area a destinazione residenziale sociale e privata nella misura del 69,07% per housing sociale e 30,93% per residenziale libero, considerando le cubature fuori terra ed escludendo le eventuali cubature interrato. Al "Lotto A", previa demolizione delle cubature esistenti, sarà attribuito un indice territoriale di 2,5 mc/mq per similitudine con l'adiacente area tipizzata "C2 est";
- nella trasformazione urbanistica del "Lotto B" pari a mq 8.221 in "aree per le attrezzature di uso pubblico di interesse generale" e in particolare in "Zona P- Parcheggi pubblici", disciplinato dall'art.19 delle NTA del PRG.

Il "Lotto A" attualmente è caratterizzato dalla presenza di edifici, destinati ad ufficio e deposito, in stato di abbandono per cui è prevista la demolizione per la realizzazione di volumetria residenziale pari a 15.960 mq che sarà destinata per 11.023,57 mc ad housing sociale e 4.936,43 mc per edilizia libera.

Per l'esame della compatibilità della variante urbanistica con le finalità di cui alla L.R. n. 12/2008 sono state effettuate le seguenti valutazioni:

1. il fabbisogno di edilizia residenziale sociale (art. 1 comma 2 della L.R. n. 12/2008) che, dall'analisi condotta, ha determinato una necessità di almeno 81 alloggi



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

ricavandolo dalle domande per l'assegnazione di alloggi popolari; a questa richiesta il Comune ritiene di non poter far fronte esclusivamente con gli alloggi di ERP di proprietà di ARCA PUGLIA CENTRALE.

2. la sostenibilità del maggiore carico insediativo e la compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi (art.1 comma 3 della L.R. n.12/2008) calcolando che, in rapporto all'indice di fabbricabilità fondiario attribuito (2,5 mc/mq), la volumetria totale pari a 15.960 mc residenziale necessita di una superficie aggiuntiva di 2.872 mq di standard che vengono reperiti in parte nel lotto B (mq 1.837) completamente destinato a parcheggi, ed in parte nel lotto A (mq 1.035).
3. la verifica della dotazione di aree per i servizi in esubero rispetto alle dotazioni minime previste dall'art.3 del D.M. 1444/68, effettuata sulle aree "S2a- standard servizi di quartiere" ed "S2v-standard verde attrezzato"; il PRG vigente prevede i suddetti servizi nella misura pari a 329.447 mq a fronte di un fabbisogno di 306.846 mq; è stata evidenziata una eccedenza di 22.601 mq.
E' stata anche operata una verifica delle aree destinate a servizi territoriali che il PRG, per quel che si rileva dalla Relazione, ha solo perimetrato sugli elaborati grafici senza dimensionarli; dal calcolo effettuato dall'UTC sulla cartografia, la superficie complessiva delle Zone Fsc-Fur è risultata pari a 34.485,21 mq.
4. l'applicazione della perequazione urbanistica, secondo quanto riportato nella Relazione, attraverso l'acquisizione delle aree destinate ad ERS e la distribuzione, a tutti i soggetti interessati, dei vantaggi e degli oneri direttamente legati alla trasformazione delle aree. Per quel che riguarda la realizzazione degli interventi è stato riportato quanto stabilito dal comma 6 dell'art.1 della L.R. n.12/2008, ovvero:

"I proprietari e i soggetti di cui al comma 1 ai quali sia affidata la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale devono, sulla base di apposita convenzione, impegnarsi a:

- a) *cedere gratuitamente al comune una quota minima del 10 per cento degli alloggi realizzati grazie al surplus di capacità edificatoria previsto dal comma 3;*
- b) *garantire preferibilmente l'affitto o l'affitto con patto di futura vendita dei restanti alloggi di edilizia residenziale sociale a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale".*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Per quel che riguarda il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), dall'esame della cartografia pubblicata sul sito WEB dell'Autorità di Bacino, il "Lotto A" risulta ricadere in un'area a pericolosità idraulica Alta (AP).

Dalla Relazione urbanistica, con allegata cartografia di "Modifica al PAI – Assetto Idraulico", si evince che a seguito di opere mirate alla regimentazione idraulica, con Determinazione Segretariale dell'Autorità di Bacino della Puglia n.2 del 23/02/2018 è stato disposto di esprimere parere favorevole alla proposta di variazione della perimetrazione relativa alla pericolosità idraulica.

Successivamente, con Decreto n.332 del 8/06/2018 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale è stato adottato il "Progetto di variante al Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) –Assetto idraulico" per il territorio di Polignano a Mare.

In data 25/03/2019 si è tenuta la Conferenza Programmatica ai sensi dell'art.68, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006 convocata dal Servizio Difesa del Suolo, che ha espresso parere favorevole.

Con Decreto n.380 del 11/06/2019 è stata adottata la Variante al Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – Assetto Idraulico ai sensi dell'art.12 comma 7 del D.M. n.294 del 25/10/2016 ed è stata proposta tale adozione alla Conferenza Istituzionale Permanente ai sensi dell'art.66 del D.Lgs. n.152/2006.

Il Comune ha altresì trasmesso la nota prot. n. 12442 del 1/07/2020 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale con cui, a seguito dell'esame della documentazione relativa alla variante proposta, si evidenzia quanto segue:

"Dalla sovrapposizione dei lotti di interesse con le perimetrazioni del P.A.I. vigenti per il comune di Polignano a Mare, approvate con D.P.C.M. del 19/06/2019 pubblicato su G.U. n.194 del 20/08/2019, risulta che il Lotto B non è soggetto a vincoli del P.A.I., mentre il Lotto A ricade in un' area classificata ad Alta Pericolosità Idraulica (A.P.) del P.A.I. attualmente vigente; pertanto, allo stato attuale degli atti, tale area è soggetta alle disposizioni generali dell'art.4 delle N.T.A. del P.A.I. ed, in particolare, a quanto disposto dall'art.7 delle medesime norme.

Si rappresenta che, a seguito della realizzazione di opere di regimentazione idraulica, è stata proposta una variante al P.A.I. – Assetto Idraulico relativa al territorio di Polignano a Mare, che modifica le aree a diversa pericolosità idraulica; il Lotto A risulta esterno a tali aree. La variante al P.A.I. Assetto Idraulico è stata valutata positivamente dalla Conferenza Programmatica convocata dal Servizio Difesa del Suolo della Regione Puglia in data 25/03/2019. Successivamente la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale ha adottato nella seduta del 20/12/2019 la Variante al Pai in parola (ai sensi dell'art.66 del D.Lgs. n.152/2006



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

e s.m.i.) disponendo l'invio alla Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'approvazione finale".

In riferimento alla procedura di VAS, con provvedimento nota prot. n. 24176 del 1/09/2020 il Comune ha disposto che *"l'intervento in variante urbanistica al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi della L.R. 12/2008 su via V.Lepore sia escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)"*.

Non risulta pervenuto il parere di cui all'art. 96 co.1 lett.c) delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale approvato con D.G.R. n.176 del 16 febbraio 2015.

Non risulta pervenuto il parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 in merito alla compatibilità geomorfologica della variante proposta.

Istruttoria regionale

La variante proposta dal Comune di Polignano a mare è stata adottata ai sensi della L.R. 12/2008 al fine di realizzare Edilizia Residenziale Sociale, sottoscrivendo un Protocollo di Intesa con il Gruppo FS proprietario delle aree, per la riqualificazione urbanistica delle stesse che risultano non più funzionali all'esercizio ferroviario.

Ai fini della valutazione della fattibilità della variante e dell'applicabilità della L.R. n.12/2008, il Comune ha effettuato la valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale (art.1 comma 2 della L.R. n.12/2008), la valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi (art.1 comma 3 della L.R. n.12/2008), il controllo che le aree per i servizi siano in esubero rispetto alle dotazioni minime inderogabili previste dal D.M. 1444/68, l'applicazione della perequazione urbanistica (art.1 comma 3 lett. a).

Nel merito si rappresenta quanto segue.

Per quel che riguarda il fabbisogno di edilizia residenziale sociale si rappresenta che la Circolare n.2/2009 *"Note esplicative, chiarimenti e indirizzi sull'applicazione della Legge regionale 21 maggio 2008, n.12"* dell'Assessorato all'Assetto del Territorio, approvata con D.G.R. n.325/2009, chiarisce che l'Amministrazione, verificato il fabbisogno di ERS, debba indicare i modi di soddisfacimento dello stesso includendo l'intero spettro di piani, programmi e politiche in atto e non solo le misure promosse dalla L.R. n. 12/2008.

Si ritiene pertanto che l'analisi non sia adeguatamente approfondita nella descrizione e valutazione dei modi di soddisfacimento del fabbisogno complessivo, anche in funzione di uno specifico arco temporale.



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

In relazione alla valutazione della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi si evidenzia che la stessa è stata effettuata esclusivamente determinando la superficie aggiuntiva di standard necessari a seguito del nuovo carico insediativo, senza considerare l'esigenza di integrare gli interventi nel contesto paesaggistico e ambientale locale, garantendo il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione locale, oltre che interventi che perseguano la sostenibilità ambientale.

Il controllo relativo all'esubero degli ambiti per servizi è stato eseguito su quelli definiti dall'art.3 del D.M. 1444/68 che, dalle previsioni del PRG, risulterebbero in esubero rispetto alla popolazione residente.

Tuttavia l'area del "Lotto A" oggetto di variante è tipizzata tra le "zone territoriali omogenee F" di cui all'art. 4 comma 5 del D.M. 1444/68 e quindi non in linea con le previsioni di cui all'art.1 comma 3 lett. a) della L.R n.12/2008.

Premesso ciò e considerato che il comma 3 lett. a) dell'art.1 della L.R. 12/2008 fa riferimento ad "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..." si ritiene che il requisito non sia verificato.

Infatti, sebbene non espressamente specificato dalla norma regionale, il riferimento ad ambiti che siano in esubero rispetto alla dotazione minima "inderogabile" di spazi pubblici fa inequivocabilmente intendere che la stessa si riferisca agli spazi pubblici di cui all'art.3 del D.M. 1444/68 che così recita "Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art.17 – penultimo comma – della legge n.765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante – insediato o da insediare – la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie".

I servizi di cui all'art.4 comma 5 relativo alle "Zone F" del D.M. 1444/68 sono attrezzature pubbliche di interesse generale la cui misura non è stata indicata quale "inderogabile" dal D.M. medesimo.

Peraltro l'indagine condotta sulla dotazione di standard ex art.3 avrebbe dovuto tener conto anche della volumetria residenziale residuale del PRG relativa alla città consolidata onde determinare l'ulteriore carico insediabile in dette zone.

Pertanto la variante non presenta i presupposti applicativi di cui al comma 3 lett. a) dell'art. 1 della Legge Regionale 12/2008.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Nel merito della realizzazione dell'intervento si rappresenta che la documentazione allegata alla proposta di variante urbanistica non chiarisce le modalità operative dell'intervento e ciò con particolare riferimento alle cessioni e alle assegnazioni delle aree, alla realizzazione degli interventi e alla dimostrazione dell'adeguatezza della compensazione proposta in funzione del beneficio pubblico anche alla luce del Protocollo d'Intesa sottoscritto dal Comune con il Gruppo FS.

In definitiva la variante urbanistica, come proposta, non esplicita il soddisfacimento del requisito relativo alla perequazione previsto dall'art.1 comma 3 lett. a) della L.R. n. 12/2008 e alla "compensazione" che vanno adeguatamente calibrati in funzione del ritorno pubblico come chiarito con la Circolare n. 2/2009 "Note esplicative, chiarimenti e indirizzi sull'applicazione della Legge regionale 21 maggio 2008, n.12" dell'Assessorato all'Assetto del Territorio approvata con D.G.R. n. 325/2009.

In riferimento al Rischio Idraulico individuato dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, si rappresenta che la procedura di modifica del PAI relativa all'area oggetto di variante non risulta definita.


Infine la documentazione trasmessa risulta carente del parere di cui all'art.89 del D.P.R. 380/2001 in merito alla compatibilità geomorfologica della variante proposta.

Tutto ciò premesso si propone alla Giunta Regionale di attestare la non compatibilità della variante al PRG proposta dal Comune di Polignano a mare ai sensi dell' art.1 comma 5 della L.R. n.12/2008.


Il Funzionario P.O.
(arch. Maria Macina)

Firmato digitalmente da:MACINA MARIA
Data:02/02/2021 11:25:48

Il Dirigente del Servizio
Strumentazione Urbanistica
(arch. Vincenzo Lasorella)

 LASORELLA
VINCENZO
02.02.2021 10:35:57
UTC

Il Dirigente della Sezione Urbanistica
(dott. Giuseppe Maestri)

 MAESTRI GIUSEPPE
02.02.2021
11:04:10 UTC