



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 12 del 29/01/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 dicembre 2013, n. 2506

Comune di POLIGNANO (BA) - Piano di Lottizzazione in Variante al PRG vigente. P.d.L. "Parco dei trulli con annesso campo da golf". Approvazione con prescrizioni.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

“Il Comune di Polignano a Mare (BA), dotato di PRG approvato in via definitiva giusta deliberazione di G.R. n. 815 del 21.06.2005, ha adottato con deliberazione di C.C. n. 59 del 06.12.2010, il Piano di Lottizzazione "Parco dei Trulli" con annesso campo da golf, in variante al PRG giusto art. 59 delle NTA. La suddetta delibera, regolarmente pubblicata, è stata oggetto di cinque osservazioni, successivamente controdedotte dal Consiglio Comunale.

Con la citata deliberazione n. 59/2010, riportata testualmente di seguito, il Consiglio Comunale si è determinato nei seguenti termini:

“... omissis ...

1. APPROVARE la relazione istruttoria data 03.12.2010, prot. n. 27170, a firma del responsabile del procedimento Arch. Ingrassia Elena Filomena e vistata dal Dirigente della Struttura Autonoma edilizia Privata ed Urbanistica, Ing. Giuseppe Stama.

2. APPROVARE l'emendamento presentato dal consigliere A. Pacelli che modifica ed integra l'art. 11 dell'Allegato D-bis - Schema di convenzione attuativa che recita:

art. 11 omissis e, che la richiesta e o rilascio della quota di volumetria residenziale sia proporzionata a quella alberghiera.

3. ADOTTARE alle condizioni riportate nella relazione istruttoria di cui al precedente punto 1, il Piano di lottizzazione "Parco dei Trulli" con annesso campo da golf in variante al PRG, ai sensi e per gli effetti dell'art.16 e degli artt. 21-27 della LR 56/80, composto dai seguenti elaborati e dell'emendamento definito al precedente punto 2:

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 pertinenti  
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.  
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  
4. DARE ATTO che il P.d.L. in argomento è proposto ai sensi dell'art. 16 e degli artt. 21-27 della LR 56/80.  
5. DARE ATTO che il presente provvedimento è corredato dalla scheda di controllo di cui all'art. 35 della LR 56/80, a firma del Dirigente della Struttura Autonoma edilizia Privata ed Urbanistica.”“

Ai fini dell'approvazione ai sensi dall'art.16 della L.R. 56/80, sono stati trasmessi al Servizio Urbanistica della Regione Puglia i seguenti elaborati: 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 pertinenti  
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.

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

- DCC 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 NTA;

- Copia delle osservazioni pervenute (cinque);

- DCC n. 34 del 06.06.2011 di esame delle osservazioni pervenute;

- Copia del parere rilasciato dall'Ufficio Sismico e Geologico della Regione Puglia ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01(prot. 32722 del 23.05.2011);

- Copia del parere rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi degli artt. 16 e 21 della L.R. 56/80 (prot. n. 6820 del 27.05.2011).

#### 1. Pareri acquisiti

Risultano acquisiti i seguenti pareri:

- parere rilasciato dall'Ufficio Sismico e Geologico della Regione Puglia ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01(prot. 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 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi degli artt. 16 e 21 della L.R. 56/80 (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 si ritiene inserire in quel particolare e delicato conteso paesaggistico, sul piano della formattività, 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 (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.”

- parere motivato relativo alla procedura di VAS rilasciato ai sensi dell’art. 15 comma 1 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., (nota prot. 9092 del 02.11.2012), 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. INOLTRE SI PRESCRIVE di richiamare nelle NTA la necessità di acquisire il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio della Puglia in fase esecutiva per ogni intervento che ricade nella zona sottoposta a vincolo incluso il campo da golf.

(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 contenuta 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) ... chiarire la destinazione urbanistica delle aree interessate dal campo da golf, in particolare se e come tale funzione sia assimilabile alla zona E2. Infine 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. 18) ... inserire nelle NTA le indicazioni che sono derivate dall'analisi degli impatti del campo da golf, atteso che esso costituisce una parte consistente dell'area in esame, influenzando in modo non indifferente il contesto ambientale di riferimento.

(pag. 19) ... inserire nelle NTA delle indicazioni più specifiche riguardo la suddivisione delle aree del campo da golf, al fine di contenere i consumi di acqua al di sotto di quelli attuali. Si indichino gli ettari minimi di out-rough che devono essere assicurati, al fine della rinaturalizzazione dell'area e a tutela della naturalità esistente.

(pag. 19) ... inserire nelle NTA delle indicazioni più specifiche riguardo alle caratteristiche agronomiche e ecologiche che devono essere assicurate dalle specie utilizzabili per il manto erboso del campo da golf, scoraggiando l'uso di piante alloctone e competitive con la vegetazione spontanea esistente nell'intorno. Per quanto riguarda le tecniche agronomiche occorrerebbe anche valutare la possibilità di prevedere la semina su sodo (no tillage) del prato e comunque il contenimento delle lavorazioni preimpianto al fine di limitare l'evaporazione dell'acqua dal suolo e il mantenimento della fertilità fisica del terreno.

(pag. 19) ... inserire nelle NTA delle indicazioni più specifiche a riguardo, indicando l'obbligatorietà di attenersi a protocolli di gestione del manto erboso ecocompatibili e/o biologici.

(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 (cd. misure correttive) nel caso di evidenti scostamenti dai target di riferimento. Tali indicatori dovranno essere coerenti con la proposta progettuale che l'Autorità procedente intende adottare."

- parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del P.U.T.T./p, trasmesso dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica (nota prot. n. 9744 del 04.11.2013), le cui conclusioni sono di seguito riportate:

“Premesso quanto innanzi in relazione al parere paesaggistico previsto dall’art. 5.03 delle NTA del PUTT/P si ritiene:

- per la proposta di variante urbanistica sottesa al progetto adottato con delibera di CC n. 59 del 06.12.2010 (non variata nella proposta progettuale adeguata alla Determina Regionale n. 196 del 19.09.2011), come si rileva dalla Tav. 8bis, e Tav. 8ter, di poter esprimere parere favorevole a condizione che a valle della SS16 sia prevista in luogo della destinazione “sistemazione naturalistica - golf” una destinazione 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 tra i “beni diffusi del paesaggio agrario” e della “stratificazione storica dell’organizzazione insediativa dell’agro” (segni e tecniche della conduzione agricola);
- per il progetto proposto adottato con Delibera di CC. 59 del 06.12.2010 di non poter esprimere parere favorevole poiché le previsioni progettuali contrastano:
- con le norme di tutela paesaggistica delle NTA del PUTT/P;
- con i valori di paesaggio tutelati dalla “Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona costiera di Polignano a Mare” del 23.12.1982 e dalla “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della fascia costiera e delle lame sita nei comuni di Polignano a Mare e Monopoli” del 01.08.1985.

Potrà essere rivalutata una nuova proposta progettuale, adeguata al presente parere, al parere motivato di cui alla determinazione del Dirigente del Servizio Ecologia n. 214/2012 VAS, previa adozione della stessa da parte del Consiglio Comunale, rielaborata al fine di:

- (i) garantire un migliore inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento;
- (ii) non interferire con gli equilibri paesaggistici ed ecologici del sito;
- (iii) tutelare il paesaggio agrario di interesse storico culturale, il sistema della stratificazione storica, dell’organizzazione insediativa nonché delle componenti storico-culturali e dei “segni” delle tecniche di conduzione agricola, e non contrastare con le prescrizioni di base, di cui alle NTA del PUTT/P, per le componenti di paesaggio (Ambiti Territoriali Distinti) presenti nell’area;
- (iv) non contrastare con gli indirizzi di tutela previsti per gli Ambiti Territoriale Estesi di tipo B, C e D (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P);
- (v) non contrastare con le norme di cui alle NTA del PPTR;
- (vi) non contrastare con i valori di paesaggio tutelati dal provvedimento di vincolo decretato il 23.12.1982 con la “dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona costiera di Polignano a Mare” e dal provvedimento di vincolo decretato il 01.08.1985 con la “dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della fascia costiera e delle lame sita nei comuni di Polignano a Mare e Monopoli”;
- (vii) non contrastare con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ed in particolare con le “Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco” (Elaborato del PPTR 4.4.4) e con le “Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell’edilizia e dei beni rurali” (Elaborato del PPTR 4.4.6);
- (viii) non essere in contrasto con il parere paesaggistico di cui alla DGR n.1705 del 03.12.2002.

Detta soluzione progettuale dovrà adeguarsi a quanto di seguito riportato:

per la “sistemazione agricola” a valle della SS16 siano osservate le seguenti indicazioni:

- 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 altre opere edilizie.

per la "sistemazione naturalistica, balneazione, parco", a valle della SS16 non sia prevista la realizzazione di strutture balneari rimovibili con annessi percorsi pedonali, o altre opere edilizie, nelle aree di pertinenza e annessa della grotta "Ripagnola" e dei "Boschi", come perimetrate dal PPTR.

per la zona a monte della SS 16, ove sono previste le aree turistico-alberghiere, turistico- residenziali e annessi servizi quali parcheggi pubblici e campo da golf, si condivide sostanzialmente l'impostazione generale di cui al progetto di adeguamento alla determina Regionale n. 196 del 19.09.2011, nel quale si opera una riduzione e riorganizzazione delle volumetrie, a condizione che gli interventi osservino in aggiunta le seguenti indicazioni:

- le aree a parcheggio posizionate a ridosso della viabilità pubblica siano dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto e dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina. Dette alberature dovranno altresì essere posizionate in maniera tale da mitigare l'impatto, soprattutto visivo, di tali aree da punti panoramici ovvero dai siti da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento;
- la viabilità gli spazi aperti pubblici e privati (aree di sosta, parcheggi, aree di pertinenza dei lotti), anche in considerazione delle peculiarità geo-morfo-idrogeologiche di contesto, siano realizzati esclusivamente con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;
- i volumi edilizi e la viabilità di piano non interferisca con l'area di pertinenza e area annessa di cigli di scarpata. A tale scopo occorre accertare la reale consistenza dello stato dei luoghi con riferimento a quanto in precedenza evidenziato ed approfondire le interferenze tra le scelte progettuali e le componenti di paesaggio idro-geomorfologiche, con particolare riferimento all'art 3.09 "Versanti e crinali" delle NTA del PUTT/P;
- le opere previste in progetto non interferiscano con le alberature monumentali presenti in loco. A tale scopo occorrerà produrre una ricognizione puntuale nonché un censimento asseverato ai sensi del DPR 445/2000 da un tecnico competente abilitato (agronomo, forestale, ecc;) di tutti i soggetti arborei presenti nell'area d'intervento, finalizzato al riconoscimento dell'eventuale sussistenza del carattere di monumentalità delle alberature di cui all'art. 2 della L.R. 14/2007. Il suddetto censimento dovrà

asseverare per ogni singolo soggetto arboreo ricadente nell'area d'intervento l'attribuzione o la non attribuzione del carattere di monumentalità di cui all'art. 2 della L.R. 14/2007. Sulla base di detto censimento la soluzione progettuale non dovrà prevedere la modifica dell'area annessa alle alberature monumentali, dimensionata in termini ambientali ovvero di vulnerabilità, e comunque non inferiore a mt 5 dalla proiezione a terra della relativa chioma;

- sia previsto il generale mantenimento delle alberature di ulivo dichiarate non monumentali e il loro relativo reimpianto nella stessa area d'intervento qualora queste ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto.”

## 2. Considerazioni preliminari

Sotto l'aspetto amministrativo si rappresenta preliminarmente quanto segue.

Con D.P.G.R. n. 695 del 09.12.2002 veniva approvato sulle medesime aree interessate dalla presente proposta di variante, l'Accordo di Programma AGAPE, sottoscritto in data 15.12.2000 dal Comune di Polignano a Mare e dalla Regione Puglia ai sensi della L.R. 34/94 e ss.mm.ii. e del D.Lgs. 267/00.

Il suddetto Accordo di Programma, autorizzato con DGR n. 1497 del 30.10.2000, prevedeva la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera in variante allo strumento urbanistico.

Ai fini urbanistici, il decreto presidenziale n. 695/2002 comportava variante allo strumento urbanistico vigente (approvato con DGR n. 5652 del 01.10.1979) ed a quello adottato con deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 06.03.1997 (successivamente approvato definitivamente con DGR n. 815 del 21.06.2005).

In merito alla efficacia di detta variante urbanistica, con nota prot. n. 1841 del 15.02.2013, il Servizio Urbanistica ha rappresentato al Comune di Polignano a Mare quanto di seguito testualmente riportato:

“ ... ommissis ...

La proposta di variante, infatti, interessa le stesse aree già oggetto dell'Accordo di Programma “AGAPE” autorizzato con DGR n. 1497 del 30.10.2000, sottoscritto dalla Regione Puglia e dal Comune di Polignano a Mare in data 15.12.2000, ratificato dal Consiglio Comunale di Polignano a Mare con DCC n. 5 del 11.01.2001 e definitivamente approvato con Decreto P.G.R. n. 695 del 09.12.2002 pubblicato sul BURP n. 160 del 19.12.2002.

Per effetto della sua approvazione, l'AdP ha determinato una variante allo strumento urbanistico vigente (approvato con DGR n. 5652 del 01.10.1979) ed adottato (successivamente approvato definitivamente con DGR n. 815 del 21.06.2005) la cui efficacia è condizionata da alcuni presupposti definiti in sede di AdP di cui occorre verificare la sussistenza.

In particolare, si fa riferimento ai seguenti dispositivi:

1. AdP autorizzato con DGR n. 1479 del 30.10.2000, sottoscritto in data 15.12.2000:

punto 7) dello schema di A. di P.

“Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione realizzato, il presente Accordo di Programma si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.”

2. “Bozza di convenzione attuativa” allegata all'AdP ratificato con DCC n. 5 del 11.01.2001

art. 5

“Gli obblighi previsti in sede di Accordo di Programma, che hanno determinato la nuova destinazione urbanistica, decadono così come l'efficacia della variante stessa, se entro 6 mesi dalla pubblicazione sul BUR del decreto della G.R. di ratifica dell'Accordo di Programma, il proponente Sig. Andidero Domenico (in nome e per conto della società proponente) non ha provveduto a richiedere la prima concessione

edilizia.

In tale caso la variante approvata, non avendo prodotto modificazioni del territorio, perde efficacia con il conseguente ripristino della precedente disciplina urbanistica: il Comune provvederà a curare gli adempimenti a tal fine necessari.”

art. 9

“Le condizioni sopra riportate, nonché quelle contenute nell’Accordo di Programma stipulato tra il Comune di Polignano a Mare e la Regione Puglia, sono impegnative per il proponente sig. Andidero Domenico (in nome e per conto delle società proponente) e per quanti dovessero acquistare o rilevare la proprietà e/o con essa l’attività produttiva oggetto dell’Accordo.

Il Proponente si impegna a trasferire gli obblighi assunti con la presente convenzione attuativa dell’Accordo di Programma ai Soggetti subentranti in tutto o in parte.”

3. Decreto P.G.R. n. 695 del 09.12.2002, pubblicato sul BURP n. 160 del 19.12.2002:

“DECRETA

...omissis...

Il presente Decreto ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici ... e si intenderà caducato di diritto e conseguentemente, posto nel nulla, qualora l’intervento non sia realizzato a qualsiasi titolo e ragione, riacquistando le aree interessate la originaria destinazione urbanistica

...omissis...”.

Per quanto innanzi evidenziato, quindi, occorre che l’Amministrazione Comunale chiarisca, sulla base di opportuna documentazione, lo stato giuridico ed il conseguente quadro pianificatorio delle aree interessate dalla proposta di variante in oggetto, ovvero la efficacia della variante connessa all’Accordo di Programma, sulla scorta degli obblighi assunti dal proponente ad esito delle determinazioni adottate dal Consiglio Comunale di Polignano a Mare in sede di ratifica dell’ A. di P.”

Con nota prot. n. 20398 del 14.08.2013, acquisita al prot. n. 9205 del 19.09.2013 del Servizio Urbanistica, l’Amministrazione Comunale ha riscontrato la richiesta di chiarimenti con quanto di seguito testualmente riportato:

“A riscontro della Vostra nota in oggetto richiamata, con cui si richiede di chiarire con opportuna documentazione lo stato giuridico ed il conseguente quadro pianificatorio delle aree interessate dalla proposta di variante in oggetto ..... sulla scorta degli obblighi assunti dal proponente ad esito delle determinazioni adottate dal Consiglio Comunale di Polignano a Mare in sede di ratifica dell’A. di P., si comunica:

1. con riferimento all’A. di P. autorizzato con DGR n. 1479 del 30.10.2000, sottoscritto in data 15.12.2000 [punto 7) dello schema di A. di P. “Nell’eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l’intervento non venga, per qualunque ragione realizzato, il presente Accordo di Programma si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l’area interessata dall’intervento riacquisterà l’originaria destinazione urbanistica.”],

- che la convenzione è stata formalmente stipulata in data 21.06.2004, innanzi al Notaio Enrico Amoruso in Alberobello, Atto repertorio n. 125414, registrato in Gioia del colle il 9.7.2004 al n. 2397, di cui si allega copia;

2. con riferimento alla “Bozza di convenzione attuativa” (allegata all’AdP ratificato con DCC n. 5 del 11.01.2001) [art. 5 - Gli obblighi previsti in sede di Accordo di Programma, che hanno determinato la nuova destinazione urbanistica, decadono così come l’efficacia della stessa variante, se entro 6 mesi

dalla pubblicazione sul BUR del decreto della G.R. di ratifica dell'Accordo di Programma, il proponente Sig. Andidero Domenico (in nome e per conto della società proponente) non ha provveduto a richiedere la prima concessione edilizia. In tal caso la variante approvata, non avendo prodotto modificazioni del territorio, perde efficacia con il conseguente ripristino della precedente disciplina urbanistica: il Comune provvederà a curare gli adempimenti a tal fine necessari.],

- che la Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 11.01.2001, di ratifica dell'Accordo di Programma, al punto 2 del deliberato, da atto degli atti tecnici di cui si compone la richiesta di Accordo di Programma, tra cui la nuova documentazione che modifica ed adegua la precedente alle prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 1479/00, ovvero la "Bozza di convenzione (adeguata alle prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 1479/00)" (che si allega) che all'Art. 5, a pag 3, dispone: "Gli obblighi previsti in sede di Accordo di Programma, che hanno determinato le nuove destinazioni urbanistiche decadono, così come l'efficacia della variante stessa, se entro ..... mesi, il Proponente Sig. Andidero Domenico (in nome e per conto della Società Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare S.r.l.) non ha provveduto a richiedere la concessione edilizia. In tal caso la variante approvata, non avendo prodotto modificazioni del territorio, perde efficacia con il conseguente ripristino della precedente disciplina urbanistica: il Comune provvederà a curare gli adempimenti a tal fine necessari.";

- che la Convenzione sottoscritta in data 21.06.2004, dispone, tra l'altro, a pag. 23, ovvero all'art. 5, che "Gli obblighi previsti in sede di Accordo di Programma, che hanno determinato le nuove destinazioni urbanistiche decadono, così come decade l'efficacia della variante stessa, se entro sei (6) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione le società proponenti non abbiano provveduto a richiedere il primo permesso di costruire. In tal caso la variante urbanistica approvata, non avendo prodotto modificazioni del territorio, perde efficacia con il conseguente ripristino della precedente disciplina urbanistica. Il Comune provvederà a curare gli adempimenti a tal fine necessari.";

- che l'A. di P., al punto 5) di pag. 4, dispone che "Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune di Polignano a Mare e la ditta .....";

- che la domanda di Permesso di Costruire, di cui si allega copia, è stata presentata al Comune di Polignano a Mare in data 20.12.2004, prot. 18753, ovvero entro i 6 mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione nel rispetto dell'art. 5 della stessa convenzione.

Tutto ciò premesso, si trasmettono in allegato gli atti richiamati affinché possiate avere completa conoscenza del procedimento e conseguentemente poter definire il "quadro pianificatorio di riferimento" nell'ambito del procedimento del Piano di Lottizzazione "Parco dei trulli" con annesso campo da golf, in variante al PRG Vigente, trasmesso a Codesto Servizio con nota del 30.6.2011, prot. 14919."

Sulla scorta degli atti d'ufficio e delle determinazioni adottate dal Consiglio Comunale di Polignano a Mare con deliberazione n. 5 del 11.01.2001 di ratifica dell'AdP, si rileva che, in sede di ratifica dell'Accordo di Programma (sottoscritto dal Presidente della Giunta Regionale e dal Sindaco del Comune di Polignano a Mare in data 15.12.2000 e parte integrante del DPGR n. 965 del 09.12.2002), all'art. 5 della cd. "Bozza di convenzione attuativa" (parte integrante della stessa delibera di C.C. n. 5/2001) il Consiglio Comunale pone espressamente una clausola di decadenza dell'AdP e, quindi, della efficacia della variante urbanistica connessa allo stesso AdP.

Nello specifico, all'art. 5 si dispone che gli obblighi previsti nell'AdP decadono se entro sei mesi dalla pubblicazione sul BURP del decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica, il proponente non ha proceduto a richiedere la prima concessione edilizia.

Ciò premesso, rilevato che il DPGR n. 695 del 9.12.2002 risulta pubblicato sul BURP n. 160 del 2002 e

che, a seguito di richiesta regionale di cui alla nota prot. n. 1841 del 15.02.2013, il Comune di Polignano a Mare, con nota prot. n. 20398 del 14.08.2013, ha fornito copia della richiesta di Permesso di Costruire datata 20.12.2004 e acquisita al protocollo comunale n. 18753 del 20.12.2004, per quanto innanzi detto, si constata il mancato rispetto dei termini previsti dall'art. 5 della cd. "Bozza di convenzione attuativa" (approvata in sede di ratifica dell'AdP sottoscritto in data 15.12.2000 giusta deliberazione CC n. 5/2001) in ordine alla richiesta del

Permesso di Costruire e pertanto, allo stato, deve ritenersi decaduto l'AdP in questione, ivi compresa l'efficacia della variante urbanistica connessa allo stesso AdP.

Ciò precisato, per la variante adottata (trasferimento delle volumetrie da valle a monte e ritipizzazione delle aree di sedime ad esito dello stesso trasferimento) deve farsi unicamente riferimento, come dispone il deliberato consigliere comunale n. 59/2010, al procedimento ordinario ex art. 16 L.R. 56/1980, nel rispetto dell'art. 59 delle NTA vigenti, che disciplina le trasformazioni urbanistiche nei cd "nuclei di attività turistica" (di seguito "n.a.t."), ambiti territoriali della fascia costiera a valle della S.S. 16 destinati ad attività turistico- alberghiere, campeggi, parcheggi e attrezzature collettive, rivenienti dalle previsioni del precedente strumento urbanistico.

L'art. 59 delle NTA, prevede quanto segue:

#### "ART. 59 - DISPOSIZIONI RELATIVE AI "NUCLEI DI ATTIVITA' TURISTICA"

Nel presente PRG vengono riportati (tav. 2.3) i "nuclei di attività turistica" già presenti nel precedente Piano. Questi comprendono al loro interno aree a varia destinazione: zone turistico-alberghiere di tipo TA/2 (art. 32), Campeggi (art. 52), zone F di interesse collettivo (art. 19), aree destinate 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" - contornati e tratteggiati nel grafico sopraindicato in scala 1/5000 - si prescrive che ogni intervento negli stessi venga subordinato alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo (PP, PLC) esteso all'intero nucleo. Questo piano, se di iniziativa privata, potrà essere promosso dai proprietari di almeno il 40% della superficie complessiva, utilizzando la ripartizione degli utili e degli oneri in rapporto alle aree di proprietà e alle destinazioni d'uso. Il piano in questione dovrà costituire un utile approfondimento del PRG, in relazione alla opportunità di migliorare il disegno urbano superando (secondo quanto previsto dall'art. 13 ultimo comma delle presenti NTA) la rigidità geometrica delle limitazioni di zona, in rapporto anche all'orografia dei luoghi.

Nell'ambito di ciascun nucleo delimitato e tratteggiato vanno previsti volumi non superiori a quelli globali consentiti dalla normativa di zona, ed infine va garantito il mantenimento degli standard globali previsti dalle norme di zona. Per ciascun proprietario dovrà essere garantita la corretta utilizzazione delle aree di sua pertinenza, secondo le specifiche destinazioni di zona, e dimostrata attraverso le apposite tabelle utili/oneri. Le aree F (comprese in zona soggetta a vincolo panoramico) potranno essere utilizzate solo applicando gli indici e parametri di cui alla lettera b) dello specifico punto (v. art. 19); possono anche essere utilizzate le aree a standard relative alle urbanizzazioni secondarie S2/A delle contigue zone alberghiere TA/2; mentre i parcheggi di queste possono essere collocati anche nelle aree a Parcheggio, eventualmente presenti nel "nucleo". Per le zone a parcheggio non utilizzate a questo fine, si applicheranno le disposizioni relative alle zone F. Per le attrezzature sportive, si applicano le stesse prescrizioni e limitazioni indicate per le analoghe zone di Campeggi (v. art. 51, penultimo comma) a tutte le zone comprese nel "nucleo".

Il progetto del "nucleo" potrà non comprendere le aree che risultino già utilizzate in modo congruente con le indicazioni del PRG.

Su esplicita richiesta degli aventi diritto, i "nuclei" possono essere ampliati interessando le aree E1

comprese fra il tracciato della SS 16 e quello della ferrovia, consentendo una diversa localizzazione delle varie zone che li compongono e allontanando dalla fascia costiera le varie opere previste dalle specifiche zonizzazioni. La delocalizzazione a monte deve interessare almeno una intera zona (TA/2, Campeggi, Zona F, Parcheggio) di quelle comprese nel nucleo originario; le parti a valle della SS 16 che verranno così liberate verranno classificate come aree agricole di tipo E2. La procedura sopradescritta costituirà Variante al PRG vigente e andrà sottoposta all'iter di adozione ed approvazione prescritto dalle vigenti leggi nazionali e regionali."

Detto articolo risulta inserito nelle NTA a seguito di specifiche prescrizioni regionali connesse, tra l'altro, alle esigenze di tutela paesaggistico-ambientale espresse preliminarmente all'approvazione del vigente PRG, dalla Soprintendenza Archeologica della Puglia per i BB.AA.AA.AA.SS. che, con nota prot. n. 2388 del 1.02.1999, aveva rappresentato la necessità che il Comune intraprendesse

"... ogni utile iniziativa, tra cui la modifica delle previsioni urbanistiche contenute nella variante generale di che trattasi nonché accordi di programma, finalizzata alla salvaguardia dei caratteri ambientali della zona costiera del Comune di Polignano a Mare."

Tale prescrizione è stata recepita in sede di approvazione di PRG giusta deliberazione di GR n. 559 del 17.04.2003 e successivamente fatta propria dal Comune con deliberazione CC n. 22 del 22.10.2004 di adeguamento alle prescrizioni regionali.

Conseguentemente, in sede di approvazione definitiva, giusta deliberazione di GR n. 815 del 21.06.2005, si è ritenuto opportuno precisare

"... che sia comunque interesse pubblico allontanare dalla costa le costruzioni, pur senza mortificare le legittime aspirazioni del Comune che riconosce nel settore turistico il ruolo principale e caratterizzante del proprio territorio. Il Comune pertanto intraprenderà ogni utile iniziativa, anche in sede di adeguamento del PRG al P.U.T.T./p, finalizzata alla salvaguardia dei caratteri ambientali della zona costiera, rimandando a successive e puntuali varianti al PRG le definitive variazioni della struttura generale della fascia costiera vincolata.

Tale indirizzo, in ottemperanza a quanto richiesto dalla Soprintendenza per i BB.AA.AA.AA.SS. di Bari con nota n. 2388/99, è esplicitato nell'ultimo paragrafo dell'art. 59 delle NTA riguardante i "Nuclei di Attività Turistica" previsti sulla fascia costiera, per i quali si prevede il ricorso all'estensione del comparto alle aree a monte comprese tra la SS. 16 e la ferrovia, per la delocalizzazione dell'attività edilizia,..."

e che rimaneva in capo

"... alla stessa Amm.ne Comunale la opportunità e necessità di provvedere, secondo gli ordinari canoni urbanistici, con una successiva pianificazione urbanistica, ad attivare azioni tali da conservare la integrità della fascia costiera ora interessata da previsioni insediative turistico-ricettive, pervenendo al trasferimento delle volumetrie di piano a monte della SS. 16."

L'art. 59 delle NTA rappresenta, in definitiva, lo strumento attraverso il quale il Comune attua, secondo gli ordinari canoni urbanistici, le necessarie misure di salvaguardia della fascia costiera.

Si precisa, infine, che il presente provvedimento riguarda solo gli aspetti di variante al PRG ex art. 16 della L.R. 56/80, non ricorrendo per il caso di specie le condizioni di cui all'art. 21 comma 14 della L.R. 56/80, che disciplina il provvedimento unico di adozione ed approvazione di piani attuativi in variante alla strumentazione urbanistica generale.

### 3. Descrizione della proposta di variante

## Inquadramento generale

La variante in questione, proposta ai sensi dell'art. 59 delle NTA, prevede la delocalizzazione delle previsioni insediative dell'intero nucleo di attività turistica n. 4 e di parte del nucleo di attività turistica n. 3, nella zona a monte compresa tra la S.S. 16 e la ferrovia, attualmente tipizzata come "E1".

L'area interessata, 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.

Nell'Allegato A bis - "Relazione Tecnica di Progetto e Norme Tecniche di Attuazione" l'intervento viene descritto così come di seguito:

"Il progetto attualizza e differenzia le destinazioni funzionali della volumetria turistica riveniente dalla delocalizzazione delle attività turistico-alberghiere e dei campeggi previsti dal PRG a valle e articola la volumetria totale di mc 109.500 in 37.500 mc di alberghiero e 72.000 mc di residenza, localizzandola interamente a monte. Le destinazioni ricettive sono supportate e integrate da servizi e dalla realizzazione di un campo da golf 27 buche. Le attrezzature comuni a servizi dell'insediamento sono destinate a contenere attrezzature commerciali, club house, attività congressuali e centro benessere (mc 25.000 circa).

Le zone F per attività collettive da cedere al Comune, previste dal PRG, vengono confermate nella loro estensione complessiva di mq 71.250 e destinate a parco naturale.

Le volumetrie complessive previste dal progetto per l'attività ricettiva e le residenze, sono le stesse di quelle rivenienti dal PRG se si sommano quelle turistico-alberghiere con quelle derivanti dalla trasformazione in volumetria dei campeggi secondo un criterio già approvato con l'Accordo di Programma AGAPE.

Per una più attuale e funzionale previsione la volumetria è stata articolata in alberghiero e in turistico - residenziale non alberghiero. Le residenze turistiche sono direttamente collegate alle attività golfistiche e costituiscono l'integrazione e diversificazione dell'offerta turistica ad esso connesse, sempre nell'ottica della destagionalizzazione delle attività turistiche. A tal fine sono stati inoltre previsti 25.000 mc di attrezzature private di interesse collettivo a supporto del Golf, delle strutture alberghiere e della residenza turistica."

Ancora, nella relazione istruttoria comunale datata 03.12.2010, prot. n. 2717 in precedenza citata gli aspetti di variante vengono così enucleati (testualmente):

" ... omissis ...

Tutto ciò stante il P.d.L. costituisce variante allo strumento urbanistico vigente sotto i seguenti profili:

- Variante in ordine all'ultimo comma dell'art. 59 delle NTA per delocalizzazione a monte di parte di zona del nucleo denominato Maglia 3 di proprietà dell'istante tipizzata TA2 anziché dell'intera zona TA2 dello stesso nucleo;
- Variazione della destinazione d'uso delle aree a valle della strada SS 16 da attività produttive turistico-alberghiere "TA2", agricole "E2", campeggi "C", zone di interesse collettivo "F", zone a parco urbano "Fp" e zone a parcheggio "P" a sistemazione naturalistica-parco, naturalistica- balneazione, naturalistica-naturalizzazione e a sistemazione naturalistica-golf.
- variazione della tipizzazione delle aree a monte della strada SS 16 da attività produttive di tipo 1 a zona per attività produttive turistico-alberghiera, turistico-residenziale (non alberghiero), aree attrezzate a verde-golf, parcheggi pubblici e privati, zone per attività private di interesse collettivo (localizzate all'interno delle aree alberghiere e residenziali)
- eliminazione della zona Fp "parco urbano regionale" a ridosso dell'area demaniale prevista dal PRG con nuova previsione dell'area a sistemazione naturalistica-golf e a sistemazione naturalistica-balneazione.
- variazione dell'altezza massima di PRG prevista per le zone E1 e TA2 da m 7,50 a m 9,50 per alcuni

servizi della volumetria alberghiera

- realizzazione sottopasso SS 16 di collegamento tra l'area e l'area a monte del PdL.”

#### Aspetti progettuali

In relazione alle tipizzazioni ed ai dati dimensionali, la variante proposta prevede:

In definitiva, quindi, la proposta comporta il trasferimento a monte delle destinazioni 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 79.789 mq (pari a circa il 47% di quella complessiva).

In particolare, si prevede il trasferimento da valle a monte delle seguenti destinazioni:

1) n.a.t. 4

- Zona TA/2, per l'intera superficie pari a 75.000 mq,
- Parcheggi, 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) n.a.t. 3

- Zona TA/2, per una superficie pari a circa 33.111 mq (valore riveniente da una prima misurazione effettuata d'ufficio, fatti salvi approfondimenti in sede di adeguamento e/o controdeduzioni), a fronte di quella complessiva pari a 38.526 mq,
- Parcheggi, per una superficie pari a 6.612 mq (valore riveniente da una prima misurazione effettuata d'ufficio, fatti salvi approfondimenti in sede di adeguamento e/o controdeduzioni), a fronte di quella complessiva pari a 14.000 mq,

A valle, sulle aree “liberate” dalle destinazioni dei n.a.t. (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 (Parco Est e Parco Ovest), per una superficie pari complessivamente a 102.980 mq, da cedere interamente al Comune,
- un'area da destinare a campo da golf, per una superficie pari a 373.272 mq,
- un'area da destinare alla balneazione, per una superficie pari a 28.895, di cui 3.880 mq da cedere al Comune,
- un'area da destinare a naturalizzazione, per una superficie pari a 41.407, di cui 13.140 mq da cedere al Comune.

A monte, a seguito del trasferimento, si prevede:

- un'area turistico alberghiera, per un totale di 111.656 mq,
- un'area turistico residenziale, per un totale di 205.800 mq,
- un'area da destinare a campo da golf, per una superficie pari a 266.880 mq,
- un'area da destinare a parcheggi, per una superficie pari a 26.260 mq.

All'interno delle aree turistico-alberghiere e turistico-residenziale, la variante proposta prevede la realizzazione di servizi privati di interesse collettivo per un volume complessivo di 25.000 mc.

#### 4. 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 della 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

1 - eliminazione della c.d. "sistemazione naturalistica-golf" sia per il contrasto con la 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 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

altre opere edilizie.

2 - 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 perimetrata dal PPTR.

#### B) Aree a monte della SS16

1 - 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.

2 - 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

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).

## 5. Osservazioni

La Delibera di C.C. n. 59 del 06.12.2010 relativa alla adozione della variante in questione, giusta dichiarazione riportata nella nota di trasmissione, prot. n. 14919 del 30.06.2011, risulta depositata e pubblicata ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80. In seguito alla pubblicazione risultano pervenute proposte n. 5 osservazioni.

Con la successiva Delibera di C.C. n. 34 del 06.06.2011 relativa all'esame delle osservazioni si conferma l'avvenuta pubblicazione e l'affissione di pubblici manifesti e la presentazione nei termini di legge di n. 5 osservazioni.

Nel merito di dette osservazioni, previo parere dell'U.T.C., giusta relazione istruttoria datata 27 maggio 2011 prot. n. 12340, il Consiglio Comunale si è espresso così come di seguito riportato:

## 6. Determinazioni regionali in merito alle osservazioni

In merito alle osservazioni sopra elencate, si ritiene che le stesse possano ritenersi superate dalle modifiche e prescrizioni inserite d'ufficio nel presente provvedimento.

Sulla scorta di quanto sopra rilevato, si propone alla Giunta l'approvazione della variante adottata con Delibera di C.C. n. 59 del 06.12.2010, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui ai punti A), B) e C) innanzi riportate e nel rispetto delle prescrizioni e integrazioni contenute nel parere VAS di cui alla nota prot. n. 9092 del 02.11.2012 e nel parere paesaggistico di cui alla nota prot. n. 9744 del 04.11.2013; il tutto da sottoporre all'iter delle controdeduzioni e/o adeguamento da parte del Consiglio comunale di Polignano a mare e ciò ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/1980.

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

Copertura finanziaria di cui alla L.R. n.28/2001 e successive modifiche ed integrazioni

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 Qualità del Territorio;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

## DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI APPROVARE ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80 la Variante al PRG del Comune di Polignano a Mare (BA) adottata con DCC n. 59 del 06.12.2010 con le prescrizioni e modifiche nelle premesse che

qui si intendono in toto condivise e facenti parte integrante del presente provvedimento;

DI RICHIEDERE, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80, al Comune di Polignano a Mare specifico provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Polignano a Mare (BA), per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (a cura del SUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Avv. Davide F. Pellegrino Angela Barbanente

---