



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 119 del 13/07/2010

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 giugno 2010, n. 1485

Castrignano del Capo (Le). LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo in località "Porcinara". Ditta: "DF Tour s.r.l." Amm.re Unico Francesco De Francesco.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio prof.ssa Angela BARBANENTE sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Urbanistica e dal Servizio Assetto del Territorio, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale-artigianale" così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo, industriale, artigianale, turistico ed alberghiero consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000) di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali, turistiche ed alberghiere.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di Castrignano del Capo (LE) con nota n. 2252 del 12.03.2004, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della Ditta "DF Tour s.r.l." Amm.re Francesco De Francesco, di un complesso turistico - ricettivo alla contrada "Porcinara".

Con la stessa nota n. 2252/04 il Comune di Castrignano del Capo ha trasmesso al Servizio Urbanistica Regionale atti e documentazione integrativa.

Gli atti ed elaborati grafici di cui alle suindicate note comunali risultano, in definitiva, quelle di seguito riportate:

Relazione tecnica;

Relazione geologica;

Elab. 01 Inquadramento territoriale;

Elab. 01 bis PdF 1/4000 e catastale 1/1000;

Elab. 02 Piano quotato (scala 1/200);

Elab. 03 Individuazione delle destinazioni e indici metrici (scala 1/500);

- Elab. 04 Dimostrazione delle superfici del piano terra (scala 1/200);
- Elab. 05 Dimostrazione delle superfici del primo piano (scala 1/200);
- Elab. 06 Pianta piano terra (scala 1/200);
- Elab. 07 Pianta piano primo (scala 1/200);
- Elab. 08 Pianta piano coperture (scala 1/200)
- Elab. 09 A Stralcio piano terra con vista prospettica (scala 1/100)
- Elab. 09 B Stralcio piano primo con vista prospettica (scala 1/100)
- Elab. 10 Sezioni e prospetti (scala 1/200 e 1/100)
- Elab. 11 Viste prospettiche (fuori scala)
- Elab. 12 Schema impianto idrico (scala 1/500)
- Elab. 13 Schema impianto fogna nera (scala 1/500)
- Elab. 14 Schema impianto fogna bianca (scala 1/500)
- Elab. 15 Schema impianto di illuminazione (scala 1/500)

Ai predetti atti trasmessi dal Comune di Castrignano del Capo è allegato il parere di conformità tecnica della proposta redatta dal Funzionario Responsabile comunale del 12.03.2004 che testualmente si riporta per la sola parte che riguarda la struttura della società DF Tour s.r.l. in località Porcinara:

“- si dovrà evitare ogni tipo di intervento in scavo, la demolizione dei muretti a secco esistenti e si dovrà provvedere al recupero del fabbricato esistente (memoria storica del sito);

- con riferimento allo smaltimento delle acque meteoriche, problema comune a tutti gli interventi, si ritiene opportuna la scelta di realizzare la raccolta in apposite vasche di accumulo sia ad uso irriguo che per la finalità antincendio etc. in aggiunta, è consentito prevedere la creazione di strutture disperdenti, per eventuali esuberi, nel rispetto delle vigenti normative;

- gli impianti di illuminazione esterna potranno essere realizzati con strutture tali da non incidere sul paesaggio, privilegiando alle condutture aeree, l'interramento delle stesse.”

Per la parte che riguarda tutti gli accordi previsti nell'ambito del territorio comunale si riporta:

“In conclusione, gli interventi così come proposti, rappresentano di fatto una variante allo strumento urbanistico, mediante la riqualificazione delle aree d'intervento, da zone agricole a turistico speciali, dotate di insediamenti abitativi e relative attrezzature di contorno.

In definitiva, ritenendo congrue e tecnicamente conformi, sotto il profilo tecnico, le proposte presentate, si rimettono agli Enti sovra ordinati, gli atti per le conseguenti valutazioni di competenza sulle varianti richieste e per i successivi adempimenti.”

Ciò premesso, ed entrando nel merito della proposta progettuale si riscontra che l'intervento proposto prevede la realizzazione di un struttura turistico-ricettiva composta da ventotto nuclei disposti a ridosso dei muretti a secco che delimitano gli esistenti terrazzamenti. Al piano terra nei diversi corpi di fabbrica sono previsti gli spazi da destinare all'attività alberghiera, ingresso portineria, uffici, bar, ristorante e servizi al ristorante oltre alla realizzazione di 61 stanze per l'attività ricettiva; il primo piano, dei diversi corpi di fabbrica, accoglie in totale 32 stanze destinate all'attività ricettiva.

L'area di progetto, posta in località Porcinara, ha accesso diretto dalla litoranea Leuca-Gallipoli sviluppa una superficie complessiva pari a mq 19692 ed è posta a meno di 300 mt dal mare; il terreno si presenta con una pendenza da Nord a Sud di circa 15 mt.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici desumibili dagli elaborati di progetto:

superficie territoriale mq 19692;

superficie fondiaria mq 16497;

volume da realizzare mc 14809,00

indice di fabbricabilità fondiaria 1 mc/ mq;

rapporto di copertura 30% del lotto;
altezza massima: ml 7,50;
distanza minima dai confini:ml 5;
urbanizzazioni secondarie: 80 mq/100 mq;
parcheggi privati 1 mq ogni 10 mc
verde privato: minimo 15% della sup. fondiaria.

Nello specifico per l'area in cui ricade l'intervento, di tipo E3 verde agricolo speciale del vigente PdF, si propone la ritipizzazione come zona C6S turistico speciale.

Preliminarmente e pregiudizialmente si rileva, per quanto attiene ai rapporti tra il progetto di cui trattasi e le previsioni e norme del PUTT/p approvato dalla G.R. con delibera n. 1748 del 15/12/200, che le aree oggetto d'intervento, ricadenti in un ambito territoriale esteso di tipo "B" di valore "distinguibile" sottoposte a tutela diretta da parte del succitato piano e riguardano un ambito territoriale distinto sottoposto al Decreto Galasso ed al vincolo della L.1497/39, sono poste a ridosso della costa. Di conseguenza essendo collocate "nell'area litoranea" per i primi 100 m e "nell'area annessa" per i successivi 100 m, esse sono sottoposte ai Regimi di Tutela dell'art. 3.07 -Coste ed aree Litoranee ai sensi rispettivamente del punto 4.1 e 4.2 che non consentono la realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, ivi comprese le previsioni contenute nella proposta progettuale in parola.

Alla luce di quanto innanzi rilevato, in ordine agli elementi di negatività soprattutto dal punto di vista di compatibilità con il PUTT/P. ovvero di sostenibilità sotto il profilo paesaggistico si ritiene di non poter dar seguito all'iter successivo previsto dalla L.R. 34/94 e conseguentemente si propone alla G.R., in attuazione della L.R. n. 34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, di non autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO.

Si dà atto, infine, che il presente provvedimento può definirsi ai sensi dell'art.2 -2° comma-della l.r. n. 3/2004, trattandosi di richiesta inviata in data antecedente all'entrata in vigore della stessa l.r. n. 3/2004.””

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 -COMMA 4° LETT. e) DELLA L.R. 7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/01”

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore alla Qualità del Territorio sulla scorta 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 alla Qualità del Territorio;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile della P.O., dei Dirigenti degli Uffici e dei Servizi competenti.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI NON AUTORIZZARE, per le motivazioni e le considerazioni di cui alla narrativa che precede, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n.8 del 28 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO (LE) per la realizzazione, in variante al PdF. vigente, da parte della Ditta "DF Tour s.r.l." Amm.re Unico Francesco De Francesco, di un complesso turistico - ricettivo alla contrada "Porcinara.

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott.Romano Donno Dott.Nichi Vendola
