



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 135 del 02/09/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 luglio 2008, n. 1307

Comune di Castrignano del Capo (Le) – Piano Particolareggiato zona C4 a Santa Maria di Leuca, in variante al P. di F. – Art. 21 della L.r. n. 56/1980 ed art. 5.03 NTA del PUTT/P. Soggetto proponente: Ditta: Riva di Leuca srl.

L'Assessore all'Urbanistica, E.R.P. ed Assetto del Territorio Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. di Lecce e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

Il Comune di Castrignano del Capo, con delibera di C.C. n.13 del 20/09/06, previa delibera della G.M. n.128 del 01/08/06, ha adottato il "Piano particolareggiato in zona di espansione residenziale di tipo C4 a Santa Maria di Leuca, in variante al P.d.F.", proposto dalla "Riva di Leuca s.r.l.", redatto dall'Arch. D. Dioguardi e dall'Arch. L. Orfino e costituito da n.20 elaborati tecnici.

Il Piano è munito di parere istruttorio del Responsabile U.T.C, prot.7560 del 25/07/06.

A seguito delle pubblicazioni degli atti, risultano presentate n.7 osservazioni, controdedotte con delibera di C.C. n.3 del 06/02/07, previa istruttoria del Responsabile U.T.C.

E' stato inoltre acquisito il parere favorevole prot.5190 del 28/08/06 dell'Ufficio del Genio Civile di Lecce, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 (vincolo sismico).

Gli atti predetti sono stati rimessi con nota comunale prot.1651 del 19/02/07, in relazione al vincolo di tutela paesaggistica, in uno alle note della "Riva di Leuca s.r.l." del 12/12/05 e del 11/05/06 ed alla correlata nota dell'UTC, prot.106 del 05/01/06.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- TAV E1 Relazione generale illustrativa;
- TAV E2 Inquadramento Urbanistico;
- TAV E3 Rilievo dello stato di fatto e relativa documentazione.;
- TAV E4 Inquadramento catastale e relativi dati;
- TAV E5 Nuovo assetto urbanistico su base aerofotogrammetria;
- TAV E6 Nuovo assetto urbanistico su base catastale;

- TAV E7a Assetto planivolumetrico;
- TAV E7b Schema generale del nuovo assetto;
- TAV E8a Tipologie edilizie;
- TAV E8b Viste prospettiche;
- TAV E9 Profili e sezioni stradali;
- TAV E10 UP: illuminazione pubblica;
- TAV E11a UP: impianti a fluidi (rete idrica);
- TAV E11b UP: Impianti a fluidi (fognatura nera);
- TAV E11c UP: Impianti a fluidi (fognatura bianca);
- TAV E12 UP: Relazione tecnica sugli impianti e computo;
- TAV E13 Norme tecniche di esecuzione;
- TAV E14 Relazione finanziaria;
- TAV E15 Relazione geologica ed idrogeologica;
- TAV E16 Estratti catastali delle particelle incluse nel P.P.

L'area oggetto del P.P. in variante al P.d.F., localizzata in zona limitrofa al centro abitato di Leuca ha una superficie complessiva di mq. 99.015. Tale superficie risulta così determinata:

- 89.545 mq con tipizzazione C4 nel vigente P.d.F.;
- 6.704 mq con tipizzazione a viabilità di P.d.F. con vincolo preordinato all'esproprio decaduto e quindi, allo stato, zona bianca;
- 2766 mq di zona tipizzata come agricola dal vigente P.d.F. e destinata ad accogliere lo spostamento della viabilità di piano non realizzabile a causa della presenza di immobili condonati.

Il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Castrignano del Capo prevede per la zona C4 i seguenti indici e parametri urbanistici:

- I.F.F. mc/mq. 0,8
- Urbanizzazioni primarie e secondarie in rapporto alla Superficie territoriale 40%

I dati relativi al PP sono i seguenti:

- Superficie comparto (comprese le aree di pertinenza degli immobili condonati) mq. 99.015
- Superficie territoriale (detratta la superficie inficiata per voi sanate) mq. 85.835
- Superficie fondiaria mq. 51.501
- Superficie per strade e marciapiedi mq. 22.402
- Superficie per servizi mq. 11.932
- I.F.F. mc/mq. 0,8
- Volume di progetto me. 41.201
- Abitanti insediabili n. 412

Per quanto attiene gli aspetti paesaggistici l' area di intervento risulta interessata da vincolo paesaggistico ex legge 1497/39, rientra nelle previsioni di vincolo della L. 431/85 in quanto è compresa nella fascia dei 300 metri dalla linea di costa ed, inoltre, come evidenziato nelle tavole tematiche del PUTT/p, risulta attraversata da cigli di scarpata.

Il piano Particolareggiato è stato sottoposto all'esame del CUR , ai sensi della L.R. 56/80, art. 21 e in proposito il CUR, operata la ricognizione degli atti trasmessi e proceduto ad approfondimenti in ordine agli aspetti formali ed ai contenuti del P.P. in argomento, con proprio parere n. 4/2008 del 31.01.2008 ha rilevato nel merito quanto segue:

a) In ordine ai preliminari aspetti di carattere amministrativo e procedurale, si evidenzia che l'art.21/comma 14° della L.r. n. 56/1980 consente l'adozione ed approvazione -con provvedimento unico- del piano particolareggiato in variante al P.R.G., esclusivamente in caso di modifiche alle norme di attuazione, nonché di varianti intese all'adeguamento al D.M. n.1444/1968, alla stessa L.r. n.56/1980 o ai piani territoriali vigenti, sempre che non incidano sui criteri informativi del medesimo P.R.G.; nel caso in esame, la variante allo strumento urbanistico generale vigente consiste nella modificazione del tracciato di una viabilità a carattere territoriale, con incremento della superficie territoriale del comparto d'intervento, pertanto non rientrante nelle fattispecie consentite dal citato art. 21/comma 14° ed inoltre in contrasto con il divieto di cui all'art.55/comma 2° della L.r. n. 56/1980 richiamata, atteso che il Comune non è dotato di piano adeguato alla medesima L.r. n. 56/1980.

b) Per gli aspetti specificatamente paesaggistici, la soluzione planovolumetrica proposta costituisce pregiudizio dei valori e delle peculiarità geomorfologiche ed ambientali del sito, soggetto a vincolo diretto di tutela ai sensi della L. n. 1497/1939 ed inoltre della L. n.431/1985 (fascia costiera), in relazione alla consistenza ed alla intensità dell'insediamento, interessante l'intera estensione del comparto, all'estrema frammentazione delle aree per servizi e segnatamente per il verde pubblico, all'orditura e densità della rete stradale carrabile, delimitante maglie di minime dimensioni e caratterizzata in molti tratti da andamento perpendicolare alle curve di livello e con accentuate pendenze.

Rileva ancora il CUR che in particolare, dall'esame della Relazione generale illustrativa e degli elaborati grafici relativi al PP si evince che l'area interessata dall'intervento è caratterizzata dalla presenza di alcuni gradini geomorfologici degradanti verso la costa, con altezze sul livello del mare variabili dai 40 ai 20 metri, e da solchi erosivi di deflusso delle acque meteoriche con andamento ortogonale alla linea di costa.

Per quanto concerne il problema del deflusso delle acque meteoriche, la Relazione geologica e idrogeologica afferma che: "in condizioni ordinarie di piovosità, le acque meteoriche, data la permeabilità dei terreni affioranti e la scarsa impermeabilizzazione dell'area poco urbanizzata, si infiltrano per la maggior parte nel sottosuolo" e ancora: " sono presenti nell'area circostante il sito, canali erosivi ben sviluppati che drenano verso la costa le acque meteoriche. In particolare l'area di intervento è interessata, in senso longitudinale, da linee di deflusso delle acque meteoriche o impluvi poco accennati che drenano le acque verso le aree morfologicamente più depresse". Tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi terrazzamenti di origine antropica con sequenza di muretti a secco aventi funzione di contenimento dei depositi di terre rosse (Foto, Allegato A4 della Relazione generale).

Si rileva la presenza di orti e di "alcune vecchie pagliare, caratteristiche del contesto rurale della zona" (Relazione generale illustrativa pag.3).

Parte dell'area, un tempo caratterizzata da attività agricole, risulta incolta e, a tratti, colonizzata da vegetazione spontanea a macchia mediterranea (Foto, Allegato A4 della Relazione generale). Per quanto concerne le problematiche legate all'impatto paesaggistico dell'intervento, il CUR rileva che esse non possono essere superate o risolte con azioni di semplice maquillage del costruito ("in particolare l'obbligo di dipingere le case di bianco secondo la tradizione mediterranea") o con il semplice inserimento di vegetazione autoctona, ma vanno affrontate analizzando gli effetti sul territorio di quanto previsto dal piano nella globalità dei contenuti proposti. In particolare, la proposta di Piano appare, sotto l'aspetto planivolumetrico non rispettosa della natura dei luoghi, sia per quanto concerne una ingiustificata polverizzazione nella dislocazione delle volumetrie, sia per la eccessiva frammentazione delle aree comuni e a verde. L'immediata contiguità dell'area in oggetto con il tessuto urbano di Leuca e con il litorale ionico, avrebbe richiesto un maggiore approfondimento nello studio della relazione tra la campagna, il bordo urbano e il mare, evitando di disperdere, con una previsioni edificatoria eccessivamente frammentata, quei caratteri morfologici e culturali propri del paesaggio salentino. Totalmente dissonante con la natura dei luoghi, si dimostra la previsione del sistema viario e dei collegamenti. Infatti la natura rigida della viabilità di penetrazione, prevista in continuità con gli assi viari del limitrofo centro abitato, denotano l'assenza di qualsiasi tentativo di adeguamento alla morfologia dell'area, nel rispetto sia dei suoi caratteri naturali (pendenze, impluvi, curve di livelli ecc.) che antropici (muretti a secco, pagliare).

Il tratto di strada a monte, che dovrebbe assumere la funzione, secondo quanto previsto dal vigente PdF, di circonvallazione a nord del centro abitato, quindi con ruolo gerarchicamente di livello superiore, risulta essere, invece, il terminale della viabilità di penetrazione dell'area oggetto dell'intervento, con una serie di innesti a raso obiettivamente pericolosi.

Tale asse viario previsto dal PdF, a causa della presenza lungo il suo corso di numerose costruzioni abusive condonate, risulta di difficile realizzazione. Non si comprende, a tal proposito, la necessità, da parte dei progettisti del PP in oggetto, di redigere una variante che ne preveda lo spostamento in area agricola limitrofa, unicamente per il tratto prospiciente l'area dell'intervento, dal momento che qualsiasi rielaborazione di tale viabilità, per la sua natura di previsione a scala territoriale più ampia e per la presenza di numerose costruzioni abusive anche in altre parti del suo percorso, dovrebbe essere oggetto di un'unica variante, al piano generale, relativa al suo intero sviluppo e non una ad sua limitata porzione.

Rileva, infine, il CUR che le evidenziate problematiche, in ordine sia alla irrealizzabilità della viabilità primaria così come prevista dal P.d.F. e sia alla intensità della edificazione preesistente nonché prevista dal P.d.F. medesimo nel contesto in questione, richiedono necessariamente rivisitazioni e studi di approfondimento ed inquadramento a carattere propriamente territoriale, giusto P.U.G. in corso di formazione da parte del Comune.

Alla luce peraltro delle predette problematiche, per il piano in esame il CUR non ravvisa i profili di interesse pubblico richiesti per procedere con un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, a fronte della richiesta di intervento presentata da un soggetto privato.

Di conseguenza, il CUR con parere n.ro 04/2008 ha espresso parere negativo in merito alla proposta progettuale in questione segnatamente sotto l'aspetto paesaggistico, ai sensi dell'art.21/quinto comma della L.r. n. 56/1980, per le motivazioni complessive in precedenza riportate ed ha inviato al SUR copia del parere stesso per le ulteriori determinazioni di competenza.

Attesa la precisa e puntuale disamina da parte del CUR del P.P. in questione sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo paesaggistico, si ritiene di condividere i contenuti e la conclusione della

relazione n. 04/2008, rilevando in definitiva che l' intervento comporta una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che interferisce negativamente con le peculiarità paesaggistiche comunque presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento e, quindi, la conseguente trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico non risulta compatibile con gli obiettivi generali di tutela del PUTT/P.

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato, condividendo il parere del CUR n. 04/2008, si propone alla Giunta Regionale di esprimere parere sfavorevole all' approvazione del P.P. zona C4 in Santa Maria di Leuca in variante al P.d.F. adottato con Deliberazione di C.C. n. 13 del 20.09.2006 stante la improponibilità, sotto l' aspetto urbanistico del procedimento amministrativo di approvazione del P.P. in variante al Pdf vigente, non sussistendo le motivazioni di cui all' art. 21, comma 14, della L.R. n. 56/1980. Inoltre, sotto il profilo paesaggistico, nel condividere il parere del CUR, si propone alla Giunta Regionale di esprimere parere sfavorevole.

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

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01 e s.m.ed i.

"Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale"

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

- Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;
- Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile della P.O. di Lecce e dal Dirigente del Settore Urbanistici Regionale;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell' Assessore all' Assetto del Territorio nelle premesse riportate;
- DI NON APPROVARE il Piano Particolareggiato della zona "C4" a Santa Maria di Leuca in variante al Pdf vigente del Comune di Castrignano del Capo (LE) presentato dalla ditta RIVA DI LEUCA srl per le considerazioni e motivazioni espresse dal CUR nel parere n. 04/2008 che costituisce parte integrante del presente provvedimento;
- DI ESPRIMERE parere paesaggistico sfavorevole ai sensi dell' art. 5.03 delle NTA del PUTT/P per le motivazioni riportate in narrativa di cui al parere del CUR n. 04/2008 del 31.01.2008 qui in toto condiviso;
- DI DEMANDARE al Settore Urbanistico Regionale la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Castrignano del Capo;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul B.U.R.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola