



REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI BRINDISI



COMUNE DI BRINDISI

# PIANO CASA

**Buone pratiche per l'incentivazione del recupero abitativo, densificazione, permeabilizzazione e limitazione dell'uso del suolo secondo le modalità di attuazione della L.R. 14/2009 ii.mm**

**PEG/PdO/Performance 2017-2019**

**DGS n.44 del 18/07/2017 - OBIETTIVO 9.2 UAT**

**URBANISTICA  
E ASSETTO DEL TERRITORIO**



*Le città come i sogni sono costruite di desideri e di paure, anche se il filo del loro discorso è segreto, le loro regole assurde, le prospettive ingannevoli, e ogni cosa ne nasconde un'altra.*

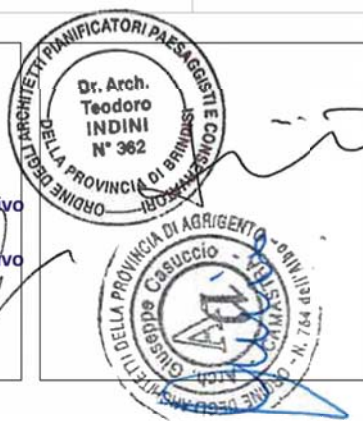
"L'impero di Kubla" Le città invisibili - Italo Calvino

## RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA

	REV.	DATA	MOTIVO DELL'EMISSIONE	ESEGUITO	CONTROLLATO	APPROVATO
ELAB.	2.0	25/09/2017	punto 9.2 PEG 2017	25/09	30/09	06/10/2017
SCALA:						
DATA:	25/09/2017					

**Struttura di progettazione:**

arch. Teodoro Indini - Dirigente del Settore  
 Urbanistica e Assetto del Territorio  
 arch. Giuseppe Casuccio - Funzionario Programmazione e  
 Supporto Decisionale  
 geom. Alberto fiani Istruttore Sistema Cartografico Informativo  
 geom. Antonio Metallo Istruttore Paesaggio  
 geom. Amerigo Vecchio Istrutt. Sistema Cartografico Informativo



a cure di:

**Sistema Cartografico Informativo**

PORTALE CARTOGRAFICO WEB



## PREMESSA

Con legge n. 28 del 26/10/2016 e successiva legge n. 37 del 05/12/2016 (c.d. Piano Casa) la Regione Puglia integrato, modificandola, l'originaria l.r. n. 14/2009 *"Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della quantità del patrimonio edilizio esistente"*;

Tali modifiche, tra l'altro, intervengono sia sulla tempistica relativa alla dotazione di linee attuative, sopprimendo il termine di sessanta giorni entro i quali i Comuni possono adottare motivata delibera di Consiglio Comunale ai sensi del "punto 2) dell'art. 6 della legge regionale n. 14/2009" e s. m. e i; sia i limiti di applicazione delle deroghe in merito alle tutele paesaggistiche nonché agli indici e parametri prescritti dalla pianificazione urbanistica locale;

Detta legge, straordinaria disciplina gli interventi edilizi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche in deroga agli indici e parametri prescritti dalla pianificazione urbanistica locale, fissandone modalità e limiti di applicazione;

Il Comune di Brindisi, intendendo aderire alle opportunità rese dal disposto regionale, ha inserito nel PEG/PdO/Performance del triennio 2017-2019, approvato con deliberazione GS n.44 del 18/07/2017, il raggiungimento dell'obiettivo 9.2 del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio che prevede l'adozione di buone pratiche di incentivazione del recupero abitativo, densificazione, permeabilizzazione e limitazione dell'uso del suolo secondo le modalità di attuazione della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii *"Misure straordinarie ed urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale"* ai sensi dell'art. 6 comma 2 della predetta legge regionale relativamente alle porzioni del territorio del Comune di Brindisi assoggettato a Beni Paesaggistici ed Ulteriori Contesti Paesaggistici di cui al vigente PPTR;

Al punto 2) dell'art. 6 la norma regionale ha dato la possibilità ai comuni di adottare opportune delibere per disporre motivatamente il superamento dei limiti di applicazione e inammissibilità agli Interventi straordinari di ampliamento di cui all'art. 3) della legge e interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 4) della legge prevedendo pertanto:

- a) l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della legge regionale in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica;
- b) la perimetrazione di ambiti territoriali nei quali gli interventi previsti dalla presente legge possono essere subordinati a specifiche limitazioni o prescrizioni, quali, a titolo meramente

esemplificativo, particolari limiti di altezza, distanze tra costruzioni, arretramenti dal filo stradale, ampliamenti dei marciapiedi;

- c) la definizione di parti del territorio comunale nelle quali per gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della legge in argomento possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti;
- c) bis - l'individuazione di ambiti territoriali nonché di immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR), approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 176/2015, nei quali consentire, secondo gli indirizzi e le direttive del PPTR, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge, purché gli stessi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla presente legge, utilizzando per le finiture, materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi;
- d) l'individuazione di ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P, approvato con Delib.G.R. n. 1748/2000 (*nel caso del territorio brindisino si farà riferimento all'adeguamento del PRG di Brindisi, approvato dalla Regione Puglia, per ultima, con deliberazione DGR.n. 1885 del 27/10/2015*), nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), nei quali consentire, su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge, purché gli stessi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla presente legge, utilizzando sia per le parti strutturali sia per le finiture materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi, obbligatoriamente e puntualmente definiti da apposito regolamento approvato dal consiglio comunale entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

L'amministrazione Comunale di Brindisi si è dotata nel tempo della strumentazione urbanistica di tutela e controllo generale tale da garantire il conseguimento degli obiettivi e finalità della legge in argomento, contemperando l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano, ovviando tra l'altro alle potenziali sperequazioni nella valutazione degli interventi per la medesima zona omogenea di PRG, ed il necessario rispetto del sistema vincolistico e della tutela del territorio amministrato ed in particolare:

- Variante Generale al Programma di Fabbricazione in adeguamento al DM. 1444/68 in esecuzione a quanto disposto dall'art.2 della lr. 6/79 e circolare regionale n. 3025/79, approvato con deliberazione CC. n 02 del 08/01/1980;

- Nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Brindisi approvato con deliberazione deliberazione G.R. n°7008 del 22/07/1985, con prescrizioni n°5558 del 07/07/1988 e successive variante approvata con deliberazione G.R. n°10929 del 28/12/1988;
- Adeguamento Cartografico del P.R.G. deliberazione del Commissario ad Acta, con poteri di C.C. n° 4 del 30/9/98;
- 1° Programma Pluriennale di Attuazione della Città di Brindisi approvato con deliberazione C.C. n. 211 del 17/12/1998;
- Variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.16 della L.R.56/80, Studio Particolareggiato dei nuovi Servizi Cittadini. Compartimentazione delle aree destinate ai servizi, conformemente al Piano Regolatore Generale vigente, nonché ritipizzazione e conferma delle aree da destinare ad attrezzature urbane, di quartiere e parchi urbani, adottato con deliberazione C.C. n. 33 del 19/03/1999 ed approvato, in via definitiva, dalla Regione Puglia con deliberazione. G.R. 175/2003;
- Adeguamento del PRG alla Legge n.56/80, atto ricognitivo, approvato con deliberazione C.C.n.94 del 24/07/2001;
- Adozione, con le procedure dell'art. 16 della Lr.56/80, dell'adeguamento del PRG al PUTT/P regionale adottato con Deliberazione CC. n° 43 del 08/04/2002;
- Presa d'atto fasi di pubblicità, decorrenza termini in merito alla coerenza dell'adeguamento del PRG al PUTT/P regionale approvazione delle linee guida per la costituzione di rete ecologica comunale, giusta deliberazione CC. n°139 del 29/10/2002
- Individuazione della Rete Ecologica Comunale nell'ambito della perimetrazione del corridoio 1° "Giancola-Bosco del Compare", approvata con Deliberazione C.P. n° 26/2003;
- Approvazione del Documento Programmatico Preliminare (DPP), Deliberazione C.C Consiglio Comunale n.61 del 25/8/2011
- Approvazione definitiva dell'adeguamento del PRG al PUTT/P regionale" con D.G.R. n. 10 del 19/01/2012 “;
- Adozione della variante al P.R.G. di recepimento del Piano di Rischio dell'Aeroporto del Salento e delle mappe di vincolo e limitazione ostacoli ai sensi dell'art. 707 del D.Lgs. n. 151/2006 – Codice della Navigazione D.G.C. n° 56 del 13.12.2012;

- Adozione dell'adeguamento del PRG al PUTT/P alla carta idrogeomorfologica AdB Puglia con Deliberazione C.S.n.24 del 27/03/2012;
- Riscontro alle osservazioni all'adozione di cui alla deliberazione CC.n.24 del 27/03/2012, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80, della variante al P.R.G. - adeguato ai sensi dell'art. 5.06 delle N.T.A. del .U.T.T/p. - Recepimento della Nuova Carta Idrogeomorfologica della Puglia condivisa con Deliberazione G.C. n.135 del 11/04/2014, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione C.C. n.94 del 19/12/2014
- Deliberazione C.C. n.365 del 25/11/2015, per oggetto: "Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P di cui alla Delibera del Commissario ad Acta n. 24 del 27.03.2012 (adozione) e alla Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 19.12.2014 (di controdeduzioni e/o adeguamento)" in riscontro alle prescrizioni regionali rese con deliberazione DGR.n. 1885 del 27/10/2015 di approvazione dell'adeguamento al reticolo idrografico.

l'Amministrazione Comunale, con deliberazione n. 1034, del 29/11/94 del Commissario ad acta e le successive DGC n.110 del 03/07/2012 e DGC n.101 del 22/03/2013, si è inoltre dotata della strumentazione di dettaglio che garantisce, per il tessuto urbano assoggettato a tutela, i livelli di salvaguardia tipologica, morfologica prescrivendo, per le finiture, materiali e tipi architettonici i riferimenti attuativi legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi con particolare riferimento alle così dette "*Aree contermini*" di coordinamento della strumentazione urbanistica relativa alla zona B1 di completamento con le aree omogenee del quartiere "Mattonelle".

Detto strumento di coordinamento analizza oggettivamente la corrispondenza tra i livelli di tutela e lo stato dei luoghi e delle caratteristiche storico architettoniche dei fabbricati, proponendo le definizioni univoche dei diversi interventi ammissibili, giusta presa d'atto da parte della Regione Puglia - Area Politiche per la Mobilità e la Qualità Urbana - Servizio Assetto del Territorio -Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, prot. n.729 del 25/01/2013;

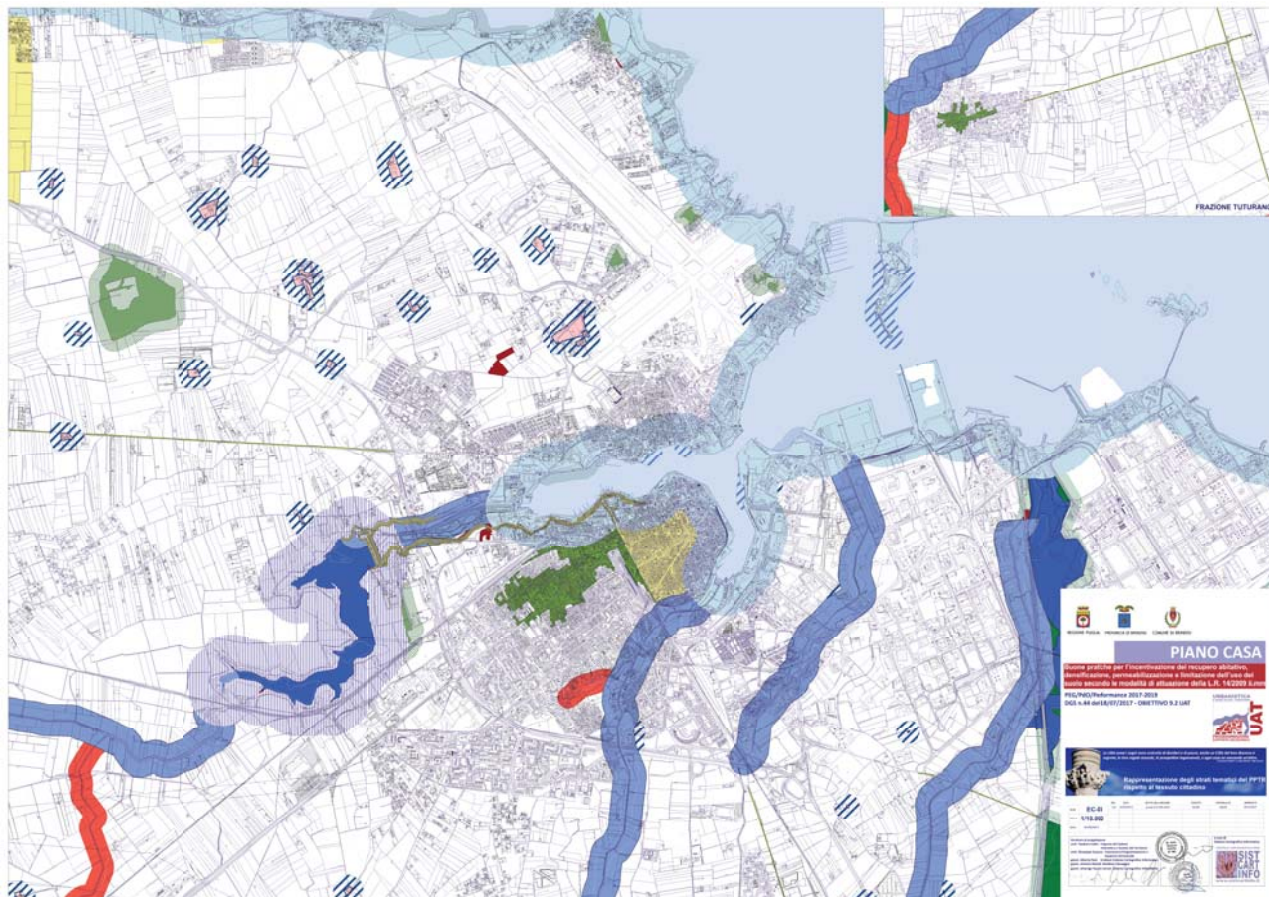
Risulta pienamente motivato l'indirizzo dell'amministrazione, reso con deliberazione GS n.44 del 18/07/2017 nell'ambito dell'approvazione del nel PEG/PdO/Performance del triennio 2017-2019, di ampliare l'ambito di applicazione della legge regionale veicolata attraverso la strumentazione urbanistica di tutela e controllo generale vigente che garantisce il conseguimento degli obiettivi e finalità di sostegno dell'attività edilizia ed il miglioramento della quantità del patrimonio edilizio esistente temperando l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano, ovviando tra l'altro alle potenziali sperequazioni nella valutazione degli interventi per la medesima

zona omogenea di PRG, ed il necessario rispetto del sistema vincolistico e della tutela del territorio amministrato

## ELABORATI REDATTI

La struttura d'ufficio incaricata ha pertanto redatto i seguenti elaborati parti integranti e sostanziali della presente:

- EC-00 Relazione tecnica istruttoria;

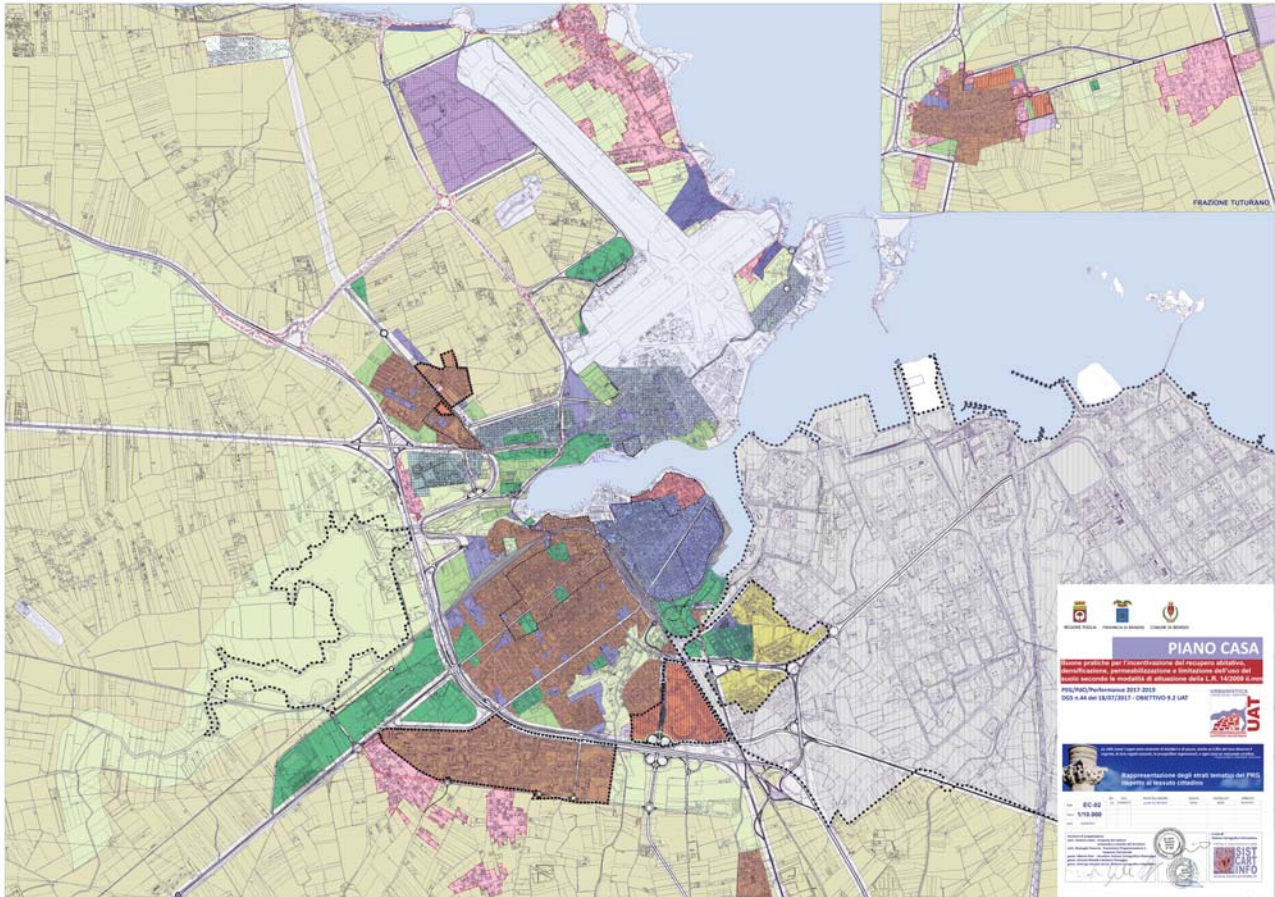


**PPTR - IL SISTEMA DELLE TUTELE**

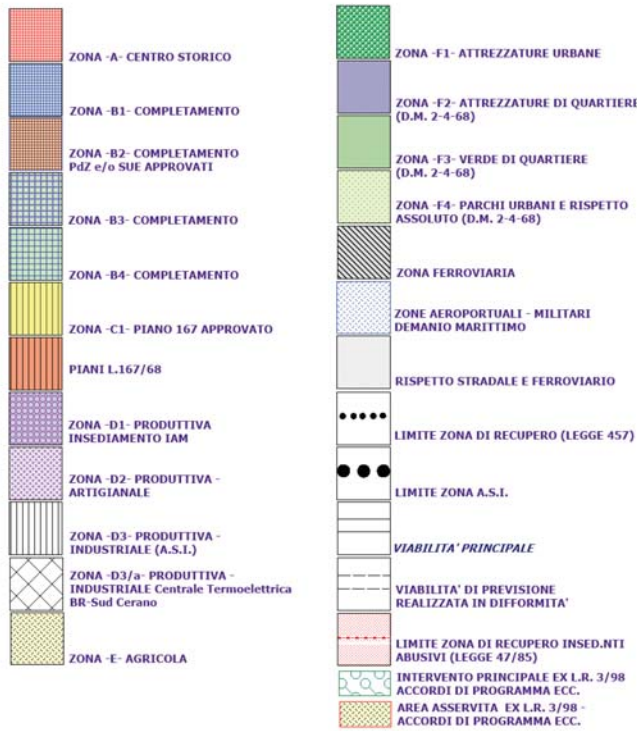
**Legenda**

<p><b>6.1.1 Componenti Geomorfologiche</b> Ulteriori contesti paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lame e gravine</li> <li>Doline</li> <li>Geocali (fascia di tutela)</li> <li>Inghiottili</li> <li>Cordoni dunari</li> <li>Grotte</li> <li>Versanti</li> </ul> <p><b>6.1.2 Componenti Idrologiche</b> Beni paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Territori costieri</li> <li>Area contorni ai laghi</li> <li>Flumi e torrenti, acque pubbliche</li> </ul> <p>Ulteriori contesti paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sorgenti</li> <li>Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.</li> <li>Vincolo idrogeologico</li> </ul> <p><b>6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali</b> Beni paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boschi</li> <li>Zone umide Ramsar</li> </ul> <p>Ulteriori contesti paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area di rispetto dei boschi</li> <li>Area umide</li> <li>Prati e pascoli naturali</li> <li>Formazioni arbustive in evoluzione naturale</li> <li>Coni visuali</li> </ul>	<p><b>6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici</b> Beni paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parchi e riserve: Aree e riserve naturali marine</li> <li>Parchi e riserve: Parchi nazionali e riserve naturali statali</li> <li>Parchi e riserve: Parchi e riserve naturali regionali</li> </ul> <p>Ulteriori contesti paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Siti di rilevanza naturalistica: ZPS</li> <li>Siti di rilevanza naturalistica: SIC</li> <li>Siti di rilevanza naturalistica: SIC MARE</li> <li>Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali</li> </ul> <p><b>6.3.1 Componenti culturali e insediative</b> Beni paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Immobili e aree di rilevante interesse pubblico</li> <li>Zone gravate da usi civici</li> <li>Zone di interesse archeologico</li> </ul> <p>Ulteriori contesti paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>testimonianza stratificazione insediativa: a) siti interessati da beni storico culturali</li> <li>testimonianza stratificazione insediativa: b) Area appartenenti alla rete dei tratturi</li> <li>Area di Rispetto delle Componenti Culturali e Insediative: rete tratturi</li> <li>Area di Rispetto delle Componenti Culturali e Insediative: siti storico culturali</li> <li>Area di Rispetto delle Componenti Culturali e Insediative: zone interesse archeologico</li> <li>Città consolidata</li> <li>Paesaggi rurali</li> </ul> <p><b>6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi</b> Ulteriori contesti paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Luoghi panoramici</li> <li>Strade a valenza paesaggistica</li> <li>Strade panoramiche</li> </ul>
---	--

- EC-01 Rappresentazione degli strati tematici del PPTR rispetto al tessuto cittadino in scala nominale 1:10.000;

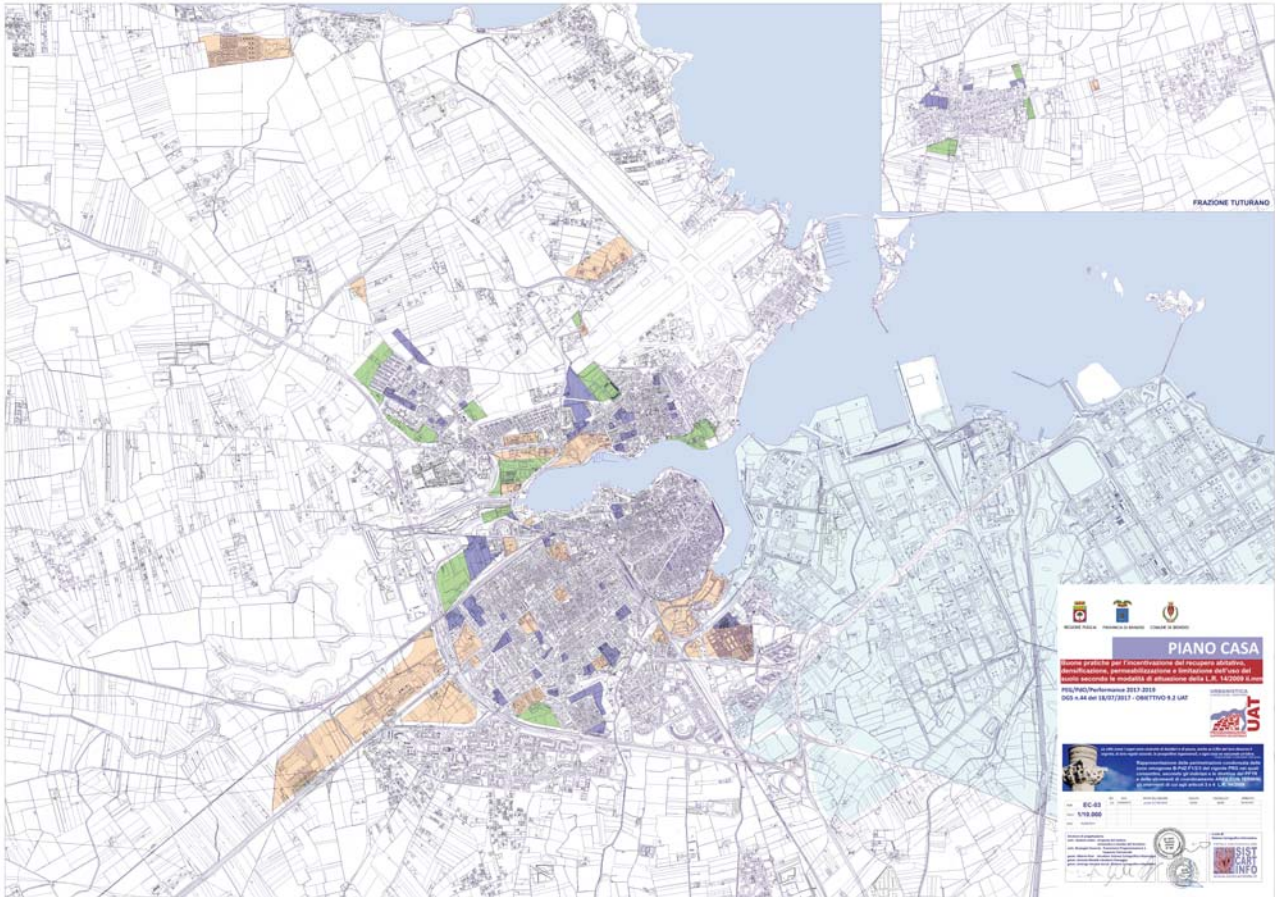


**TIPIZZAZIONE DI PRG**

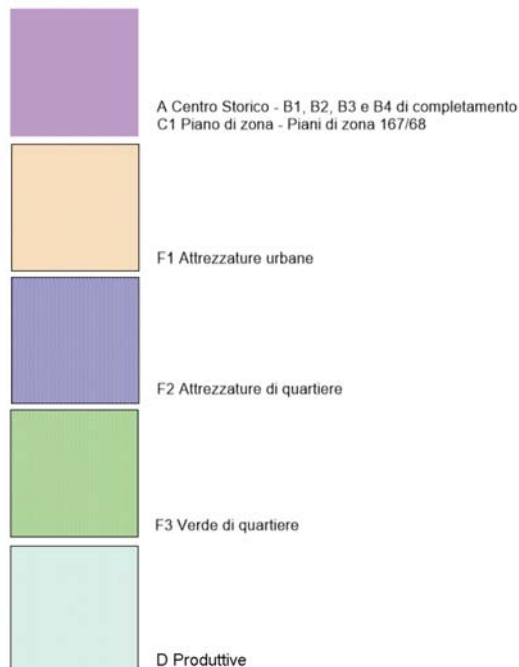


- EC-02 Rappresentazione degli strati tematici del PRG, in scala nominale 1:10.000;

Misure straordinarie ed urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale



Zone omogenee del vigente Piano regolatore Generale B-PdZ-F1/2/3 e D limitatamente alle categorie non residenziali previste dalla stessa l.r.n. 14/2009" e s. m. e i



- EC-03 Rappresentazione delle perimetrazioni condensata delle zone omogenee B-PdZ-F1/2/3 del vigente PRG nei quali consentire, secondo gli indirizzi e le direttive del PPTR e dello strumenti di coordinamento AREE CON TERMINI, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge L.R. 14/2009 e ss.mm.ii, in scala nominale 1:10.000



- EC-4 Strati informativi coerenti alle Istruzioni Tecniche di cui alla DGR n. 1178 del 13/07/2009, redatti dalla struttura d'ufficio con accuratezza cartografica pari alla scala 1/5.000, disponibili in formato GIS shp-file secondo il datum UTM-WGS84 33 Nord;

## **AMBITO DI APPLICAZIONE**

L'accesso alle misure straordinarie ed urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale in argomento, relativo alle porzioni del territorio del Comune di Brindisi assoggettate ai Beni Paesaggistici ed Ulteriori Contesti Paesaggistici di cui al vigente PPTR presuppone:

1. l'avvio del procedimento ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004, Codice dei beni culturali e del Paesaggio;
2. il conseguimento dei titoli di cui al Capo V Disciplina degli Interventi, Art. 89 Strumenti di controllo preventivo, Art.90 "*Autorizzazione paesaggistica*" e Art. 91 "*Accertamento di compatibilità paesaggistica*" delle NTA del PPTR vigente
3. la corrispondenza della qualitativa architettonica degli interventi ai livelli di salvaguardia tipologica, morfologica, delle finiture, materiali legate alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi conformemente a quanto disposto dalle norme tecniche approvate con DCA/Consiglio n. 1034, del 29/11/94, DGC n.110 del 03/07/2012 e DGC n.101 del 22/03/2013 relativamente allo strumento di coordinamento denominato "Aree con Termini" in premessa.

Gli interventi di cui agli articoli 3) e 4) della legge potranno essere effettuati:

4. per i fabbricati legittimamente assentiti ricadenti nelle Zone omogenee del vigente Piano regolatore Generale B-PdZ-F1/2/3 e D nei limiti previsti dalla stessa l.r.n. 14/2009" e s. m. e i;
5. per i fabbricati legittimamente assentiti alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 35 del 03/09/1974 "*Misure di protezione delle coste in attesa dell'approvazione del piano urbanistico territoriale*" per quanto inerente le aree gli immobili ricadenti nei i territori costieri;
6. per i fabbricati legittimamente assentiti alla data di entrata in vigore della legge Legge n. 431 del 08/08/1985 (*Galasso*) Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27/06/1985, n. 312 concernente "*disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale*";

7. per i fabbricati esclusi dalle precedenti casistiche ma legittimamente assentiti prima dell'imposizione della specifica tutela paesaggistico/ambientale;

Brindisi, 25/09/2017

Il Dirigente del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio  
arch. Teodoro Indini

