

PARTE SECONDA

Deliberazioni del Consiglio e della Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 dicembre 2017, n. 2333

COMUNE DI POLIGNANO a Mare (BA) - Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80. Rilascio parere di compatibilità paesaggistica e approvazione definitiva con prescrizioni e modifiche.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dai competenti Servizi, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica Regionale e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

““Il Comune di Polignano a Mare (BA) è dotato di PRG, adeguato alla L.R. 56/80, approvato in via definitiva giusta deliberazione della Giunta Regionale 21 giugno 2005, n. 815.

Il comune di Polignano a Mare, con deliberazione di C.C. n. 59 del 06.12.2010, ha adottato una variante al P.R.G. vigente ai sensi e per gli effetti dell'art.16 e degli artt. 21 e 27 della L.R. 56/80, avente ad oggetto “Adozione Piano di Lottizzazione “Parco dei Trulli” con annesso campo da golf in variante al PRG giusto art. 59 delle NTA. Ditta GIEM srl”.

In merito a detta variante, il Comune di Polignano ha trasmesso con nota prot. n.14919 del 30.06.2011, acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica al n. 8911 del 13.07.2011, la seguente documentazione:

1. Piano di Lottizzazione composto dai seguenti elaborati:

- Allegato A bis - Relazione Tecnica di progetto e Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato B - Relazione Tecnica Urbanizzazioni Primarie;
- Allegato C bis - Relazione Finanziaria delle Urbanizzazioni;
- Allegato D bis - Schema di Convenzione;
- Allegato E - Titolo di proprietà;
- TAV. 1 - Inquadramento territoriale delle aree interessate dall'intervento su base aerofotogrammetrica;
- TAV. 2 - Inquadramento territoriale delle aree interessate dall'intervento sulla base cartografica della variante generale al PRG del 21/6/2005;
- TAV. 3 - Accordo di Programma approvato con Decreto di P.G.R. n. 695/02;
- TAV. 4 - Stato di fatto: planimetria aerofotogrammetrica con riporto perimetro delle aree dell'intervento;
- TAV. 5 - Planimetria aerofotogrammetrica con ricognizioni vincolistiche e caratteristiche paesaggistiche delle aree di intervento;
- TAV. 6 - Stralcio catastale elenco particelle interessate dall'intervento e conteggio superficie area;
- TAV. 7 - Progetto: Planimetria generale;
- TAV. 8 bis - Progetto: Zonizzazione e dati tecnici;
- TAV. 9 bis - Progetto: parcheggi, viabilità, urbanizzazioni secondarie e calcolo degli standards - Parcheggi pertinenziali;
- TAV. 10a - Progetto: tipologie edilizie turistico-alberghiere;
- TAV. 10b - Progetto: tipologie edilizie turistico-residenziali;
- TAV. 11 - Progetto: schema reti urbanizzative;
- TAV. 12 - Documentazione fotografica - Foto panoramiche zona a valle e a monte;
- TAV. 13 - Documentazione fotografica - Foto a valle con vincolo paesistico (L. 1497/39), foto del paesaggio antropizzato;
- Relazione idrologica ed idrogeologica;
- Relazione - Ipotesi di realizzazione e gestione dell'area naturale protetta.

2. Allegati (leggi, norme, regolamenti, ecc.)

- Tav. Elaborato “a” - Macro ambiti e micro ambiti paesaggistici e ambientali;
- Tav. Elaborato “b” - Interventi per la trasformazione ecologica dell'area sensibile naturale;

- Tav. Elaborato "c" - Planimetria dello stato finale;
 - Relazione A - Analisi delle compatibilità Paesaggistiche e Ambientali - Rapporto area a monte della Strada Statale n. 16;
 - Relazione B - Analisi delle compatibilità Paesaggistiche e Ambientali - Rapporto area di intervento a valle della Strada Statale n. 16;
 - Relazione C - Rapporto di sintesi - Analisi delle compatibilità Paesaggistiche e Ambientali.
3. Copia della delibera di C.C. n. 59 del 06.12.2010 di adozione del Piano di Lottizzazione "Parco dei Trulli" con annesso campo da golf, in variante al PRG giusto art. 59 delle N.T.A. Ditta G.I.E.M. s.r.l.;
 4. Copia delle osservazioni pervenute (cinque);
 5. Copia della delibera di C.C. n. 34 del 06.06.2011 con cui il Comune ha assunto le controdeduzioni in ordine alle n.5 osservazioni presentate;
 6. Copia del parere, prot. n.32722 del 23.05.2011, rilasciato dal Servizio regionale Lavori Pubblici ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01;
 7. Copia del parere, prot. n. 6820 del 27.05.2011, rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ai sensi degli artt. 16 e 21 della L.R. 56/80.

Con la medesima nota il Comune di Polignano ha comunicato che la deliberazione di C.C. n.59/2010 è stata pubblicata ai sensi della vigente normativa regionale e che, per la stessa deliberazione, risultano presentate nei termini previsti n. 5 (cinque) osservazioni.

La Giunta Regionale, previa istruttoria degli uffici competenti, con Deliberazione n. 2506 del 23.12.2013 (pubblicata sul BURP n. 12 del 29.01.2014) in via preliminare ha approvato ai sensi dell'art.10 della L.R. 56/80 la variante al PRG del comune di Polignano a Mare, adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 59 del 06.12.2010 con le modifiche e prescrizioni di seguito riportate:

(Considerazioni di merito)

“Esaminando la proposta di variante così come innanzi illustrata e con specifico riferimento al ricorso fatto all'art.59 delle NTA del vigente PRG, giova preliminarmente evidenziare che l'obiettivo principale della variante in questione consiste nel "liberare" dalle consistenti volumetrie previste dal vigente PRG dei tratti più interessanti e significativi dal punto di vista paesaggistico ed ambientale della fascia costiera di Polignano a mare, sia per il carattere agricolo sia per i valori identitari/culturali fortemente ivi presenti. Ciò puntualizzato, pur perseguendo detto obiettivo. In coerenza con la impostazione generale del PRG, la variante da un lato tende a confermare le previsioni dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 695/2002, nel presupposto del ricorso pedissequo all'art. 59 delle N.T.A.; per altro verso, considerato che l'art. 59 consente, sic et simpliciter, la delocalizzazione a monte della SS16 delle volumetrie delle singole zone che costituiscono i nuclei n.a.t., di fatto opera implicitamente modifiche allo stesso art. 59, introducendo nell'apparato normativo ex novo:

- *la possibilità di delocalizzare, anche parzialmente, ciascuna zona che costituisce il nucleo per attività turistica;*
- *la trasformazione parziale delle volumetrie di tipo turistico-alberghiero in volumetrie di tipo turistico-residenziale;*
- *la trasformazione delle volumetrie attribuite alla zona "campeggi" in volumetrie di tipo ricettivo (turistico - alberghiero e turistico-residenziale).*

Tutto ciò premesso e ponendo a base della presente attività amministrativa l'obiettivo di tutela della fascia costiera in questione, come innanzi precisato, si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico la variante al PRG del Comune di Polignano a Mare subordinatamente alla introduzione negli atti dello stessa variante delle seguenti prescrizioni, da sottoporre all'iter delle controdeduzioni e/o adeguamento da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980:

A) Aree a valle, della SS 16

- *eliminazione della c.d. "sistemazione naturalistica-golf sia per il contrasto con l'impostazione generale*

del PRG ex art. 59 delle N.T.A., sia per le motivazioni riportate nel parere di cui alla nota prot. n.9744/2013 dell'Ufficio Regionale Attuazione Paesaggistica e riclassificazione di dette aree come zona omogenea di tipo E2 ove, in aggiunta alle norme specifiche di PRG, dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- sia conservato il carattere agricolo dell'area al fine di non modificare l'attuale configurazione paesaggistica e i valori identitari/culturali dei luoghi e del contesto di riferimento, salvaguardando il particolare rapporto paesistico-ambientale attualmente esistente tra i "beni diffusi del paesaggio agrario" e della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" dell'agro" (segni e tecniche della conduzione agricola);
- sia conservata la morfologia dei luoghi e le pendenze naturali dei terreni, al fine di non modificare, l'attuale assetto idro-geomorfologico d'insieme e la configurazione paesaggistica dei luoghi. Pertanto non siano previsti eventuali movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) né alcuna modifica della morfologia dei luoghi;
- siano conservati i tracciati viari esistenti con le attuali caratteristiche geometriche. La sistemazione dei predetti tracciati non dovrà prevedere significativi movimenti di terra ovvero questi, se necessari, devono conformarsi alle attuali caratteristiche geomorfologiche dei luoghi e non dovrà prevedere interventi di impermeabilizzazione o l'impiego di materiali non naturali;
- siano conservati i muretti a secco e le costruzioni rurali preesistenti con copertura a trullo che dovranno essere oggetto di interventi di recupero con l'utilizzo di tecniche e materiali tipici della tradizione costruttiva locale senza alterazione della configurazione architettonica/tipologica originaria. I predetti manufatti edilizi con copertura a trullo dovranno essere destinati a forme d'uso compatibili con lo sistemazione agricola/naturalistica;
- siano conservate le alberature poderali esistenti che configurano, unitamente ai muri a secco ed ai manufatti con copertura a trullo, un paesaggio agrario di interesse storico-culturale meritevole di tutela;
- siano salvaguardate e tutelate le aree perimetrate a "Bosco" dal PPTR, pertanto non sia prevista in corrispondenza delle stesse la realizzazione di strutture balneari rimovibili e annessi percorsi pedonali, o altre opere edilizie.
- per la "sistemazione naturalistica, balneazione, parco": divieto di realizzazione di strutture balneari rimovibili con annessi percorsi pedonali, o altre opere edilizie, nelle aree rispettivamente di pertinenza e annessa della grotta "Ripagnola" e dei "Boschi", come perimetrate dal PPTR.

B) Aree a monte della SS16

Delocalizzazione a monte della S.S. 16 del n.a.t. 4, nei seguenti termini:

- previsioni relative alla intera zona TA/2, avente superficie pari a 75.000 mq e volumetria pari a **60.000 mc**,
- previsioni relative alla intera zona campeggi, avente superficie pari a 42.000 mq e volumetria pari a **2.940 mc.**,
- nella variante modificate nella nuova destinazione di tipo turistico-alberghiero e/o turistico-residenziale;
- previsioni relative alla intera zona F, avente superficie pari a 71.250 mq e volumetria pari a **3.562 mc** circa (calcolata con riferimento alla lettera b del punto relativo alle zone "F — aree di interesse collettivo" dell'art. 19 delle NTA del PRG).
- previsioni relative alla zona parcheggi per una superficie minima pari a mq 15.000.

Delocalizzazione a monte della S.S. 16 del n.a.t. 3, nei seguenti termini:

- previsioni relative alla zona TA2 avente superficie pari a circa 33.111 mq e volumetria pari a circa **14.550 mc** (valore riveniente da una prima misurazione effettuata d'ufficio, fatti salvi approfondimenti in sede di adeguamento e/o controdeduzioni);
- previsioni relative alla zona parcheggi per una superficie minima pari a circa 6.600 mq (valore riveniente da una prima misurazione effettuata d'ufficio, fatti salvi approfondimenti in sede di adeguamento e/o controdeduzioni);
- per quanto attiene alle aree residuali del nucleo di attività turistica n.a.t. 3, si prescrive che dette aree

siano oggetto di delocalizzazione a monte della SS16, in aree contigue e/o in stretto rapporto funzionale con le aree di atterraggio dei n.a.t. 3 e 4 (deliberate dal CC). Detta operazione potrà effettuarsi da parte del Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni e/o adeguamento, ovvero con separato provvedimento;

- previsioni relative alla zona parcheggi per una superficie minima pari a circa 6.600 mq (valore riveniente da una prima misurazione effettuata d'ufficio, fatti salvi approfondimenti in sede di adeguamento e/o controdeduzioni);
- per quanto attiene alle aree residuali del nucleo di attività turistica n.a.t. 3, si prescrive che dette aree siano oggetto di delocalizzazione a monte della SS16, in aree contigue e/o in stretto rapporto funzionale con le aree di atterraggio dei n.a.t. 3 e 4 (deliberate dal CC). Detta operazione potrà effettuarsi da parte del Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni e/o adeguamento, ovvero con separato provvedimento.

Resta inteso che, in sede di controdeduzioni e/o adeguamento, dovrà operarsi la verifica degli standards urbanistici, ai sensi del D.M.1444/1968, in relazione al definitivo carico urbanistico di tipo turistico- alberghiero e turistico-residenziale a monte della SS16.

Per quanto attiene ai parcheggi, debbono essere conservate le due previsioni di parcheggi pubblici di PRG nella zona a monte della S.S. 16 ricadenti nel perimetro della variante in questione.

C) Aspetti amministrativi

Atteso che, in punto di fatto, il Consiglio Comunale con la deliberazione n. 59/2010 ha operato implicitamente, nell'ambito della variante proposta, anche la modifica all'art. 59 nei termini in questa sede rilevati, lo stesso Consiglio Comunale dovrà prenderne esplicitamente atto in sede di controdeduzione/o adeguamento alle prescrizioni ed alle indicazioni complessivamente innanzi riportate per gli aspetti urbanistici, paesaggistici ed ambientali.

In conclusione, si ritiene la variante proposta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico nei limiti e nei termini sopra esposti.

Resta inteso che, in fase di controdeduzioni cui il presente provvedimento viene sottoposto ai sensi dell'art. 16 della LR 56/80, si dovrà, altresì, ottemperare a quanto rilevato in sede di VAS (giusta nota prot. n. 9092 del 02.11.2012) e in sede di valutazione paesaggistica (giusta nota prot. n. 9744 del 04.11.2013).”

Con nota prot. n.12484 del 26.04.2016, acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica al n.8911 del 13.07.2016, il Comune di Polignano ha fatto pervenire la deliberazione di C.C. n.08 del 21.03.2016 avente ad oggetto “Variante al P.R.G. del comune di Polignano a Mare “Parco del trulli” della Ditta G.I.E.M.. Controdeduzioni e/o adeguamento alla D.G.R. n.2506 del 23.12.2013 di cui all'art.16 comma 11 della L.R. n.56/80”.

Il Comune di Polignano a Mare con la suddetta delibera di C.C. n. 08/2016 ai sensi dell'art.16 della LR n. 56/80

- ha controdedotto alle prescrizioni e modifiche della DGR 2506/2013 ad eccezione di quelle inerenti alla sistemazione delle aree a valle della S.S., approvando due elaborati grafici come di seguito specificati:
 - Tav. 01 “Verifica superfici di proprietà Giada s.r.l. - gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. incluse nel n.t.a. 3”;
 - Tav. 02 “Zonizzazioni e verifica standard”.

e prevedendo, così come rappresentato graficamente nella Tavola 02 “Zonizzazioni e verifica Standard”, quanto segue:

- per la zona a monte della statale, una zona turistico-alberghiero TA/2 con servizi di interesse collettivo e n.3 zone destinate a “Parcheggi pubblici” (art.18 delle NTA del PRG) da cedere;
- per la zona a valle della statale, una zona agricola E2, zone Fp parco e zone Fp balneazione, con due nuclei di attrezzature balneari.

Nello specifico il Comune ha rilevato testualmente quanto segue:

““[...]

l'indice di comparto del n.t.a.3 è pari a 0,198272 mc/mq (32.511,00mc/163.972,00 mq), dalla volumetria indicata nella D.G.R. n.12 [trattasi della DGR 2506] del 23.12.2013 pari a 14.550 mc, si desume che la superficie di proprietà della ditta Giada s.r.l. - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. è pari a 73.384,16 mq (14.550mc/0,198272) pari al 44,7541% (73.384,16mq/163.972mq=0,447541) della superficie del comparto, come si evince dallo schema di seguito riportato nel quale sono indicati gli indici e parametri del n.t.a. 4 e del n.t.a. 3 derivanti dallo spostamento a monte delle volumetrie di PRG, come da D.G.R. n.12 [n.2506] del 23.12.2013:

Conteggi D.G.R. n. 12 del 23.12.2013 - Delocalizzazione volumetria n.t.a. 3 e n.t.a. 4									
Maglia 4				Proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. inclusa nella Maglia 4 (100%)					
Zona	mq	ift	mc	Zona	mq	278.250,00/278.250,00 = 100% della sup. maglia	ift	mc	
TA2	75.000,00	0,80	60.000,00	TA2	75.000,00	75.000,00	0,80	60.000,00	
Campeggi	42.000,00	0,07	2.940,00	Campeggi	42.000,00	42.000,00	0,07	2.940,00	
Zona F	71.250,00	0,05	3.562,50	Zona F	71.250,00	71.250,00	0,05	3.562,50	
Zona E2	75.000,00			Zona E2+Fp	75.000,00	75.000,00			
Parcheggi	15.000,00			Parcheggi	15.000,00	15.000,00			
Totale	278.250,00		66.502,50	Totale	278.250,00	278.250,00		66.502,50	
Maglia 3				Proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. inclusa nella Maglia 3 (44,75%)					
Zona	mq	ift	mc	Zona	mq	73.384,61/163.972,00 = 44,7541% della sup. maglia	ift	mc	
TA2	38.351,25	0,80	30.681,00	TA2	33.111,00	17.163,75	0,80	13.731,00	
Campeggi	26.142,86	0,07	1.830,00	Campeggi		11.700,00	0,07	819,00	
Zona E2+Fp	91.047,89			Zona E2+Fp	33.673,16	40.747,65			
Parcheggi	8.430,00			Parcheggi	6.600,00	3.772,77			
Totale	163.972,00		32.511,00	Totale	73.384,16	73.384,16		14.550,00	
Volumetria totale									81.052,50
Volumetria TA2 e Campeggi									77.490,00
Volumetria zona F									3.562,50

In seguito agli approfondimenti sulle superfici di proprietà della ditta istante riferite al nucleo di attività turistica n.t.a. 3, (vedi TAV.1 allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale) è emerso che la ditta Giada s.r.l. - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. è proprietaria di una superficie pari al 46,9409% del comparto e non di una superficie pari al 44,7541% (conteggi effettuati dalla Regione Puglia con D.G.R. n.12 [trattasi della DGR 2506] del 23.12.2013) e pertanto la cubatura rinveniente dalla delocalizzazione della volumetria del nucleo n.t.a.3 è pari a mc 15.260,97 e non a mc 14.550,00, come riportato nello schema di seguito:

Conteggi D.G.R. n. 12 del 23.12.2013					Verifica superfici di proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l.				
Proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. inclusa nella Maglia 4 (100%)					Proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. inclusa nella Maglia 4 (100%)				
Zona	mq	278.250,00/278.250,00 = 100% della sup. maglia	ift	mc	Zona	mq	278.250,00/278.250,00 = 100% della sup. maglia	ift	mc
TA2	75.000,00	75.000,00	0,80	60.000,00	TA2	75.000,00	75.000,00	0,80	60.000,00
Campeggi	42.000,00	42.000,00	0,07	2.940,00	Campeggi	42.000,00	42.000,00	0,07	2.940,00

Zona F	71.250,00	71.250,00	0,05	3.562,50	Zona F	71.250,00	71.250,00	0,05	3.562,50
Zona E2 +Fp	75.000,00	75.000,00			Zona E2 +Fp	75.000,00	75.000,00		
Parcheggi	15.000,00	15.000,00			Parcheggi	15.000,00	15.000,00		
Totale	278.250,00	278.250,00		66.502,50	Totale	278.250,00	278.250,00		66.502,50
Proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. inclusa nella Maglia 3 (44,75%)					Proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. inclusa nella Maglia 3 (46,9409%)				
Zona	mq	73.384,61/163.972,00 = 44,7541% della sup. maglia	ift	mc	Zona	mq	76.970,00/163.972,00 = 46,9409% della sup. maglia	ift	mc
TA2	33.111,00	17.163,75	0,80	13.731,00	TA2	31.351,85	18.002,44	0,80	14.401,95
Campeggi		11.700,00	0,07	819,00	Campeggi		12.271,70	0,07	859,02
Zona E2+Fp	33.673,16	40.747,65			Zona E2+Fp	38.368,15	42.738,74		
Parcheggi	6.600,00	3.772,77			Parcheggi	7.250,00	3.957,12		
Totale	73.384,16	73.384,16		14.550,00	Totale	76.970,00	76.970,00		15.260,97
Volumetria totale				81.052,50					81.763,47
Volumetria turistico alberghiero				77.490,00					78.200,97
Volumetria zona F				3.562,50					3.562,50

e che la cubatura residua del n.ta. 3 è pertanto pari a mc 17.250,03 come riportato nello schema di seguito:

Maglia 3				Proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. inclusa nella Maglia 3 (46,9409%)					Maglia 3 residuo (55,2459%)			
Zona	mq	ift	mc	Zona	mq	46,9409%	ift	mc	Zona	55,2459	ift	mc
TA2	38.351,25	0,80	30.681,00	TA2	31.351,85	18.002,44	0,80	14.401,95	TA2	20.348,81	0,80	16.279,05
Campeggi	26.142,86	0,07	1.830,00	Campeggi		12.271,70	0,07	859,02	Campeggi	13.871,15	0,07	970,98
Zona E2 + Fp	91.047,89			Zona E2 + Fp	38.368,15	42.738,74			Zona E2 + Fp	48.309,15		
Parcheggi	8.430,00			Parcheggi	7.250,00	3.957,12			Parcheggi	4.472,88		
Totale	163.972,00		32.511,00	Totale	76.970,00	76.970,00		15.260,97	Totale	87.002,00		17.250,03

Considerato che il procedimento amministrativo consequenziale è quello di cui all'art.16 comma 11 della LR. n.56/80 ovvero di controdeduzioni e/o adeguamento;

Rilevato:

- che, nel caso di specie, come emerge dalla relazione istruttoria allegata alla deliberazione di C.C. 59/2010, il Consiglio Comunale di Polignano, ha adottato il P.d.L. in variante al PRG non ai sensi dell'art.59 delle N.T.A., ma operando delle modifiche allo stesso articolo, e ricorrendo così allo strumento della variante ordinaria al P.R.G. previsto dall'art.16 della LR. 56/80.
- che tale variante, in sostanza, è stata operata nell'esercizio del potere di ripianificazione che istituzionalmente e immanentemente spetta al Comune di Polignano.

Per quanto sopra esposto, il Consiglio Comunale intende controdedurre alla Regione Puglia rendendo ancor più esplicito quanto già chiaramente approvato in sede di adozione con la deliberazione di C.C. n. 59/2010.

Vale a dire che la variante, mutuando la logica e i criteri di impostazione dell'art.59, ultimo comma delle N.T.A. del P.R.G., costituisce variante ai sensi dell'art.16, l.r. 56/80 al PRG e che l'attribuzione della maggiore volumetria, rispetto a quella rinveniente dalla mera applicazione dell'art.59, pari a mc. 48.949,08 (27.511,58 mc Turistico alberghiero + 21.437,50 mc Servizi di interesse collettivo) è stata prevista quale criterio perequativo/compensativo, sulla base dei principi indicati nella relazione generale e nelle NTA del PRG per quanto attiene alle zone a Campeggi e alle zone F, per lo spostamento a monte della cubatura con destinazione a "Campeggi" e "Zona F" ed il derivante interesse pubblico per aver allontanato dalla costa le costruzioni, nei seguenti termini:

Previsioni giusta art. 59 N.T.A. del P.R.G.	Controdeduzioni e Osservazioni
Proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. Maglia 4 (100%)	Proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. Maglia 4 (100%)

Zona	mq di proprietà	278.250,00/278.250,00 = 100% della sup. maglia	ift	mc	Zona	mq	ift	mc	
TA2	75.000,00	75.000,00	0,80	60.000,00	TA2	75.000,00	0,80	60.000,00	
Campeggi	42.000,00	42.000,00	0,07	2.940,00	Campeggi	42.000,00	104 mq/utente*60 mc/utente	24.230,77	
Zona F	71.250,00	71.250,00	0,05	3.562,50	Zona F	71.250,00	0,35	25.000,00	
Zona E2 +Fp	75.000,00	75.000,00			Zona E2 +Fp	75.000,00			
Parcheggi	15.000,00	15.000,00			Parcheggi	15.000,00			
Totale	278.250,00	278.250,00		66.502,50	Totale	278.250,00		109.230,77	
Proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. inclusa nella Maglia 3 (46,9409%)					Proprietà Giada s.r.l - Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare s.r.l. inclusa nella Maglia 3 (46,9409%)				
Zona	mq di proprietà	76.970,00/163.972,00 = 46,9409% della sup. maglia	ift	mc	Zona	mq	ift	mc	
TA2	31.351,85	18.002,44	0,80	14.401,95	TA2	18.002,44	0,80	14.401,95	
Campeggi		12.271,70	0,07	859,02	Campeggi	12.271,70	104 mq/utente*60 mc/utente	7.079,83	
Zona E2 + Fp	38.368,15	42.738,74			Zona E2 + Fp	42.738,74			
Parcheggi	7.250,00	3.957,12			Parcheggi	3.957,12			
Totale	76.970,00	76.970,00		15.260,97	Totale	76.970,00		21.481,78	
Volumetria totale				81.763,47	Volumetria totale				130.712,55
Volumetria turistico alberghiero				78.200,97	Volumetria turistico alberghiero				105.712,55
Volumetria zona F				3.562,50	Volumetria zona F				25.000,00

Il Consiglio Comunale nel ribadire ulteriormente la propria posizione a tutela della fascia costiera, e riconoscendo nel settore turistico un ruolo primario nello sviluppo del proprio territorio ritiene che la cubatura destinata nella proposta di P.d.L parte a residenza turistica e parte a turistico alberghiero, debba essere per intero destinata a turistico alberghiero.

Inoltre ritiene che la cubatura determinata quale criterio perequativo/compensativo, sulla base dei principi indicati nella relazione di PRG, per lo spostamento a monte della cubatura con destinazione a "campeggi" e "Zona F" ed il derivante interesse pubblico per aver allontanato dalla costa le costruzioni, pari a mc 48.949,08 (27.511,58 m Turistico alberghiero + 21.437,50 mc Servizi di interesse collettivo), sia vincolata all'esecuzione contestuale degli interventi a valle della SS16, nel rispetto del parere paesaggistico ai sensi dell'art.5.03 delle NTA del PUTT/P, trasmesso dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica con nota prot. n. 9744 del 04.11.2013, come seguito riportato:

- manutenzione e ripristino del paesaggio agricolo costiero attraverso il restauro/ripristino dei trulli e dei muretti a secco con l'utilizzo di tecniche e materiali tipici della tradizione costruttiva locale senza alterazione della configurazione architettonica/tipologica originaria;*
- sistemazione naturalistica a parco dell'area Fp (di cui 116.120 mq da cedere al comune);*
- realizzazione all'interno dell'area Fp di attrezzature destinate alla balneazione (di cui 3.880,00 da cedere al comune);*
- ripristino e riqualificazione degli accessi pubblici al mare al fine di consentire anche la fruizione ciclo pedonale.*

ed alla realizzazione delle attrezzature di interesse collettivo, il cui utilizzo sarà regolamentato da apposita convenzione da approvare in sede di pianificazione esecutiva prescrivendo i seguenti contenuti minimi della convenzione dello strumento di pianificazione esecutiva:

- contestuale approvazione dei titoli abilitativi degli interventi privati e degli interventi di interesse collettivo;*
- contestuale inizio lavori degli interventi privati previsti dal Piano esecutivo e delle opere di interesse pubblico;*

- preliminarmente collaudo dei lavori di realizzazione degli interventi di interesse pubblico propedeutico all'ottenimento dell'agibilità delle opere realizzate in ambito privato.

[...]

Pertanto si sottopone all'attenzione del Consiglio l'approvazione delle controdeduzioni i cui indici e parametri sono di seguito riportati:

Zona	DESTINAZIONI D'USO E TIPIZZAZIONI		CARICHI URBANISTICI	STANDARD minimi	STANDARD cessione gratuita al comune delle aree	AREE TOTALI DA CEDERE	
	Tipizzazione	Superficie (mq)	Volumi (mc)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	
a valle	sistemazione naturalistica	Fp parco	190.055,00	//	//	116.120,00	116.120,00
		Fp balneazione	28.895,00	//	//	3.880,00	3.880,00
		E2	327.604,00	//	//		
	tot. a valle		546.554,00	//	//	120.000,00	120.000,00
a monte	aree turistico alberghiere		584.336,00	105.712,55	33.475,64 ³		
	parcheggi	parcheggio A	8.500,00	//		8.500,00	
		parcheggio B	12.100,00	//		12.100,00	
		parcheggio C	5.660,00	//		5.660,00	
	Servizi privati di interesse collettivo (interni all'area turistico-alberghiera)			25.000,00			
	tot. a monte		610.596,00	130.712,55			26.260,00⁴
tot. Valle - Monte		1.157.150,00	130.712,55	33.475,64	120.000,00	146.260,00	

³ Standard TA2 art. 31 NTA PRG US $105.712,55 \text{ mc} \cdot 10/60 = 17.618,76 \text{ mq}$

P $105.712,55 \text{ mc} \cdot 15/100 = 15.856,88 \text{ mq}$

Tot. $33.475,64 \text{ mq}$

⁴ P Parcheggi pubblici n.t.a. 3 + P parcheggi pubblici n.t.a. 4 (giusto art. 19 NTA PRG) = $18.957,12 \text{ mq} < 26.260,00 \text{ mq}$ (aree a parcheggi pubblici cedute)

Inoltre, la delibera comunale prevede:

- che le prescrizioni riportate nella Determinazione dirigenziale del Servizio Ecologia n.214/2012 siano recepite nella Dichiarazione di Sintesi a seguito dell'approvazione della variante e antecedentemente alla presa d'atto dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- che, recependo le prescrizioni della DGR 2506/2013, le aree residuali del nucleo di attività turistica n.a.t. 3 siano oggetto di delocalizzazione a monte della S.S. 16 con apposito e separato provvedimento del Consiglio Comunale.

Con nota prot. n.5055 del 30.06.2016 la Sezione Urbanistica ha chiesto al Comune di Polignano una specifica relazione tecnica illustrativa delle determinazioni comunali di controdeduzioni e/o adeguamento con riferimento sia agli aspetti urbanistici, sia alle diverse problematiche/criticità della deliberazione regionale, anche con riferimento agli aspetti ambientali e paesaggistici.

Con nota prot. n.8397 del 09.11.2016 la Sezione Urbanistica ha sollecitato al Comune di Polignano la medesima richiesta della suddetta relazione tecnica.

Con nota prot. n.35584 del 24.11.2016, acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica al n.8900 del 28.11.2016, il Comune di Polignano, ha richiamato le medesime motivazioni espresse nella deliberazione di C.C. n.59/2016 e, in particolare, - omissis - "l'attribuzione della maggiore volumetria, rispetto a quella riveniente dalla mera applicazione dell'art 59, (così come ricondotta dalla D.G.R. n. 2506 del 23.12.2013

pubblicata sul BURP n. 12 del 29.01.2014) pari a mc 48.949,08 (27.511,58 mc Turistico alberghiero + 21437,50 mc Servizi di interesse collettivo) è stata prevista quale criterio perequativo/compensativo, sulla base dei principi indicati nella relazione generale e nelle NTA del PRG per quanto attiene alle zone Campeggi e alle zone F per lo spostamento a monte della cubatura con destinazione a "Campeggi" e "Zona F" ed il derivante interesse pubblico per aver allontanato dalla costa le costruzioni".

Con successiva nota prot. n. 10391 del 03.04.2017, acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica al n.2475 del 06.04.2017, il Comune di Polignano ha trasmesso una relazione integrativa alla precedente nota in cui ha motivato tale maggiore volumetria -omissis - "rispetto a quella riveniente dalla mera applicazione dell'art. 59, (così come ricondotta dalla D.G.R. n. 2506 del 23.12.2013 pubblicata sul BURP n. 12 del 29.01.2014) pari a mc 48.949,08 (27.511,58 mc Turistico alberghiero + 21437,50 mc Servizi di interesse collettivo)" attraverso una analisi generale dei flussi turistici in Puglia e nel comune di Polignano desunta dal Sistema Puglia per l'Osservatorio Turistico.

1. Pareri acquisiti

Risultano acquisiti i seguenti pareri:

- parere rilasciato ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 dal Servizio Regionale Lavori Pubblici, giusta nota prot. n.32722 del 23.05.2011, le cui conclusioni sono di seguito riportate:
"... si esprime parere favorevole esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata nel rispetto delle conclusioni riportate nelle relazioni dei citati professionisti.";

- parere rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Puglia ai sensi degli artt. 16 e 21 della LR. 56/80, giusta nota prot. n. 6820 del 27.05.2011, le cui "conclusioni sono di seguito riportate:

"La zona a valle è la sola per la quale si esprime il parere di competenza in quanto sottoposta a vincolo paesaggistico (...). Essa risulta destinata alla realizzazione sia di un campo da golf, sia di strutture temporanee dedicate alla balneazione poste in corrispondenza della caletta e con il proprio accesso al mare. Gli elaborati prodotti non affrontano, neppure sommariamente, la tipologia delle opere da attuare; in merito a ciò si rimane in attesa di un progetto a scala adeguata che descriva e chiarisca puntualmente ciò che di ritiene inserire in quel particolare e delicato contesto paesaggistico, sul piano della formatività, dei materiali e dei colori.

Si anticipa, per ciò che riguarda le attrezzature balneari, che queste devono essere installate senza alterare la morfologia territoriale e devono essere posizionate in loco limitatamente al periodo estivo (6 mesi) ed essere rimosse a fine stagione. Tutti gli interventi, compreso gli impianti devono essere di tipo removibile e non devono avere fondazioni nel sottosuolo; inoltre, dovranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale. L'inserimento nel contesto paesaggistico dovrà essere favorito dalla piantumazioni di vegetazione autoctona che andrà chiaramente indicata nei futuri elaborati. Non potranno essere installati sistemi tecnologici di qualsiasi genere per la produzione di energia, nemmeno di tipo alternativo, come fotovoltaico ed eolico. Le attrezzature balneari, cabine, bar e di qualsiasi altro genere di attrezzatura che costituisce ingombro visivo, devono avere dimensioni contenute e lasciare libera buona parte della battigia o della linea di costa; è opportuno studiare con attenzione i punti di accesso al mare ed eventuali sistemi di collegamento.

Sempre nella zona a valle sono stati catalogati fotograficamente numerosi trulli, muretti a secco e strade poderali, alcune di queste costruzioni rurali appaiono dirute. Si ritiene che tali costruzioni conferiscano un carattere di assoluta unicità al territorio che, nello spirito del vincolo è necessario tutelare. Per tale ragione è indispensabile che essi siano oggetto di interventi di restauro le cui modalità devono essere sottoposte alla Scrivente.

È altrettanto indispensabile che vengano chiarite le modalità con cui si intendono realizzare i collegamenti verticali in corrispondenza del sottopasso che collegherà la zona a monte con quella a valle, con particolare riguardo alle ricedute di tali elementi nella zona sottoposta a vincolo. Per quanto

attiene alla zona a monte, si precisa che esula dalle competenze della Scrivente.”;

- parere rilasciato dall'A.d.B. Puglia ai sensi degli artt. 6 e 10 delle NTA del PAI, giusta nota prot. n.7997 del 08.07.2011, le cui conclusioni sono di seguito riportate:

“... si esprime parere di conformità dell'intervento al PAI alle seguenti condizioni:

- 1. che in fase esecutiva vengano sottoposti a questa Autorità i progetti degli attraversamenti così come individuati nella presente proposta e dimensionati in modo da assicurare le condizioni di sicurezza idraulica di cui all'art. 36 delle NTA del PAI;*
- 2. che in fase esecutiva venga sottoposto a questa Autorità il progetto di campo da golf così come precisato dal proponente nella nota acquisita con ns. prot. n. 7835 del 05.07.2011;*
- 3. che i parcheggi a raso ricadenti in area MP vengano opportunamente segnalati e dotati di sistema di allarme in caso di piena per evitare danni a cose e persone;*
- 4. che venga ritenuta valida ai fini dell'espressione del presente parere la soluzione urbanistica configurata nella nota acquisita con ns. prot. n. 7399 del 28.06.2011.”.*

2. Aspetti ambientali

Con riferimento alla procedura di VAS ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. il Servizio Ecologia regionale con determinazione Dirigenziale n.214 del 12.10.2012 avente ad oggetto “D.lgs.152/2006 e s.m.i. - Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Lottizzazione “Parco dei Trulli” con annesso campo da golf in variante al PRG giusto art.59 delle NTA - Autorità procedente: Comune di Polignano a Mare (BA)” ha espresso parere motivato le cui prescrizioni sono di seguito riportate (si rinvia alla D.D. n. 214/2012 per le motivazioni di riferimento):

“(pag. 9) ... integrare il resoconto nel Rapporto Ambientale con tutti gli aspetti oggetto di osservazione, indicando se e quali modifiche/integrazioni agli elaborati di piano sono state di conseguenza apportate.

Degli esiti della fase di consultazione nonché delle modalità con cui tali esiti sono stati integrati nei documenti di piano (in particolare nelle NTA del Piano), o delle motivazioni per le quali alcuni aspetti osservati sono stati ritenuti non inerenti, l'organo competente all'approvazione dovrà dare atto nella Dichiarazione di Sintesi prevista dall'art. 17 del Decreto.

(pag. 10) ... evidenziare nelle NTA le prescrizioni dei suddetti enti e di quanto indicherà nel parere paesaggistico l'Ufficio regionale Attuazione Pianificazione Paesaggistica.

(pag. 10)... rendere coerenti tutti gli elaborati di piano (incluse le NTA) alle considerazioni ambientali espresse nel Rapporto Ambientale. Si rammenta, inoltre, che l'autorità procedente dovrà provvedere, ai sensi dell'art. 15 c. 2, alle opportune revisioni del piano, tenendo conto anche delle risultanze del presente parere motivato, prima della presentazione del piano per l'approvazione: allo stesso modo, qualora l'Autorità procedente dovesse preferire l'ipotesi progettuale alternativa contenuto nel RA al piano o eventuali altre soluzioni finalizzate a ridurre gli effetti ambientali significativi, occorrerà adeguare tutti gli elaborati (incluse le NTA) e il Rapporto Ambientale a quanto prescelto.

(pag. 11) ... nel paragrafo 4.2.2. del Rapporto Ambientale si introduce una “ipotesi plani volumetrica alternativa che ripropone il progetto con il nuovo ridimensionamento delle aree coperte, impermeabilizzate e destinate alle differenti attività del Piano di Lottizzazione “Parco dei Trulli”, sulla scorta dell'istruttoria e delle risultanze della procedura di VAS (...):

- a) il campo da Golf viene ridimensionato (da 27 a 18 buche)*
- b) I posti letto delle residenze turistiche si riducono a circa 800*
- c) le strutture commerciali e alberghiere nell'area centrale vengono eliminate*
- d) le corti delle residenze poste nella zona ovest da chiuse diventano aperte, e i campi da golf interni vengono eliminati, e resta l'uliveto.”*

Tale proposta progettuale, sebbene sia presentata come ipotetica alternativa al Piano di Lottizzazione

adottato, sembra essere portata avanti nel Rapporto Ambientale quale versione ultima dello stesso, lasciando da parte definitivamente la precedente pianificazione.

... per una chiara definizione dell'oggetto di valutazione, di rendere coerenti tutti i documenti di Piano, riassumendo in maniera univoca nel Rapporto Ambientale gli obiettivi e i contenuti del Piano e chiarendo la proposta di Piano che si intende approvare.

(pag. 13) ... integrare il Rapporto Ambientale con le analisi omesse di cui sopra, evidenziando le coerenze/incoerenze. Nella Dichiarazione di Sintesi prevista dall'art 17 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. dovranno essere giustificare le incoerenze rilevate e le eventuali indicazioni che ne deriverebbero dovranno essere integrate nelle NTA. In merito alle aree protette SI PRESCRIVE, prima dell'approvazione, di verificare con l'Ufficio regionale Parchi e Tutela della Biodiversità la coerenza delle azioni del piano con gli obiettivi posti in essere dalla normativa prima richiamata.

(pag. 16) ... integrare il Rapporto Ambientale evidenziando tali obiettivi ed il modo con cui, durante la sua preparazione, si è, o meno, tenuto conto di questi. INOLTRE nella Dichiarazione di Sintesi prevista dall'art 17 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii si dovranno illustrare come le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano.

(pag. 18) ... individuare la soluzione definitiva relativa all'approvvigionamento idrico generale, adeguando tutti gli elaborati (incluse le NTA) e il Rapporto Ambientale a quanto prescelto, esplicitando le carenze evidenziate. Nelle NTA si richiami il rispetto della normativa regionale prima citata e delle norme contenute nel PTA anche in merito alle acque meteoriche. Nelle stesse inoltre si richiami la necessità dell'autorizzazione allo scarico con specifica finalità di riutilizzo e quella per l'impianto di depurazione oltre che l'indispensabile parere dell'Autorità di Bacino in merito ad una possibile interferenza del laghetto artificiale con il naturale e libero deflusso delle acque, attesa la sua posizione in corrispondenza del reticolo idrografico superficiale presente.

(pag. 21)... integrare il Rapporto Ambientale in riferimento a quanto emerso approfondendo opportunamente le carenze evidenziate; tale analisi permetterà di ottenere un quadro più completo delle ipotesi prospettate e orientare la scelta dell'Autorità procedente verso la sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. In conclusione, pur condividendo l'affermazione che la nuova ipotesi progettuale del Piano prospettata nel Rapporto Ambientale, in linea generale, risulterebbe decisamente più accettabile sotto l'aspetto ambientale rispetto a quello adottato, si rileva che permangono, relativamente alla sostituzione dell'area agricola con il proposto campo da golf, numerose criticità dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

(pag. 22) ... integrare le Norme Tecniche di Attuazione, con quanto emerso e con le misure proposte dettagliandole in relazione alla proposta progettuale adottata.

Si rileva tuttavia che, nonostante le misure di mitigazione proposte, persistono le criticità ambientali e paesaggistiche sopra rilevate in merito alla sostituzione dell'area agricola con il campo da golf.

Inoltre si mette in evidenza che, seppure definite tali, non sono state previste vere e proprie misure atte a compensare tali impatti negativi significativi derivanti dall'attuazione del piano così come proposto.

(pag. 22) ... al fine di ottenere un quadro più completo delle ipotesi prospettate e orientare la scelta dell'Autorità procedente verso la sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, di valutare anche le alternative prospettate (sola delocalizzazione a monte, ridimensionamento campo da golf, alternativa in altra area comunale), individuando e giustificando, attraverso un opportuna analisi i costi/benefici sotto il profilo economico, sociale e ambientale, la scelta intrapresa. INOLTRE, SI PRESCRIVE di elaborare una sintesi completa delle ragioni della scelta delle alternative, dandone atto nella Dichiarazione di Sintesi prevista dall'art. 17 del D.Decreto 152/2006 e ss.mm.ii.

(pag. 23)... integrare nel Rapporto Ambientale il paragrafo relativo agli indicatori, perfezionando l'elenco con altri relativi agli impatti di cui al precedente paragrafo 2.5 e si indichino quelli relativi agli obiettivi di sostenibilità, che dovranno essere efficacemente indicati. Si specifichi anche per questi indicatori la popolabilità, i target di riferimento, i tempi e le scale di rilevazione degli stessi, nonché la cadenza dei report sul monitoraggio e le modalità di comunicazione e pubblicazione degli stessi. Infine si delineino le eventuali azioni da intraprendere (ed. misure correttive) nel caso di evidenti scostamenti dai target di riferimento. Tali indicatori dovranno essere coerenti con la proposta progettuale che l'Autorità precedente intende adottare.”

3. Aspetti paesaggistici

Con riferimento agli aspetti paesaggistici la Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha trasmesso con nota prot. n. 1756 del 02.03.2017 il “parere di compatibilità paesaggistica” ai sensi dell’art.96 co.1 delle NTA del PPTR che, riconfermando il parere favorevole di cui alla nota prot. n. 9744 del 04.11.2013 espresso ai sensi dell’art. 5.03 delle NTA del P.U.T.T./p, specifica quanto segue:

“(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA- PPTR)

Considerato che a seguito dell’approvazione del PPTR con DGR 16 febbraio 2015 n 176 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015) ha cessato di avere efficacia il PUTT/p, è necessario ai sensi dell’art 96.1.C per l’approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte ad approvazione regionale, valutare la compatibilità al PPTR verificando in particolare la coerenza e la compatibilità della stessa 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 C2 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 della valutazione paesaggistica della variante in oggetto si rappresenta che l’area interessata dalla variante ricade nell’Ambito Paesaggistico “Murgia dei Trulli” ed in particolare nella Figura Territoriale n. 5 denominata “La piana degli ulivi secolari” individuate dal PPTR.

Come già rappresentato nella nota n. 145/9744 del 04.11.2013 il valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame, per il tratto di costa compreso tra Mola di Bari e Monopoli, è ascrivibile alle componenti strutturanti la piana costiera caratterizzata da un sistema di solchi erosivi (fossi, lame, torrenti). Questi dalle balze del retrostante rilievo murgiano, attraversando la matrice agricola ulivettata, le zone pericostiere a seminativo e gli orti irrigui, confluiscono verso le cale e le insenature costiere dando luogo a suggestivi paesaggi naturali (cala la Sala, cala Incina, cala Paura, cala Fetente ecc.).

Il valore patrimoniale ed identitario del contesto di riferimento è quindi riconoscibile sia attraverso il ruolo di connessione paesaggistica e ambientale tra la costa e l’entroterra garantita dai solchi erosivi, sia nella singolarità del ritmo con il quale a intervalli irregolari i canali carsici interrompono il mosaico agricolo costiero e della campagna. L’unicità di queste relazioni si configura in particolare, con maggior riguardo nei confronti di quei tratti, caratterizzati dalla presenza di orti costieri.

La valenza di questi luoghi è relazionata alla visione d’insieme che di essi si ha, generando un sistema più complesso ed articolato di grandi spazi storici tradizionalmente disabitati e coltivati che intervallano le città costiere.

A tale sistema si riconosce quindi, dal punto di vista ambientale un importante contributo al funzionamento della rete ecologica e delle dinamiche naturalistico ambientali, dal punto di vista paesaggistico la condizione di transizione tra il mosaico agricolo degli uliveti e la linea di costa con le sue formazioni vegetazionali e cromatiche associate.

Parte integrante di questo sistema di spazi costieri coltivati che caratterizzano la forma visibile del paesaggio, è l’area interessata dall’intervento in oggetto, in località Torre Ripagnola, compresa a Est della Cala Fetente e a Ovest della Cala Arena. Le peculiarità fisiche e cromatiche delle componenti naturali e agricole e di quelle antropiche presenti nella suddetta area, contribuiscono a definire l’immagine paesaggistica del territorio, fortemente identitaria e culturale in cui, i segni strutturanti il contesto sono legati prevalentemente a condizioni

morfologiche e antropiche.

Pertanto in questa area il tipico paesaggio orticolo irriguo costiero, strutturato e parcellizzato con la tradizionale trama dei segni agrari (sistemi di irrigazione, muretti a secco, barriere frangivento, architetture rurali, alberature poderali, ecc) testimonianza della conduzione agricola, si trasforma a monte, oltre la SS 16 in un paesaggio rurale aperto con i sestì d'impianto degli uliveti, in parte monumentali, della campagna polignanese.

Ne consegue che nell'area d'intervento, la lieve inclinazione del piano di campagna digradante verso la costa, movimentato dalle condizioni morfologiche naturali del suolo e dalle diverse gradazioni cromatiche legate alla stagionalità, della matrice orticola sulla terra rossa, le costruzioni rurali a tronco di cono in pietra a secco che segnano gli storici ripari antropici, le alberature poderali con le barriere frangivento e le murature a secco associate a compagini arbustive, contribuiscono a definire il "complesso di bellezze d'insieme caratteristico e tradizionale di rilevante interesse godibili dalla SS. 16 "Adriatica (...) e dal Mare Adriatico".

A tal riguardo nel Rapporto Ambientale, elaborato nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica si specifica che, con particolare riferimento alla zona a valle delle SS 16: "Dai principali percorsi di fruizione l'immagine dei trulli sulla piana degli orti con il mare sullo sfondo si impone immediatamente come immagine iconica di questo paesaggio di indubbio valore percettivo".

Analogamente la Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio della Puglia nel proprio parere n. 6820 del 27.05.2011 specifica che: "sempre nella zona a valle sono stati catalogati fotograficamente numerosi trulli, muretti a secco e strade poderali (...). Si ritiene che tali costruzioni conferiscano un carattere di assoluta unicità al territorio che, nello spirito del vincolo è necessario tutelare."

(CONCLUSIONE)

Tutto ciò premesso, in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art 96.1.C delle NTA del PPTR per la variante approvata dal Comune di Polignano a Mare con Delibera di CC n 8 del 21.03.2016, si ritiene di riconfermare il parere favorevole di cui alla nota n. 9744 del 04.11.2013, specificando quanto segue:

Con riferimento alla zona a valle della SS 16 il parere ex art 96 co.1 delle NTA del PPTR è subordinato:

• all'introduzione in calce nell'art. 19 - Aree per le attrezzature di uso pubblico di interesse generale - delle NTA del PRG, di uno specifico comma che, con riferimento alla zona per la "sistemazione naturalistica, balneazione, parco" interessata dalla presente variante (zone Fp come rappresentate nella Tavola 02 allegata alla Delibera di CC n 8 del 21.03.2016), integri la norma per le zone Fp parco urbano/regionale, con le seguenti disposizioni:

- divieto di realizzare strutture balneari rimovibili con annessi percorsi pedonali, o altre opere edilizie, rispettivamente nelle aree di pertinenza e nella fascia di salvaguardia della grotta "Ripagnola" e nelle aree di pertinenza dei "Boschi", come perimetrare dal PPTR;*
- possibilità di realizzare, nelle aree di rispetto dei boschi come perimetrare dal PPTR, strutture facilmente rimovibili di piccole dimensioni per attività connesse al tempo libero, realizzate in materiali ecocompatibili, che non compromettano i caratteri dei luoghi, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, prevedendo idonee opere di mitigazione degli impatti;*
- le attrezzature balneari devono essere installate senza alterare la morfologia territoriale e devono essere posizionate in loco limitatamente al periodo estivo (6 mesi) ed essere rimosse a fine stagione. Tutte le opere compreso gli impianti, devono essere di tipo removibile e non devono avere fondazioni nel sottosuolo; inoltre, dovranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale. L'inserimento nel contesto paesaggistico dovrà essere favorito dalla piantumazione di vegetazione autoctona. Non potranno essere installati sistemi tecnologici di qualsiasi genere per la produzione di energia, nemmeno di tipo alternativo, come fotovoltaico ed eolico. Le attrezzature balneari, cabine, bar e di qualsiasi altro genere di attrezzatura che costituisca ingombro visivo, devono avere dimensioni contenute e lasciare libera buona parte della battigia o della linea di costa; è opportuno studiare con attenzione i punti di accesso al mare ed eventuali sistemi di collegamento.*

• all'introduzione in calce all'art. 26 -Zone per attività primarie di tipo E2 - delle NTA del PRG, di uno specifico

comma che, con riferimento alla sola zona E2 interessata dalla presente variante, integri la norma per le zone E2, con le prescrizioni disposte al punto 4 "Considerazioni di merito" della DGR del 23 dicembre 2013 n. 2506 e qui di seguito riportate:

- sia conservato il carattere agricolo dell'area al fine di non modificare l'attuale configurazione paesaggistica e i valori identitari/culturali dei luoghi e del contesto di riferimento, salvaguardando il particolare rapporto paesistico-ambientale attualmente esistente tra i "beni diffusi del paesaggio agrario" e della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" dell'agro" (segni e tecniche della conduzione agricola);
- sia conservata la morfologia dei luoghi e le pendenze naturali dei terreni, al fine di non modificare, l'attuale assetto idro-geomorfologico d'insieme e la configurazione paesaggistica dei luoghi. Pertanto non siano previsti eventuali movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) né alcuna modifica della morfologia dei luoghi;
- siano conservati i tracciati viari esistenti con le attuali caratteristiche geometriche. La sistemazione dei predetti tracciati non dovrà prevedere significativi movimenti di terra ovvero questi, se necessari, devono conformarsi alle attuali caratteristiche geomorfologiche dei luoghi e non dovrà prevedere interventi di impermeabilizzazione o l'impiego di materiali non naturali;
- siano conservati i muretti a secco e le costruzioni rurali preesistenti con copertura a trullo che dovranno essere oggetto di interventi di recupero con l'utilizzo di tecniche e materiali tipici della tradizione costruttiva locale senza alterazione della configurazione architettonica/tipologica originaria. I predetti manufatti edilizi con copertura a trullo dovranno essere destinati a forme d'uso compatibili con la sistemazione agricola/naturalistica;
- siano conservate le alberature poderali esistenti che configurano, unitamente ai muri a secco ed ai manufatti con copertura a trullo, un paesaggio agrario di interesse storico-culturale meritevole di tutela;
- siano salvaguardate e tutelate le aree perimetrate a "Bosco" dal PPTR, pertanto non sia prevista in corrispondenza delle stesse la realizzazione di strutture balneari rimovibili e annessi percorsi pedonali, o oltre opere edilizie.

4. ASPETTI URBANISTICI

Il PRG del comune di Polignano prevede lungo la fascia costiera, che si sviluppa lungo circa 21 km, cinque "nuclei di attività turistica" (n.a.t.) i cui Interventi sono disciplinati dall'art.59 delle N.T.A. del P.R.G.

All'interno di ogni nucleo sono comprese zone omogenee con diversa destinazione urbanistica: zone per "insediamenti produttivi turistico-alberghieri di tipo TA/2" (art.31 delle NTA del PRG), zone a "campeggi" (art.51), zone "F di interesse collettivo" (art.19) e zone a "Parcheggi pubblici" (art.19) e zone per "attività primarie di tipo E2 (art.26), in parte trasformate in Parco urbano/regionale (art.19).

Per questi nuclei, ai sensi del co.2 del suddetto articolo delle N.T.A., "si prescrive che ogni intervento negli stessi venga subordinato alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo (PP, PLC) esteso all'intero nucleo e il ricorso alla procedura del comparto ex art.15 della L.R. 6/1979

L'area interessata dalla proposta di variante, ubicata a circa due chilometri dal centro abitato di Polignano a Mare, ha superficie complessiva pari a mq 1.157.150 ed è suddivisa dalla S.S. 16 in due zone distinte: una "a valle" (546.554 mq) e l'altra "a monte" (610.596 mq) della S.S. 16. In particolare, l'area a valle comprende due "nuclei di attività turistica" (n.a.t.) e, più precisamente, il n.a.t. 3 (parte) e il n.a.t. 4.

I contenuti della variante al PRG, così come determinata nella deliberazione di C.C. 08/2016 di controdeduzioni alla DGR 2506/3013, prevedono il trasferimento a monte della S.S. 16 delle zone omogenee dell'intero n.a.t. 4, per una superficie complessiva di 278.250 mq, e di parte di quelle del n.a.t. 3, interessato per una superficie di 76.970 mq (pari ai 47% di quella complessiva dei n.a.t.).

In particolare, la proposta comunale considerando sia il n.a.t. 3 (parte) sia il n.a.t. 4 prevede il trasferimento da valle a monte delle seguenti destinazioni:

1) nucleo di attività turistica 4

Zona TA/2: per l'intera superficie pari a 75.000 mq.

Parcheggi Pubblici: per l'Intera superficie pari a 15.000 mq.
Campeggi: per l'intera superficie pari a 42.000 mq,
Zona F: per l'intera superficie pari a 71.250 mq,

2) nucleo di attività turistica 3 (parte)

Zona TA/2: per una superficie pari a 18.002,44 mq (valore riveniente dagli approfondimenti effettuati dal Comune di Polignano e richiamati nella delibera di C.C. n.08/2016).
Parcheggi Pubblici: per una superficie pari a 3.957,12 mq (valore riveniente dagli approfondimenti effettuati dal Comune di Polignano e richiamati nella delibera di C.C. n.08/2016);
Campeggi: per una superficie pari a 12.271,70 mq (valore riveniente dagli approfondimenti effettuati dal Comune di Polignano e richiamati nella delibera di C.C. n.08/2016),
Zona F: per una superficie pari a 7.250,00 mq (valore riveniente dagli approfondimenti effettuati dal Comune di Polignano e richiamati nella delibera di C.C. n.08/2016),

Nell'area a valle della S.S. 16, sulle aree "liberate" dalle destinazioni dei n.a.t. 3 (parte) e 4 (complessivamente pari a 358.039 mq), sulle aree agricole tipizzate "E2" poste ad est e ad ovest del n.a.t. 4 (pari complessivamente a 137.957 mq) e sulle aree destinate a parco pubblico "Fp" antistanti le suddette aree agricole (pari complessivamente a 25.537 mq) la variante prevede:

- un'area da destinare a parco pubblico urbano Fp, per una superficie pari complessivamente a 190.055,00 mq, di cui 116.120 mq da cedere al Comune,
- un'area da destinare a Fp/balneazione, per una superficie pari a 28.895,00 mq, di cui 3.880 mq da cedere al Comune,
- un'area da destinare a zona per attività primarie di tipo E2, per una superficie pari a 327.604,00 mq.

Nell'area a monte della S.S. 16, a seguito del trasferimento dei n.a.t. 3 (parte) e 4, la variante comunale prevede:

- una zona destinata a "attività produttive turistico-alberghiere di tipo TA/2" con una volumetria massima di 105.712,55 mc e una zona destinata a "servizi privati di interesse collettivo: attrezzature commerciali, club house, attrezzature congressuali e centro benessere" (quest'ultima non individuata graficamente nella tav.02) con una volumetria massima di 25.000 mc, per una superficie complessiva totale di 584.336,00 mq;
- tre zone da destinare a "parcheggi pubblici", per una superficie complessiva pari a 26.260 mq.

5. Rilievi regionali

Si premette, al fine di chiarirne i contenuti, che il presente provvedimento riguarda solo gli aspetti di variante al PRG ex art.16 della LR. 56/80, non ricorrendo per il caso in specie le condizioni di cui all'art.21 comma 14 della LR 56/80, che disciplina il provvedimento unico di adozione e di approvazione di piani attuativi in variante alla strumentazione urbanistica generale.

In relazione alle controdeduzioni/adequamenti adottate dal Comune di Polignano a Mare con la Delibera di Consiglio Comunale n. 08 del 21.03.2016 si evidenzia quanto segue.

Circa il merito della proposta si ritiene di evidenziare, come riportato nella DGR 2506/2013, che l'obiettivo principale della variante consiste nel "liberare" dalle consistenti volumetrie previste dal PRG nei tratti più interessanti e significativi dal punto di vista paesaggistico e ambientale della fascia costiera di Polignano a Mare, sia per il carattere agricolo sia per i valori identitari/culturali fortemente ivi presenti.

Si rileva che la proposta di variante al PRG abbia recepito le prescrizioni del parere del Servizio Assetto del Territorio, giusta nota prot. n.9744 del 04/11/2013, secondo cui per le aree a valle della S.S. 16 la destinazione a "sistemazione naturalistica -golf" sia modificata con una destinazione - omissis - *"che permetta di conservare il carattere agricolo dell'area e non modificare l'attuale configurazione paesaggistica e i valori identitari/culturali dei luoghi e del contesto di riferimento, salvaguardando il particolare rapporto paesistico-ambientale attualmente esistente"*.

Infatti, la deliberazione di C.C. n.08/2016 ha proposto, nell'area a valle della S.S.16, in luogo della destinazione a "sistemazione naturalistica -golf" (prevista nella delibera di C.C. n.59/2010 di adozione della variante) la "zona per attività primarie di tipo E2" (i cui interventi sono disciplinati dall'art.26 delle NTA del PRG).

Con riferimento alle aree a monte della S.S. 16, rispetto alla variante adottata con delibera di C.C. n.59/2010 la proposta di C.C. n.08/2016 prevede la trasformazione della volumetria destinata parte a residenza turistica e parte a turistico alberghiero in turistico alberghiero, nonché una riduzione di tale volumetria da 109.500,00 mc a 105.712,55 mc, per complessivi 3.787,45 mc e conferma la previsione delle volumetrie di 25.000 mc da destinare a "servizi di interesse comune".

Si ravvisa, così come evidenziato nella DGR 2506/2013, che tale variante riguarda una specifica porzione del territorio comunale (che comprende anche parte del nucleo n.a.t. 3 e l'intero nucleo n.a.t. 4) prevedendo implicitamente - con la delocalizzazione a monte della SS16 delle volumetrie delle singole zone che costituiscono i nuclei n.a.t. - delle modifiche all'articolo 59 delle NTA che disciplina gli interventi nei n.a.t..

Tali modifiche si possono così riassumere:

1. la possibilità di delocalizzare, anche parzialmente, ciascuna zona che costituisce il nucleo per attività turistica;
2. la trasformazione delle volumetrie attribuite alla zona "campeggio" in volumetrie di tipo turistico-alberghiero (TA/2)
3. la trasformazione delle volumetrie attribuite alla "Zona F" in volumetrie destinate a "servizi privati di interesse collettivo".

Nel merito delle controdeduzioni comunali giusta deliberazione di C.C. n.08/2016 non risultano condivisibili le previsioni relative alla delocalizzazione a monte della S.S. 16 delle zone a campeggio e delle zone F con la contestuale attribuzione della maggiore volumetria rispetto a quella rinveniente dalla mera applicazione dell'art.59 delle NTA del PRG e la modifica della destinazione urbanistica di tali volumetrie "atterrate" a monte della S.S. 16 (la zona a campeggio ritipizzata in zona per attività turistico-ricettiva di tipo TA2 e la zona "F" ritipizzata in "servizi privati di interesse collettivo"). La motivazione richiamata dal C.C. a supporto di questa scelta urbanistica afferisce a un "criterio perequativo-compensativo", riguardante solo i nuclei n.a.t.3 (parte) e il n.a.t. 4, che non può certamente giustificare né l'aumento delle volumetrie, né la relativa variazione di destinazione urbanistica, ma solo la delocalizzazione con la finalità premiale riconosciuta dalla DGR 2506/2013 con la possibilità di trasformare, a monte della S.S. 16, la volumetria dei servizi (di guardiania, direzione, igienici, di mensa e simili) della "zona residenziale speciale e stagionale: campeggio" del n.a.t. 4 (pari a 2.940 mc) in volumetria per "attività turistico-alberghiere di tipo TA2".

Non si condivide pertanto che la volumetria prevista per la "zona per attività turistico-ricettiva di tipo TA2" - risulti essere di 105.712,55 mc. piuttosto che di $(60.000+2.940+14.401,95)$ mc = 77.341,95 mc così come è stata determinata nella DGR 2506/2013.

Con riferimento alla ritipizzazione della zona "F" a "servizi privati di interesse collettivo" la proposta del Comune di Polignano non è altrettanto condivisibile per le motivazioni già espresse nella DGR 2506/2013.

Peraltro, le zone "F" sono considerate nella proposta comunale di variante quali "servizi privati di interesse collettivo" - e più dettagliatamente individuate come servizi commerciali; convention center e spa; club house - snaturando la loro destinazione alle attività rivolte ad assicurare alla comunità attrezzature ed impianti di interesse generale (per i n.a.t.: verde pubblico, parcheggi, impianti sportivi, ecc., nonché le aree per standard connesse alle zone turistiche alberghiere TA2), così come previsto dagli artt. 19 e 31 delle NTA del PRG.

Non si condivide altresì che la volumetria prevista per la zona F risulti essere di 25.000 mc. piuttosto che di 3.562,50 mc così come è stata determinata nella DGR 2506/2013 in applicazione della lettera b) del punto relativo alle zone "F - aree di interesse collettivo" dell'art. 19 delle NTA del PRG con riferimento al n.a.t.4.

Con riferimento alle aree destinate a parcheggi pubblici ex art.19 delle NTA del PRG così come individuate nella proposta comunale si rileva un deficit di (35.415,00 - 26.260,00) mq= 9.155,00 mq rispetto a quelle previste dal P.R.G. nel perimetro della variante in questione, che comprendono sia due zone nell'area a monte della SS16 (estese circa 13.165,00 mq) sia quelle comprese all'interno dei due nuclei nat 3 (parte) e nat 4 (aventi estensione di circa 15.000,00+7.250,00=22.250,00 mq così come riportato nella deliberazione di C.C. n.08/2016). Tale prescrizione è stata peraltro già espressa nella DGR 2506/2013 laddove si raccomandava di conservare le due previsioni di parcheggi pubblici di PRG nella zona a monte della SS 16, oltre le zone a parcheggio da delocalizzare a monte comprese nei due nuclei n.a.t. 3 e n.a.t. 4.

Inoltre, con riferimento alla proposta di variante comunale come riportata nella deliberazione di Consiglio Comunale n.08/2016, si evidenzia che:

- la previsione di destinare *“la cubatura destinata nella proposta di PdL parte a residenza turistica e parte a turistico alberghiero debba essere per intero destinata a turistico alberghiero”* **non** è condivisibile atteso che il PRG non contempla zone con destinazione a *“residenza turistica”*;
- la previsione di un unico strumento urbanistico esecutivo che comprenda sia le aree a monte che quelle a valle e che l'esecuzione degli interventi nella zona a monte sia contestuale a quelli previsti per la zona a valle, è condivisibile al fine di garantire un contestuale sviluppo urbanistico di questa parte del territorio comunale.

Si rileva altresì che le motivazioni ed i chiarimenti adottati nelle citate note comunali prot. n.35584/2016 e n.10391/2017 afferiscono a criteri generali che non possono essere applicati ad una Variante al PRG che interessa solo una parte del territorio costiero. Sotto il profilo strettamente urbanistico-edilizio, oggetto specifico del presente procedimento ex art.16 della LR n.56/1980, le suddette motivazioni non risultano tecnicamente idonee ai fini del superamento delle problematiche di carattere contenutistico e dimensionale evidenziate con le citate note della Sezione Urbanistica prot. n.5055/2016 e n.8397/2016, alla luce delle disposizioni vigenti in materia, di cui segnatamente all'art. 51 della LR n.56/1980 ed ai Criteri ex DGR n. 6320/1989. Peraltro, la previsione di maggiori volumetrie con destinazione a *“attività produttive turistico alberghiere di tipo TA2”* non risulta supportata da una analisi demografica e della effettiva ricettività residua dell'intera fascia costiera ex art.51 della L.R. 56/80 determinata da una verifica delle strutture turistico-ricettive esistenti e/o in corso di realizzazione al fine di garantire una pianificazione urbanistica ordinata, coerente e sostenibile del territorio comunale.

Stante quanto sopra, sulla scorta delle determinazioni assunte dal Comune di Polignano a Mare con la deliberazione di Consiglio Comunale n.08/2016 di adeguamento/controdeduzione alla D.G.R.n.2506/2013, ritenendo non sufficientemente motivato l'incremento volumetrico proposto dal comune sia nella medesima delibera di C.C. n.08/2016, sia nelle note trasmesse dal Comune prot. n.35584/2016 e n.10391/2017, si propone di richiamare i contenuti della DGR 2506/2013, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto, procedendo all'approvazione definitiva della variante al PRG del Comune di Polignano con le **seguenti prescrizioni**:

- a) con riferimento alle superfici interessate dalla variante urbanistica al PRG a diversa valutazione delle superfici di proprietà della ditta Giada nel nat 3 - pari al 44,7541% secondo le valutazioni regionali espresse nella DGR 2506/2013 a fronte del 46,9409% determinato dall'UTC del comune di Polignano e fatto proprio nella deliberazione di CC n.8/2016 - la previsione delle effettive volumetrie da delocalizzare per zona omogenea di ciascun n.a.t. con i rispettivi indici e parametri definiti devono essere determinate sulla base di un rilievo celerimetrico da effettuarsi prima della adozione del piano di lottizzazione. Pertanto, nella tav. 1 della variante è necessario precisare che la valutazione dell'estensione delle superfici interessate dalla proposta di variante è meramente indicativa, essendo tale valutazione subordinata ad un rilievo celerimetrico da effettuarsi prima dell'adozione degli strumenti di pianificazione attuativa;
- b) nell'area a monte della S.S. 16 devono essere individuate e perimetrare le zone omogenee *“P-Parcheggi pubblici”* estese complessivamente 35.415,00 mq, così come rinvenienti sia dalle due zone di PRG

nell'area a monte (aventi estensione minima di circa 13.165,00 mq), sia dal trasferimento delle zone P comprese nei due nuclei nat 3 (parte) e nat 4 (aventi estensione di circa 15.000,00+7.250,00=22.250,00 mq così come riportato nella deliberazione di C.C. n.08/2016). Ogni intervento in tali aree rimane disciplinato dall'art.19 delle NTA del PRG; le aree devono essere localizzate in modo da renderle facilmente accessibili alla pubblica fruizione;

- c) nella delocalizzazione a monte della S.S. 16 del nucleo per attività turistiche 4 nei seguenti termini:
1. della zona omogenea per "attività produttive turistico-alberghiere di tipo TA/2" così come determinata nel nucleo, per una superficie complessiva pari a 75.000,00 mq e volumetria complessiva di 60.000 mc (fatte salve le determinazioni del rilievo celerimetrico di cui al p.to a);
 2. della zona omogenea con destinazione a "zona residenziale speciale e stagionale: campeggio", avente superficie complessiva pari a 42.000,00 mq e volumetria massima pari a 2.940,00 mc (fatte salve le determinazioni del rilievo celerimetrico di cui al p.to a), e nella trasformazione di tale volumetria (2.940,00 mc) in volumetria per "attività produttive turistico-alberghiere di tipo TA/2" già adottata con DGR n. 2506/2013;
 3. della zona omogenea "F - aree di interesse collettivo" aventi estensione pari a circa 71.250,00 mq e volumetria pari a 3.652,50 mc (fatte salve le determinazioni del rilievo celerimetrico di cui al p.to a). Gli interventi in tali aree, da localizzare in modo da renderle facilmente accessibili alla pubblica fruizione, rimangono disciplinati dalla lettera b) del punto relativo alle zone "F - aree di interesse collettivo" dell'art. 19 delle NTA del PRG nel rispetto della citata volumetria massima pari a 3.652,50 mc (fatte salve le determinazioni del rilievo celerimetrico di cui al punto a);
 4. della zona omogenea "P- Parcheggi pubblici" per una superficie minima pari a 15.000 mq, (fatte salve le determinazioni del rilievo celerimetrico di cui al p.to a), secondo le modalità definite nel punto b) del presente dispositivo;
- d) nella delocalizzazione a monte della S.S. 16 del nucleo per attività turistiche 3 (parte) nei termini di cui alla DGR n. 2506/2013 (fatte salve le determinazioni del rilievo celerimetrico di cui al p.to a); della zona omogenea "P - Parcheggi pubblici" per una superficie minima pari a 7.250,00 mq (fatte salve le determinazioni del rilievo celerimetrico di cui al p.to a), secondo le modalità definite nel punto b) del presente dispositivo;
- e) le aree tipizzate a "attività produttive turistico-alberghiere di tipo TA/2", così come individuate a monte della SS 16 nella presente variante, e costituenti le strutture turistico ricettive non possono essere oggetto di frazionamento o di concessione del diritto di superficie o di qualsiasi altra forma di cessione a singoli associati. Gli interventi in tali aree sono disciplinati dall'art.31 delle NTA del PRG, nel rispetto della citata volumetria massima di (60.000+2.940+14.401,95) mc = 77.341,95 mc (fatte salve le determinazioni del rilievo celerimetrico di cui al punto a) del presente dispositivo). Per tali zone deve essere effettuata la verifica degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 in relazione al definitivo carico turistico-alberghiero a monte della SS16;
- f) nell'elaborato grafico della variante al PRG indicato come tav. 02 "Zonizzazioni e verifica Standard" devono essere opportunamente perimetrare e cartografate le zone omogenee oggetto di delocalizzazione e più precisamente: la zona destinata ad "attività turistico-alberghiero di tipo TA2", la zona "F - aree di interesse collettivo", e la zona "Parcheggi";
- g) tutti gli elaborati di piano (incluse le NTA) devono essere resi coerenti alle prescrizioni sopra riportate, alle condizioni del "parere di compatibilità paesaggistica", giusta nota prot. n. 1756 del 02.03.2017 della Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, e alle prescrizioni definite nel "parere motivato" giusta D.D. n. 214/2012 del Settore Regionale Ecologia, antecedentemente alla presa d'atto dell'approvazione della Variante da parte del Consiglio Comunale;
- h) le prescrizioni sopra riportate, le condizioni del "parere di compatibilità paesaggistica", giusta nota prot. n. 1756 del 02.03.2017 della Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- i) le aree residuali del n.a.t. 3, nei termini percentuali del comparto residuo, siano oggetto di delocalizzazione a monte della S.S. 16 in aree contigue e/o in stretto rapporto funzionale con le aree a monte interessate dalla presente variante, prevedendone i medesimi criteri e impostazioni.

- j) In fase di predisposizione degli atti di pianificazione attuativa dovranno essere scontate le procedure di verifiche di assoggettabilità a VIA, di VAS e di ogni disposizione di cui al D. Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.;
- k) La variante al PRG deve essere adeguata alle disposizioni del P.P.T.R.;

6. Conclusioni generali

Tutto ciò premesso e sulla scorta delle istruttorie operate dai competenti uffici per gli aspetti urbanistici e paesaggistici, in toto condivise, si propone alla Giunta il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96.1c delle NTA del PPTR e l'approvazione definitiva della variante ai sensi dell'art.16 della L.R.56/80 al PRG del Comune di Polignano a Mare adottata con Delibera di C.C. n. 59/2010 (adozione), D.C.C. n.34/2011 e D.C.C.n.08/2016 (di controdeduzioni e/o adeguamento); **il tutto subordinatamente alla introduzione negli atti della "variante dei PRG del Comune di Polignano a Mare" delle modifiche e prescrizioni di cui alla deliberazione di G.R. n.2506 del 23.12.2013, come esaustivamente precisate nella relazione che precede ed alle condizioni del "parere di compatibilità paesaggistica", giusta nota prot. n. 1756 del 02.03.2017 della Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, così come in questa sede esaustivamente determinate e nei limiti e termini della relazione sopra riportata che qui per economia espositiva deve intendersi integralmente trascritta.**

(Adempimenti finali)

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

Copertura finanziaria di cui alla L.R. n.28/2001

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

L'Assessore, 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;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal Dirigente del Servizio Programmazione Negoziata e Riqualficazione Urbana, dal Dirigente della Sezione Urbanistica, e dal Direttore del Dipartimento

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- **DI APPROVARE** le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportate;
- **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96 co.1 lettera c) delle NTA del PPTR con le prescrizioni come in narrativa riportate che si condividono;
- **DI APPROVARE IN VIA DEFINITIVA**, ai sensi dell'art. 16 della LR. n. 56/1980, con prescrizioni e modifiche, la variante al PRG del Comune di Polignano a Mare adottata con Delibera di C.C. n. 59/2010 (adozione), D.C.C. n.34/2011 e D.C.C.n.08/2016 (di controdeduzioni e/o adeguamento); il tutto subordinatamente alla introduzione negli atti delle "modifiche e prescrizioni di cui alla deliberazione di GR n.2506 del 23.12.2013, come precisate nella relazione che precede ed alle condizioni del "parere di compatibilità paesaggistica", giusta nota prot. n. 1756 del 02.03.2017 della Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- **DI DARE ATTO** che i successivi strumenti attuativi relativi alle aree come variate con il presente atto,

dovranno scontare preventivamente gli adempimenti autorizzativi previsti dal D. Lgs n. 152/06.

- **DI PROVVEDERE** a cura del Comune di Polignano a Mare a trasmettere alla Sezione Urbanistica regionale apposita attestazione di conformità alle prescrizioni della presente deliberazione degli elaborati della variante al PRG, allegandoli sia in formato cartaceo che su supporto informatico in formato utilizzabile in ambiente GIS al fine dell'aggiornamento del Sistema Informativo Territoriale regionale;
- **DEMANDARE** alla competente Sezione Urbanistica Regionale la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Polignano a Mare (BA), per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** a cura della Sezione Urbanistica Regionale alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
CARMELA MORETTI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO