



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

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.

A.

RELAZIONE URBANISTICA E TECNICO-ILLUSTRATIVA

Redazione:

IL DIRIGENTE AREA V – AREA TECNICA

Arch. Fonte Marilena INGRASSIA

ISTRUTTORE DIRETTIVO

Ing. Eleonora VANNELLA

Settembre 2019



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

INDICE:

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE AREE DI VARIANTE IN RELAZIONE AL PRG VIGENTE.....	5
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI.....	7
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE AREE DI VARIANTE IN RELAZIONE AL PPTR E AL PUTT/P E VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ CON I CARATTERI CULTURALI, AMBIENTALI E PAESAGGISTICI DEI LUOGHI.....	10
<i>COMPATIBILITÀ CON IL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)</i>	<i>10</i>
<i>COMPATIBILITÀ CON IL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO (PUTT/P).....</i>	<i>11</i>
<i>COMPATIBILITÀ CON IL PIANO STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)</i>	<i>13</i>
5. VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	16
6. CONTROLLO CHE LE AREE PER SERVIZI SIANO IN ESEBRO RISPETTO ALLE DOTAZIONI MINIME.....	17
7. VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ DEL MAGGIORE CARICO INSEDIATIVO.....	19
8. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA E VERIFICA DEI CONTENUTI DI CUI ALL'ART. 1 COMMA 6 DELLA L.R. N. 12/2008.....	20
9. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	21
10. CONTENUTO DELLA VARIANTE AL PRG	21
11. ASPETTI PROCEDURALI	21



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

1. Premessa

Questa Amministrazione Comunale, in considerazione della crescente richiesta di abitazioni da parte di categorie socialmente svantaggiate, intende garantire i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo incrementando l'offerta di abitazioni di **edilizia residenziale sociale (ERS)** rivolta nello specifico a nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni economiche svantaggiate, immigrati regolari a basso reddito e altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della Legge n. 9 del 2007.

La **L.R. n. 12/2008** “Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale” al comma 3 dell’art. 1 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.”*

A tal scopo, è stato sottoscritto il **Protocollo di Intesa** in data 05.12.2018 tra il Comune di Polignano a Mare, Ferrovie dello Stato Italiane Spa, Rete Ferroviaria Italiana Spa, FS Sistemi Urbani Srl, *“per la riqualificazione urbanistica delle aree non più funzionali all’esercizio ferroviario nell’ambito del territorio comunale di Polignano a Mare”*.

Le suddette società del Gruppo FS, infatti, sono proprietarie di immobili non funzionali all’esercizio ferroviario siti nel territorio comunale di Polignano a Mare, tra i quali:

- compendio immobiliare costituito da area con sovrastanti fabbricati collocato in prossimità di via Lepore, di 6.384 mq, d’ora in avanti definito “Lotto A”;
- compendio immobiliare costituito da un’area con sovrastante fabbricato, nei pressi della stazione ferroviaria, di 8.221 mq, d’ora in avanti definito “Lotto B”.

A valle delle richieste del Comune di utilizzo delle aree e a seguito degli incontri intervenuti tra il Comune di Polignano a Mare ed il Gruppo FS, si è manifestata la volontà tra le Parti di definire uno specifico Protocollo d’intesa che porti a valorizzare l’intero ambito urbano interessato dal progetto di riqualificazione, consapevoli della rilevanza degli interessi pubblici connessi all’attuazione dell’intesa.

Questa Amministrazione Comunale, pertanto, ha attivato l’iter per l’attuazione della 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, mediante **procedimento semplificato** previsto dall’art. 11, commi da 4 a 14, della L.R. n. 20 del 27 luglio 2001.



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

Alla luce di tali premesse, per l'esame di compatibilità della variante da promuovere alle finalità della L.R. n. 12/2008, l'Area V – Area Tecnica ha proceduto preliminarmente ad effettuare le seguenti verifiche, approfondite nei successivi paragrafi:

- valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale (art. 1 comma 2 della L.R. n. 12/2008);
- 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);
- controllo che le aree per i 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 all'art. 1 comma 6 della L.R. n. 12/2008.

La presente proposta di variante al PRG si compone dei seguenti elaborati grafici e descrittivi:

- A. Relazione urbanistica e tecnico-illustrativa
- B. Norme Tecniche di Attuazione
- C. 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



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

2. Inquadramento territoriale delle aree di variante in relazione al PRG vigente

Il Comune di Polignano a Mare è dotato di PRG approvato con D.G.R. n. 815 del 21.06.2005, pubblicata sul B.U.R.P. n. 90 del 12.07.2005 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 171 del 25.07.2005.

Le aree oggetto della presente variante e del Protocollo di Intesa sottoscritto tra il Comune di Polignano a Mare, Ferrovie dello Stato Italiane Spa, Rete Ferroviaria Italiana Spa, FS Sistemi Urbani Srl, sono state denominate come “**Lotto A**” e “**Lotto B**” e così individuate.



Figura 1 – Aree di intervento su stralcio ortofoto



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

Catastralmente, le aree oggetto di variante risultano così individuate:

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

Le aree “**Lotto A**” e “**Lotto B**” risultano nel PRG vigente così tipizzate:

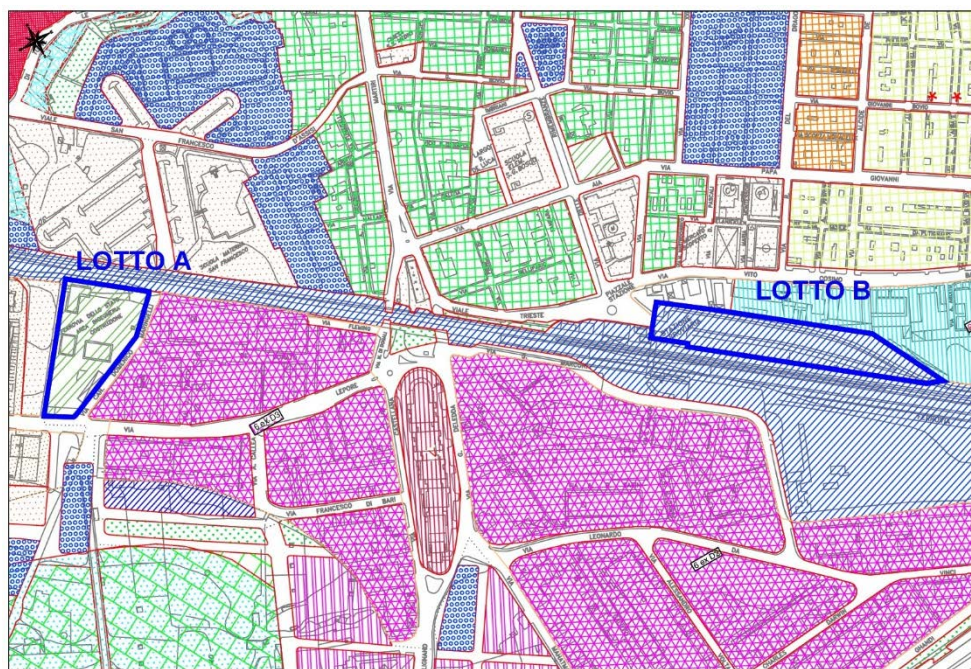


Figura 2 – aree di intervento su stralcio PRG vigente

Il “**Lotto A**” rientra tra le “*aree per le attrezzature di uso pubblico di interesse generale*” tipizzate come “**zone territoriali omogenee F**”, normate dall’art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 815 del 21 giugno 2005 che testualmente recita: “*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 tale area è tipizzata dal PRG vigente come zona **Fur**.

Le aree **Fur** sono **aree destinate allo sviluppo dei servizi a carattere urbano e regionale**.



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

In tali zone 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. Il PRG si attua per intervento diretto e le prescrizioni per tali aree sono le seguenti:

- 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 dalle strade: m 20.

Il “**Lotto B**” è tipizzato dal PRG vigente come “**Aree Ferroviarie**” ed è normato dall’art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che testualmente 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.*”

3. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi



Figura 3 – Fotografia del “Lotto A”



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it



Figura 4 – Fotografia del “Lotto A”



Figura 5 – Fotografia del “Lotto B”



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it



Figura 6 – Fotografia del “Lotto B”



Figura 7 – Fotografia del “Lotto B”



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

4. Inquadramento territoriale delle aree di variante in relazione al PPTR e al PUTT/p e valutazione della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi

Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)

Con riferimento al **Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)**, approvato con Delibera di G.R. n.176 del 16/02/2015 il “**Lotto A**” non è interessato da beni paesaggistici ma ricade parzialmente in un’area perimetrata dal PPTR come UCP “6.1.2 Componenti idrologiche – Ulteriori contesti Paesaggistici: Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. (100 m)”.



Figura 8 – Individuazione di “Lotto A” e “Lotto B” su stralcio PPTR

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR, all’art. 42, punto 1), si definisce *Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. (Rete Ecologica Regionale)* (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice): *consiste in corpi idrici, anche effimeri o occasionali, come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.2, che includono una fascia di salvaguardia di 100 m da ciascun lato o come diversamente cartografata.*

A seguito di studi idraulici condotti sull’area prossima al lotto oggetto di variante e alla esecuzione di opere di regimentazione idraulica, oggetto di collaudo, l’area in argomento ricadente in area ad alta pericolosità idraulica è stata esclusa dalla predetta area.



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

Ai sensi dell'art. 47, nei territori interessati dalla presenza del reticolo idrografico di connessione della RER, *fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, sono ammissibili piani, progetti e interventi di trasformazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente a condizione che:*

- *garantiscano la salvaguardia o il ripristino dei caratteri naturali, morfologici e storico-culturali del contesto paesaggistico;*
- *non interrompano la continuità del corso d'acqua e assicurino nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del corso d'acqua;*
- *garantiscano la salvaguardia delle visuali e dell'accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali;*
- *assicurino la salvaguardia delle aree soggette a processi di rinaturalizzazione.*

L'intervento prevede la trasformazione dell'area sulla quale attualmente sono ubicati degli edifici in stato di abbandono attraverso la demolizione degli edifici esistenti destinati ad ufficio e deposito e la realizzazione di edilizia residenziale in parte privata e in parte pubblica. L'area completamente recintata attualmente presenta una pavimentazione in conglomerato bituminoso in lastre.

Il sito di intervento prospiciente Via Lepore e Via Domenico Maringelli, ricade in un'area centrale del comune di Polignano a Mare completamente urbanizzata, adiacente alla zona di espansione C02-Est oramai completata e sulla direttrice che conduce mediante un sottopasso di recente realizzazione al parcheggio San Francesco.

L'intervento garantirà l'incremento delle superfici permeabili mediante la sistemazione a verde delle aree libere da edifici.

Il **“Lotto B”** sul quale si prevede la realizzazione di un parcheggio non è interessato da beni paesaggistici né da UCP.

Compatibilità con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P)

Con riferimento al **Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P)** approvato con Delibera di Giunta Regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n. 6 del 11 gennaio 2001 si rappresenta che il Comune di Polignano a Mare con D.C.C. n. 8 del 1.03.2010 ha provveduto alla perimetrazione dei territori costruiti validati dalla Regione Puglia giusta nota prot. n. 759 del 24.01.2011. Sia il **“Lotto A”** che il **“Lotto B”** ricadevano entrambi nei territori costruiti e precisamente nelle aree intercluse ai sensi dell'art. 1.03 punto 5 comma 5.3.b delle NTA del PUTT/p.

Successivamente con D.C.C. n. 42 del 23.12.2014 è stata adottata la Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P approvata con D.G.R. n. 442 del 20.03.2018 pubblicata sul BURP n. 53 il 16.04.2018.



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

Nella fase di adozione il Comune aveva proceduto alla perimetrazione delle aree escluse ai sensi dell'art. 142 co. 2 del D.Lgs. 42/04 così come di seguito graficamente rappresentato.

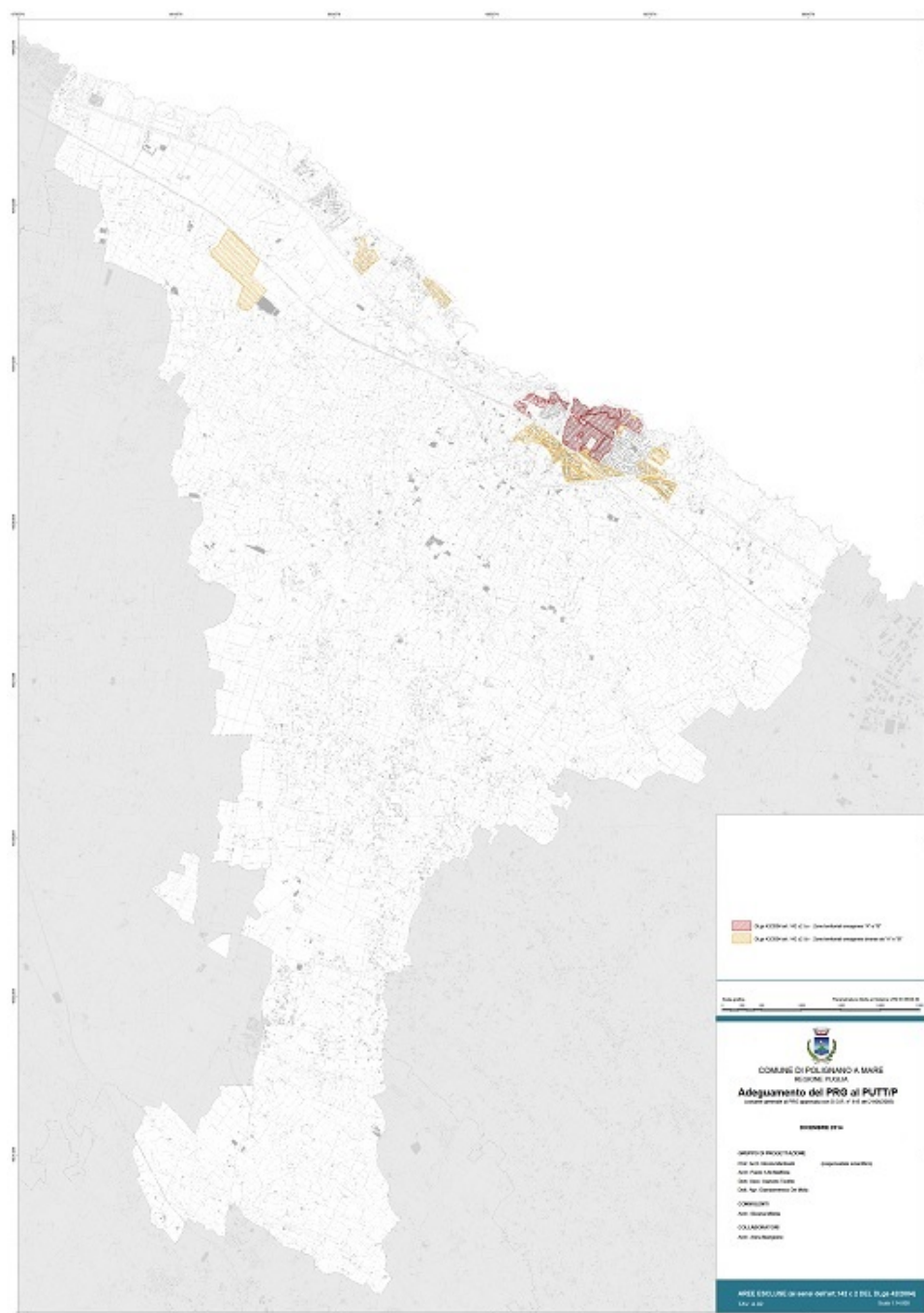


Figura 9 - Aree escluse ai sensi del comma 2 dell'articolo 142 del Codice



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

L'esame della perimetrazione delle aree escluse con l'approvazione della Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P con D.G.R. n. 442 del 20.03.2018 pubblicata sul BURP n. 53 il 16.04.2018 è stata rinviata alla fase di adeguamento del PRG al PPTR.

Compatibilità con il Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI)

Con riferimento al **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)** il “Lotto A” ricade in un'area a *pericolosità idraulica alta (AP)* e *rischio alto (R4)*. Il “Lotto B” non è interessato da aree assoggettate al PAI.



Figura 10 – Individuazione di “Lotto A” e “Lotto B” su stralcio PAI: pericolosità idraulica



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it



Figura 11 – Individuazione di “Lotto A” e “Lotto B” su stralcio PAI: Rischio

A seguito della realizzazione di opere mirate alla regimentazione idraulica (determinazione Segretariale 8.01.2014) con Determinazione Segretariale dell’Autorità di Bacino della Puglia n. 2 del 23.02.2018 è stato disposto di esprimere, ai sensi degli artt. 24-25 delle NTA, parere favorevole alla proposta di variazione della perimetrazione relativa alla diversa pericolosità idraulica relativa al territorio del comune di Polignano a Mare e successivamente, con Decreto n. 332 del 08.06.2018 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 comunale di Polignano a Mare (BA).

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 della Regione Puglia, preordinata all’espressione del parere sul progetto di variante al PAI del territorio del Comune di Polignano a Mare (BA), che ha espresso parere favorevole.

Con successivo 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, co 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. 152/06 e s.m.i. per l’approvazione definitiva.

Come si evince dalla cartografia della Variante al Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – Assetto idraulico per il territorio del Comune di Polignano a Mare adottata, che di seguito si riporta, il “Lotto A” **non rientra in aree assoggettate a Pericolosità Idraulica**.



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

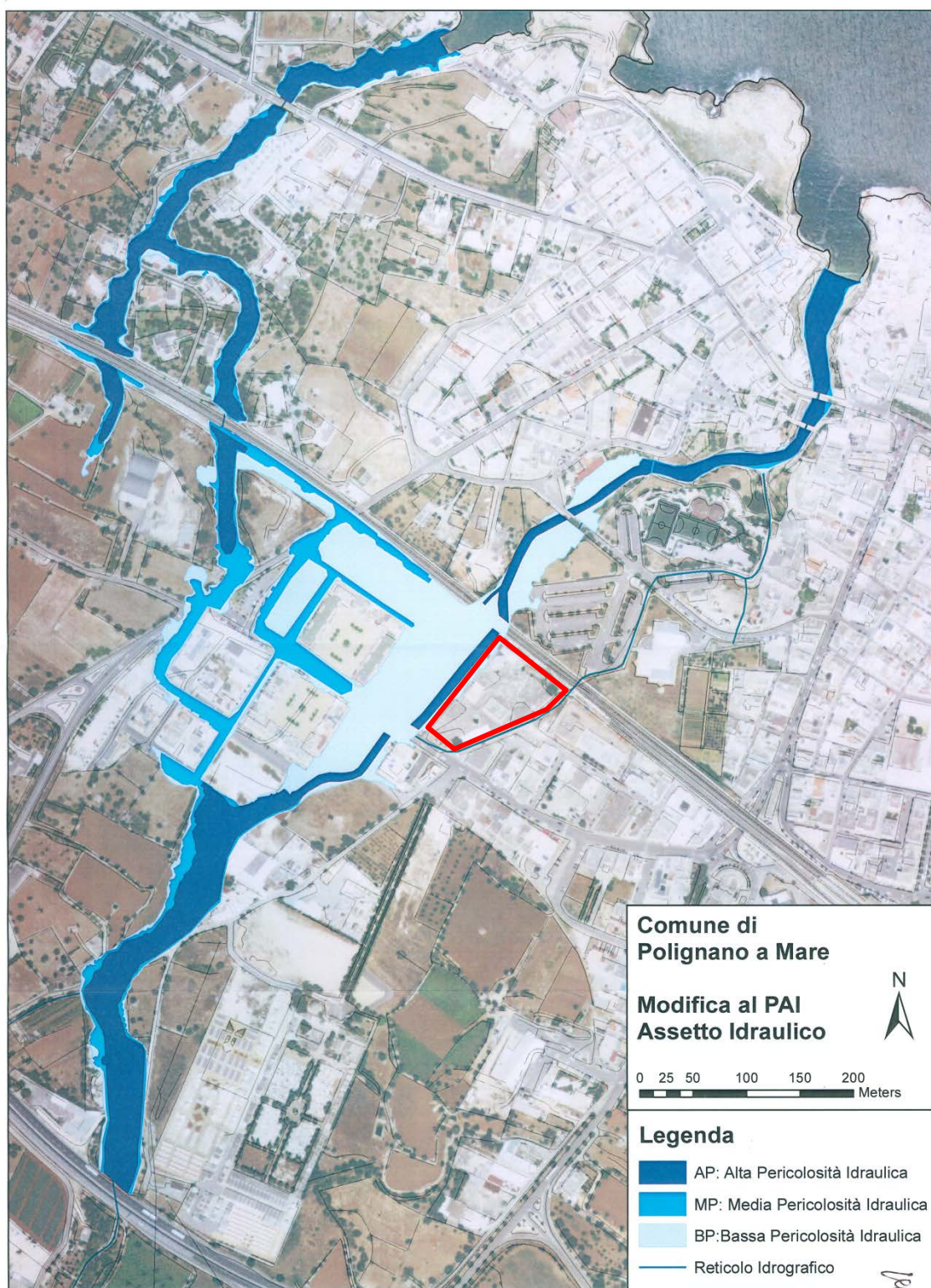


Figura 12 – Stralcio PAI con individuazione del “LOTTO A”



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

5. Valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale

La legge regionale 21 maggio 2008, n.12 “Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l’offerta di edilizia residenziale sociale (ERS)” e la successiva Circolare n. 2/2009, prevedono che i Comuni effettuino una preliminare valutazione del fabbisogno di ERS, per fondare le politiche abitative regionali e comunali su dati stimati.

Il Comune di Polignano a Mare, con delibera di G.C. n. 119 del 21.06.2019 ad oggetto “*Valutazione fabbisogno di edilizia residenziale sociale e individuazione modi di soddisfacimento del fabbisogno*” ha proceduto ad approvare la relazione relativa alla valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, a cui contenuti si rimanda.

Da tale valutazione è emerso quanto di seguito riportato.

Il fabbisogno di alloggi di edilizia sociale nel territorio di Polignano a Mare, molto più che nei paesi contermini, è in continua ascesa. Le motivazioni sono da ricercare nell’indubbia crescita turistica del territorio, per le quali si sono riscontrati tuttavia i seguenti fenomeni:

- utilizzo di immobili a fine di locazioni turistiche di breve durata, a vario titolo;
- incremento del PIL locale, ma con distribuzione del reddito in modo non omogeneo, tanto che oltre il 50% delle dichiarazioni è inferiore al limite per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- assenza di suoli destinabili ad ERP, anche per il valore di mercato dei suoli;
- riduzione del numero di alloggi ERP disponibili per il progressivo riscatto degli stessi. Spesso si verifica che tali immobili sono venduti a prezzi di mercato. In questo caso sarebbe opportuno consentire anche ai comuni il diritto di prelazione, per poterli assumere al proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica, magari per l’uso di case parcheggio.

Polignano a Mare è un comune di 17.991 abitanti della provincia di Bari. Il territorio comunale ha una superficie di 62,50 km², con una densità di popolazione pari a 287,86 abitanti per km² circa. Gli abitanti del comune di Polignano a Mare hanno un’età media di 42,9 anni e un reddito medio annuo di 19.239 euro (dati forniti da ISTAT, anni 2011, 2014 e 2015).

Questi dati, tuttavia, non possono tener conto del fenomeno, fortemente in crescita, dell’utilizzo degli alloggi per bed and breakfast, affittacamere e casa vacanza, che al 2018 dovrebbe coinvolgere, e pertanto escludere dal mercato della locazione, almeno 296 immobili, così suddivisi: 99 bed and breakfast, 123 affittacamere, 74 case vacanza (da dati reperiti presso l’infopoint turistico). Ciò determina un esodo di famiglie verso i comuni contermini, soprattutto per l’attuale indisponibilità di suoli e finanziamenti da destinare ad edilizia residenziale pubblica. Tali dati vengono ulteriormente confermati dagli accessi ai competenti uffici comunali di cittadini sempre più in difficoltà abitativa e che vedono, i loro contratti di locazione in scadenza, non più rinnovati.



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

Dal calcolo delle abitazioni in proprietà e dall'analisi dell'andamento delle domande per l'assegnazione di alloggi popolari, oltre che dall'esame delle tipologie di famiglie da cui provengono le domande, è emerso un fabbisogno di circa **81 alloggi**, che includono ben 56 dei richiedenti con reddito inferiore alla pensione sociale, riferendosi ai richiedenti fino a 7 punti in graduatoria che, tra l'altro, sono in genere anche i più deboli economicamente. Tra questi, in particolare, si contano:

- 42 richiedenti con nuclei familiari fino a due componenti;
- 24 richiedenti con nuclei familiari da tre a quattro componenti;
- 15 richiedenti con nuclei familiari da cinque a sei componenti;

Al fine di dare risposta a questo fabbisogno emergenziale, al netto delle politiche sull'edilizia sociale previste dalla L.R. n. 12/2008, si ritiene di non poter far fronte alle richieste, nei prossimi quattro anni, esclusivamente con alloggi di ERP di proprietà ARCA PUGLIA CENTRALE, pur incrementando i controlli anche tramite accordi diretti con l'ente gestore e proprietario. Infatti, dalla data di approvazione della graduatoria, si è riusciti ad assegnare solo numero tre alloggi tra quelli già costruiti, e sulla base del lavoro di verifica degli attuali occupanti gli alloggi già assegnati, difficilmente si intravedono reali possibilità ulteriori a queste prima evidenziate.

6. Controllo che le aree per servizi siano in esubero rispetto alle dotazioni minime

Si è proceduto all'analisi della dotazione dei servizi previsti dal vigente PRG. In particolare, dall'esame della **Tav. 3.1 – Centro urbano: verifiche e conteggi** del PRG vigente emerge che la dotazione minima di standards necessari è pari a mq 306.846 mentre gli standards individuati dal PRG sono pari a mq 329.447, pertanto **eccedenti di mq 22.601** quelli minimi necessari, come emerge dallo specchietto di seguito riportato.

QUANTITA' DI P.R.G.				
Zona	Superficie mq	I.f.t. mc/mq	Volume mc	Stanze n.
P.P.			153.254	1.532
C1	117.518	2.00	235.036	2.350
C2	90.881	1.50	136.322	1.363
C3	342.222	0.25	85.556	855
C5 (P.R.G. 1979)	59.433	0.15	8.915	89
N. stanze totale				6.189
		P.R.G.	Standards	Quantita' min.
Verde attrezzato	mq	164.940	9.00 mq'ab	153.423
Scuola dell'obbligo	mq	66.359	4.50 mq'ab	52.671
Int. comune	mq	54.294	2.00 mq'ab	34.094
Parcheggi	mq	43.854	2.50 mq'ab	42.617
TOTALE	mq	329.447	18.00 mq'ab	306.846

Tabella 1



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

Nella predetta Tav. 3.1 – Centro urbano: verifiche e conteggi del PRG vigente è riportata in una tabella l'individuazione puntuale delle aree destinate a standards individuate graficamente sullo stesso elaborato grafico.

Le aree a standard sono in tale tabella, che di seguito si riporta, suddivise come segue:

- “S2a: standard servizi di quartiere”, individuati con i nn. da 1 a 34;
- “S2v: standard verde attrezzato”, individuati con i nn. da 1 a 32.

P.R.G. COMUNE DI POLIGNANO A MARE - BARI

TABELLA DI COMPUTO DEGLI STANDARDS

VERDE

SERVIZI DI QUARTIERE

SCUOLE

INT. COMUNE

PARK

Mat.

Elem.

Med.

1	7.790				2.500	
2	2.920	4.200				
3	570				7.600	
4	1.584			6.000		
5	35.260		6.960			
6	4.000	2.760				
7	476					13.040
8	520	7.280				
9	13.600				1.400	
10	5.200				360	
11	3.360				800	
12	1.824		3.432			
13	1.720	3.000				
14 (a,b,c)	5.000				2.560	
15	1.520				5.040	
16	11.438				676	
17	816				352	
18	960	1.448				
19	640		4.800			
20	1.200				7.320	
21	720				4.400	
22	1.600	2.160				
23	0					1.400
24	350				2.200	
25	4.500					2.800
26	0			10.600		
27	0				2.000	12.160
28	0	2.444				
29	30.000				1.880	
30	1.700		5.200			
31	4.420		6.075			P.P.167 C2
32	21.252 P.P.167 C2					9.954 P.P.167 C2
33					15.206	P.P.167 C2
34						4.500
		TOT.	TOT.	TOT.		
		23.292	26.467	16.600		
			TOT.		TOT.	TOT.
			66.359		54.294	43.854

TOTALE VERDE

164.940

TOTALE SERVIZI DI QUARTIERE

164.507

TOTALE STANDARDS

329.447 mq

Tabella 2



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

Mentre, nella medesima Tav. 3.1 sono state perimetrate esclusivamente in via grafica le “Attrezzature di uso urbano”, individuate dalle lettere da A ad E, tipizzate come zone Fsc-Fur nelle N.T.A. del PRG.

Dalla verifica della cartografia del PRG si evince che le attrezzature di uso urbano sono individuate come di seguito:

A = 10.713,59 mq

B = 12.234,81 mq

C = 1.075,77 mq

D = 4.077,04 mq

E = 6.384,00 mq

TOT.= 34.485,21 mq

ed hanno una superficie complessiva (zone Fsc-Fur) pari a mq 34.485,21. Tali aree non sono computate nel PRG vigente.

Il “Lotto A”, oggetto di intervento, è individuato nella Tav. 3.1 – Centro urbano: verifiche e conteggi del PRG vigente con la lettera “E” delle attrezzature di uso urbano. Tale area ha una estensione pari a circa mq 6.384. Come evidenziato, la riqualificazione urbanistica di tale area e la trasformazione della stessa da area destinata a zona F in area destinata alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale in parte privata in parte sociale (ERS) non incide sul rispetto della dotazione minima degli standard previsti dal D.M. 1444/68, in quanto, come sopra dimostrato il PRG prevede aree a standards in esubero. Inoltre, la presente variante al PRG prevede la trasformazione urbanistica del “**Lotto B**” in aree per le attrezzature di uso pubblico di interesse generale e precisamente in zona “P – parcheggi pubblici” per una superficie complessiva pari a mq 8.221.

Il “Lotto A” pari a mq 6.384 può pertanto essere considerato un ulteriore ambito destinato a servizi in esubero da poter quindi essere utilizzato ai sensi della L.R. n. 12/2008 per il soddisfacimento di edilizia residenziale sociale.

7. Valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo

La realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) e di edilizia libera sul “Lotto A” di superficie pari a mq 6.384, in rapporto all’indice di fabbricabilità fondiario ad esso attribuito e pari



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

a 2,5 mc/mq, sviluppa una volumetria pari a circa mc 15.960 di cui circa 11.023,57 mc per housing sociale e circa 4.936,43 mc per edilizia residenziale libera.

Di conseguenza, il maggiore carico insediativo derivante dalla realizzazione degli alloggi, in applicazione del D.M. 1444/68, determina una richiesta aggiuntiva di spazi ed attrezzature pari a 18 mq/100 mc e, quindi, quantificabile in circa mq 2.872.

Come anzi detto, la trasformazione urbanistica del “Lotto B” in zona “P – parcheggi pubblici” per una superficie complessiva pari a mq 8.221 copre la superficie del “Lotto A” pari a mq 6.384 e un ulteriore surplus di standard pari a mq 1837. Ne consegue che la richiesta di standard relativa al maggiore carico insediativo pari a 2.872 è già in parte ricompresa nel “Lotto B”. **La restante quota di standard, precisamente pari a mq 1035, sarà reperita all’interno del “Lotto A”.**

8. Applicazione della perequazione urbanistica e verifica dei contenuti di cui all’art. 1 comma 6 della L.R. n. 12/2008

L’acquisizione delle aree destinate ad ERS si realizza attraverso il ricorso alla tecnica della perequazione urbanistica, diretta alla corretta redistribuzione, tra tutti i soggetti interessati, dei vantaggi e degli oneri direttamente legati alla trasformazione delle aree. Operativamente, una volta determinati gli ambiti “Lotto A” e “Lotto B” su cui intervenire, è stato definito un indice edificatorio uniforme per il lotto A, dove è prevista la realizzazione di edilizia residenziale mista (privata e sociale) prevedendo, comunque, le dotazioni minime di standard per la residenza ripartite su entrambi i Lotti come descritto nei paragrafi precedenti.

La L.R. n. 12/2008 finalizzata ad aumentare l’offerta di edilizia residenziale sociale stabilisce che i comuni possono definire ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Pertanto, i soggetti proprietari delle aree ai quali sarà affidata la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale dovranno, previo convenzionamento, impegnarsi a:

- a) cedere gratuitamente al comune una quota minima del 10 per cento della volumetria degli alloggi a farsi di edilizia residenziale sociale;
- b) garantire 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.



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

9. Verifica di assoggettabilità a VAS

I piani urbanistici comunali rientrano nell'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) così come definito dalla normativa nazionale, dalla Legge Regionale pugliese n. 44 del 14 dicembre 2012 e dal suo Regolamento di attuazione n. 18 del 09/10/2013.

La presente relazione riguarda la variante puntuale al PRG del Comune di Polignano a Mare per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008. Trattasi di *modifiche minori ai piani urbanistici comunali* così come definite dall'art. 5, comma 5.1, lett. c) del Regolamento di attuazione n. 18/2013 e rientra, pertanto, nella **procedura di verifica di assoggettabilità a VAS** che sarà avviata successivamente all'adozione del progetto di variante.

10. Contenuto della variante al PRG

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 avrà ad oggetto:

- la 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”, normato dall'art. 19 delle NTA del PRG;
- la trasformazione del **“Lotto A”** di mq 6.384 a zona “omogenea di tipo B – intervento diretto” in area a destinazione residenziale sociale e privata nella misura di **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”.

Si rimanda alle allegate Norme Tecniche di Attuazione per gli ulteriori parametri urbanistici.

11. Aspetti procedurali

La variante sarà attuata ai sensi della L.R. n. 12/2008, la quale stabilisce che per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti, relative ai casi previsti dal comma 3, si applica il **procedimento semplificato** previsto dall'art. 11, commi da 4 a 14, della L.R. n. 20 del 27 luglio 2001, che prevede:



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

- Adozione da parte del Consiglio comunale su proposta della Giunta;
- Deposito in segreteria per 30 giorni;
- Nei 30 giorni consecutivi chiunque può prenderne visione e proporre osservazioni;
- Esame delle osservazioni da parte del Consiglio comunale;
- Trasmissione alla Giunta Regionale;
- Espressione del parere regionale;
- Approvazione comunale.