**Comune di Taranto**

# Piano di Interventi di Recupero Territoriale (P.I.R.T.)
# dell'area denominata "Isola Amministrativa C"

*ai sensi dell'art. 107 delle N.T.A. del P.P.T.R.*

## Relazione generale

(*adeguata ai pareri pervenuti in fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S.*)


Sindaco:

**Dr. Rinaldo Melucci**

Assessore all'Urbanistica:

**Arch. Ubaldo Occhinegro**

Dirigente della Direzione Urbanistica-Piano Mobilità:

**Arch. Cosimo Netti**

Responsabile Unico del Procedimento:

**Arch. Giuseppe Cito**

Ufficio Condono Edilizio:

**Geom. Cosimo De Pace**

**Rag. Concetta Agrusta**

**Sig. Danilo Tribbia**

Progettisti:

**Prof. Ing. Pasquale Dal Sasso**

**Ing. Stefano Dal Sasso**

**Ing. Umberto Gallo**



Data:

Novembre 2020

1 Premessa ..... 1
2 Il Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) ..... 2
3 Inquadramento urbanistico ..... 4
4 Pianificazione sovraordinata ..... 5
4.1 Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) ..... 5
4.2 Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ..... 6
5 Perimetrazione degli ambiti di intervento ..... 7
5.1 Ambito d'intervento IX ..... 11
5.2 Ambito d'intervento X ..... 14
6 Considerazioni metodologiche – redazionali ..... 17
6.1 Metodologia di acquisizione dei dati ..... 18
7 Consistenza dell'ambito di intervento ..... 20
8 Dimensionamento degli standard urbanistici ..... 30
9 Attuale dotazione di servizi e infrastrutture ..... 32
9.1 Rete stradale ..... 32
9.2 Rete elettrica ..... 32
9.3 Rete della pubblica illuminazione ..... 32
9.4 Servizio di trasporto pubblico ..... 33
9.5 Servizio di raccolta stradale dei rifiuti solidi urbani ..... 33
10 Finalità del P.I.R.T. ..... 34
11 Interventi previsti dal P.I.R.T ..... 36
11.1 Demolizione edificato non sanabile ..... 36
11.2 Qualificazione dell'edificato esistente ..... 36
11.3 Servizi ..... 37
11.3.1 Servizio di raccolta stradale dei rifiuti solidi urbani ..... 37

11.3.2 Servizio bus navetta elettrico ..... 37

11.4 Urbanizzazioni primarie ..... 37

11.4.1 Rete stradale ..... 38

11.4.2 Rete idrica ..... 39

11.4.3 Rete elettrica ..... 39

11.4.4 Rete della pubblica illuminazione ..... 39

11.4.5 Rete fogna nera ..... 40

11.4.6 Rete fogna bianca ..... 40

11.5 Urbanizzazioni secondarie ..... 40

11.5.1 Aree per parcheggi ..... 41

11.5.2 Aree per attrezzature di interesse comune ..... 42

11.5.3 Verde pubblico ..... 42

11.6 Interventi di mitigazione e compensazione ambientale ..... 44

12 Sintesi dei parametri urbanistici ..... 45

## ELENCO ELABORATI

| Elaborati descrittivi | | |
|---|---|---|
| 1 | Relazione generale | - |
| 2 | Norme tecniche di attuazione | - |
| 3 | Quadro economico e finanziario | - |
| 4 | Elenco catastale delle proprietà e quote millesimali | - |
| 5 | Elenco delle pratiche di condono edilizio | - |
| 6 | Scansioni delle pratiche di condono edilizio | - |
| 7 | Relazione di compatibilità paesaggistica | - |
| 8 | Relazione di coerenza con il P.A.I. | - |

| Elaborati grafici | | Scala |
|---|---|---|
| 1 | Inquadramento territoriale | 1:2.000 |
| 2 | Perimetrazione dell'intervento su cartografia aerofotogrammetrica | 1:2.000 |
| 3 | Perimetrazione dell'intervento su cartografia catastale | 1:2.000 |
| 4 | Perimetrazione dell'intervento su P.R.G. vigente | 1:2.000 |
| 5 | Assetto planovolumetrico generale di progetto | 1:2.000 |
| 6 | Individuazione delle U.M.I. e delle aree da assoggettare ad esproprio | 1:2.000 |
| 7 | Schema generale delle urbanizzazioni primarie e secondarie | 1:2.000 |
| 8 | Schema della pubblica illuminazione e della rete elettrica | 1:2.000 |
| 9 | Schema della rete idrica e della rete fognaria | 1:2.000 |
| 10 | Schema della rete viaria e dei parcheggi | 1:2.000 |
| 11 | Profili altimetrici | 1:2.000 |
| 12 | Progetto delle opere di mitigazione e compensazione | 1:2.000 |
| 13 | Interferenza delle opere di urbanizzazione con il P.P.T.R. | 1:2.000 |
| 14 | Coerenza delle opere di mitigazione e compensazione con il P.P.T.R. | 1:2.000 |

# 1 Premessa

La Regione Puglia ha con delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000 definitivamente approvato il **Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (P.U.T.T./P.)**, adottato con delibera di C.R. n. 880 del 25/7/94.

Il P.U.T.T./Paesaggio ha introdotto un **nuovo strumento urbanistico particolareggiato** finalizzato alla tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali mediante il recupero dei siti interessati da attività e costruzioni abusive che hanno comportato una rilevante trasformazione dell'assetto paesaggistico originario.

Il predetto strumento è denominato **Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.)** la cui definizione nonché i relativi effetti giuridici sono disciplinati dagli art. 7.08 e dall'allegato A2 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio.

Il Comune di Taranto ha approvato con D.C.C. n. 148 del 30/11/2004 e del 01/12/2004 il **Documento Programmatico Preliminare** per la definizione delle aree da assoggettare a Piani d'intervento di recupero territoriale (P.I.R.T.): in detto elaborato sono state perimetrate dieci aree da sottoporre a specifici studi ed oggetto di elaborazione di altrettanti piani di recupero al fine di mitigare i danni provocati al paesaggio ed in generale al "sistema città" da una condotta poco attenta alla salvaguardia del paesaggio ed alla valorizzazione di un territorio ricco di occasioni di sviluppo.

Il **Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.)**, approvato con D.G.R. 176 del 16/02/2015, è un piano paesaggistico ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, con specifiche funzioni di piano territoriale ai sensi dell'art. 1 della L.R. 7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica".

L'art. 107 delle N.T.A. del P.P.T.R. ha confermato la possibilità di redazione dei Piani d'intervento di recupero territoriale (P.I.R.T.), finalizzati, in particolare, al perseguimento dell'obiettivo generale del P.P.T.R. n. 6 "Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee" di cui all'elaborato 4.1 "Obiettivi generali e specifici dello Scenario strategico".

## 2 Il Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.)

L'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio, consente ai Comuni di formare un Piano di Interventi di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) al fine di procedere ad un **riqualificazione paesaggistica ed urbanistica** di ambiti specifici interessati da edilizia abusiva che ha comportato una rilevante trasformazione dell'assetto del territorio.

Il P.I.R.T., che si configura come uno **strumento urbanistico esecutivo**, può essere di iniziativa pubblica o privata; in tale secondo caso anche solo uno degli aventi causa può predisporre gli atti e trasmetterli al Comune che, ove ne ravvisi la convenienza sotto il profilo del pubblico interesse, provvede ad attivare l'iter amministrativo per l'approvazione del P.I.R.T. secondo la disciplina di cui all'art. 16 della L.R. n. 56/80.

La finalità primaria della predisposizione di un P.I.R.T. è essenzialmente quella del recupero di ambiti interessati da edificazione abusiva in funzione della tutela e della valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali presenti nell'ambito oggetto di intervento.

Fermo restando quanto sopra esplicitato, circa la finalità primaria da perseguire, che connota sicuramente un pubblico interesse, si specifica che detta finalità può essere perseguita sia dall'Amministrazione Comunale che dal privato proponente attraverso la previsione di interventi preordinati alla riqualificazione paesistico-ambientale ovvero alla **verifica della sanabilità dell'edificato abusivo esistente a tutt'oggi non ancora sanato definitivamente stanti le disposizioni delle L.L.R.R. n. 56/80 e n. 30/90.**

Si precisa che per edificato abusivo, così come definito dal P.U.T.T./Paesaggio, deve intendersi quello *"costituito da una pluralità di costruzioni abusive comportante una continuità edificata ed una rilevante trasformazione dell'assetto del territorio fermo restando che le attività e le costruzioni abusive, ricadenti nella perimetrazione del P.I.R.T., devono comunque necessariamente rientrare anche nei limiti temporali di cui alla L. n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni."*

In sintesi lo strumento denominato P.I.R.T. consente di sanare definitivamente, laddove ne ricorrano i presupposti giuridici e paesaggistici, l'edificato abusivo esistente (ancorché a tutt'oggi non ancora definitivamente sanato); il tutto previa idonea ed opportuna verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi abusivi esistenti. Detto strumento consente, attraverso uno studio particolareggiato di dettaglio, di eliminare i "detrattori" che creano pregiudizio alle peculiarità paesistico-ambientali ovvero di mitigare e/o compensare le eventuali interferenze e/o impatti che l'azione antropica (riveniente dalla realizzazione degli insediamenti abusivi) ha prodotto sulla struttura paesaggistico-ambientale dei luoghi interessati.

Pertanto il recupero paesaggistico-ambientale dei predetti territori, ancorché già interessati dalla presenza di edilizia "spontanea", riveste sicuramente un'importanza notevole ai fini della tutela, della valorizzazione e della stessa fruizione delle risorse paesaggistiche presenti nell'ambito di riferimento.

Il P.I.R.T. disciplina, mediante la propria normativa, ed i relativi elaborati scritto-grafici, le varie tipologie d'intervento finalizzate alla tutela, al recupero e alla valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali presenti nell'ambito di intervento.

**Il P.I.R.T. disciplina**, cioè, con elaborati progettuali di livello esecutivo (ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. n. 56/80) oltre che **l'eventuale sanatoria delle opere abusive esistenti** anche la **infrastrutturazione del sito**, la **destinazione e l'eventuale edificazione delle aree interstiziali**, nonché la **realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione paesaggistico-ambientali.**

Esso costituisce comparto-ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 6/79 e successive modificazioni- e segue le procedure della variante urbanistica ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80; ha i contenuti, gli elaborati e le procedure descritti nell'allegato A2 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio.

Tra le varie tipologie d'intervento il P.I.R.T. può pertanto prevedere l'eventuale mantenimento dei manufatti abusivi esistenti (da confermare con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria), l'infrastrutturazione del sito, la destinazione d'uso e l'eventuale edificazione nelle aree interstiziali nonché l'eventuale delocalizzazione (in altro sito) delle volumetrie abusive esistenti che realizzano interferenze con le peculiarità paesaggistico-ambientali presenti nell'ambito d'intervento.

**Il P.I.R.T. definisce** altresì **il quadro economico** relativo alle previsioni d'intervento con la ripartizione di tutti gli oneri a totale carico dei proprietari delle aree interessate che ricadono nel perimetro del P.I.R.T.; **prevede** le **modalità di attuazione**, i **tempi necessari**, i **soggetti attuatori**, gli **oneri finanziari indotti** e quant'altro necessario alla programmazione temporale dell'intervento di recupero territoriale.

Tutti gli oneri derivanti dalla formazione e dall' attuazione del P.I.R.T., definiti specificando quanto descritto dalla lettera i) dell'art. 20 della L.R. n. 56/80, sono trasferiti globalmente nelle onerosità del titolo abilitativo in sanatoria e sui titoli abilitativi dell'eventuale nuovo edificato previsto dal predetto P.I.R.T.

# 3 Inquadramento urbanistico

La **Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del Comune di Taranto è stata approvata definitivamente con Decreto Presidenziale della Giunta Regionale n. 421 del 20/03/1978. Una propaggine del territorio comunale di Taranto, disgiunta dal corpo principale, si incunea tra i comuni di Pulsano e Lizzano. Si tratta della cosiddetta "Isola Amministrativa C".

Il **P.I.R.T. "Isola Amministrativa C"** si compone di **due ambiti di intervento**, **IX** e **X**, ciascuno dei quali costituito da due distinte aree, ricompresi tra il confine occidentale dell'Isola Amministrativa di Taranto con il Comune di Pulsano, in località **Lido Checca**, e l'intersezione tra la strada provinciale SP122 "Litoranea Marina di Leporano - confine provinciale presso Porto Cesareo" e la strada provinciale SP124 "Lizzano - SP 122", in località **Lido Torretta**.

L'**ambito di intervento IX** si compone di due aree poste al limite ovest dell'Isola Amministrativa al confine con il Comune di Pulsano, in **località Lido Checca**.

L'edificato abusivo ricade, in gran parte, in ***"Zona A2 - Zona di verde vincolato"*** e per quote minori in ***"Zona A4 - Zona di verde agricolo di tipo A"***.

*Figura 1 – Previsione del P.R.G. vigente nell'ambito di intervento IX in località Lido Checca*

L'**ambito di intervento X** si compone di due aree poste nella zona ad est dell'isola amministrativa, lungo la Litoranea Salentina, in **località Lido Torretta**.

L'edificato abusivo ricade interamente in ***"Zona A2 - Zona di verde vincolato"***.

*Figura 2 – Previsioni del P.R.G. vigente nell'ambito d'intervento X*

# 4 Pianificazione sovraordinata

## 4.1 Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.)

Il Piano Paesaggistico della Regione Puglia (P.P.T.R.) ha condotto, ai sensi dell'articolo 143 co.1 lett. b) e c) del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) la ricognizione sistematica delle aree sottoposte a tutela paesaggistica (BP), nonché l'individuazione, ai sensi dell'art. 143 co.1 lett. e) del Codice, di ulteriori contesti che il Piano intende sottoporre a tutela paesaggistica (UCP).

Le aree sottoposte a tutele dal P.P.T.R. si dividono pertanto in beni paesaggistici (BP), ai sensi dell'art.134 del Codice, e ulteriori contesti paesaggistici (UCP) ai sensi dell'art. 143 co.1 lett. e) del Codice.

I beni paesaggistici si dividono ulteriormente in due categorie di beni:

- gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ex art. 136 del Codice), ovvero quelle aree per le quali è stato emanato un provvedimento di dichiarazione del notevole interesse pubblico;

- le aree tutelate per legge (ex art. 142 del Codice).

L'insieme dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti paesaggistici è organizzato in tre strutture, a loro volta articolate in componenti:

a) Struttura idrogeomorfologica:
    - Componenti idrologiche;
    - Componenti geomorfologiche.

b) Struttura ecositemica e ambientale:
    - Componenti botanico-vegetazionali:
    - Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici.

c) Struttura antropica e storico-culturale:
    - Componenti culturali e insediative
    - Componenti dei valori percettivi.

Per gli aspetti di dettaglio inerenti la coerenza e la compatibilità del P.I.R.T. con il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV del P.P.T.R., con la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento, con gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6 delle N.T.A. del P.P.T.R. e con i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV **si rimanda alla relazione di compatibilità paesaggistica, compresa tra gli elaborati del P.I.R.T.**

### 4.2 Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

L'art. 20 delle N.T.A. del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) prevede che le amministrazioni e gli enti pubblici territorialmente interessati sono tenuti, ai sensi della normativa vigente, ad adeguare i propri strumenti di governo del territorio alle disposizioni contenute nel piano stesso.

Gli approfondimenti del quadro conoscitivo, compiuti dalle amministrazioni competenti ai fini dell'adeguamento di cui all'art. 20 delle N.T.A. del P.A.I., devono essere trasmessi all'Autorità di Bacino della Puglia che si esprime con parere vincolante.

Al fine della salvaguardia dei corsi d'acqua, della limitazione del rischio idraulico e per consentire il libero deflusso delle acque, il P.A.I. individua il reticolo idrografico in tutto il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino della Puglia, nonché l'insieme degli alvei fluviali in modellamento attivo e le aree golenali, ove vige il divieto assoluto di edificabilità. Quando il reticolo idrografico e l'alveo in modellamento attivo e le aree

golenali non sono realmente individuate nella cartografia in allegato al P.A.I. e le condizioni morfologiche non ne consentano la loro individuazione, le norme del Piano si applicano alla porzione di terreno a distanza planimetrica, sia in destra che in sinistra, dall'asse del corso d'acqua, non inferiore a 75 m. Per queste aree vige il divieto assoluto di edificabilità.

Il Piano individua altresì i tratti del reticolo idraulico principale in cui la sezione idraulica non è sufficiente a smaltire la portata attesa e perimetra le aree allagabili, classificandole, a seconda dei diversi tempi di ritorno (e dunque in base all'effettiva pericolosità idraulica), in:

- Aree ad Alta Pericolosità (AP): rappresenta il limite di esondazione della portata con tempo di ritorno 30 anni;
- Aree a Media Pericolosità (MP): riporta l'inviluppo dei fenomeni di inondazione per la portata duecentennale;
- Aree a Bassa Pericolosità (BP): rappresenta il limite raggiungibile in caso di portata di piena con tempo di ritorno 500 anni.

La valutazione della pericolosità geomorfologica è legata a possibili fenomeni di instabilità del territorio e si basa sulla combinazione di analisi di previsione dell'occorrenza di tali fenomeni, in termini spaziali e temporali, e di previsione della loro tipologia, intensità e tendenza evolutiva. La pericolosità geomorfologica viene distinta in tre classi:

- Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PG3);
- Aree a pericolosità geomorfologica elevata (PG2);
- Aree a pericolosità geomorfologica media e moderata (PG1);

che corrispondono a gradi crescenti di pericolosità geomorfologica. In particolare, il valore PG3 corrisponde alle aree ad alta pericolosità geomorfologica, già coinvolte da fenomeni di dissesto.

**Non si rilevano interferenze tra le perimetrazioni degli ambiti del presente P.I.R.T. e le aree tutelate dal P.A.I.**

## 5 Perimetrazione degli ambiti di intervento

Alla luce dell'analisi dello stato di fatto e del confronto delle attuali destinazioni con quelle previste dallo strumento urbanistico generale vigente, l'Amministrazione Comunale ha provveduto con il D.P.P. all'individuazione e perimetrazione delle zone interessate da *"insediamenti costituiti da una pluralità di edifici abusivi, comportante una continuità edificata ed una rilevante modificazione dell'assetto del territorio"*.

Oltre al confronto tra le previsioni di piano e l'effettivo utilizzo del territorio, il D.P.P. ha tenuto in conto della presenza, nelle aree soggette ad interventi abusivi, di vincoli e/o beni, così come riportati nel P.U.T.T./P., secondo la mappatura del territorio sintetizzata negli Ambiti Territoriali Estesi.

Data la diffusione degli interventi abusivi nel territorio cittadino, in particolar modo a ridosso della fascia costiera, il D.P.P. ha individuato quelle aree in cui risulta prioritario l'intervento per consistenza (ampiezza e densità degli interventi abusivi) o per compresenza di violazione delle norme di rispetto dei beni e/o vincoli, oltre che di quelle dettate dalle norme di attuazione del P.R.G. vigente. In particolare, si è data priorità, per aree di minore consistenza, a quelle in cui all'abuso così detto urbanistico (mancato rispetto delle norme di Piano) si aggiunge un abuso di tipo paesaggistico (mancato rispetto delle prescrizioni dei vincoli e dei beni).

*Figura 3 – Ambiti d'intervento in località Lido Checca e Lido Torretta*

Il **P.I.R.T. "Isola Amministrativa C"** si compone di **due ambiti di intervento**, **IX** e **X**, ciascuno dei quali costituito da due distinte aree, ricompresi tra il confine occidentale dell'Isola Amministrativa di Taranto con il Comune di Pulsano, in località **Lido Checca**, e l'intersezione tra la strada provinciale SP122 "Litoranea Marina di Leporano - confine provinciale presso Porto Cesareo" e la strada provinciale SP124 "Lizzano - SP 122", in località **Lido Torretta**.

Si segnala preliminarmente che, coerentemente con quanto stabilito dall'art.3 del disciplinare di affidamento del presente incarico, **il RTP incaricato ha ritenuto di dover ampliare il perimetro di una delle due aree**

**di cui è composto l'ambito IX definito dal Documento Programmatico Preliminare al fine di ricomprendere al suo interno un fabbricato abusivo ricadente a ridosso dello stesso perimetro.**

Si tratta di un **insediamento a carattere turistico-residenziale**, con la prevalenza di **case di tipo unifamiliare** (seconde case), sorto in maniera disomogenea lungo la strada litoranea SP122. L'area più occidentale dell'ambito di intervento IX è la prosecuzione dell'insediamento di Marina di Pulsano in territorio di Taranto.

La stragrande maggioranza degli interventi di carattere abusivo si sono concentrati tra il 1972 e il 1985, tuttavia una porzione non trascurabile dell'edificato è sorto tra il 1960 e il 1970.

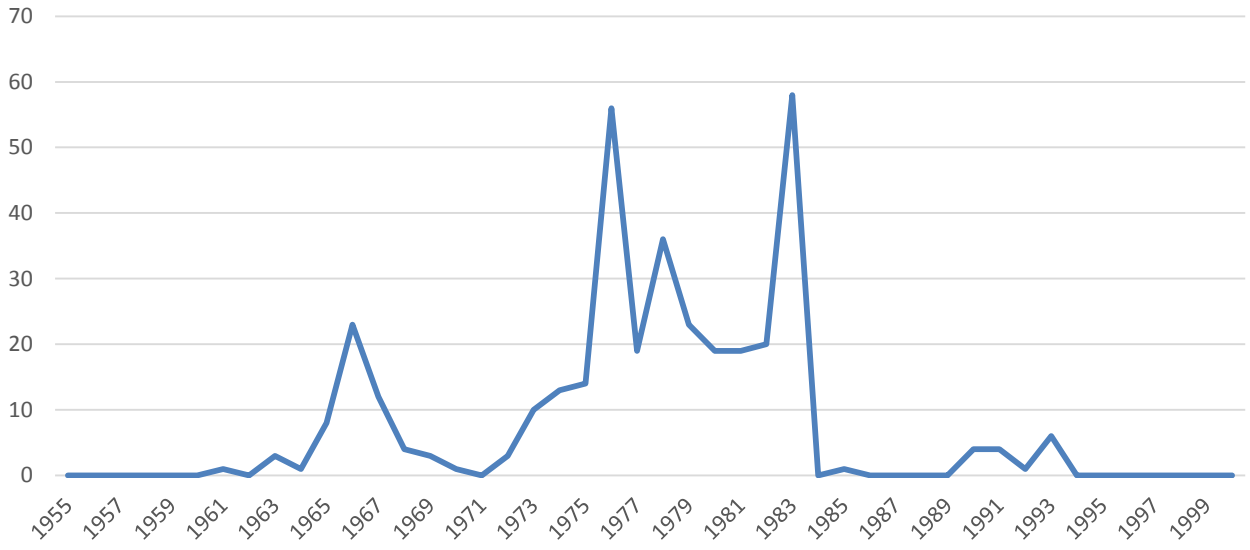


*Figura 4 – Cronologia degli interventi*

I quattro nuclei edificati si innestano nel **morfotipo territoriale** n. 22 ***"Sistema a pettine della Murgia salentina"*** definito dal P.P.T.R. come *"Sistema di centri allineati lungo la traiettoria Taranto-Lecce che dalla costa sale verso la Murgia salentina sul quale si attesta un secondo sistema a pettine di centri subcostieri"*, ed in particolare **tra i centri costieri di Pulsano e Lizzano**.

Il paesaggio della piana tarantina orientale è caratterizzato morfologicamente da **orli terrazzati e scarpate debolmente inclinate verso il mare**, che cingono a mo' di anfiteatro la città di Taranto e raccordano l'altopiano murgiano alla costa.

Il contesto si caratterizza per la pervasività degli **insediamenti a carattere turistico-residenziale** sorti in maniera più o meno "spontanea" lungo la linea di costa, determinando un **mosaico periurbano molto esteso** che limita relazioni tra la costa e il territorio rurale dell'entroterra, prevalentemente coltivato in intensivo a vigneto e seminativo. La valenza ecologica è pertanto mediamente bassa. La matrice agricola

ha, infatti, decisamente pochi e limitati elementi residui di naturalità con una scarsa presenza boschi, siepi, muretti e filari e scarsa contiguità a ecotoni e biotopi.

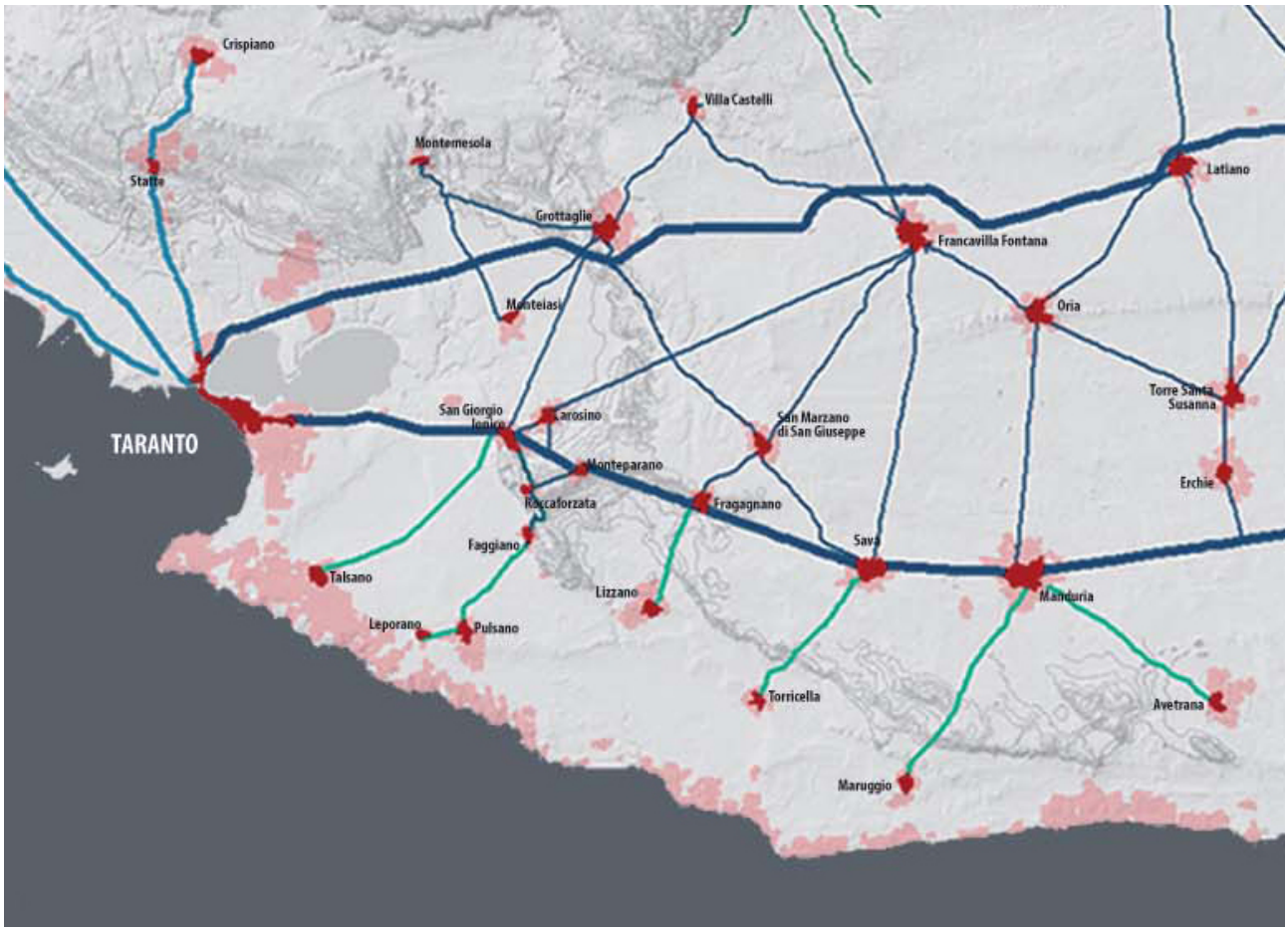


*Figura 5 – Le morfotipologie territoriali (fonte: P.P.T.R.)*

La continuità del mosaico periurbano si interrompe in corrispondenza del tratto costiero compreso tra l'ambito IX (Lido Checca) e l'ambito X (Lido Torretta) dove si rileva la persistenza di cespuglieti e praterie ed, in particolare, di **dune con vegetazione di sclerofille**, habitat dall'alto valore ecologico. Si tratta di una fascia di vegetazione tipica delle dune più consolidate ed occupa la posizione intermedia della serie dunale. È formata da arbusti sclerofilli resistenti alla salsedine, principalmente *Phillyrea media* e *Phillyrea latifolia*. Si tratta di una vegetazione aperta caratterizzata da arbusti densi e prostrati, tipicamente modellati a cuscinetto dalla salsedine.

Tale habitat si mostra tuttavia **fortemente degradato dall'abusivismo edilizio e dalla pressione antropica** esercitata soprattutto nel periodo estivo dai turisti che, parcheggiando sull'area dunale, determinano l'apertura di varchi i quali interrompono la continuità del cordone.

In località Lido Torretta, una fascia di piantagioni di conifere, peraltro fortemente compromessa, separa la macchia dal territorio rurale dell'entroterra.

Il **tratto costiero** si presenta **basso, prevalentemente roccioso e frastagliato**, a profilo sub-orizzontale e con **piccole insenature** variamente profonde che proteggono spiagge sabbiose di modesta entità. In particolare nell'ambito di intervento ricadono le **due baie** di Lido Checca e di Lido Torretta, molto frequentate nella stagione estiva, caratterizzate da spiagge poco profonde. Il corrispondente tratto della strada litoranea in questo periodo si tramuta in un **parcheggio lineare spontaneo** a servizio dei quattro stabilimenti balneari ivi presenti (Tridakna Beach, Lido Checca, Torre Zozzoli e Maracaibo Beach), delle attività di ristorazione (Jamaica Frescheria) e delle spiagge libere. Il parcheggio, oltre ad interferire con le poche aree di pregio naturalistico persistenti, favorendone il degrado, risulta altresì inadeguato e pericoloso. Oltre ai parcheggi interni agli stabilimenti balneari, si rilevano n. 2 aree a parcheggio di cui una, ad uso pubblico, nell'ambito dell'insediamento limitrofo di Torre Silvana, in territorio di Pulsano, e l'altra, collocata a nord della zona X.2, lungo la SP124 di collegamento con Lizzano, ad uso privato con servizio di bus navetta a servizio delle spiagge, comunque insufficienti ad assorbire il flusso di turisti che frequentano questo tratto di costa.

### 5.1 Ambito d'intervento IX

L'ambito IX, che si estende complessivamente per circa 89.041 mq, si presenta **suddiviso in due zone** (IX.1 e IX.2) di forma irregolare, che si protendono sui due tratti di scogliera che cingono la baia di Lido Checca. La zona più ad ovest, IX.1, è la diretta prosecuzione nel territorio di Taranto dell'insediamento di Marina di Pulsano in territorio di Pulsano.

Si segnala preliminarmente che, coerentemente con quanto stabilito dall'art.3 del disciplinare di affidamento del presente incarico, **il R.T.P. incaricato ha ritenuto di dover ampliare il perimetro di una delle due aree di cui è composto l'ambito IX definito dal Documento Programmatico Preliminare al fine di ricomprendere al suo interno un fabbricato abusivo ricadente a ridosso dello stesso perimetro.**

Gli edifici abusivi sono stati realizzati in zona vincolata dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali con Decreto Ministeriale (cosiddetti *Galassini*), coincidente con il vincolo ex Lege 431/85 (Legge Galasso). La zona, quindi, costituisce bene di interesse pubblico ai fini ambientali e paesaggistici.

Gli edifici sono stati realizzati nell'area litoranea, così come definita dall'allora vigente P.U.T.T./p, comprendente l'area di pertinenza e l'area annessa, nella fascia dei trecento metri dalla linea di battigia.

Le due zone risultano tagliate parallelamente alla costa dalla **strada litoranea SP122**, classificata come "strada panoramica" dal P.P.T.R., e trasversalmente da strade secondarie, non sempre asfaltate e di sezione molto ridotta, che definiscono il tessuto dell'insediamento.

*Figura 6 – Ambito d'intervento IX*

*Figura 7 – Viabilità secondaria*

*Figura 8 – Viabilità secondaria*

Tra le due zone si innesta **un'ampia area a gariga e macchia** ("Garighe e macchie mesomediterranee calcicole") fortemente minacciata dalle attività antropiche (apertura percorsi carrabili, parcheggio, abbandono rifiuti) specie nel periodo estivo.

*Figura 9 – Porzioni residuali dell'habitat "Garighe e macchie mesomediterranee calcicole"*

Le due zone risultano **quasi completamente sature** con poche aree non interessate, o scarsamente interessate, da processi abusivi, ma comunque recintate. Nelle poche aree (prevalentemente concentrate nel perimetro della zona IX.2) realmente non interessate dall'attività antropica si rinvengono i caratteri morfologici e vegetazionali tipici dei cespuglieti e delle praterie. Si tratta di porzioni residuali dell'habitat "Garighe e macchie mesomediterranee calcicole" frammentato dall'attività edilizia.

Si registra la totale assenza di servizi alla residenza, di aree a verde attrezzato, di parcheggi pubblici e di attività commerciali, ad eccezione dei due stabilimenti balneari posti a ridosso della zona IX.2 (Tridakna Beach e Lido Checca).

## 5.2 Ambito d'intervento X

Anche l'ambito X, che si estende complessivamente per circa 87.170 mq, si presenta **suddiviso in due zone** (X.1 e X.2).

*Figura 10 – Ambito d'intervento X*

Gli edifici abusivi sono stati realizzati in zona vincolata dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali con Decreto Ministeriale (cosiddetti *Galassini*), coincidente con il vincolo ex Lege 431185 (Legge Galasso). La zona, quindi, costituisce bene d'interesse pubblico ai fini ambientali e paesaggistici.

Tutti gli edifici sono stati realizzati nell'area litoranea, così come definita dall'allora vigente P.U.T.T./P., comprendente l'area di pertinenza e l'area annessa, nella fascia dei trecento metri dalla linea di battigia.

La **zona X.1**, di forma più compatta, si è sviluppata a monte della strada litoranea SP122, su una duna con vegetazione di sclerofille, all'altezza della scogliera che delimita ad est la baia di Lido Toretta, valorizzata dalla presenza della **torre costiera "Torre Zozzoli"**.

*Figura 11 – Torre Zozzoli*

*Figura 12 – Cordone dunale*

La **zona X.2**, di forma oblunga, si è sviluppata, in parte, a valle della strada litoranea SP122, interrompendo la continuità del cordone dunale, che, nei tratti non occupati da edificazione, risulta ben evidente; in parte a monte della strada litoranea SP122, in corrispondenza dell'intersezione con la strada SP124 di collegamento con il centro sub-costiero di Lizzano.

La cortina di edifici realizzati negli anni '60 lungo la costa interrompe il rapporto visuale con il mare. L'accesso al litorale è garantito da brevi diramazioni della SP122, utilizzate come parcheggio.

*Figura 13 – Cortina di edifici in località Lido Checca*

Le due zone risultano **quasi completamente sature** con poche aree non interessate, o scarsamente interessate, da processi abusivi, ma comunque recintate. Nelle poche aree realmente non interessate dall'attività antropica si rinvengono i caratteri morfologici e vegetazionali tipici della duna con vegetazione di sclerofille. Si tratta di aree residuali dell'habitat "Cespuglieti a sclerofille delle dune" frammentato dall'attività edilizia.

Anche qui la viabilità secondaria risulta non adeguata per sezione stradale e per tipologia del fondo.

Si registra la totale assenza di servizi alla residenza, di aree a verde attrezzato, di parcheggi pubblici e di attività commerciali, ad eccezione di due stabilimenti balneari (Torre Zozzoli e Maracaibo Beach).

# 6 Considerazioni metodologiche – redazionali

Prima di procedere alla descrizione della proposta progettuale del P.I.R.T. è opportuno evidenziare la metodologia sottesa alla redazione del presente Piano di Interventi di Recupero Territoriale al fine di esplicitare e motivare le scelte progettuali operate.

È stato dedicato molto spazio alla fase di analisi, ovvero alla conoscenza del dato edilizio e paesaggistico, al fine di individuare, dopo successive elaborazioni, la soluzione ovvero il progetto di recupero territoriale.

Il punto di partenza della fase di analisi è stato, ovviamente, il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.), ai sensi dell'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. che definisce il P.I.R.T. come strumento per procedere al recupero paesaggistico di ambiti interessati da edificazione abusiva in funzione della tutela e della valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali.

Il P.I.R.T. rappresenta anche lo strumento di verifica della sanabilità dell'edificato abusivo esistente a tutt'oggi che non risulta ancora sanato definitivamente, stanti le disposizioni delle L.L.R.R. n. 56/80 e n. 30/90.

Verificato il ricorrere per il caso in specie dei presupposti giuridici di cui all'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero della presenza di una pluralità di costruzioni abusive rientranti nei limiti temporali della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni che ha comportato una continuità edificata nonché una rilevante trasformazione dell'assetto del territorio, si è proceduto innanzitutto all'analisi degli ambiti d'intervento, così come individuati dal D.P.P.

Si è, quindi, proceduto all'analisi delle varie componenti paesaggistiche di cui si compongono le tre strutture individuate dal P.P.T.R.

Tra le interferenze rilevate si evidenzia la mancanza di decoro di alcuni manufatti stante l'utilizzo di materiali e tecnologie improprie ovvero non consoni al contesto paesaggistico di riferimento; sono state riscontrate le caratteristiche formali improprie di alcuni alloggi; completamenti e colorazioni dissonanti con il contesto di riferimento; e quant'altro risultante non compatibile con i luoghi ovvero con la tutela delle peculiarità paesistico-ambientali presenti.

In funzione delle maggiori e/o minori interferenze localizzative e/o visive l'apparato normativo del P.I.R.T. ha poi disciplinato, conseguentemente, le diverse tipologie degli interventi previsti sia sui manufatti che sulle aree per porre in essere il vero e proprio recupero territoriale-paesaggistico ovvero perseguire l'obbiettivo prefissato.

In sintesi, oltre che per le misure di mitigazione e compensazione degli impatti, il presente P.I.R.T. ha cercato di configurare una soluzione tale da produrre una vera e propria ricomposizione delle potenzialità paesaggistiche dell'ambito territoriale in parola.

### 6.1 Metodologia di acquisizione dei dati

Sono state condotte preliminarmente presso gli archivi dell'Ufficio Condono e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto ricerche finalizzate al reperimento delle **istanze di condono edilizio** presentate ai sensi delle L. 47/85 e della L. 724/94 ed alle **concessioni edilizie in sanatoria** rilasciate, relative alle costruzioni abusivamente realizzate nell'ambito delle aree interessate dal presente P.I.R.T.

Una singola pratica di condono edilizio può contenere più di una istanza di condono. Le istanze di condono edilizio, così come anche i titoli edilizi in sanatoria, possono essere riferiti a interi fabbricati, a porzioni di essi, o anche a più di un fabbricato (es. fabbricato principale e suo annesso destinato a deposito o a garage). Pertanto ad un singolo fabbricato possono essere associate una o più istanze di condono così come a più fabbricati può essere associata una sola istanza di condono.

È stato dunque creato un ***geodatabase* in ambiente GIS**. Le informazioni desunte dalle pratiche sono state associate ai singoli fabbricati rappresentati sulla cartografia catastale aggiornata, messa a disposizione dal Comune di Taranto, e, successivamente, sulla Carta Tecnica Regionale della Regione Puglia (aggiornamento 2011), opportunamente aggiornata attraverso fotointerpretazione della ortofoto del 2016 alla data di redazione del presente Piano.

**La rappresentazione fornita dalla cartografia catastale è risultata assolutamente parziale.** Il numero di oggetti (classificati come edifici civili, baracche e tettoie) rappresentati sulla Carta Tecnica Regionale è pari a quasi il doppio dei fabbricati catastali.

I fabbricati individuati nella cartografia aerofotogrammetrica sono stati preliminarmente **numerati** in modo da poter essere collegati alla relativa pratica edilizia. La numerazione ha riguardato i soli **fabbricati principali** ove viene svolta l'attività oggetto di pratica di condono edilizio ovvero di istanza di condono edilizio, escludendo dunque dalla numerazione le superfici accessorie: baracche, capanni, tettoie, depositi, garage, etc. che restano comunque associati in ambiente GIS al fabbricato principale. Sono stati numerati anche i fabbricati privi di istanza di condono.

I fabbricati sono stati così classificati:

1. opere eseguite in presenza di titolo abilitativo;

2. opere eseguite in difformità o in assenza di titolo abilitativo ed oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94;
3. opere eseguite in difformità o in assenza di titolo abilitativo e prive di istanza di condono edilizio ai sensi delle L. 47/85 e della L. 724/94;
4. opere da verificare in sede di istruttoria.

**Queste stesse informazioni sono state poi associate ai lotti su cui insistono le opere**.

È stata effettuata una verifica puntuale tra le opere realizzate sul singolo lotto e le relative planimetrie allegate all'istanza di condono edilizio ovvero alla concessione edilizia in sanatoria. Le *"opere da verificare in sede di istruttoria"* sono, pertanto, opere ricadenti su lotti interessati da istanza di condono edilizio o da concessione edilizia in sanatoria, ma non presenti sulla planimetria allegata alla relativa pratica e la cui sanabilità andrà verificata nell'ambito dell'istruttoria finalizzata al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria a valle dell'approvazione del presente P.I.R.T. La stessa verifica andrà comunque estesa a tutti i fabbricati oggetto di istanza di condono edilizio.

A ciascun fabbricato sono state assegnate ulteriori informazioni in merito alla **consistenza**: numero di piani, superficie coperta e volumetria sviluppata. La volumetria è stata calcolata come prodotto tra la superficie coperta desumibile dalla cartografia aerofotogrammetrica ed il numero di piani rilevati la cui altezza è stata fissata al valore di 3,00 m. Non si è tenuto conto volutamente dei dati riportati nei modelli di istanza di condono in quanto spesso incompleti o viziati da errori del redattore.

Sono state infine acquistate due aerofoto dell'Istituto Geografico Militare risalenti agli anni 1955 e 1972 per datare le opere abusive realizzate.

# 7 Consistenza dell'ambito di intervento

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 7.08 e dall'allegato 2 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio, nonché dall'art. 107 delle N.T.A. del P.P.T.R., è stato predisposto un Piano di Interventi e di Recupero Territoriale dell'area denominata "Isola Amministrativa C", in località Lido Checca e Lido Torretta, che interessa, per quanto attiene alle previsioni di recupero territoriale, aree per un'**estensione complessiva inferiore a 20 ha**.

| Ambito | Superficie C.T.R. |
|---|---|
| IX | 89.041 mq |
| X | 86.682 mq |
| Totale | 175.723 mq |

*Tabella 1 – Superfici degli ambiti di intervento*

All'interno delle perimetrazioni individuate dal D.P.P. risulta presente *"un'edificazione prevalentemente abusiva, costituita da una pluralità di costruzioni che ha comportato una continuità edificata ed una rilevante modificazione dell'assetto del territorio"* non definitivamente sanata stante le disposizioni normative delle L.L.R.R. n. 56/80 e n. 30/90.

Si tratta di un **insediamento a carattere turistico-residenziale**, con la prevalenza di **case di tipo unifamiliare (seconde case)**, sorto in maniera disomogenea lungo la strada litoranea SP122. L'area più occidentale dell'ambito di intervento IX è la prosecuzione dell'insediamento di Marina di Pulsano nel territorio di Taranto.

**La volumetria abusiva prodotta è pari a 105.333 mc (di cui 45.420 mc condonati).**

La stragrande maggioranza degli interventi di carattere abusivo si sono concentrati **tra il 1972 e il 1985**, tuttavia **una porzione non trascurabile dell'edificato è sorto tra il 1960 e il 1970, in particolare lungo la fascia demaniale in località Torretta.**

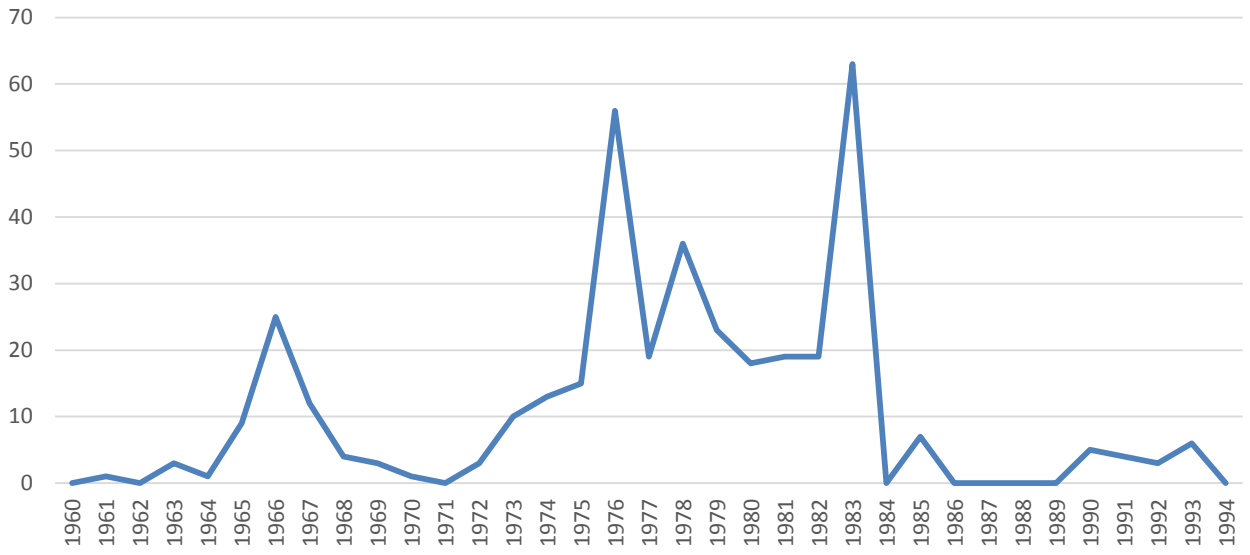


*Figura 14 – Cronologia degli interventi*

Sono stati individuati e numerati nel complesso **n. 292 fabbricati principali** ove viene svolta l'attività principale oggetto dell'istanza di condono edilizio o di titolo edilizio in sanatoria (sono state escluse dalla numerazione le superfici accessorie: baracche, capanni, tettoie, depositi, garage, etc. che restano comunque associati in ambiente GIS al fabbricato principale), **nonché i fabbricati privi di istanza di condono edilizio**.

L'incidenza di fabbricati con destinazioni urbanistiche differenti da quella residenziale è trascurabile. Nell'ambito dei tre perimetri **sono state rinvenute appena 6 istanze di condono edilizio per *"opere ad uso non residenziale"*, prevalentemente per uso deposito e garage.**

Dei n. 292 fabbricati rilevati:

- n. 129 hanno ottenuto **titolo abilitativo in sanatoria;**
- n. 121 sono **oggetto di istanza di condono edilizio**
- n. 42 sono **privi di istanza di condono edilizio**.

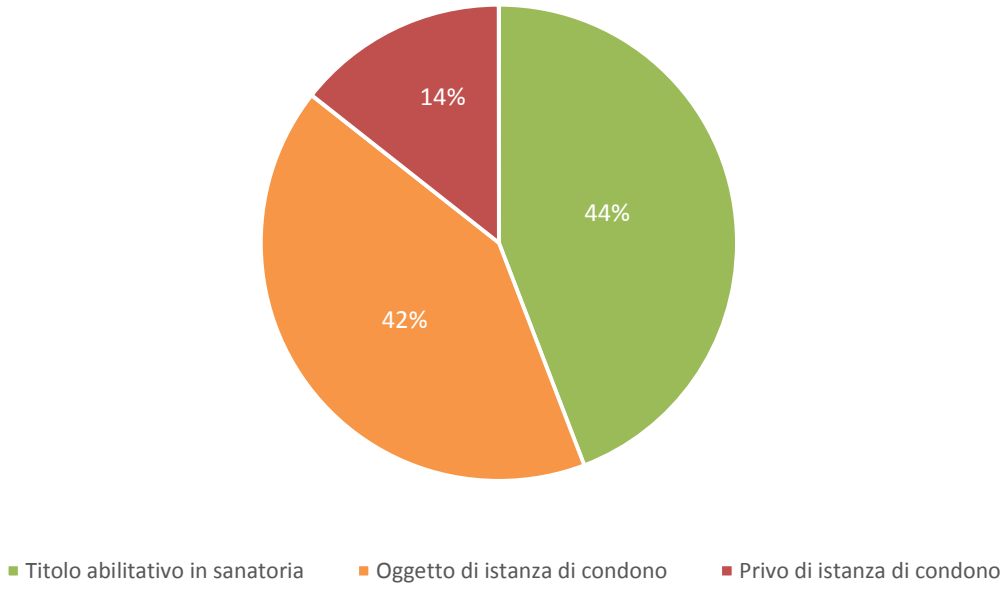


*Figura 15 – Fabbricati principali*

Buona parte dell'edificato abusivo non ancora condonato **rientra nei termini temporali stabiliti dalla L. n. 47/85**, mentre solo in minima parte sono presenti istanze di condono ai sensi della L. n. 724/94.

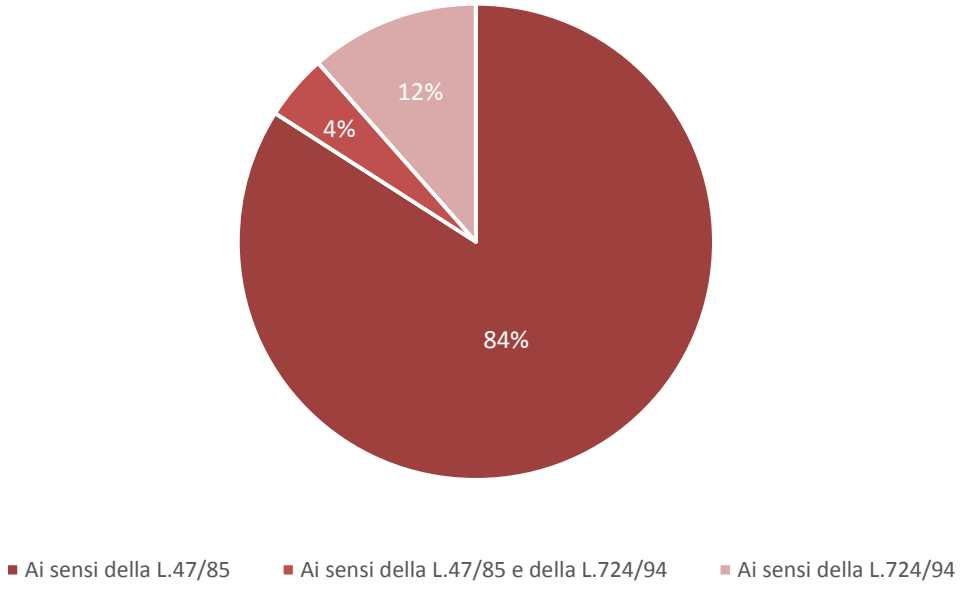


*Figura 16 – Istanze di condono*

Dei n. 121 fabbricati principali oggetto di istanza di condono edilizio, **n. 38 fabbricati sono in contrasto con le disposizioni delle L.L.R.R. n. 56/80 e n. 30/90 in quanto realizzati dopo il 1980 *"nella fascia di 300 m dal confine del demanio marittimo, o dal ciglio più elevato sul mare"*.**

Dei n. 121 fabbricati principali oggetto di istanza di condono edilizio, **n. 23 fabbricati sono stati dichiarati realizzati *"anteriormente al 2 settembre 1967"***, giorno successivo all'entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967, **e pertanto da ritenere legittimi, previa verifica della effettiva data di costruzione**.

Gli interventi abusivi oggetto di istanza di condono risultano sufficientemente contenuti nei volumi e nel numero dei piani. **La volumetria media sviluppata è pari a 359 mc**; **circa il 80% del totale degli immobili, è ad un sol piano**.

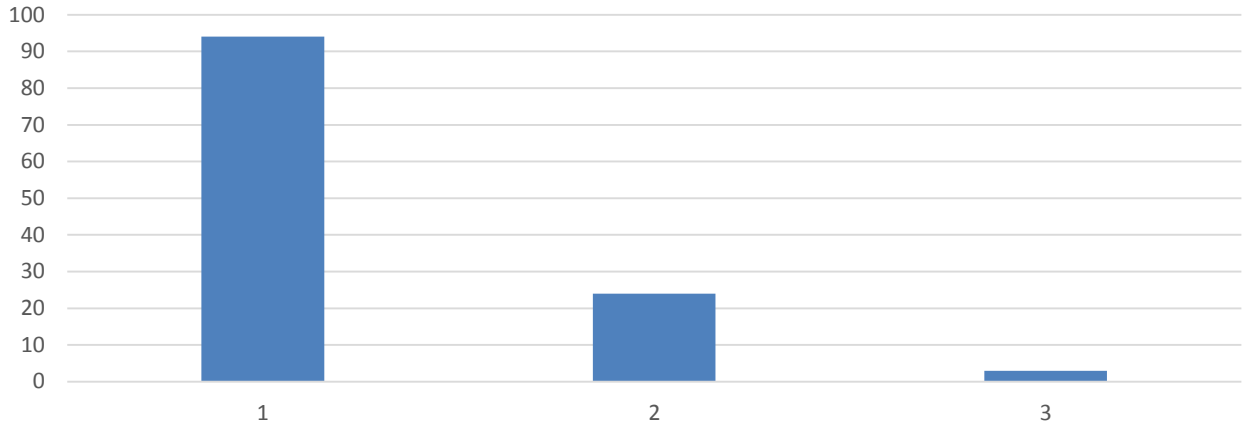


*Figura 17 – Fabbricati abusivi oggetto di condono per numero di piani*

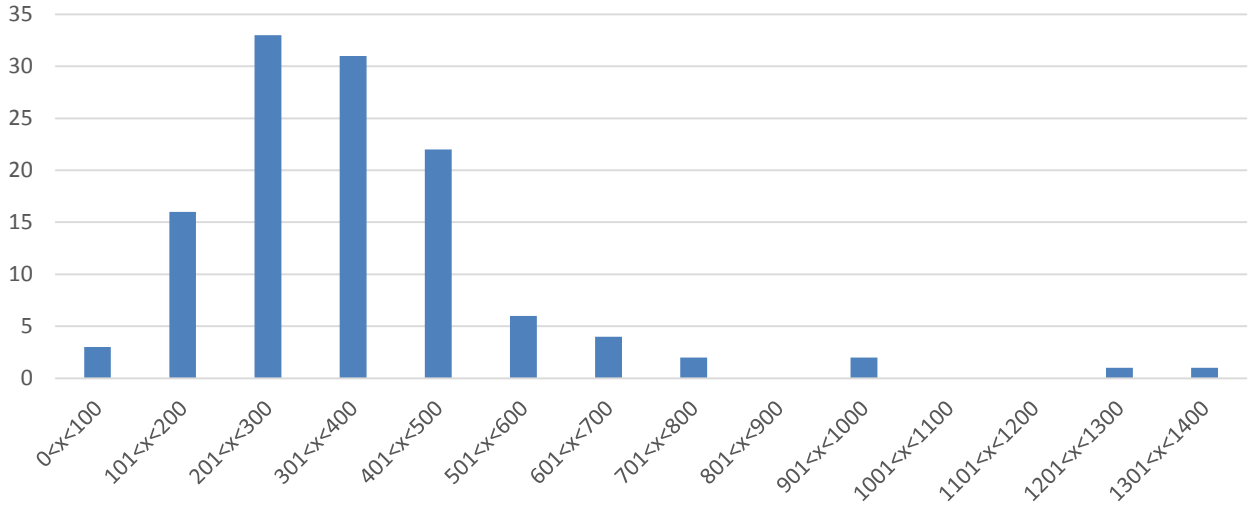


*Figura 18 – Fabbricati abusivi oggetto di condono per classe di volume*

Un numero consistente delle opere realizzate abusivamente e prive di istanza di condono edilizio, nell'ambito d'intervento X.2 in località Torretta, sono state realizzate con buona probabilità *"anteriormente al 2 settembre 1967",* in quanto parte della cortina di edificato prospiciente il mare ante '67 (in parte già sanato) e presenti nell'aerofoto dell'IGM del 1972. Si tratterà di verificarne la legittimità, attraverso la produzione da parte dei proprietari di testimonianze documentali che dimostrino l'esatta datazione dell'intervento. **Sino ad allora tali opere saranno considerate appunto come *"prive di istanza di condono"* e pertanto da demolire.**

*Figura 19 – Sovrapposizione delle opere prive di istanza di condono edilizio con la aerofoto IGM del 1972*

**Le informazioni relative allo stato giuridico sono state poi trasferite al lotto su cui insiste il fabbricato principale ed i suoi annessi.** Sono stati inoltre individuate le cosiddette ***"aree libere da edificazione"*** ovvero **aree non interessate, o scarsamente interessate, da interventi abusivi** e le ***"aree destinate alla viabilità"***.

In sintesi all'interno della perimetrazione del P.I.R.T. sono presenti:

| Tipologia d'intervento | Descrizione |
|---|---|
| A | opere eseguite in presenza di titolo abilitativo in sanatoria |
| B | opere eseguite in difformità o in assenza di titolo abilitativo ed oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 |
| C | opere eseguite in difformità o in assenza di titolo abilitativo e prive di istanza di condono edilizio ai sensi delle L. 47/85 e della L. 724/94 |
| D | altri manufatti, annessi al corpo principale o separati dallo stesso, per cui si dovranno verificare le caratteristiche costruttive e la consistenza volumetrica, l'eventuale precarietà e l'epoca di costruzione in sede di istruttoria delle pratiche per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria del fabbricato principale ricadente nel lotto |
| E | aree non interessate, o scarsamente interessate, da interventi abusivi |
| F | aree destinate alla viabilità |

*Tabella 2 – Tipologia degli interventi edilizi*

Sono stati definiti nel complesso **n. 310 lotti**. Si riporta di seguito un quadro di sintesi della consistenza dei lotti.

| Tipo | Ambito IX | | Ambito X | | Totale | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | $N_{Lotti}$ | $Sup_{Lotti}$ | $N_{Lotti}$ | $Sup_{Lotti}$ | $N_{Lotti}$ | $Sup_{Lotti}$ |
| A | 54 | 27.331 mq | 75 | 25.718 mq | 129 | 53.049 mq |
| B | 57 | 26.597 mq | 59 | 19.386 mq | 116 | 45.983 mq |
| C | 15 | 8.405 mq | 26 | 7.522 mq | 41 | 15.927 mq |
| D | - | - | - | - | - | - |
| E | 10 | 13.417 mq | 16 | 15.624 mq | 26 | 29.041 mq |
| F | - | 13.291 mq - | - | 18.432 mq | - | 31.723 mq |
| Totale | 134 | 89.041 mq | 176 | 86.682 mq | 312 | 175.723 mq |

*Tabella 3 – Consistenza dei lotti*

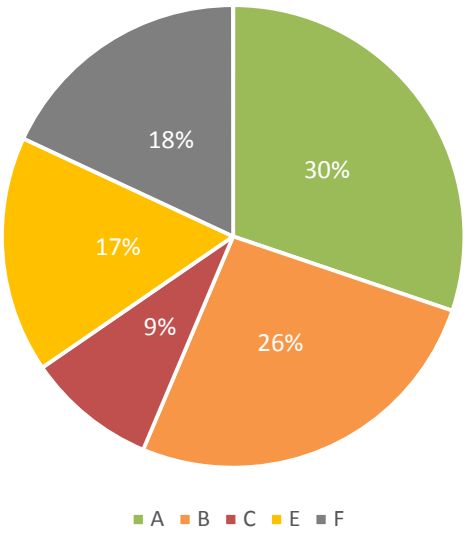


*Figura 20 – Consistenza dei lotti in termini di superficie*

Si denota la prevalenza in termini di superficie dei lotti delle opere eseguite in presenza di titolo abilitativo in sanatoria.

Si riporta di seguito una **sintesi della consistenza delle opere realizzate abusivamente**, dove:

- $S_R$: Superficie coperta ad uso residenziale;
- $S_P$: Superfice coperta principale;
- $S_A$: Superfice coperta per servizi ed accessori;
- $S_{NR}$: Superficie coperta ad uso non residenziale;
- $S_T$: Superfice coperta totale;
- $V_R$: Volumetria ad uso residenziale;
- $V_P$: Volumetria superfici principali;
- $V_A$: Volumetria superfici per servizi ed accessori;
- $V_{NR}$: Volumetria opere ad uso non residenziale;
- $V_T$: Volumetria totale.

| Ambito IX | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tipo** | **$S_R$** | | **$S_{NR}$** | **$S_T$** | **$V_R$** | | **$V_{NR}$** | **$V_T$** |
| | **$S_P$** | **$S_A$** | | | **$V_P$** | **$V_A$** | | |
| A | 5.377 mq | 977 mq | 0 mq | 6.354 mq | 18.186 mc | 384 mc | 0 mc | 18.570 mc |
| B | 5.878 mq | 1.112 mq | 184 mq | 7.174 mq | 20.964 mc | 855 mc | 552 mc | 22.371 mc |
| C | - | - | - | 2.160 mq | - | - | - | 5.847 mc |
| D | - | - | - | 1.044 mq | - | - | - | 387 mc |

*Tabella 4 – Consistenza delle opere realizzate abusivamente dell'ambito IX*

| Ambito X | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tipo** | **$S_R$** | | **$S_{NR}$** | **$S_T$** | **$V_R$** | | **$V_{NR}$** | **$V_T$** |
| | **$S_P$** | **$S_A$** | | | **$V_P$** | **$V_A$** | | |
| A | 7.471 mq | 1.196 mq | 0 mq | 8.667 mq | 26.694 mc | 156 mc | 0 mc | 26.580 mc |
| B | 5.858 mq | 503 mq | 8 mq | 6.369 mq | 22.434 mc | 30 mc | 24 mc | 22.488 mc |
| C | - | - | - | 2.572 mq | - | - | - | 8.082 mc |
| D | - | - | - | 438 mq | - | - | - | 738 mc |

*Tabella 5 – Consistenza delle opere realizzate abusivamente dell'ambito X*

| P.I.R.T. "Isola Amministrativa C" | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tipo** | **$S_R$** | | **$S_{NR}$** | **$S_T$** | **$V_R$** | | **$V_{NR}$** | **$V_T$** |
| | **$S_P$** | **$S_A$** | | | **$V_P$** | **$V_A$** | | |
| A | 12.848 mq | 2.173 mq | 0 mq | 15.021 mq | 44.880 mc | 540 mc | 0 mc | 45.150 mc |
| B | 11.736 mq | 1.615 mq | 192 mq | 13.543 mq | 43.398 mc | 885 mc | 576 mc | 44.859 mc |
| C | - | - | - | 4.732 mq | - | - | - | 13.929 mc |
| D | - | - | - | 1.482 mq | - | - | - | 1.125 mc |

*Tabella 6 – Consistenza delle opere realizzate abusivamente del P.I.R.T. Isola Amministrativa C*

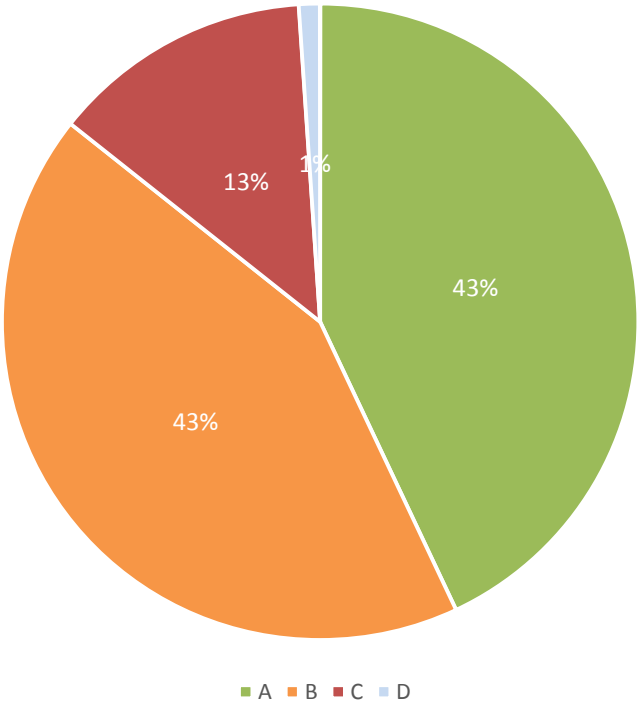


*Figura 21 – Consistenza delle opere realizzate abusivamente in termini di volumetria*

Si precisa che:

- per quanto riguarda le **opere di tipo A** (*"opere eseguite in presenza di titolo abilitativo in sanatoria"*), le superfici coperte e i volumi sono stati distinti per destinazione (residenziale e non residenziale) e per tipologia (superfici principali, ove viene svolta l'attività principale oggetto di concessione edilizia in sanatoria, e superfici accessorie);
- per quanto riguarda le **opere di tipo B** (*"opere eseguite in difformità o in assenza di titolo abilitativo ed oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94"*), le superfici coperte e i volumi sono stati distinti per destinazione (residenziale e non residenziale) e per tipologia

(superfici principali, ove viene svolta l'attività principale oggetto di istanza di condono edilizio, e superfici accessorie);

- per quanto riguarda le **opere di tipo C** (*"opere eseguite in difformità o in assenza di titolo abilitativo prive di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94"*), superficie coperta e volumetria sono state valutate senza alcuna distinzione;
- circa il **42% (44.859 mc)** delle volumetrie realizzate risulta eseguito in difformità o in assenza di titolo abilitativo ed **oggetto di istanza di condono edilizio** ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 e pertanto **potenzialmente sanabile**;
- **la sanabilità delle opere, prevista dal presente P.I.R.T. ai fini del rilascio del titolo edilizio in sanatoria, è subordinata al buon esito delle singole istanze di condono sul piano meramente amministrativo, che costituisce procedimento autonomo ed a sé stante rispetto al P.I.R.T.**;
- circa il **14% (13.929 mc)** delle volumetrie realizzate risulta eseguito in difformità o in assenza di titolo abilitativo e **privo di istanza di condono edilizio** ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 e pertanto **non sanabile** ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001;
- **la demolizione di dette opere è subordinata all'esito dell'istruttoria di carattere amministrativo, che costituisce procedimento autonomo ed a se stante rispetto al P.I.R.T.;**
- la **Superficie Fondiaria** (somma delle superfici dei lotti interessati da edificazione) è pari a **114.959 mq**, il 65% della Superficie Territoriale;
- circa il **17%** della superficie territoriale interessata da P.I.R.T. risulta **non interessata, o scarsamente interessata, da interventi abusivi;**
- circa il **18%** della superficie territoriale interessata dal P.I.R.T. risulta **destinata a viabilità**;
- l'**Indice di Fabbricabilità Territoriale**, calcolato come rapporto tra la volumetria realizzata (delle opere di tipo A, B, C e D) e la Superficie Territoriale, è pari a **0,60 mc/mq**;
- l'**Indice di Fabbricabilità Fondiaria**, calcolato come rapporto tra la volumetria realizzata (delle opere di tipo A, B, C e D) e la Superficie Fondiaria, è pari a **0,91 mc/mq**;
- **l'ambito X (in particolare il X.2) è caratterizzato da un indice di fabbricabilità fondiaria più contenuto (0,66 mc/mq) in quanto la sagoma del fabbricato coincide spesso con il lotto.** Le superfici accessorie (garage, depositi), sono qui presenti in misura minore.
- l'**indice medio di copertura**, calcolato come rapporto tra la Superficie Coperta (delle opere di tipo A, B e C) e la Superficie Territoriale, è pari al 19%.

È opportuno sottolineare che la valutazione del carico insediativo, trattandosi di piano urbanistico esecutivo di recupero, ha meramente un valore finalizzato all'individuazione degli strandards urbanistici da attribuire all'intera zona di intervento, piuttosto che al "dimensionamento" urbanistico vero e proprio.

# 8 Dimensionamento degli standard urbanistici

Il dimensionamento degli standards urbanistici terrà conto anche del fabbisogno degli abitanti insediati nei fabbricati già condonati.

Per quanto riguarda la determinazione del numero di abitanti equivalenti si utilizzerà dunque come dato di partenza la volumetria residenziale relativa alle sole superfici principali delle opere di tipo A e B, pari a:

$$V_R(A) + V_R(B) = 44.880\ mc + 43.398\ mc = 88.278\ mc$$

Considerando un consumo volumetrico teorico pari a 100 mc per abitante, si ottengono:

$$\frac{88.278\ mc}{100\ mc/ab} \cong 883\ ab$$

Il **D.M. 1444 del 2 Aprile 1968** fissa alcuni limiti per garantire a tutta la popolazione una **dotazione minima di standard urbanistici.**

Per gli insediamenti residenziali i rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, sono fissati in misura tale da **assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di 18 mq** per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita di norma, nel modo appresso indicato:

a) **4,50 mq** di aree per **l'istruzione**: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo
b) **2,00 mq** di aree per **attrezzature di interesse comune**: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre
c) **9,00 mq** di aree per **spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**, effettivamente utilizzabili per tali impianti con l'esclusione di fasce verdi lungo le strade
d) **2,50 mq** di aree per **parcheggi** (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree – in casi speciali – potranno essere attribuite su diversi livelli

Pertanto la dotazione minima per standards correlata alla popolazione insediata è pari a:

$$883\ ab * 18\ mq/ab = 15.894\ mq$$

così suddivisa:

a) aree per l'istruzione: 3.974 mq;
b) aree per attrezzature di interesse comune: 1.766 mq;
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: 7.947 mq;

d) aree per parcheggi: 2.208 mq.

La dotazione di superfici da destinare a parcheggio deve sommarsi alla quota prevista dall'art. 2 della Legge n. 122/89 che stabilisce che "*nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione*".

Pertanto si tratterà di reperire **ulteriori 8.827 mq per parcheggio privato**. In realtà come si è specificato innanzi la maggior parte delle costruzioni (specialmente quelle concentrate nella località Lido Checca) è già dotata di spazi per il parcheggio (aree scoperte e garage).

# 9 Attuale dotazione di servizi e infrastrutture

Le aree interessate dal presente P.I.R.T. sono interessate dai seguenti servizi e infrastrutture:

- rete stradale;
- rete elettrica
- rete della pubblica illuminazione (in parte);
- servizio trasporto pubblico locale (stagionale);
- servizio di raccolta stradale dei rifiuti solidi urbani.

## 9.1 Rete stradale

La rete stradale esistente si compone essenzialmente della **strada litoranea SP122**, classificata dal P.P.T.R. come **strada panoramica**, e di una **rete viaria minore** a servizio dei nuclei edilizi oggetto di P.I.R.T.

La strada costiera presenta sezione pressoché costante pari a circa 7 m con banchina/e di dimensione variabile. Le principali **criticità** si riscontrano nel **periodo estivo** quando la stessa si tramuta in un parcheggio lineare spontaneo a servizio dei quattro stabilimenti balneari ivi presenti (Tridakna Beach, Lido Checca, Torre Zozzoli e Maracaibo Beach), delle attività di ristorazione (Jamaica Frescheria) e delle spiagge libere. **Il parcheggio, oltre ad interferire con le poche aree di pregio naturalistico persistenti, favorendone il degrado, risulta altresì inadeguato e pericoloso.**

La **viabilità minore** presenta diverse criticità legate essenzialmente alla **esigua sezione stradale** e ad uno **stato manutentivo approssimativo** (alcuni tratti stradali risultano non pavimentati). Sorta a servizio di nuclei abusivi, risulta poco razionale e non adeguata al Codice della Strada ed al suo Regolamento di attuazione ed esecuzione. Le maggiori criticità si denotano in corrispondenza della fascia più occidentale dell'ambito IX.2, dove taluni fabbricati risultano serviti unicamente da due sentieri carrabili che attraversano la duna.

## 9.2 Rete elettrica

La rete elettrica interessa tutte le aree interessate da P.I.R.T..

## 9.3 Rete della pubblica illuminazione

La rete della pubblica illuminazione, di competenza comunale, è presente lungo la strada litoranea SP122 lungo il tratto corrispondente all'ambito X e lungo la strada provinciale SP124 in direzione Lizzano.

Dall'analisi degli apparecchi di illuminazione è emerso che gli stessi non sono conformi alla Legge Regionale 15/2005.

*Figura 22 – Rete della rete elettrica e della pubblica illuminazione*

### 9.4 Servizio di trasporto pubblico

La fascia costiera dell'Isola Amministrativa C di Taranto è servita dalle linee 220, 221 e 295, attivate solo per il periodo estivo, del trasporto pubblico locale di competenza dell'Azienda C.T.P. con fermate lungo la strada litoranea SP122.

### 9.5 Servizio di raccolta stradale dei rifiuti solidi urbani

Il servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani, gestito dall'azienda partecipata A.M.I.U. Taranto, è del tipo stradale non differenziato. Sono presenti tuttavia pochi cassonetti stradali distribuiti prevalentemente lungo la strada litoranea SP122, ove questi elementi si configurano come detrattori paesaggistici.

## 10 Finalità del P.I.R.T.

Il recupero paesistico-ambientale dell'ambito di che trattasi, riveste per l'Amministrazione Comunale di Taranto un rilevante interesse pubblico in quanto elimina, mitiga e/o compensa i "guasti" ovvero le modificazioni indotte dagli interventi abusivi, laddove dette modificazioni creano attualmente qualche pregiudizio alla conservazione delle peculiarità paesaggistiche dei luoghi ovvero alla qualità paesaggistica dell'ambito di riferimento.

A quanto sopra va altresì aggiunto che le scelte progettuali del P.I.R.T. di che trattasi prevedono, oltre che diversi ripristini ambientali, anche la realizzazione e/o potenziamento delle infrastrutture pubbliche che potranno essere utilizzate oltre che dagli abitanti anche dai visitatori e fruitori di un'area caratterizzata dalla presenza di numerose componenti paesaggistiche ed ambientali di pregio.

Oltre alla salvaguardia della qualità paesaggistica, il P.I.R.T. riveste una notevole importanza anche per la valorizzazione delle risorse territoriali presenti nell'ambito di intervento, obiettivo questo chiaramente previsto dall'art. 1.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dall'art. 107 delle N.T.A. del P.P.T.R., in cui si specifica che i P.I.R.T. devono essere finalizzati, in particolare, al perseguimento dell'obiettivo generale del P.P.T.R. n. 6 *"Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee".*

Il P.I.R.T. realizzerà anche il recupero edilizio dell'insediamento mediante l'innalzamento del livello della qualità architettonica dei manufatti esistenti, che verrà attuato attraverso il miglioramento estetico funzionale delle singole unità abitative.

La regolarizzazione di un insediamento spontaneo così esteso porta con sé una serie di benefici sia legati all'insediamento medesimo, sia di rilievo per l'immagine complessiva della città di Taranto e delle sue specificità urbanistiche e paesaggistico - ambientali.

L'attuazione del P.I.R.T. in località Lido Torretta e Lido Checca, oltre a rendere abitabili e a migliorare la vivibilità dei quattro nuclei di edilizia abusiva, consentirà di riportare l'intero tratto di costa alla sua naturalità contribuendo alla sua valorizzazione e tutela attraverso interventi di riqualificazione ambientale in punti strategici. Inoltre favorirà un corretto e più gradevole accesso all'arenile.

Coerentemente con l'obiettivo generale del P.P.T.R. n. 6 *"Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee"*, declinato nel progetto del Patto Città Campagna, il P.I.R.T. si propone di:

- qualificare l'edificato esistente;
- riconnettere funzionalmente i quattro nuclei abitati;

- riqualificare ecologicamente l'insediamento dotandolo di infrastrutture tecnologicamente avanzate (reti idrico fognarie duali con circuiti di riciclo a scopi irrigui, sistemi fognari modulari per utenze stagionali, ecc.);
- ridisegnare il sistema di spazi pubblici aperti con un attento studio dei materiali urbani, del verde e delle percorrenze, al fine di trasformare un tessuto di seconde case in una "marina" che interpreti in chiave contemporanea e sostenibile il significato dell'abitare costiero e il decoro urbano di un borgo a mare;
- ripensare le modalità di accesso dei turisti alla fascia costiera, dirottando il traffico veicolare su arterie più interne, disincentivando così il parcheggio delle automobili lungo la strada litoranea nei mesi estivi e favorendo la percorribilità lenta lungo la SP122, classificata come strada panoramica dal PPTR;
- tutelare e conservare le aree residuali naturali;
- valorizzare la torre costiera "Torre Zozzoli";
- preservare gli accessi al litorale che interrompono la continuità della cortina di edifici realizzati a ridosso della fascia demaniale in corrispondenza dell'ambito X.2;
- disimpermeabilizzare il suolo soprattutto in corrispondenza degli accessi al litorale nell'ambito X.2;
- ridurre la pressione sulla fascia costiera, attraverso l'eliminazione di detrattori di qualità e di opere incongrue;
- incrementare la superficie a verde sia pubblico che privato e l'indice di imboschimento dell'insediamento, utilizzando specie idonee all'ambiente costiero;
- mascherare con vegetazione idonea i bordi edificati visibili da terra e da mare;
- curare paesaggisticamente le recinzioni e il rapporto visivo e panoramico della costa da mare e da terra.

# 11 Interventi previsti dal P.I.R.T.

Sulla base di quanto innanzi esposto, della specifica normativa prevista dal P.U.T.T./P. e confermata dal P.P.T.R. e da quanto stabilito dal D.P.P. del presente Piano, la fascia costiera dell'Isola Amministrativa C di Taranto si configura come un'area assoggettabile a P.I.R.T. in quanto si tratta di un insediamento in cui alcuni interventi risultano realizzati in maniera "spontanea" ed in via di condono, in un porzione di territorio in cui è necessario raggiungere livelli di qualità coerenti con le caratteristiche paesaggistiche del sito ed in cui si ravvisano necessità di spazi pubblici che consentano la vivibilità dell'insediamento ai sensi del D.I. n. 1444/68 e l'accesso ad "attrattori" naturalistici e paesaggistici.

Gli interventi previsti dal P.I.R.T. possono essere suddivisi in:

- demolizione edificato non sanabile
- qualificazione dell'edificato esistente;
- servizi;
- urbanizzazioni primarie;
- urbanizzazioni secondarie;
- interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

## 11.1 Demolizione edificato non sanabile

La verifica della sanabilità dell'edificato abusivo esistente ha portato all'individuazione di **n. 41 lotti occupati da edificazione abusiva e privi di istanza di condono.**

**La demolizione di dette opere è subordinata all'esito dell'istruttoria di carattere amministrativo, che costituisce procedimento autonomo ed a se stante rispetto al P.I.R.T.**

Un numero consistente delle opere realizzate abusivamente e prive di istanza di condono edilizio, nell'ambito d'intervento X.2 in località Torretta, sono state realizzate con buona probabilità *"anteriormente al 2 settembre 1967",* in quanto parte della cortina di edificato ante '67 (in parte già sanato) e presenti nell'aerofoto dell'I.G.M. del 1972. Si tratterà di verificarne la legittimità, attraverso la produzione da parte dei proprietari di testimonianze documentali che dimostrino l'esatta datazione dell'intervento. **Sino ad allora tali opere saranno considerate appunto come *"prive di istanza di condono"* e pertanto da demolire.**

L'intervento dovrà prevedere anche la bonifica e la rimessa in pristino dell'area.

## 11.2 Qualificazione dell'edificato esistente

Gli interventi di **qualificazione dell'edificato esistente** avverrà **ad opera e a spese dei proprietari** delle opere potenzialmente sanabili, secondo le indicazioni di carattere tecnico formale delle Norme Tecniche di Attuazione del presente P.I.R.T.

**La realizzazione di tali interventi sarà condizione necessaria al rilascio del titolo edilizio in sanatoria.**

Le stesse indicazioni previste dalle N.T.A. del P.I.R.T. dovranno essere rispettate, in occasione di qualsivoglia intervento ammesso (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia), anche per le edificazioni già dotate di titolo abilitativo in sanatoria.

## 11.3 Servizi

Saranno modificati/istituiti i seguenti servizi:

- servizio di raccolta stradale dei rifiuti solidi urbani;
- servizio bus navetta elettrico.

### 11.3.1 Servizio di raccolta stradale dei rifiuti solidi urbani

Il servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani dovrà diventare del tipo stradale differenziato, ovvero del tipo porta a porta differenziato. I cassonetti per la raccolta stradale, dislocati lungo il tratto non urbano di via Calata Penna Dritta dovranno essere rimpiazzati da cestini, distinti per frazione, formalmente adeguati al contesto.

### 11.3.2 Servizio bus navetta elettrico

Il P.I.R.T. auspica l'attivazione del servizio di bus navetta elettrico nella stagione estiva a servizio della fascia costiera con fermate e capolinea in corrispondenza della rete di parcheggi individuati negli ambiti di intervento.

## 11.4 Urbanizzazioni primarie

Le aree interessate dallo sviluppo della rete stradale saranno sottoposte a procedure di esproprio per consentire gli opportuni interventi di adeguamento infrastrutturale di cui al presente paragrafo, consistenti in:

- interventi sulla rete stradale;
- interventi sulla rete idrica;
- interventi sulla rete elettrica
- interventi sulla rete della pubblica illuminazione;
- interventi sulla rete della fogna nera;

- interventi sulla rete della fogna bianca.

### 11.4.1 Rete stradale

Il P.I.R.T. intende intervenire principalmente sulla **strada litoranea SP122**, individuata come **"strada panoramica"** dal P.P.T.R., in accordo con quanto previsto dalle *"Linee guida per qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture"*, allegato del P.P.T.R.

Il P.I.R.T. si propone di **decongestionare la fascia costiera**, nel periodo estivo, attraverso la creazione di una rete di infrastrutture lineari (pista ciclopedonale) e servizi (parcheggi di scambio in corrispondenza di ciascun nucleo edilizio, attivazione del servizio di bus navetta elettrico). Lungo il bordo della strada litoranea SP122 è prevista la **realizzazione di una pista ciclopedonale in sede protetta separata dalla carreggiata** da elementi arbustivi o spartitraffico, il cui sviluppo e le cui caratteristiche andranno approfondite da progettazione di dettaglio. **Il parcheggio lungo la litoranea sarà inibito e verranno attuati sistemi di moderazione del traffico**.

Andranno **preservati gli accessi alla fascia litoranea**, diramazioni della SP122, mediante **l'inibizione al traffico ed al parcheggio** e mediante la **sostituzione della pavimentazione stradale con materiali drenanti**.

Per quanto riguarda la rete secondaria gli interventi saranno tesi principalmente alla manutenzione della pavimentazione stradale.

L'intervento più consistente riguarda invece la **realizzazione di un nuovo tronco stradale**, diramazione di via Monticello, per raggiungere la fascia più occidentale di edificato dell'ambito IX.2, oggi raggiungibile unicamente da due sentieri carrabili ricavati nella duna posta a monte della SP122. Gli stessi sentieri andranno chiusi ed inibiti al traffico veicolare per consentire la **rigenerazione della vegetazione dunale**.

### 11.4.2 Rete idrica

Il P.I.R.T. prevede la **realizzazione di un tronco principale lungo la strada litoranea SP122**, alimentato dalla rete esistente in territorio di Pulsano, **nonché una rete di distribuzione a servizio di tutto l'insediamento**.

### 11.4.3 Rete elettrica

Il P.I.R.T. propone l'**interramento della linea elettrica esistente** onde **mitigare gli impatti paesaggistici**, prodotti dai pali.

### 11.4.4 Rete della pubblica illuminazione

Il P.I.R.T. prevede il **completamento della rete della pubblica illuminazione**, lungo la strada litoranea SP122, nel tratto corrispondente all'ambito IX, ed all'interno dei singoli nuclei edilizi, nonché l'**adeguamento degli apparecchi di illuminazione esistenti alla Legge Regionale 15/2005** *"Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico"*.

*Figura 23 – Completamento della rete di pubblica illuminazione esistente ed interramento della rete elettrica*

### 11.4.5 Rete fogna nera

Il P.I.R.T. prevede la **creazione ex novo della rete della fogna nera** che andrà opportunamente dimensionata, anche in considerazione della distanza dal **recapito finale (in territorio di Pulsano)** e delle condizioni orografiche geomorfologiche dell'ambito di intervento, prevedendo eventualmente uno o più impianti di sollevamento.

### 11.4.6 Rete fogna bianca

Il P.I.R.T. prevede la **regolamentazione dei deflussi superficiali da attuarsi con la realizzazione di una adeguata rete di raccolta e smaltimento delle acque di pioggia**.

## 11.5 Urbanizzazioni secondarie

Gli insediamenti abusivi, proprio perché sorti come sommatoria di case e strade al di fuori di un disegno regolatore, configurano uno spazio edificato discontinuo nel tessuto e nelle funzioni, **del tutto privo di spazi pubblici di relazione**; in una parola, uno spazio privo di "qualità urbana".

Il P.I.R.T. si propone il recupero di queste situazioni attraverso il **"disegno" degli spazi pubblic**i, che, sovrapposto al tessuto insediativo, si ponga quale **principio ordinatore della riqualificazione urbana**, al di là del mero adeguamento quantitativo dei servizi agli standards previsti dalla legge.

Il P.I.R.T. prevede l'individuazione nel tessuto insediativo delle aree di verde attrezzato, delle **strutture di interesse comune pensate come spazi di relazione**, "luoghi" visivamente e funzionalmente emergenti nella ridefinizione del disegno urbano.

Il P.I.R.T. si fonda prioritariamente sul **disegno del "sistema verde"**, all'interno del quale riqualificare, salvaguardare e valorizzare situazioni esistenti di interesse paesaggistico, in funzione delle particolari caratteristiche orografiche e/o naturalistiche nonché delle valenze panoramiche.

**Il "sistema del verde" nel quale si integrano le strutture di interesse comune, funzionalmente dislocate, è strettamente connesso al sistema viario di collegamento a scala territoriale delle diverse zone.**

**Il P.I.R.T. individua prioritariamente le aree da destinare a standard in corrispondenza delle aree attualmente occupate da opere** eseguite in difformità o in assenza di titolo abilitativo e **prive di istanza di condono edilizio** ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 e pertanto non sanabili ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001. **Tali aree saranno sottoposte a procedure di esproprio, a valle della demolizione dell'opera a carico del proprietario.**

**Successivamente si è intervenuti sulle "aree non interessate, o scarsamente interessate, da interventi abusivi", prediligendo quelle a minor valenza ecologica, per l'insediamento di parcheggi e di attrezzature di uso pubblico.**

### 11.5.1 Aree per parcheggi

Sono state individuate **n. 5 aree da destinare a parcheggio pubblico**, in maniera tale da dotare ciascun nucleo edilizio abusivo di almeno un'area parcheggio, per un'estensione complessiva di **5.631 mq**, superiore a quella teorica precedentemente calcolata (pari a 2.208 mq) prevista dal D.M. 1444/68, **per far fronte anche a una quota parte della dotazione richiesta** dall'art. 2 della Legge n. 122/89 **per parcheggio privato**. Si ricorda a tal proposito che **la maggior parte delle costruzioni è già dotata di spazi per il parcheggio (aree scoperte e garage)**.

**Le aree a parcheggio sono state individuate in prossimità della strada litoranea SP122 ed in prossimità delle aree per attrezzature di interesse comune.** Le aree a parcheggio sono da intendersi anche come **aree di scambio** a disposizione dell'utenza turistica che potrà parcheggiare la propria auto e usufruire del servizio di bus navetta elettrico o del servizio di bike sharing per raggiungere le spiagge.

Le aree di parcheggio sono state dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto paesaggistico di riferimento e accorpate in più nuclei di limitata superficie diffusi all'interno dell'ambito oggetto d'intervento. Le predette aree a parcheggio saranno altresì **dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina**; quanto sopra anche alfine di **mitigare l'impatto soprattutto visivo**, dai luoghi a maggiore fruizione visiva. Per la **pavimentazione** delle aree a parcheggio individuate andranno utilizzati **materiali drenanti**, evitando così la impermeabilizzazione dei suoli.

**Tutte le aree individuate ricadono nella fascia dei 300 m dalla linea di costa**, tutelata dal P.P.T.R. come "Territori costieri". Secondo le prescrizioni delle N.T.A. del P.PT.R. in tali aree sono ammissibili:

- realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;

### 11.5.2 Aree per attrezzature di interesse comune

Sono state poi individuate **n. 4 aree per attrezzature di interesse comune, una per ciascun nucleo edilizio abusivo,** per un'estensione complessiva di **4.224 mq**, superiore a quella teorica precedentemente calcolata (pari a 1.766 mq) prevista dal D.M. 1444/68, al fine di assorbire anche la quota relativa alle attrezzature scolastiche, non utili per un insediamento costituito interamente da seconde case. **Le quattro aree sono state dislocate lungo la strada litoranea SP122**.

All'interno di tali aree potranno essere concentrati i seguenti servizi:

- educazione, cultura, spettacolo e svago;
- sanità, assistenza e previdenza;
- religione e culto;
- accesso ai beni di consumo;
- attività comunitarie e associative;
- servizi alla balneazione.

**Tutte le aree individuate ricadono nella fascia dei 300 m dalla linea di costa**, tutelata dal P.P.T.R. come "Territori costieri". Secondo le prescrizioni delle N.T.A. del P.P.T.R. in tali aree sono ammissibili:

- **realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero**, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, che siano realizzate con materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi;
- **realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici finalizzati alla riqualificazione di insediamenti esistenti,** purché la posizione e la disposizione planimetrica non contrastino con la morfologia dei luoghi e le tipologie, i materiali e i colori siano coerenti con i caratteri paesaggistici dell'insediamento.

### 11.5.3 Verde pubblico

La dotazione di verde pubblico è stata **abbondantemente sovradimensionata** rispetto alla quota prevista dal D.M. 1444/68 (ben 33.332 mq contro i 7.779 mq teorici) al fine non solo di soddisfare il fabbisogno di aree verdi attrezzate e aree sport ma anche di perseguire il più ambizioso obiettivo di **riqualificazione paesaggistica ed ambientale**, declinato attraverso interventi di manutenzione e ricostituzione degli habitat

ivi presenti ("Cespuglieti a sclerofille delle dune" e "Garighe e macchie mesomediterranee calcicole") nell'ambito del **programma di interventi di mitigazione e compensazione ambientale esteso a tutta la fascia costiera.**

Il P.I.R.T. prevede quattro tipologie di interventi:

- verde attrezzato;
- manutenzione e azioni volte alla ricostituzione dell'habitat;
- rinaturalizzazione di aree compromesse dall'edificazione abusiva;
- verde di cortina;

Il P.I.R.T. ha inteso **contenere le aree da attrezzare a verde e sport**, più predisposte all'obsolescenza e bisognose di manutenzione, specie in un contesto isolato e disgiunto dal corpo principale del Comune di Taranto e popolato nei soli mesi estivi, **prediligendo interventi mirati alla ricostituzione degli habitat**.

**Nelle aree di sedime dei fabbricati oggetto di demolizione** verranno eseguite **opere di rinaturalizzazione della duna unitamente al recupero vegetazionale**.

Il **verde di cortina** consiste nella **formazione di barriere arboree della flora locale come mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti abusivi esistenti.**

## 11.6 Interventi di mitigazione e compensazione ambientale

Il P.I.R.T. si propone di intervenire in maniera unitaria sull'intera fascia costiera compresa tra i due ambiti di cui si compone il Piano, intervenendo anche su aree non strettamente ricomprese nell'ambito di intervento.

Il P.I.R.T. nello specifico prevede:

1) **interventi di manutenzione e ricostituzione degli habitat** ivi presenti (*"Cespuglieti a sclerofille delle dune"* e *"Garighe e macchie mesomediterranee calcicole"*);
2) **regolamentazione degli accessi**;
3) **mitigazione degli impatti antropici e aumento della biodiversità delle aree retrodunali mediante posa in opera di staccionate;**
4) **chiusura dei varchi e delle piste esistenti ed eliminazione di elementi artificiali detrattori dell'area per favorire l'avvio di dinamiche di spontaneizzazione della vegetazione esistente,** che potrà evolversi spontaneamente in assenza di disturbi da calpestio;
5) **creazione di una greenway litoranea:** creazione di un percorso ciclopedonale litoraneo lungo il "bordo" della strada litoranea SP122 con pavimentazione drenante (es. ghiaietto stabilizzato di colorazione neutra);
6) attivazione del **servizio di bus navetta elettrico** che osserverà fermate in corrispondenza delle **n. 5 aree a parcheggio individuate**.

# 12 Sintesi dei parametri urbanistici

Di seguito si riporta una sintesi dei parametri urbanistici con il raffronto tra quelli attualmente esistenti e quelli a valle dell'attuazione del P.I.R.T.

| Parametri urbanistici | Attuali | A P.I.R.T. approvato |
|---|---|---|
| Superficie territoriale | mq 175.730 | mq 175.730 |
| Superficie fondiaria | mq 114.259 | mq 99.032 |
| Volumetria complessiva | mc 105.333 | mc 90.279 |
| Indice di fabbricabilità territoriale | mc/mq 0,60 | mc/mq 0,51 |
| Indice di fabbricabilità fondiaria | mc/mq 0,92 | mc/mq 0,91 |
| Superficie a standards | mq 0,00 | mq 45.493 |

*Tabella 7 – Sintesi dei parametri urbanistici*