



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 – Città Metropolitana di BARI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
GEOM. MICHELE GIANNUZZI
ISTR. TECNICO SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Polignano a Mare, 01.09.2020

OGGETTO: Adozione variante urbanistica al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008 su via V. Lepore. Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 44/2012. – Provvedimento di esclusione.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VISTO che:

- la Regione Puglia, ai sensi dell'art. 35 c. 1 del D.Lgs. n. 152/2006, ha approvato la L.R. n. 44 del 14.12.2012 "*Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica*", che circostanzia l'iter procedimentale della VAS, le modalità di redazione del rapporto ambientale, ed all'art. 4 rubricato "*Attribuzione ed esercizio della competenza per la VAS*", detta le condizioni ed i requisiti per la delega ai Comuni (BURP n. 183 del 18.12.2012);
- la L.R. Puglia n. 4 del 12.02.2014 (BURP n. 21 del 17.02.2014) ha introdotto delle semplificazioni alla L.R. Puglia n. 44/2012, e precisamente all' art. 10 "*Modifiche e integrazioni all'articolo 4 della l.r. 44/2012*", all' art. 11 "*Modifica all'articolo 7 della l.r. 44/2012*" e all' art. 12 "*Modifica all'articolo 17 della l.r. 44/2012*";
- con delibera di giunta regionale n. 327 del 10.02.2010 è stata attribuita la delega e disciplinate le modalità di esercizio della Commissione locale per il Paesaggio al comune di Polignano a Mare;
- con determinazione DSG N. 00842/2018 del 08.10.2018, N° DetSet 00112/2018 del 05.10.2018, sono stati nominati dei nuovi membri della Commissione locale per il paesaggio, per categoria disciplinare di partecipazione, integrata con la figura di esperto VAS".

PREMESSO:

- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 30/09/2019 è stata adottata la variante urbanistica al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008 su via V. Lepore composta dai sotto elencati elaborati:
 - A. Relazione urbanistica e tecnico-illustrativa;
 - B. Norme tecniche di Attuazione;
 - C. Rapporto preliminare di verifica;
 - Tav. 1 – Aree di intervento: stralcio PRG – zonizzazione, stralcio PRG – standards; stralcio catastale, stralcio ortofoto;
 - Tav. 2 – Aree di intervento: zonizzazione;
- che con la suddetta Delibera è stata formalizzata ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. n. 44/2012 e ss.mm.ii. la proposta di variante al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di edilizia

residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008 su via V. Lepore comprendente gli elaborati tecnici riportati al punto precedente;

- che in data 13.01.2020 con nota acclarata al Prot. n. 747/2020 l’Autorità Procedente ha trasmesso all’Autorità Competente il Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, comprensivo degli elaborati di progetto sopra elencati, al fine di avviare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- che in data 12.02.2020 con nota acclarata al Prot. n. 4901/2020 – l’Ing. Lucia MASSARO, responsabile del paesaggio, in qualità di Autorità Competente (AC), attivava la consultazione dei Soggetti Competenti in Materia ambientale (di seguito SCMA), invitando l’Autorità Procedente, ai sensi dei commi 3 e 4 dell’Art. 8 della L.R. 44/2012, a trasmettere proprie osservazioni o controdeduzioni relativamente a quanto rappresentato dai SCMA nell’ambito della consultazione, fornendo eventualmente ulteriori elementi conoscitivi e valutativi; e comunicando che in data 21.01.2020, il piano in oggetto è stato pubblicato sul sito del Comune di Polignano a Mare www.comune.polignanoamare.ba.it;
- che, in particolare, i SCMA consultati risultano essere:
 1. Regione Puglia – Dipartimento mobilità, qualità urbana, opere pubbliche e paesaggio;
 2. Regione Puglia – Area Politica per la riqualificazione, Ufficio Risorse Idriche;
 3. Regione Puglia – Area Politica per la riqualificazione, Ufficio Ciclo Rifiuti e Bonifiche;
 4. Regione Puglia – Pianificazione e programmazione delle Infrastrutture per la mobilità;
 5. Regione Puglia – Area Politica per la riqualificazione, Ufficio Ecologia, Programmazione, Politiche Energetiche, VIA e VAS;
 6. Regione Puglia – Lavori Pubblici, Struttura Tecnica Provinciale di Bari (ex Genio Civile);
 7. Regione Puglia – Ufficio Urbanistica;
 8. Regione Puglia – Assetto del territorio, Ufficio Attuazione Paesaggistica;
 9. Regione Puglia – Ufficio Parchi e Tutela della Biodiversità;
 10. Regione Puglia – Sezione difesa del suolo e rischio sismico;
 11. Regione Puglia – Sezione rischio industriale;
 12. ARPA Puglia;
 13. Autorità di Bacino della Puglia;
 14. Acquedotto Pugliese Spa;
 15. ENEL S.p.A.;
 16. Autorità Idrica Pugliese;
 17. Città metropolitana di Bari – Servizio Tutela e valorizzazione dell’Ambiente, Impianti Termici, Promozione e Coordinamento dello sviluppo economico;
 18. Città metropolitana di Bari – Servizio Pianificazione Territoriale Generale, Demanio, Mobilità e Viabilità;
 19. Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari;
 20. Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo per la Puglia;
 21. Azienda Sanitaria Locale Provincia di Bari ASL_BA;
 22. RFI – Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. Direzione Territoriale di Bari.
- che ai sensi dell’art. 103 del D.L. n. 18 del 17/03/2020 così come modificato dal D.L. n. 23 del 08.04.2020 “*Ai fini del computo dei termini ordinatori o perentori, propedeutici, endoprocedimentali, finali ed esecutivi, relativi allo svolgimento di procedimenti amministrativi su istanza di parte o d'ufficio, pendenti alla data del 23 febbraio 2020 o iniziati successivamente a tale data, non si tiene conto del periodo compreso tra la medesima data e quella del 15 maggio 2020.*”, e pertanto i 30 giorni entro i quali i Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territoriali interessati potevano trasmettere il proprio contributo, in merito alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in oggetto, sono scaduti il 04.06.2020;

- che con nota prot. A0075/2407 del 03.03.2020, acclarata al protocollo comunale n. 7511/2020 del 04.03.2020 la Regione Puglia, Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale ed ambientale, Sezione Risorse Idriche ha trasmesso il proprio parere, che testualmente recita:

“Con riferimento alla nota in oggetto prot. 4901 del 12/02/2020 acquisita al protocollo della Sezione Scrivente al n. 1874 del 18/02/2020, si riscontra quanto segue.

La variante urbanistica in oggetto, riguarda la trasformazione urbanistica di due aree ubicate nel centro abitato del Comune di Polignano a Mare ed individuate come "Lotto A" e "Lotto B: l'area del lotto A, è censita nel catasto terreni al F.M. 22/A p.lle 1654,1645,1648,1644,1653,1651, mentre : l'area del lotto B, è censita nel catasto terreni al F.M. 23/A p.lle 3355e 1040 e al F.M. 23/D p.lla 12890.

Dall'analisi degli elaborati progettuali resi disponibili sul sito dell'Autorità Competente, Comune di Polignano, si è potuto valutare, che l'area oggetto di intervento, NON RICADE all'interno di alcuna delle delimitazioni perimetrali previste dal PTA come "ZONA A PROTEZIONE SPECIALE O A VINCOLO IDROGEOLOGICO" (Tavola A), ma E' RICOMPRESA nelle "AREE INTERESSATE DA CONTAMINAZIONE SALINA".

Si sottolinea che il Piano di tutela delle Acque identifica e definisce scelte strategiche per la salvaguardia e l'uso delle risorse idriche regionali che vengono organizzate in "misure di salvaguardia".

Pertanto per le zone ricadenti in "aree interessate da contaminazione salina", si applicano le limitazioni di cui alle Misure 2.10 dell'allegato 14 del PTA alle quali si fa espresso rinvio.

Gli interventi in progetto, non sono in contrasto con le misure di tutela suddette, in quanto come riportato nel RAP, "non si prevede la realizzazione di pozzi di emungimento o altre opere di captazione di acque sotterranee".

Dati relativi all'approvvigionamento delle acque potabili e trattamento dei reflui:

Relativamente all'ambiente idrico, nel Rapporto Ambientale Preliminare al punto 5.5, si legge: «Per soddisfare il fabbisogno idrico delle previste unità abitative, si utilizzerà infatti la presente rete idrica dell'acquedotto».

Il Comune di Polignano a Mare afferisce all'omonimo agglomerato urbano, contraddistinto dal codice 1607203501, dotato di un impianto di depurazione, con una potenzialità attuale di 22.424 A.E. (come da Determinazione Dirigenziale AIP n. 94 del 27.04.2018 recante le Potenzialità di progetto degli ID gestiti da AQP), a fronte di un carico generato complessivo pari a 22.424 A.E.

Si fa tuttavia rilevare che l'area su cui si intende realizzare l'intervento, RISULTA ATTUALMENTE ANNESSA E COMPRESA NELL'AGGLOMERATO DI POLIGNANO A MARE, e quindi gestita dal S.I.I.

Trattamento acque meteoriche, politiche di risparmio idrico e di eventuale riuso.

In questo ambito, deve trovare applicazione quanto disposto dalla disciplina cogente contenuta nel Regolamento Regionale 26/2013, in materia di acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia, al quale questo Servizio obbliga puntualmente ad attenersi.

Ciò posto, per quanto di competenza, questa Sezione, esprime parere favorevole, fermo restando l'obbligo in fase di esecuzione dei lavori, all'adozione di ogni accorgimento finalizzato alla protezione delle acque sia superficiali che sotterranee.”

- che con nota prot. RFI-DPR-DTP_BA/A0011/P/2020/0001276 del 10.03.2020, acclarata al protocollo comunale n. 8355/2020 del 11.03.2020 l'RFI, RETE FERROVIARIA ITALIANA – GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE, ha trasmesso il proprio parere, che testualmente recita:

“Fatti salvi gli accordi intercorsi tra il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane e il Comune di Polignano a Mare con il Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 05/12/2018, si fa presente che

tutte le determinazioni che si vorranno adottare finalizzate all'attuazione della variante urbanistica al PRG vigente, dovranno tener conto delle misure cautelative previste dal DPR 753/1980. Nello specifico in riferimento al Lotto A (compendio immobiliare ubicato in via Lepore), la fascia di rispetto che dovrà essere garantita per la realizzazione di alloggi a edilizia residenziale sociale, non potrà essere inferiore ai 30 ml dalla più vicina rotaia. Quanto innanzi al fine di non pregiudicare la sicurezza dell'esercizio ferroviario e dell'incolumità pubblica in generale.

Nella fascia suindicata, interdetta alla finalità puramente residenziale, potrà prevedersi, a titolo semplificativo ma non esaustivo, la realizzazione di opere, servizi o pertinenze connesse alle aree residenziali. Disponibile a qualsiasi chiarimento che si dovesse rendere necessario, si porgono distinti saluti.”

- che con nota prot. MIBACT_SABAP-BA15/05/2020_0003810-P del 15.05.2020, acclarata al protocollo comunale n. 13954/2020 del 15.05.2020 la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari, ha trasmesso il proprio parere, che testualmente recita:

In riferimento alla questione in oggetto, questa Soprintendenza, esaminata la documentazione trasmessa ed acquisita agli atti con prot. n. 1435 del 13/02/2020, esprime le seguenti considerazioni:

- *considerato che sull'area relativa al Lotto A non vi sono vincoli di tutela paesaggistica né UCP individuati dal PPTR della Regione Puglia e che l'area relativa al Lotto B non ha vincoli di tutela paesaggistica ed è parzialmente interessata dall'UCP individuato dal PPTR della Regione Puglia come "Reticolo geografico di connessione della rete R.E.R., ma che tale area risulta non essere in continuità con l'area a valle poiché interrotta dalla rete ferroviaria;*
- *considerato che come si evince dalla cartografia della Variante al Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Assetto idraulico per il territorio del Comune di Polignano a Mare adottata il "Lotto A" non rientra in aree assoggettate a Pericolosità Idraulica;*
- *considerato che l'intorno dei lotti risultano essere già stati urbanizzati.*

Tutto quanto sopra considerato questo Ufficio non richiede di assoggettare a V.A.S. il progetto in oggetto.”.

- che in data 11.06.2020 la Commissione Locale per il Paesaggio integrata con l'esperto VAS Ing. Palmarita OLIVA, così come previsto dalla normativa si è espressa sul piano come segue:

“La Commissione esamina i file digitalizzati sotto elencati, inviati per le vie brevi in luogo dei documenti cartacei originari depositati e protocollati in ufficio:

- *D.C.C. n. 94 del 30.09.2019 “Adozione Variante Urbanistica al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. 94 del 30.09.2019” ;*
- *A_ Relazione Urbanistica e tecnico-illustrativa;*
- *B_ Norme Tecniche di attuazione;*
- *C_ Rapporto Preliminare di verifica;*
- *Tav. 1 _ Aree di intervento: stralcio PRG – Zonizzazione, stralcio PRG – Standards, stralcio catastale, stralcio ortofoto;*
- *Tav. 2_ Aree di intervento: zonizzazione;*
- *Nota Prot. n. 4901 del 12.02.2020_ Consultazione dei Soggetti competenti in materia ambientali ed enti territoriali interessati;*
- *Parere REGIONE PUGLIA_ Sezione Risorse Idriche Prot. n. 7511 del 04.03.2020;*
- *Parere RFI _ Prot. n. 8355 del 11.03.2020;*
- *Parere Soprintendenza _ Prot. n. 13954 del 15.05.2020.*

La Commissione ritiene che la Variante in oggetto esaminata non comporti impatti significativi sull'ambiente, così come individuati all'art. 5 c. 1, lettera c) del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., e riscontra pertanto la non sussistenza delle condizioni di assoggettamento a VAS,

in quanto sia gli elaborati scritto grafici che il Rapporto Preliminare di Verifica non hanno fatto emergere incompletezze o dubbi sulla potenziale presenza di impatti significativi sull'ambiente tali da giustificare un approfondimento e il consequenziale assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Si specifica tuttavia che relativamente al Piano di Assetto Idrogeologico il "Lotto A" originariamente ricadeva in area ad Alta Pericolosità idraulica (AP) e Rischio Alto (R4), e con successivo Decreto n. 380 del 11/06/2019 è stata adottata la Variante al Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico PAI - assetto idraulico, che ha stralciato tale area da quelle perimetrate a pericolosità idraulica. Pertanto il parere sopra riportato è correlato alla definitiva approvazione della Variante al PAI (in via di definizione), che dovrà essere parte integrante del presente parere.

Considerando altresì la parziale sussistenza dell'Ulteriore Contesto Paesaggistico - Rete Ecologica Regionale su una porzione del "Lotto A", si raccomanda che in fase progettuale le opere ivi previste dovranno seguire gli obiettivi di qualità, nel rispetto degli indirizzi e delle direttive del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale."

- che ad oggi non risulta pervenuto alcun contributo dai seguenti SCMA consultati:
 1. Regione Puglia – Dipartimento mobilità, qualità urbana, opere pubbliche e paesaggio;
 2. Regione Puglia – Area Politica per la riqualificazione, Ufficio Ciclo Rifiuti e Bonifiche;
 3. Regione Puglia – Pianificazione e programmazione delle Infrastrutture per la mobilità;
 4. Regione Puglia – Area Politica per la riqualificazione, Ufficio Ecologia, Programmazione, Politiche Energetiche, VIA e VAS;
 5. Regione Puglia – Lavori Pubblici, Struttura Tecnica Provinciale di Bari (ex Genio Civile);
 6. Regione Puglia – Ufficio Urbanistica;
 7. Regione Puglia – Assetto del territorio, Ufficio Attuazione Paesaggistica;
 8. Regione Puglia – Ufficio Parchi e Tutela della Biodiversità;
 9. Regione Puglia – Sezione difesa del suolo e rischio sismico;
 10. Regione Puglia – Sezione rischio industriale;
 11. ARPA Puglia;
 12. Autorità di Bacino della Puglia;
 13. Acquedotto Pugliese Spa;
 14. ENEL S.p.A.;
 15. Autorità Idrica Pugliese;
 16. Città metropolitana di Bari – Servizio Tutela e valorizzazione dell’Ambiente, Impianti Termici, Promozione e Coordinamento dello sviluppo economico;
 17. Città metropolitana di Bari – Servizio Pianificazione Territoriale Generale, Demanio, Mobilità e Viabilità;
 18. Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo per la Puglia;
 19. Azienda Sanitaria Locale Provincia di Bari ASL_BA;

Espletate le procedure di rito, analizzati e valutati gli aspetti tecnico – amministrativi, anche alla luce dei contributi resi dai SCMA intervenuti nel corso del procedimento, si evidenziano le risultanze dell’istruttoria relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante urbanistica al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008 su via V. Lepore, sulla base dei criteri previsti dall’Allegato I alla parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

1) Descrizione della proposta di variante

Il Comune di Polignano a Mare, in considerazione della crescente richiesta di abitazioni da parte di categorie socialmente svantaggiate, intende garantire i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo incrementando l'offerta di abitazioni di edilizia residenziali sociale (ERS) rivolta nello specifico a nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni economiche svantaggiate, immigrati regolari a basso reddito e altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della Legge n. 9 del 2007.

La L.R. n. 12/2008 “Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale” al comma 3 dell’art. 1 stabilisce che *“Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale i comuni possono prevedere, previa valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi nonché nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e Integrazioni, l'utilizzazione di:*

- a. *ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 1444/1968, assegnando a essi una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica;*
- b. *ambiti a prevalente destinazione residenziale consentendo un surplus di capacità edificatoria.”*

A tal scopo, è stato sottoscritto il Protocollo di Intesa in data 05.12.2018 tra il Comune di Polignano a Mare, Ferrovie dello Stato Italiane Spa, Rete Ferroviaria Italiana Spa, FS Sistemi Urbani Srl, *“per la riqualificazione urbanistica delle aree non più funzionali all’esercizio ferroviario nell’ambito del territorio comunale di Polignano a Mare”.*

Le suddette società del Gruppo FS, infatti, sono proprietarie di immobili non funzionali all’esercizio ferroviario siti nel territorio comunale di Polignano a Mare, tra i quali:

- compendio immobiliare costituito da area con sovrastanti fabbricati collocato in prossimità di via Lepore, di 6.384 mq, definito “Lotto A”;
- compendio immobiliare costituito da un’area con sovrastante fabbricato, nei pressi della stazione ferroviaria, di 8.221 mq, definito “Lotto B”.

A valle delle richieste del Comune di utilizzo delle aree e a seguito degli incontri intervenuti tra il Comune di Polignano a Mare ed il Gruppo FS, si è manifestata la volontà tra le Parti di definire uno specifico Protocollo d’intesa che porti a valorizzare l’intero ambito urbano interessato dal progetto di riqualificazione, consapevoli della rilevanza degli interessi pubblici connessi all’attuazione dell’intesa.

Questa Amministrazione Comunale, pertanto, ha attivato l’iter per l’attuazione della variante urbanistica al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008 su via V. Lepore, mediante procedimento semplificato previsto dall’art. 11, commi da 4 a 14, della L.R. n. 20 del 27 luglio 2001.

La proposta di trasformazione urbanistica, finalizzata alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008, definita dal Comune e condivisa da FS Italiane, RFI e FSSU avrà ad oggetto:

- la trasformazione urbanistica del **“Lotto B”** pari a mq 8.221 in “aree per le attrezzature di uso pubblico di interesse generale” e in particolare in “Zona P – Parcheggi pubblici”, normato dall’art. 19 delle NTA del PRG;
- la trasformazione del **“Lotto A”** di mq 6.384 a zona “omogenea di tipo B – intervento diretto” in area a destinazione residenziale sociale e privata nella misura di **69,07% per housing sociale e 30,93% per residenziale libero**, considerando le cubature fuori terra ed escludendo le eventuali cubature interrato. Al “Lotto A”, previa demolizione delle cubature esistenti, sarà attribuito un indice territoriale di 2,5 mc/mq per similitudine con l’adiacente area tipizzata “C2 est”.

Il sito di intervento prospiciente Via Lepore e Via Domenico Maringelli, ricade in un’area centrale del comune di Polignano a Mare completamente urbanizzata, adiacente alla zona di espansione C02-Est oramai completata e sulla direttrice che conduce mediante un sottopasso di recente realizzazione al parcheggio San Francesco. L’intervento garantirà l’incremento delle superfici permeabili mediante la sistemazione a verde delle aree libere da edifici.

Sul “Lotto B” è prevista la realizzazione di un parcheggio. Tale parcheggio sarà realizzato con pavimentazione drenante che garantirà la permeabilità del suolo. Sarà prevista la piantumazione di alberature lungo i bordi perimetrali.

2) Inquadramento territoriale e localizzazione

L'oggetto del presente studio è la variante urbanistica al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008 su via V. Lepore.

Il Comune di Polignano a Mare è dotato di PRG approvato con D.G.R. n. 815 del 21.06.2005, pubblicata sul B.U.R.P. n. 90 del 12.07.2005 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 171 del 25.07.2005. Le aree oggetto della presente variante e del Protocollo di Intesa sottoscritto tra il Comune di Polignano a Mare, Ferrovie dello Stato Italiane Spa, Rete Ferroviaria Italiana Spa, FS Sistemi Urbani Srl, sono state denominate come “Lotto A” e “Lotto B”.

Catastralmente, le aree oggetto di variante risultano così individuate:

- Il “Lotto A” di mq 6.384 è censito in catasto al foglio 22/A p.lle 1654, 1645, 1648, 1644, 1653 e 1651;
- Il “Lotto B” di mq 8.221 è censito in catasto al foglio 23/C p.lle 3355 e 1040 e al foglio 23/D p.la 12890.

Le aree “Lotto A” e “Lotto B” risultano nel PRG vigente così tipizzate: il “Lotto A” rientra tra le “aree per le attrezzature di uso pubblico di interesse generale” tipizzate come “zone territoriali omogenee F”, normate dall’art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 815 del 21 giugno 2005 che testualmente recita: “Tali aree, pubbliche o private, riconoscibili come zone territoriali omogenee F definite all’art. 2 del DM 2 aprile 1968, sono destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell’ambiente.”. Nello specifico tale area è tipizzata dal PRG vigente come zona Fur . Le aree Fur sono aree destinate allo sviluppo dei servizi a carattere urbano e regionale.

Il “Lotto B” è tipizzato dal PRG vigente come “Aree Ferroviarie” ed è normato dall’art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che testualmente recita: “Le aree ferroviarie sono destinate al mantenimento o all’ampliamento dei rispettivi impianti e servizi secondo piani particolareggiati che le autorità interessate redigono d’intesa col Comune. Le misure delle fasce di rispetto ferroviario sono quelle indicate nel DPR n°753/1980.”

3) Coerenza con normative, Piani e Programmi vigenti

L’analisi di coerenza è stata svolta nel Capitolo 5 “Quadro di riferimento programmatico: analisi dei livelli di tutela” del Rapporto preliminare di verifica, i piani esaminati sono i seguenti: Piano Regolatore Generale (PRG), Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), Piano Urbanistico Territoriale per il Paesaggio (PUTT/P), Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), Piano di Tutela delle Acque (PTA), Piano Regionale dei Trasporti (PRT), Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani (PRGRU), Piano Regionale della Qualità dell’Aria (PRQA).

In tale analisi vengono illustrate le previsioni della Variante urbanistica al PRG per la realizzazione di edilizia economica sociale (ERS), che risultano coerenti con gli obiettivi, le azioni o le zonizzazioni dei predetti strumenti di pianificazione. In linea generale non emergono particolari incoerenze.

4) Vincoli, tutele e indirizzi specifici

4.1) Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P

Con riferimento al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P) approvato con Delibera di Giunta Regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n. 6 del 11 gennaio 2001 si rappresenta che il Comune di Polignano a Mare con D.C.C. n. 8 del 1.03.2010 ha provveduto alla perimetrazione dei territori costruiti validati dalla Regione Puglia giusta nota prot. n. 759 del 24.01.2011. Sia il “Lotto A” che il “Lotto B” ricadevano entrambi nei territori costruiti e precisamente nelle aree intercluse ai sensi dell’art. 1.03 punto 5 comma 5.3.b delle NTA del PUTT/p.

Successivamente con D.C.C. n. 42 del 23.12.2014 è stata adottata la Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P approvata con D.G.R. n. 442 del 20.03.2018 pubblicata sul BURP n. 53 il 16.04.2018. Nella fase di adozione il Comune aveva proceduto alla perimetrazione delle aree escluse ai sensi dell’art. 142 co. 2 del D.Lgs. 42/04. L’esame della perimetrazione delle aree escluse con l’approvazione della Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P con D.G.R. n. 442 del 20.03.2018 pubblicata sul BURP n. 53 il 16.04.2018 è stata rinviata alla fase di adeguamento del PRG al PPTR.

Dall’analisi della cartografia della variante di adeguamento del PRG al PUTT, approvata con D.G.R. n. 442 del 20.03.2018 pubblicata sul BURP n. 53 il 16.04.2018, emerge che sulla parte riguardante le aree oggetto di intervento non sono state individuate delle criticità dovute agli Ambiti Distinti, inoltre anche nell’ambito

della tutela definita dagli Ambiti Territoriali Estesi non risultano di valore rilevante in quanto ricadono nell'ATE di tipo "D" di valore relativo, i cui articoli delle N.T.A., individuano quale obiettivo di salvaguardia e valorizzazione paesaggistico- ambientale la *"valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche"*. Il progetto è conforme agli indirizzi di tutela sopra riportati, in quanto risulta compatibile con la qualificazione paesaggistica della zona adottando scelte costruttive rispettose del contesto di riferimento, derivandone un buon inserimento; non alterando la percezione visiva dell'ambiente circostante e le visuali paesaggistiche principali e, in particolare, dalle strade e dai punti panoramici.

4.2) PPTR- Piano Paesaggistico Territoriale Regionale

Dall'analisi della cartografia del "Sistema delle Tutele" del PPTR, emerge che le aree oggetto d'intervento ricadono nella scheda d'ambito 5.7 "Murgia dei Trulli" e nella figura territoriale e paesaggistica "La piana degli ulivi secolari". La proposta progettuale (come da elaborati scritto-grafici), risulta comunque non in contrasto con gli obiettivi, generali e specifici della Scheda d'Ambito.

Con riferimento alla disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti di cui al PPTR, il "Lotto A" non è interessato da beni paesaggistici ma ricade parzialmente in un'area perimetrata dal PPTR come UCP "6.1.2 Componenti idrologiche – Ulteriori contesti Paesaggistici: Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. (100 m)", di cui all'art. 47 delle N.T.A. del PPTR.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR, all'art. 42, punto 1), si definisce *Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. (Rete Ecologica Regionale) (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice): "consiste in corpi idrici, anche effimeri o occasionali, come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.2, che includono una fascia di salvaguardia di 100 m da ciascun lato o come diversamente cartografata"*.

A seguito di studi idraulici condotti sull'area prossima al lotto oggetto di variante e alla esecuzione di opere di regimentazione idraulica, oggetto di collaudo, l'area in argomento ricadente in area ad alta pericolosità idraulica è stata esclusa dalla predetta area.

Ai sensi dell'art. 47 delle N.T.A. del PPTR., nei territori interessati dalla presenza del reticolo idrografico di connessione della RER, *fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, sono ammissibili piani, progetti e interventi di trasformazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente a condizione che:*

- *garantiscono la salvaguardia o il ripristino dei caratteri naturali, morfologici e storico-culturali del contesto paesaggistico;*
- *non interrompano la continuità del corso d'acqua e assicurino nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del corso d'acqua;*
- *garantiscono la salvaguardia delle visuali e dell'accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali;*
- *assicurino la salvaguardia delle aree soggette a processi di rinaturalizzazione.*

L'intervento prevede la trasformazione dell'area sulla quale attualmente sono ubicati degli edifici in stato di abbandono attraverso la demolizione degli edifici esistenti destinati ad ufficio e deposito e la realizzazione di edilizia residenziale in parte privata e in parte pubblica. L'area completamente recintata attualmente presenta una pavimentazione in conglomerato bituminoso in lastre. Il sito di intervento prospiciente Via Lepore e Via Domenico Maringelli, ricade in un'area centrale del comune di Polignano a Mare completamente urbanizzata, adiacente alla zona di espansione C02-Est oramai completata e sulla direttrice che conduce mediante un sottopasso di recente realizzazione al parcheggio San Francesco.

L'intervento risulta compatibile con il contesto paesaggistico tutelato ed è conforme alle misure di salvaguardia di cui all'art.47 delle NTA del PPTR, in quanto non sono previsti interventi considerati non ammissibili ai sensi delle predette disposizioni normative, garantendo l'incremento delle superfici permeabili mediante la sistemazione a verde delle aree libere da edifici.

Il "Lotto B" sul quale si prevede la realizzazione di un parcheggio non è interessato da beni paesaggistici né da UCP di cui al PPTR.

5) Analisi del contesto ambientale

Nel Capitolo 6 “*Quadro di riferimento ambientale*” del Rapporto preliminare di verifica, è descritto lo stato dell’ambiente delle aree oggetto di variante urbanistica e le tematiche ambientali prese in considerazione sono:

- Evoluzione demografica,
- Aria,
- Rumore e vibrazione,
- Clima,
- Morfologia,
- Acqua,
- Uso del suolo,
- Vegetazione,
- Salute pubblica

Per ogni componente o tematica viene presentata: una descrizione della situazione delle aree oggetto d’intervento della variante urbanistica, evidenziandone i principali aspetti e criticità, il quadro normativo di riferimento, le relazioni tra la componente e le previsioni della variante urbanistica. Si è dedotto che il livello di qualità ambientale dell’ambito territoriale interessato rimarrà, in linea di massima, inalterato, non realizzando impatti significativi sulle componenti ambientali analizzate, anche in considerazione delle misure di mitigazione che saranno adottate.

6) Potenziali effetti attesi e specifiche risposte associate

Le previsioni localizzative della Variante in oggetto non trovano interferenze significative con il sistema ambientale di riferimento ed in particolare la soluzione progettuale, non realizzerà presumibilmente impatti significativi sulle componenti ambientali anche in considerazione delle misure di mitigazione che saranno adottate.

La nuova realizzazione del parcheggio sarà inserita nel contesto paesaggistico senza alterare la trama insediativa, rispettando le tipologie edilizie ed i paesaggi agrari tradizionali, nonché gli equilibri ecosistemico-ambientali.

La pavimentazione prevista sarà tutta di tipo permeabile in quanto trattasi di sistemazione con blocchetti autobloccanti al fine di garantire il maggior rispetto possibile dell’andamento idrogeomorfologico dell’area e di garantirne la dovuta permeabilità del suolo.

Per quanto riguarda gli aspetti percettivi l’intervento in progetto, non andrà a realizzare (a grande scala) alcun impatto rilevante sullo skyline esistente ovvero sulle condizioni visuali e percettive d’insieme del contesto paesaggistico di riferimento che non risulterà pertanto significativamente modificato dalla realizzazione delle opere in progetto in quanto trattasi di un contesto urbano già edificato e antropizzato.

7) Misure di mitigazione

Nel Capitolo 8 “*Impatti potenziali e mitigazioni previste*” del Rapporto preliminare di verifica, sono descritte le azioni di mitigazione e/o compensazione degli impatti potenziali attesi, in aggiunta alle azioni già previste dalla soluzione progettuale della Variante di cui trattasi, sia in fase di cantiere che di esercizio.

Per quanto riguarda la fase di cantiere, l’impatto conseguente al Traffico indotto, sarà di tipo reversibile e minimo, soprattutto lungo le vie di comunicazione che conducono al sito di progetto. Se si dovessero rilevare congestioni del traffico verrà prontamente adottato un cronoprogramma del movimento mezzi pesanti.

Relativamente alla variazione del clima acustico durante le fasi di realizzazione, riconducibili principalmente, alle fasi di approntamento ed esercizio del cantiere ed al trasporto dei materiali, i quali possono arrecare disturbo, la mitigazione dell’impatto prevede l’uso di macchinari aventi opportuni sistemi per la riduzione delle emissioni acustiche, che si manterranno pertanto a norma di legge (in accordo con le previsioni di cui al D.L. 262/2002), in ogni caso i mezzi saranno operativi solo durante il giorno e non tutti contemporaneamente.

Con riferimento alla caratterizzazione atmosferica e climatica, la realizzazione della Variante in oggetto non può in alcun modo condizionare le caratteristiche dell’aria di comparto. Infatti le fonti di inquinamento in relazione all’atmosfera saranno per questo progetto principalmente riconducibili all’emissione dei gas di

scarico dei mezzi di trasporto e delle macchine operatrici. Effetti più rilevanti, invece, possono essere provocati dal sollevamento di polveri per movimentazione del terreno e/o circolazione dei mezzi. Nei periodi più secchi l'area di lavoro sarà bagnata artificialmente, così come le ruote dei mezzi di trasporto e le vie d'accesso.

Gli interventi sul Paesaggio in fase di realizzazione sono essenzialmente dovuti alla realizzazione e conduzione del cantiere. Si tratta di un impatto del tutto reversibile. In particolare, per quanto riguarda gli aspetti legati alla conformazione e all'integrità fisica del luogo, si possono ottenere fenomeni di inquinamento localizzato come l'emissione di polveri e rumori, l'inquinamento dovuto a traffico veicolare, ecc. Tali fenomeni indubbiamente concorrono a generare un quadro di degrado paesaggistico già compromesso dall'occupazione di spazi per materiali e attrezzature, dal movimento delle macchine operatrici, dai lavori di costruzione. Sin dalla fase di cantiere si procederà a piantumazioni di essenze arbustive e arboree autoctone.

Relativamente all'Uso del suolo e vegetazione, la Variante prevede l'utilizzo di un'area, avente una qualità vegetazionale bassa. Il lotto A allo stato attuale presenta una pavimentazione in conglomerato bituminoso in lastre, mentre il lotto B utilizzato a parcheggio presenta una pavimentazione in brecciolino e ricadendo in un'area di espansione a ridosso di zone urbane presenta flora spontanea tipica dei coltivi abbandonati e dell'incolto presente nelle zone periurbane periferiche. Le previsioni progettuali permettono, la piantumazione di idonee essenze vegetali (autoctone) nelle porzioni destinate al verde.

Nell'ambito dei Rifiuti, durante la fase di cantiere (e dismissione) saranno prodotti, come in ogni altra tipologia di opera, rifiuti urbani assimilabili (imballaggi ecc), di cui una parte recuperabile (carta, cartone, plastica, ecc). Ulteriori scarti potranno derivare dall'utilizzo di materiali di consumo vari tra i quali si intendono vernici, prodotti per la pulizia e per il diserbaggio. I rifiuti di costruzione e demolizione sono rifiuti speciali inerti, per tale tipologia di rifiuti dovrà essere organizzata a livello di cantiere la raccolta differenziata e dovranno pertanto essere impartite specifiche istruzioni di conferimento al personale. Pertanto, i rifiuti saranno prima accatastati secondo la loro natura e quindi trasportati a discariche autorizzate.

Per quanto riguarda la fase di esercizio, le componenti ambientali che potrebbero essere interessate dalla presenza dell'opera sono:

- Traffico indotto: il flusso generato dalla realizzazione del parcheggio produrrà un certo incremento del traffico veicolare lungo le strade di accesso al sito. Mentre il traffico veicolare all'interno delle aree residenziali sarà contenuto all'utenza del parcheggio ad uso privato;
- Rumori e vibrazioni: non essendo un insediamento di tipo industriale, l'incremento di rumore e vibrazione sarà contenuto e principalmente riconducibile al traffico veicolare e ferroviario;
- Atmosfera e clima: non essendo l'insediamento di tipo industriale, non possono esistere fonti inquinanti capaci di alterare la qualità dell'aria durante la fase di esercizio, inoltre un notevole contributo al contenimento delle emissioni gassose sarà fornito dalle limitazioni al traffico veicolare.

8) Monitoraggio

L'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE prevede che gli Stati membri controllino gli *effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune. La descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o programma proposto* è espressamente indicata al punto i) dell'ALLEGATO 1 del D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. come una delle informazioni da fornire nel Rapporto Ambientale. A tal fine nel capitolo 8.4 del Rapporto Preliminare di verifica sono state date alcune indicazioni in merito al monitoraggio. Tra le misure correttive da adottare riportate ci sono:

- l'individuazione degli elementi sensibili da monitorare, ovvero delle criticità sulle quali è più probabile che si innestino eventuali effetti negativi legati all'attuazione del piano (fattori endogeni) e all'evoluzione del contesto su cui agisce il piano (fattori esogeni);
- selezione degli strumenti più idonei al monitoraggio degli elementi selezionati (indicatori, modelli, metodi);
- verifica periodicamente che il piano sia correttamente dimensionato rispetto all'evoluzione dei fabbisogni per cui è stato elaborato;
- verifica che le misure di compensazione e mitigazione adottate siano applicate correttamente o che siano idonee a contrastare anche effetti ambientali negativi imprevisti;

- verifica dell'effettivo raggiungimento degli obiettivi ambientali e, in caso di mancato raggiungimento, elaborazione delle opportune strategie correttive.

In conclusione, sulla base del Rapporto Preliminare di verifica, riportante i criteri previsti dall'allegato 1 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., della natura dell'intervento della Variante urbanistica al PRG vigente e del contesto territoriale in cui è inserito, della assenza di interferenze fra il Piano ed piani o programmi compresi i piani sovraordinati, dell'assenza di criticità, delle misure di mitigazione previste in fase di cantiere e di esercizio e, più in generale, alla luce delle motivazioni sopra esposte, che si intendono richiamate, tenuto conto dei contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, si ritiene che l'intervento di Variante urbanistica al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008 su via V. Lepore; non comporti impatti significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, geologici, architettonici, culturali, agricoli, sociali ed economici (art. 2, comma 1, lettera a L.R. Puglia 44/2012 e ss.mm.ii.) e debba essere pertanto escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. Puglia 44/2012 e ss.mm.ii., fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e a condizione che siano rispettate le prescrizioni espresse dai SCMA e dalla Commissione Locale per il Paesaggio integrata con l'esperto VAS.

TUTTO CIO' PREMESSO SI DISPONE CHE L'INTERVENTO DI VARIANTE URBANISTICA AL PRG VIGENTE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) AI SENSI DELLA L.R. N. 12/2008 SU VIA V. LEPORE SIA ESCLUSO DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).

Il presente provvedimento non sostituisce altri atti di assenso e/o altri pareri obbligatori per legge.
Copia del presente provvedimento va pubblicata all'albo pretorio del Comune di Polignano a Mare e in estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 8 comma 5 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii..

Polignano a Mare, 01.09.2020

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Lucia MASSARO

FIRMA AUTOGRAFA SOSTITUITA A MEZZO STAMPA
AI SENSI DELL'ART. 3, C. 2 DEL D.LGS. 39/1993