



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 45 del 02/04/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 marzo 2014, n. 498

Comune di Polignano a Mare (BA). Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) Club Adriatico Srl in variante al P.R.G. Delibera di C.C. n. 67 del 22/12/2008. Approvazione con prescrizioni.

Il Vice Presidente, Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

“Il Comune di Polignano a Mare (Ba), dotato di PRG adeguato alla L.R. 56/80, ha trasmesso la documentazione relativa al Piano di Interventi di Recupero Territoriale presentato dalla Soc. Coop. a r.l. “Club Adriatico” in data 21.01.2005 prot. n° 6027 e adottato con Del. di C.C. n° 67 del 22.12.2008, al fine di acquisire il parere ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80 e dell'art. 7.08 del PUTT/P che al comma 1, prevede la possibilità per i comuni di formare, anche su proposta di privati, i Piani di Interventi di Recupero Territoriale, “motivando e attestando la compatibilità degli interventi di recupero territoriale proposti con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali del sito”, “al fine di qualificare l'area di intervento e di verificare la sanabilità di edificato abusivo non sanabile ai sensi delle leggi LL. RR. 56/80 e 30/90”.

La documentazione trasmessa alla Regione Puglia - Settore Urbanistico Regionale, in data 19.08.2009 con nota n° 2147/UT (prot. SUR N° AOO 079 10231 del 24.09.2009), risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati:

Documentazione amministrativa:

- Delibera di Giunta Comunale n° 36 del 06.03.2008 avente per oggetto “Manifestazione di pubblico interesse in ordine alla formazione ed approvazione di PIRT relativo alla costa nord del Comune di Polignano a Mare”;
- Delibera di Consiglio Comunale n° 67 del 22.12.2008 di adozione del PIRT;
- Pubblicazione sul BUR della Regione Puglia in data 30.04.2009, avviso di pubblicazione, con relativi stralci, su due quotidiani, affissione all'Albo Pretorio del Comune e mediante pubblici manifesti;
- Delibera di Consiglio Comunale n° 30 del 29.07.2009 di esame osservazioni e relative controdeduzioni, con conseguente modifica della TAV. 19 - “NTA e criteri per la sanabilità degli interventi” a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione presentata dalla soc. coop. a r.l. “Club Adriatico”

Elaborati grafici:

n. d'ordine TITOLO

TAV 1 Documento Programmatico Preliminare

TAV 2 Relazione generale

TAV 3a Inquadramento catastale e aerofotogrammetrico

TAV 3b Inquadramento catastale e aerofotogrammetrico dell'area di intervento
TAV 4a Inquadramento urbanistico: il piano regolatore
TAV 4b Inquadramento urbanistico: il piano regolatore dell'area di intervento
TAV 5a Analisi degli insediamenti: condoni
TAV 5b Analisi degli insediamenti: piano di recupero
TAV 6 Anagrafica dei condoni
TAV 7 Inquadramento geologico-tecnico
TAV 8a PUTT/P gli ambiti estesi
TAV 8c PUTT/P gli ambiti estesi dell'area di intervento
TAV 9.1a PUTT/P - Gli ambiti distinti: Sistema geo-morfo-idrogeologico
TAV 9.1b PUTT/P - Gli ambiti distinti: Sistema geo-morfo-idrogeologico dell'area di intervento
TAV 9.2a PUTT/P - Gli ambiti distinti: Sistema botanico-vegetazionale
TAV 9.2b PUTT/P - Gli ambiti distinti: Sistema botanico-vegetazionale dell'area di intervento
TAV 9.3a PUTT/P - Gli ambiti distinti: Sistema storico-culturale
TAV 9.3b PUTT/P - Gli ambiti distinti: Sistema storicoculturale dell'area di intervento
TAV 9.4a PUTT/P - Gli ambiti distinti: Sistema dei vincoli preesistenti al PUTT
TAV 9.4b PUTT/P - Gli ambiti distinti: Sistema dei vincoli preesistenti al PUTT dell'area di intervento
TAV 10 Matrice di analisi e progetto dello stato dei luoghi
TAV 11 Rilievo fotografico delle visuali panoramiche dalla S.S. 16
TAV 12 La zonizzazione di progetto, area litoranea e area annessa
TAV 13 Sovrapposizioni delle zonizzazioni di progetto e di PRG
TAV 14 La zonizzazione di progetto. Unità minime di intervento.
Opere di mitigazioni. Demolizioni
TAV 15 Verifica della salvaguardia delle visuali panoramiche: situazione attuale
TAV 16 Verifica della salvaguardia delle visuali panoramiche: situazione futura
TAV 17a Rilievo delle opere di urbanizzazione primaria
TAV 17b Progetto delle opere di urbanizzazione primaria
TAV 17b1 Progetto impianto di sollevamento
TAV 18a Rilievo delle opere di urbanizzazione secondaria
TAV 18b Progetto delle opere di urbanizzazione secondaria
TAV 19 Norme tecniche di attuazione e criteri per la sanabilità degli interventi
TAV 19* Norme tecniche di attuazione e criteri per la sanabilità degli interventi (adeguata all'accoglimento parziale dell'osservazione. luglio 2009)
TAV 20 Quadro tecnico economico e ripartizione millesimale degli oneri

Successivamente, in data 25.02.2011 con nota prot. n° 4616, il Comune di Polignano ha trasmesso copia dei seguenti pareri acquisiti in ordine al PIRT in esame:

1. Parere Autorità di Bacino della Puglia (prot. n° 743 del 26.01.2011)

“.....Si esprime, per quanto di competenza parere di compatibilità dell'intervento al PAI alle seguenti condizioni, la cui verifica dell'ottemperanza è a carico del RUP:

- a) i lavori si svolgano senza creare ostacolo significativo all'eventuale deflusso delle acque di piena;
- b) venga predisposto un opportuno piano di manutenzione, con relativo quadro economico e individuazione del soggetto attuatore, finalizzato al mantenimento delle migliori condizioni di officiosità delle opere idrauliche previste;
- c) le opere vengano realizzate secondo le regole del buon costruire dell'ingegneria civile.

Questa Autorità, considerato lo studio ideologico e idraulico prodotto relativo alle condizioni pre intervento, si riserva di attivare le procedure necessarie per la modifica del PAI ai sensi degli artt. 24 e 25 del PAI vigente”.

2. Regione Puglia - Assessorato alla Qualità dell'Ambiente - Servizio Ecologia - Ufficio VAS (prot. n° 13668 del 26.01.20119

“Con riferimento alla nota in oggetto, acquisita al prot. Uff. n° 13040 del 13.10.2010, e relativa alla richiesta di chiarimenti circa l'applicazione della normativa in materia di VAS al Piano di Interventi di Recupero Territoriale (PIRT) proposto dal Club Adriatico nel territorio comunale di Polignano a Mare, si rappresenta quanto segue:

Come chiaramente espresso dal D. Lgs. 152/2006, la valutazione ambientale di piani e programmi ha la finalità di “garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e dell'approvazione di detti piani e programmi, assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile (art. 4, comma 4, lettera a)”. Pertanto “la fase di valutazione è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all'avvio della relativa procedura legislativa. essa è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione prima della loro approvazione” (art. 11, comma 3).

In quest'ottica, tale disciplina non è applicabile al suddetto piano in quanto relativo ad edificato abusivo già esistente e, come dichiarato da codesta Amministrazione, “redatto e proposto da soggetto privato ai sensi e per gli affetti dell'art. 7.08 delle NTA del PUTT/P” che “nella fattispecie disciplina con specifica normativa l'emanazione di un provvedimento amministrativo di sanatoria urbanistica relativa ad interventi abusivi non sanabili ai sensi della L.R. 56/80 e della L.R. 30/90.”

3. Regione Puglia - Area Politiche per l'Ambiente, le Reti e la Qualità Urbana - Servizio LLPP - Coordinamento STP BA/FG (prot. n° 12380 del 22.02.2011).

“...omissis....

Per quanto innanzi si esprime parere favorevole per soli aspetti inerenti l'art. 89 del DPR 380701, a condizione che prima dell'approvazione del PIRT sia realizzata la sistemazione idraulica per la messa in sicurezza delle aree attraversate dal canale. A tale proposito occorre inserire l'intervento di mitigazione idraulica tra le opere di urbanizzazione da realizzare”

Dagli atti ed elaborati progettuali trasmessi ed in precedenza elencati si rileva, in estrema sintesi quanto di seguito si riporta:

“L'area oggetto del PIRT è tipizzata dal vigente PRG del Comune di Polignano:

- 1) “zona residenziale speciale e stagionale: campeggi” (art. 51 NTA del PRG) per circa 90555 mq;
- 2) “area per attrezzature di uso pubblico di interesse generale: parco urbano” (art. 19 NTA del PRG) per 65451 mq;
- 3) S2V “area per le urbanizzazioni secondarie (standard); area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport”(art. 18 NTA del PRG) per 15.157 mq.

Tali destinazioni sono state, di fatto, variate dallo sviluppo territoriale dell'insediamento abusivo che, debordando dai limiti delle aree destinate dal vigente PRG a campeggi, ha occupato aree destinate dallo stesso strumento urbanistico alla pubblica fruizione (Parco Urbano).

Il PIRT ha, pertanto, operato una modifica della zonizzazione, recependo lo stato di fatto e variando la superficie della zona destinata a campeggio dal vigente PRG da mq 90.555 a mq 117.429, con un incremento di mq 26.874, riducendo, conseguentemente, la superficie a “Parco Urbano” da mq 65.451 a mq 38.577 (ovvero con riduzione di mq 26.874) e lasciando invariata la superficie per urbanizzazioni secondarie.

Dal punto di vista progettuale il PIRT ha inteso operare un adeguamento dell'insediamento alle previsioni della L.R. 11/99 “Disciplina delle strutture ricettive ecc..” e in particolare del Titolo II attinente alle “Strutture ricettive all'aria aperta”.

I parametri dimensionali utilizzati per il calcolo delle densità, rapportati alle superfici di zona variate,

fanno riferimento a quelli contenuti nell'art 24 della suddetta legge:

- equipaggi max n° 70 per ettaro, pari a 822 equipaggi;
- persone max 280 per ettaro pari a 3.288 persone insediabili.

Gli ospiti possono essere ospitati, ai sensi dell'art. 17, con le seguenti modalità ricettive:

- il 25 % in unità fisse, pari a 822 persone;
- il 20 % in unità mobili, pari a 658 persone;
- il restante 55 % in tende, pari a 1808 persone.

Ancora, secondo le previsioni dell'art. 18 della L.R. 11/99, per ogni piazzola è possibile collocare un equipaggio di 4 persone, 2 in unità fissa e 2 in unità mobile. In ragione di questi parametri dimensionali, le piazzole collocabili sono:

- per unità fisse max 411 piazzole (822 pp/2 pp a piazzola)
- per unità mobili max 329 piazzole (658 pp/2 pp a piazzola)

e in ragione della possibilità di dividere la piazzola in due settori per ospitare una tenda da n° 2 posti:

- per tende max 904 piazzole (1808 pp/2pp a piazzola)

Il PIRT prevede in definitiva:

- 407 piazzole destinate ad unità fisse
- 319 piazzole destinate ad unità mobili
- 426 piazzole destinate a tende (in tutte le piazzole individuate).

Il dimensionamento della aree a parcheggio (art. 31 parcheggio auto e parcheggio di precampo), viene quantificato in ragione di mq 20 per piazzola con una previsione di mq 8.796 a fronte di uno standard di mq 8.520 (426 x 20 mq).

In relazione ai parametri dimensionali relativi alle modalità di utilizzazione delle piazzole è opportuno rilevare che negli elaborati progettuali del PIRT non risultano individuate le piazzole destinate ad ospitare allestimenti mobili, ma unicamente allestimenti fissi, articolati in unità fissa, gruppo servizi e veranda, tipo di allestimento descritto nell'art. 16 (Requisiti tecnici dei villaggi turistici) della L.R. 11/99, al quale il comma 3 dell'art. 17 (campeggi) della stessa legge regionale rimanda.

Inoltre si evidenzia il fatto che alcune piazzole ricadenti nell'area destinata a "Parco Urbano", allo stato attuale libere da strutture abusive, vengano destinate ad ospitare l'allestimento tipo previsto, con sottrazione delle stesse ad un più coerente uso pubblico.

Verifica aree a standard

Il PIRT prevede l'individuazione di spazi pubblici ex DM n° 1444/68 nella misura di mq 80 ogni 100 mq di superficie lorda pavimentata (9.077,13 mq x 80%) per un totale di mq 7.261,70 di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

Nella dotazione per standard sono state indicate le seguenti aree:

- 1) area verde di compensazione per una superficie di mq 391, a fronte della non demolizione dello scivolo a mare (nota n° 14449 del 16/10/98 dell'Assessorato Ecologia Regione Puglia)
- 2) area per opere di interesse collettivo da destinare a presidio sanitario e di sicurezza per mq 544
- 3) aree di accesso al mare con realizzazione di percorso pedonale per una superficie di mq 1.615
- 4) area a parcheggio pubblico con accesso dalla via Pietra Egea per mq 1.480
- 5) area a parcheggio pubblico con accesso dalla complanare SS 16 per mq 1.278.”

Il P.I.R.P. in parola è stato sottoposto all'istruttoria di rito del settore Urbanistico Regionale che con propria relazione n. 20 del 07-12-2011, nel merito si è così espresso:

“”“omissis

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici il progetto di P.I.R.T. presentato prevede di fatto il solo adeguamento dell'insediamento campeggistico esistente alle disposizioni della LR 11/2/1999 n. 11 “

Disciplina delle strutture ricettive ex art. 5,6 e 10 della legge 17/5/1983 n. 217, delle attività turistiche ad uso pubblico gestite in regime di concessione e delle associazioni senza scopo di lucro” ed in particolare a quanto disposto dal Titolo II attinente alle “ Strutture ricettive all’aria aperta”.

Quanto innanzi in assenza di qualunque proposta di recupero e riqualificazione delle aree interessate secondo gli indirizzi dell’art. 7.08 delle N.T.A. del PUTT/p.

In particolare dalla “Relazione generale” di PIRT si rilevano i dati e parametri urbanistico edilizi di seguito testualmente riportati:

“La determinazione delle dotazioni fisse e mobili del campeggio del CLUB ADRIATICO è stata realizzata in ottemperanza alla L.R. 11 febbraio 1999 n°11

Superficie in proprietà al

Club Adriatico srl 170163 mq

di cui tipizzati

a campeggio 117429 mq

a parco urbano 38577 mq

a urb. sec. 14157 mq

pertanto, ai sensi dell’art. 17 della L.R. 11/99 sono ammesse le seguenti densità massime:

- di equipaggi 70/Ha pari dunque a 822 equipaggi (70eq/Ha x 11,7429 Ha)

- di persone 280/Ha pari dunque a 3288 persone (280pp/Ha x 11,7429 Ha)

l’art 24 della L.R. 11/99 stabilisce le seguenti percentuali relativamente al tipo di ricettività:

- in unità fisse 25% pari a $3288 \times 25\% = 822$ persone

- in unità mobili 20% pari a $3288 \times 20\% = 658$ persone in tende 55% pari a $3288 \times 25\% = 1808$ persone

considerato che ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/99 le piazzole dovranno essere mediamente 4 persone e assunto che in ciascuna piazzola sarà presente una unità fissa per 2 persone ed una unità mobile per altre due persone si ottengono i seguenti numeri di piazzole:

- per unità fisse massimo 411 piazzole (822 pp /2 pp a piazz.)

- per unità mobili massimo 329 piazzole (658 pp /2 pp a piazz.)

l’art. 18, comma 3 consente la suddivisione delle piazzole in due settori per consentire l’inserimento di tende con non più di due posti ciascuna, pertanto:

- per tende massimo 904 piazzole (1808 pp /2 pp a piazz.) Il piano redatto prevede 426 piazzole, di cui:

- 407 piazzole (<411) destinate ad unità fisse (dove graficamente indicate)

- 319 piazzole (<329) destinate ad unità mobile (nelle prime due fasce)

- 426 piazzole (<904) destinate a tende (in tutte le piazzole individuate)

Pertanto risulta verificato il dimensionamento rispetto all’insediabilità di cui alla l.r. n. 11/99.

Le unità fisse nelle 426 piazzole assommano ad una superficie lorda pavimentata totale di 9077,13 mq.

Per quanto attiene al parcheggio auto l’art. 31 prevede un parcheggio auto ed uno di pre- campo i quali possono anche coincidere (comma 2) e dovranno essere dimensionati in ragione del numero di piazzole. Pertanto, considerato lo stallo di ciascun veicolo pari a 10 mq ed altrettanto per le corsie di manovra, ne rinviene uno standard di $20 \text{ mq} \times 426 = 8520 \text{ mq}$ di parcheggio interno.

Nella definizione operata nella presente integrazione è stata individuata l’area contrassegnata con il n°4 per una superficie complessiva di mq 8796.”

Dai dati surriportati si rileva che i progettisti del PIRT in esame hanno determinato il dimensionamento dell’insediabilità di piano, riferendosi indistintamente, senza peraltro citarli in maniera corretta, ai parametri di cui agli artt. 16, 17, 18 e 24 della l.r. n. 11/99.

Ed infatti, nella caratterizzazione dell’intervento si rileva la compresenza di due diverse tipologie ricettive all’aperto, ovvero “campeggi” e “villaggi campeggio”, con ricorso indistinto e non coerente alle specifiche discipline tipologiche previste dalla l.r. n. 11/99.

In particolare si rileva quanto segue:

1. I parametri fissati dall’art. 16 “Requisiti tecnici dei villaggi turistici” risultano riportati testualmente

- nell'art. 13 delle N.T.A. del PIRT avente ad oggetto "Caratteristiche delle strutture fisse";
2. Le percentuali del 25% per le strutture fisse e del 20% per gli allestimenti mobili, adottate per la determinazione del suddetto dimensionamento, sono stabilite dal 4° comma dell'art. 17 della citata l.r. n. 11/99 e riferite alla dotazione minima per i "campeggi";
 3. Nella determinazione del numero di equipaggiamenti (70/Ha) e del numero di persone da ospitare (280/Ha) si è fatto riferimento, invece, all'art. 24 della l.r. n. 11/99 relativo alle aree destinate a "villaggi campeggi".

In ogni caso, e fermo restando quanto innanzi rilevato, nella tav. n. 14 relativa alla "zonizzazione di progetto" non sono rilevabili piazzole e/o aree destinate ad ospitare "allestimento mobili", anche se questi ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. di PIRT, dovrebbero trovare localizzazione nella zona "CL - campeggi litoranea".

In realtà, tutte le previsioni riscontrabili nella predetta tav. n. 14 riguardano strutture fisse articolate in unità fissa, gruppo servizi e veranda, attribuendo di fatto all'area interessata dal piano più propriamente la destinazione a villaggio turistico- residenziale, modificando la vigente destinazione di P.R.G. (campeggi).

Ancora, si evidenzia che rispetto all'attuale stato di fatto riscontrabile sia nella tav. n. 5° di piano che nella cartografia ortofotodigitale disponibile le previsioni di PIRT riguardano anche la realizzazione di n. 32 nuove piazzole di cui n. 15 dotate solo di blocco servizi e veranda, ricomprese nelle U.M.I. nn. 2 e 3, e n. 17 articolate in unità fissa, blocco servizi e veranda rientranti nell'U.M.I. n. 4; di queste ultime n. 9 piazzole interessano aree destinate nel P.R.G. a "Parco Urbano" e comportano un'ulteriore sottrazione di aree pubbliche in aggiunta a quelle già utilizzate a campeggio.

In proposito si ritiene che le superfici interessate da dette nuove piazzole, allo stato libere da opere abusive, più correttamente andrebbero destinate all'uso pubblico in modo da sopperire, anche, al deficit di standards pubblici ex D.M. n. 1444/68 di cui si dirà nel seguito della presente relazione.

Per quanto attiene alla dotazione di aree a standards il PIRT in argomento la soluzione progettuale adottata, così come proposta, prevede all'interno delle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T. l'individuazione di spazi pubblici ex D.M. 2/4/68 n. 1444 dimensionati nella misura di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda pavimentata (pari a 9077,13 mq) per un totale di 7261,70 mq. di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici.

Nella dotazione per standard sono state indicate le seguenti quantità:

- 1) area verde di compensazione per un superficie di mq 391 così come prescritto con nota 14449 del 16/10/2008 dell'Assessorato Ecologia della Regione Puglia - in sede di parere espresso in ordine alla non necessità di demolire lo scivolo a mare realizzato abusivamente ed oggetto d'ingiunzione di sgombero n. 4/88 della Capitaneria di Porto di Bari; detto parere era comunque subordinato al pregiudizievole positivo accoglimento del PIRT;
- 2) area per opere di interesse collettivo da destinare a presidio sanitario e di sicurezza per mq 544;
- 3) area di accesso pubblico al mare consistente nella realizzazione di un percorso pedonale della larghezza di ca. 4 metri per mq 1615;
- 5) area a parcheggio pubblico con accesso dalla via per Pietra Egea per mq 1480;
- 6) area a parcheggio pubblico con accesso dalla complanare della S.S. 16 per mq 1278.

La somma di tali standard così determinati è pari a mq 5308 per cui vi è un deficit di una superficie pari a mq. 1953,7 per il quale il Club Adriatico ha richiesto la monetizzazione con riferimento alla superficie di parco urbano residuo (mq 33.269) rispetto a quello previsto da PRG.

In ordine alla predetta proposta di monetizzazione l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di applicare il costo di monetizzazione all'intera superficie di parco urbano sottratto (mq 65.451). Tale determinazione ha comportato da parte del Club Adriatico la presentazione di una osservazione alla delibera di adozione del PIRT medesimo, rigettata dall'Amministrazione Comunale.

In merito alla quantificazione delle aree per standards in precedenza riportata, a parere del Servizio scrivente la stessa appare non coerente con i dettati normativi di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444 in quanto

risultano incluse in detta quantificazione aree destinate a strada di accesso pedonale al mare e aree di compensazione individuata a seguito della prescrizione del Settore Ecologia a seguito della realizzazione dello scivolo a mare; conseguentemente il deficit di standards, comunque già determinato con il PIRT di cui trattasi, ammonta a complessivi mq. 3.959,20 (7.261,20 - 544 - 1.480 - 1.278).

Inoltre si evidenzia, come già detto in precedenza, che con il PIRT in argomento viene operata una riduzione consistente in termini quantitativi, delle aree attualmente tipizzate a "parco urbano" dallo strumento urbanistico generale vigente senza procedere alla verifica del soddisfacimento, a scala territoriale, delle quantità minime fissate dal comma 5 dell'art. 4 del DM 2/4/68 n. 1444 relativo alle Zone F) "spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale" (15 mq/ abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali) o quanto meno a compensare detta sottrazione in termini di superfici da mettere a disposizione dell'Amm.ne Comunale.

Infine, quale ultima annotazione si evidenzia che il Piano si configura come una complessiva operazione di demolizione e ricostruzione secondo gli schemi tipologici indicati in atti, non perseguendo obiettivi di recupero urbanistico delle aree interessate, accrescendo da un lato il carico insediativi e dall'altro sottraendo aree a destinazione pubblica previste dal P.R.G. non adeguatamente compensate.

Alla luce di tutto quanto sopra detto, sulla scorta degli atti e grafici trasmessi ed in precedenza riportati e con specifico riferimento alla soluzione progettuale originaria adottata con delibera di cc. n. 67 del 22/12/2008 e per i rilievi e le incongruenze in precedenza evidenziate, si ritiene non ammissibile, dal punto di vista tecnico-urbanistico e per le carenze di natura amministrativa (erronea procedura di pubblicazione degli atti), la variante urbanistica che il predetto Piano di Intervento di Recupero Territoriale in parola comporta; conseguentemente lo stesso necessita di una complessiva rielaborazione in conformità con quanto previsto dall'art. 7.08 delle N.T.A. del PUTT/p.

Giova infine ricordare che le modifiche alla zonizzazione di PRG da operare con il PIRT, di cui trattasi, dovranno interessare esclusivamente le aree interne al perimetro del PIRT adottato e non già aree esterne allo stesso come riportato graficamente nella TAV 13 del PIRT)."

Lo stesso Piano è stato, altresì, esaminato dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, per la verifica di rispondenza delle opere in progetto alle disposizioni di cui all'art. 7.08 delle NTA del PUTT/p. Nel merito della proposta il suddetto Ufficio, con nota prot. 1743 del 17/02/12, si è così sinteticamente espresso:

“omissis

Entrando nel merito degli aspetti di natura paesaggistica dell'intervento proposto si rappresenta che in ordine alla soluzione progettuale del PIRT di cui trattasi sono state rilevate alcune carenze che qui di seguito sinteticamente si riportano:

- Al fine di restituire ad una fruizione pubblica le aree tipizzate a "parco urbano" dal vigente PRG che attualmente si presentano ancora libere da edificazione (ovvero non interessate direttamente da processi di trasformazione significativa), si rende necessario lo stralcio di tutte le previsioni del PIRT che determinano un incremento delle aree privatizzate da destinare a nuove piazzole e/o attrezzature ad uso privato ovvero comportano una maggiore estensione, in termini di superficie, delle aree attualmente già interessate da edificazione abusiva;

- [Amministrazione Comunale, preventivamente, dovrà procedere alla verifica che l'edificato abusivo, reputato sanabile secondo il PIRT, rientri esclusivamente nei limiti temporali della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni (ovvero nei limiti temporali del primo e secondo condono edilizio così come disposto dalle NTA del PUTT/P). Per quanto attiene ai limiti temporali delle opere realizzate abusivamente, si specifica che la verifica di sanabilità delle opere dovrà necessariamente escludere gli interventi abusivi oggetto di terzo condono edilizio (D.L. 30/9/2003 n°269, L. 24/11/2003 n. 3269, LR 23/12/2003 n. 28, LR 3/11/2004 n. 19) dove l'applicabilità della sanatoria edilizia per opere realizzate in aree vincoiate dal punto di vista paesaggistico è limitata alle sole tipologie di interventi di cui ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 ai D. lgs 269/03. Pertanto, il PIRT in argomento deve necessariamente prevedere la rimozione di tutti gli interventi abusivi oggetto di istanza di terzo condono edilizio e deve

necessariamente riferirsi esclusivamente alla valutazione paesaggistica degli interventi oggetto di istanze relative al primo e secondo condono edilizio.

- Il PIRT in argomento prevede, sostanzialmente, opere di mitigazione del complessivo impatto attualmente esercitato dall'insediamento sulla componente ambientale "paesaggio" ed in particolare sull'ambito territoriale distinto "area litoranea con limitati interventi di qualificazione dell'area miranti alla tutela e alla valorizzazione delle risorse paesaggistiche del sito.

Pur tenendo conto della originaria destinazione a campeggio di una cospicua parte delle aree oggetto di PIRT, della ormai consolidata trasformazione dello stato dei luoghi (che da lungo tempo ha assunto l'attuale configurazione paesaggistica anche dal punto di vista delle condizioni visuali e percettive dei luoghi interessati), le misure previste dal PIRT di cui si tratta si ritengono comunque complessivamente non sufficienti a mitigare e/o compensare, in maniera significativa, gli impatti derivanti dall'insediamento abusivamente realizzato ovvero a riqualificare, dal punto di vista paesaggistico-ambientale, l'ambito territoriale oggetto di PIRT.

In particolare le misure di riqualificazione dell'esistente adottate dalla soluzione progettuale del PIRT in argomento, pur risultando migliorative rispetto all'attuale stato dei luoghi, non risultano finalizzate ad un "recupero territoriale che tenda a ripristinare, quanto più possibile, l'originario assetto paesaggistico-ambientale dei luoghi ed in particolare al recupero dell'Ambito Territoriale Distinto "area litoranea" direttamente interessato, trattandosi, invece, di una sorta di mero "recupero edilizio" dei manufatti abusivamente realizzati.

Soprattutto il mantenimento di tutto l'edificato abusivo ricadente entro la fascia dei mt. 100 dal limite interno del demanio marittimo (ovvero all'interno dell'area litoranea) non risulta adeguatamente motivato dalla soluzione progettuale adottata che non ha, di fatto, proceduto per detti manufatti alla cosiddetta verifica della sanabilità dell'edificato abusivo non sanabile" prevista dalle NTA del PUTT/P ovvero alla verifica di coerenza dei manufatti realizzati abusivamente con gli indirizzi e le direttive di tutela dell'Ambito Territoriale Esteso interessato e soprattutto con le prescrizioni di base fissate dal vigente PUTT/P per l'area litoranea (art 3.07). Sicuramente una rimozione dell'edificato abusivo ricadente nell'area litoranea, qualificabile come "detrattore" dei valori ambientali e paesaggistici del sito, e la relativa riqualificazione delle aree più prossime al limite interno del demanio marittimo (primi 100 m circa) potrebbe costituire una soluzione progettuale più consona ed auspicabile rispetto a quella proposta.

Pertanto sul versante lato mare, sarebbe auspicabile la restituzione ad una fruizione pubblica delle aree così liberate.

Con riferimento ai manufatti esistenti (da confermare con concessione in sanatoria secondo le indicazioni del PIRT) che risultano invece localizzati nell'area annessa all'area litoranea, a differenza di quanto prospettato dalla soluzione progettuale del PIRT di cui si tratta, si potrà procedere all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, consolidamento statico e ristrutturazione. Potrà essere reputata ammissibile la demolizione e ricostruzione solo se finalizzata all'adeguamento degli standards funzionali abitativi o di servizio per le attività del tempo libero e del turismo.

Detta integrazione dovrà avvenire con la contestuale eliminazione degli elementi architettonici "detrattori" attualmente presenti come identificati dal PIRT.

Il posizionamento di eventuali nuove volumetrie di progetto a carattere stabile, rivenienti dalla delocalizzazione dei manufatti valutati non compatibili dal punto di vista paesaggistico dal P.I.R.T., dovrà avvenire esclusivamente ad una distanza maggiore di mt. 200 dal limite interno del demanio marittimo, verso l'entroterra, e comunque in aree non tipizzate a parco urbano dal vigente PRG.

Le superfici libere da edificazione dovranno essere superiori al 75% dell'area di pertinenza dell'insediamento e dovranno essere sistemate con piantumazioni autoctone, come previsto dall'art 3.07 delle NTA del PUTT/P.

Le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere dimensionate per nuclei di superficie

adeguata al contesto paesaggistico di riferimento, ovvero accorpate in più nuclei di limitata superficie diffusi all'interno dell'area oggetto d'intervento. Le predette aree a parcheggio dovranno altresì essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina; quanto sopra anche al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, dai punti panoramici e/o dai luoghi a maggiore fruizione visiva.

Dovranno essere opportunamente tutelati, i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare, l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi; i tracciati viari e/o pedonali di nuovo impianto dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno;

Gli spazi destinati a verde ricadenti all'interno dell'area annessa all'area litoranea dovranno prevedere, per i percorsi pedonali e per gli spazi di sosta per i mezzi di trasporto, l'utilizzo di materiali non comportanti impermeabilizzazione dei suoli (pavimentazione drenante) nonché pozzetti disoleatori per evitare impatti diretti sulle acque meteoriche superficiali e sotterranee.

Il PIRT dovrà prevedere la conservazione di alberature autoctone eventualmente presenti sull'area oggetto d'intervento ovvero incrementata mediante la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie. Quanto sopra al fine di consentire lo sviluppo del patrimonio botanico vegetazionale autoctono e per mitigare l'impatto, soprattutto visivo, dei manufatti esistenti.

In particolare dovranno essere salvaguardati, qualora presenti in loco, gli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" di notevole significato paesaggistico così come definiti dall'art 3.14 delle NTA del PUTT/P: le piante isolate o a gruppi sparse di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica, le alberature stradali e poderali, le pareti a secco con relative siepi.

Con riferimento alle condizioni visuali e percettive:

- le parti edificate di nuova realizzazione dovranno essere disposte in modo tale da consentire, continuità visiva tra il litorale e le zone retrostanti;

- Dovrà essere assicurata, attraverso la realizzazione di idonei percorsi pedonali e relative aree attrezzate anche a parcheggio, l'accessibilità pubblica all'area litoranea nonché la relativa fruizione visiva;

- Gli interventi di adeguamento e/o sostituzione degli allestimenti attualmente esistenti sulle piazzole con strutture mobili e/o semifisse dovrà tendere a rendere omogenei gli allestimenti, oltre che dal punto di vista tipologico dimensionale e dei requisiti tecnici (secondo le disposizioni della citata LR 11/2/99 n. 11, anche dal punto di vista prettamente formale e cromatico. A tal proposito si rende necessario che il PIRT di cui trattasi sia opportunamente integrato con schemi tipologici che consentano una valutazione dell'articolazione plano-volumetrica complessiva finale. -

Pertanto, per le carenze e le motivazioni in precedenza riportate si ritiene di esprimere in ordine al Piano di Intervento di Recupero Territoriale in argomento parere non favorevole dal punto di vista paesaggistico; conseguentemente lo stesso necessita di una complessiva rielaborazione in conformità con quanto detto.”

Successivamente gli atti, unitamente alla citata relazione SUR n.20/2011 ed alle valutazioni di carattere paesaggistico di cui alla suddetta nota n. 1743/2012 dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, sono stati rimessi per il parere di cui all'art. 16 della L.R. 56/80 al CUR, il quale nell'adunanza del 24-05-2012, con parere n. 12/2012, si è espresso come di seguito riportato:

“”omissis

CONCLUSIONI

La proposta progettuale del PIRT in esame appare, nella sostanza, non coerente con le premesse di strumento avente finalità di tutela, recupero e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali. Essa appare orientata più che altro alla conservazione dell'attuale consistenza dell'insediamento abusivo, reso più funzionale e omogeneo dal punto di vista tipologico, in un'ottica di premialità che si sostanzia persino nell'incremento delle "piazzole" e che non risulta giustificata o motivata da valide azioni di compensazione ambientale e riqualificazione paesaggistica.

In particolare la conservazione all'interno della "Area Litoranea" dei manufatti abusivi risulta in contrasto con gli indirizzi di tutela e di riqualificazione paesaggistico-ambientale previsti dal PUTT/P e preclude la possibilità di una fruizione pubblica del tratto litoraneo interessato dall'insediamento abusivo in questione, all'interno del più ampio sistema costiero litoraneo.

In tale ambito litoraneo sarebbe auspicabile prevedere interventi di rinaturalizzazione botanico-vegetazionale, attraverso l'impianto di essenze autoctone, non già finalizzato al solo mascheramento dell'insediamento abusivo, bensì alla creazione di un vero e proprio sistema naturalistico-vegetazionale da restituire alla pubblica fruizione, riprogettato e rimodulato anche sulla base di una approfondita ricerca storica documentaria, attraverso lo studio di ortofoto o cartografia tematica storica, che possa costituire la base indispensabile di conoscenze a supporto della proposta progettuale. Tale ricerca documentaria dovrà riguardare, prioritariamente, la porzione di fascia costiera definita dal PUTT/P come "Area Litoranea", all'interno della quale la proposta progettuale dovrà prevedere la ricostituzione del sistema ambientale e vegetazionale originario, ipotizzandone lo sviluppo secondo articolazioni compositive non schematiche e limitando al massimo le previsioni insediative che, in questa zona, non potranno essere costituite da strutture fisse (allestimento tipo).

Inoltre, le previsioni insediative previste nell'area tipizzata dal vigente PRG del Comune di Polignano a Mare come "Parco Urbano" che determinano un aumento delle aree destinate ad uso privato e del carico insediativo gravante sulla fascia costiera, dovranno essere opportunamente ridimensionate, al fine di non superare le capacità di carico dell'ambito territoriale interessato dall'insediamento abusivo.

Le aree destinate a "Parco Urbano", inoltre, opportunamente connesse, in sede progettuale, alla "Area Litoranea" potrebbero contribuire alla ricostruzione della continuità degli elementi costituenti il paesaggio, disarticolati e compromessi dall'insediamento abusivo. Per far ciò risulta indispensabile la salvaguardia della destinazione pubblica dell'area normata come "Parco Urbano".

Altra funzione fondamentale, che tali aree possono garantire, è quella di arginare la continuità del costruito, offrendo l'opportunità della ricostituzione dei corridoi ecologici tra la fascia costiera e le aree interne.

Giova, infine, precisare come le NTA del vigente PRG del Comune di Polignano a Mare, all'Art. 51 - Zona Residenziale Stagionale: Campeggi - non prevedano l'allocatione, all'interno delle aree destinate a campeggio, di strutture fisse, ma solo di allestimenti mobili quali "tende, roulotte, caravan o altri mezzi di pernottamento autonomo, da rimuovere stagionalmente con ripristino delle condizioni primitive del terreno" (Art. 51, Comma 1 NTA). Eventuali servizi comuni (direzione, guardiania, servizi igienici, mensa, spaccio, ecc.) vanno previsti e raggruppati in aree apposite, come pure gli allestimenti mobili o semi fissi destinati ad ospitare utenti sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomo, nella misura massima del 10% rispetto alla capacità ricettiva del campeggio (Comma 3). Si ritiene, pertanto, indispensabile far riferimento a tali previsioni normative, in maniera chiara ed inequivocabile, in sede di rielaborazione progettuale del PIRT.

In conclusione, assumendo come proprie le analisi e le conclusioni contenute nelle relazioni istruttorie del Servizio Urbanistica e dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, si ritiene il PIRT in oggetto non coerente con le disposizioni e le finalità dell'art 7.08 delle NTA del PUTT/P e si esprime, pertanto, parere non favorevole, proponendo la rielaborazione progettuale del Piano sulla base delle sopraelencate indicazioni e prescrizioni. ""

ESPRIME PARERE NEGATIVO ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art.16 e dell'art.21 della LR n.56/1980, nei termini e con le motivazioni di cui alle relazioni d'ufficio n.20 del 07/12/2011 del Servizio Urbanistica Ufficio Strumentazione Urbanistica e prot.1743 del 17/02/12 del Servizio Assetto del Territorio Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica [...] e di cui alla relazione del relatore [...], in toto fatta propria dal Comitato ""

Ciò posto, pur prendendo atto e condividendo le valutazioni di carattere urbanistico e paesaggistico poste a base del parere negativo n. 12/2012 reso dal C.U.R. nella seduta del 25.05.2012 si ritiene che il

P.I.R.T. in questione, tenuto conto del preminente interesse pubblico insito nella tutela paesaggistica, di una parte importante della costa del Comune di Polignano a Mare che in assenza di pianificazione rischierebbe un ulteriore degrado, vada approvato - anziché rinviato per rielaborazione - condividendosi sostanzialmente le prescrizioni, condizioni e rilievi-modifiche contenute nel predetto parere CUR n. 12/2012 nonché dei pareri resi dagli Enti e/o Uffici ed in precedenza riportati; il tutto con l'introduzione negli atti delle prescrizioni qui di seguito riportate:

- a) eliminazione dei detrattori ambientali presenti nella zona litoranea, costituiti dalle strutture abusive ivi presenti e ricostituzione del sistema ambientale e vegetazionale originario, con conseguente destinazione della stessa zona litoranea come parco urbano anche a compensazione delle aree a "parco urbano" sottratte a tale uso dagli insediamenti abusivi;
- b) ridimensionamento delle previsioni insediative che gravano sulle aree tipizzate "parco urbano";
- c) connessione dell'area litoranea, come innanzi "liberata", al "parco urbano" previsto dal P.R.G.;
- d) eliminazione di nuove piazzole;
- e) ad esito del ridimensionamento del carico insediativo complessivo, conseguente reperimento degli standards urbanistici ai sensi del D.M. n. 1444/68 e connesso riequilibrio con le aree a standard previste dal P.R.G. nell'ambito del perimetro del PIRT;
- f) amovibilità delle strutture previste nelle piazzole, in coerenza con le finalità della l.r. n. 11/99, atteso che le stesse strutture, in relazione alle caratteristiche costruttive, non risultano coerenti con le destinazioni di P.R.G. in quanto configurano più propriamente un villaggio turistico con conseguente modifica della previsione (campeggio) di P.R.G.

Quanto sopra, a modifica del parere del C.U.R. in precedenza riportato, anche sotto un profilo di economicità amministrativa e/o procedurale, considerato che un rinvio per rielaborazione del P.I.R.P. in parola lascerebbe per un periodo temporalmente non definibile l'ambito territoriale di riferimento privo di qualsiasi forma di regolamentazione e conseguentemente esposto ad ulteriori fenomeni di abusivismo edilizio; il tutto con l'obbligo da parte del Comune di Polignano a Mare e della Soc. Coop. a r.l. "Club Adriatico" di operare gli adeguamenti richiesti e/o fornire le controdeduzioni ai rilievi regionali nei termini di cui all'art. 16 - 11° comma - della l.r. n. 56/80.

Premesso quanto sopra e sulla scorta della relazione - parere del CUR, si propone alla Giunta, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, l'approvazione del Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) Club Adriatico Scrl in variante al P.R.G., adottato con Delibera di C.C. n. 67 del 22/12/2008, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, con l'introduzione negli atti e grafici delle prescrizioni di cui ai punti a), b), c), d), e) ed f) in relazione riportati.

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 ss.mm.ii.

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 - comma 10° della L.R. 31/5/80, n. 56, il Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) Club Adriatico Srl del Comune di Polignano a Mare (BA) in variante al P.R.G., adottato con Delibera di C.C. n. 67 del 22/12/2008, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, per le motivazioni e con le prescrizioni di cui ai punti a), b), c), d), e) ed f) in relazione riportati che qui per economia espositiva debbono intendersi integralmente trascritti;

DI RICHIEDERE al Comune di Polignano a Mare, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56/80, apposito provvedimento consiliare di adeguamento e/o controdeduzioni in merito alle prescrizioni in relazione riportate;

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.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola
