21 26.06.2015

COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 - Provincia di BARI

STRUTTURA URBANISTICA ED EDILIZIA

Dirigente: Arch. Fonte Marilena Ingrassia

RELAZIONE GENERALE

Modifiche della perimetrazione del comparto di intervento di cui all'articolo 15 della L.R. 10 febbraio 1979, n. 6, ai sensi dell'art. 12 comma 3 della L.R. 20/2001 e s.m.i, della Maglia 15 a sud di Polignano a Mare.

Il comparto della maglia 15 del P.R.G. risulta normato dall'art. 59 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, dedicato ai nuclei di attività turistica, ove si prevede che l'intervento venga subordinato alla redazione di uno strumento attuativo, nella forma del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionata **esteso all'intero nucleo**, da realizzare mediante la procedura del comparto ex art. 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6.

Per di più, la norma ipotizza, ed anzi descrive come preferenziale, su esplicita richiesta degli aventi diritto, la traslazione delle volumetria espressa dalle aree a valle della S.S. 16 verso le aree a destinazione agricola site a monte della statale e collocate tra questa e la ferrovia; tale obiettivo, secondo l'ultimo comma dell'art 59, deve realizzarsi nella forma della variante allo strumento urbanistico generale.

Tuttavia questo complesso, articolato ed interessante sistema, presuppone un'unitarietà dell'intervento che può realizzarsi solo nell'ipotesi in cui il piano esecutivo venga predisposto dal Comune, ovvero dai privati proprietari che abbiano a diretta ed esclusiva disposizione anche le aree, (formalmente) agricole site tra la statale e ferrovia.

In realtà l'intervento di variante urbanistica può avvenire su istanza dei proprietari stessi soltanto nel caso in cui essi siano in possesso di aree a monte, oltre l'intera area componente il nucleo a valle.

Nel caso di specie è accaduto che una parte consistente delle aree comprese nella maglia 15 è stata interessata da un intervento richiesto ed approvato (antecedentemente all'approvazione del PRG vigente) nella forma dell'Accordo di Programma; questo ha determinato, oltre agli effetti che voleva produrre (realizzabilità di un intervento produttivo di tipo turistico alberghiero in variante al P.R.G.) un vulnus definitivo all'unitarietà della Maglia 15.

Si tratta di un effetto non solo materiale ma anche giuridico; in altri termini, oltre alla realizzabilità dell'impianto voluto da "Pozzo Vivo", l'accordo di Programma ha (implicitamente ma ineluttabilmente) variato il sistema di tutta la maglia, che attualmente non può più essere urbanizzata secondo il disegno originario presupposto dall'art. 59.

Queste aree, residuali dell'originario nucleo, rimangono disciplinate nella destinazione e nella utilizzazione, dalle norme edilizie del PRG, ma ad esse non è possibile applicare la metodologia prevista dall'art. 59, ovvero lo spostamento dell'intero nucleo, atteso che non vi è disponibilità di aree a monte.

Si ritiene che è necessario dare certezza della programmazione urbanistica di cui al PRG e che essa può essere attuata solo con la presa d'atto della riadozione dell'originario nucleo denominato " Maglia 15".

In ragione di quanto innanzi evidenziato si rende necessario procedere all'adozione della variante allo strumento urbanistico generale per modifiche della perimetrazione del comparto di intervento di cui all'articolo 15 della L.R. 10 febbraio 1979, n. 6, ai sensi dell'art. 12 comma 3 lettera e-bis) della L.R. 20/2001 e s.m.i, della Maglia 15 a sud di Polignano a Mare.

La nuova suddivisione in comparti non comporta incremento degli indici di fabbricabilità del comparto originario e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, come meglio evidenziato nelle tavole di seguito elencate:

Relazione Generale

All. A Visure Catastali

TAV 1 Stralcio della TAV 2.3 – Fascia costiera di PRG vigente - Stralcio di PRG digitale con individuazione dell'Accordo di Programma su base catastale

TAV 2 Elenco ditte catastali - Individuazione grafica delle ditte catastali e dell'Accordo di Programma su base catastale

TAV 3 Determinazione grafica delle distanze di rispetto secondo il PUTT/p Puglia e P.A.I. su base catastale e ortofoto

TAV 4 Determinazione grafica dei nuovi comparti su base catastale

TAV 5 Individuazione delle aree a diversa tipizzazione nei nuovi - comparti

Si da atto che il tracciato della strada di PRG ricadente nel comparto 15-4 in fase di esecuzione, dovrà essere lievemente modificato per adeguarlo allo stato dei luoghi, ovvero per congiungerlo alla strada esistente "strada vicinale Parco del Lauro", evidenziando sin d'ora che tale variante non necessiterà della compatibilità regionale, atteso che rientra nei casi di cui all'art. 12, comma 2 lett. b della L.R. 20/2001.

Infine si sottolinea:

1. che l'adozione della variante al PRG finalizzata alle modifiche di perimetrazione del comparto di che trattasi, non necessita della verifica di compatibilità regionale e provinciale, giusto art. 12 comma 3, lett. e bis della L.R. n. 20/2001;
2. che tale variante non è assoggettata alla preventiva procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, giusto art. 7 punto 7.2 lettera a) punto VI del Regolamento di attuazione della L.R. 14 dicembre 2012, n.44 , che testualmente recita: "*modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento previsti all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10) e s.m.i., all'articolo 51 della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio) e s.m.i., o all'articolo14 della l.r. 20/2001, nonché delle unità di minimo intervento - a condizione che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità né riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*"
3. che tale variante esclusa dalle procedure di VAS è assoggettata ai sensi dell'art. 7 punto 7.4 alla procedura di registrazione;
4. che ai sensi dell'art. 7 punto 7.5 la registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS è svolta precedentemente all'adozione del piano urbanistico comunale, laddove prevista, e comunque nelle fasi preliminari della procedura di formazione.

Polignano a Mare, 30.05.2015

Il Responsabile della S.A. Edilizia ed Urbanistica
Arch. Fonte Marilena INGRASSIA