



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 giugno 2010, n. 1486

Castrignano del Capo (Le). LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo in località "Mattara". Ditta: "LICCI SIRIO" Amm.re Unico Licci Sirio.

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 "LICCI SIRIO" Amm.re Licci Sirio, di un complesso turistico - ricettivo alla contrada "Mattara".

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, quelli di seguito riportati:

Relazione tecnica;

Relazione geologica;

Bozza di convenzione;

Business Plan;

Elab. 01 Corografia 1/25000, ortofografia 1/5000, aereofoto 1/5000, catastale 1/2000, dati catastali, ubicazione su aereofoto 1/5000;

Elab. 01 bis Inquadramento urbanistico Pdf 1/5000 e catastale 1/1000;

- Elab. 02 Stato dei luoghi su piano quotato (scala 1/500);
- Elab. 03 Destinazioni e indici metrici;
- Elab. 03 bis Destinazioni e indici metrici conteggi delle superfici;
- Elab. 04 Dimostrazione delle superfici utili piano terra (scala 1/250);
- Elab. 05 Dimostrazione delle superfici utili piano primo (scala 1/200);
- Elab. 06 Dimostrazione delle superfici utili piano interrato (scala 1/200);
- Elab. 07 Pianta piano terra (scala 1/200);
- Elab. 08 Pianta piano primo (scala 1/200);
- Elab. 09 Pianta piano coperture (scala 1/200);
- Elab. 10 Pianta piano terra - Locali commerciali e blocco tipo -6 (scala 1/100);
- Elab. 10A Pianta piano primo - Locali commerciali e blocco tipo - 6 (scala 1/100);
- Elab. 10B Pianta piano coperture - Locali commerciali blocco tipo - 6 (scala 1/100);
- Elab. 11 Prospetti e sezioni - Locali commerciali (scala 1/100);
- Elab. 12 Prospetti e sezioni blocco - 6 (scala 1/100);
- Elab. 13 Urbanizzazioni esistenti e di progetto (scala 1/250)
- Elab. 14 Schema impianti

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 SIRIO LICCI in località Mattara:

- “- il costo relativo all’impianto depurativo, se previsto, non deve essere scomputato dagli eventuali oneri scomputato dagli eventuali oneri concessori dovuti;
- l’intervento dovrà conservare la “paiara” esistente e per la stessa non dovrà computarsi il volume in quanto tali tipologie costruttive, non hanno caratteristiche residenziali.”

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 a 6 blocchi su due livelli, piano terra e primo. A completamento dei blocchi ricettivi è prevista la realizzazione di un locale commerciale-direzionale su due livelli, ubicato all’ingresso della proprietà, su Via San Giuseppe. Al piano terra dei blocchi ricettivi trovano ubicazione 41 alloggi da due posti letto ciascuno, al primo piano invece sono stati previsti 18 alloggi da quattro posti letti ciascuno. Il tutto per un totale di 154 posti letto. Il piano terra del centro commerciale ospita una reception, un ufficio, una sala ristoro con relativa cucina gli spogliatoi ed i servizi igienici, mentre al primo piano dello stesso blocco è prevista una sala; infine, al piano interrato è ubicato un locale destinato a deposito. Lo spazio per le attività ricreative è costituito da una zona a verde attrezzato, da una piscina e dai relativi servizi.

L’area di progetto, posta in località Mattara, è servita da due strade comunali di penetrazione, che si diramano dalla provinciale Castrignano-Leuca e costeggiano l’area di intervento dal lato Est e Ovest; il lotto sviluppa una superficie complessiva pari a mq 19090.

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

superficie territoriale mq 19090;
superficie fondiaria mq 16407,79;
volume da realizzare mc 11456,19;
indice di fabbricabilità fondiaria 0,70 mc/ mq;
rapporto di copertura 14% 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

Nello specifico per l'area in cui ricade l'intervento, di tipo E1 verde agricolo produttivo del vigente PdF, si chiede la ritipizzazione come zona C6S turistico speciale.

Tutto ciò evidenziato e sulla scorta di quanto puntualmente riportato si rileva quanto segue:

- dal punto di vista urbanistico: si rileva che il lotto è servito da due strade comunali (Via Cupe Petrose e Via Mattara) che si diramano dalla Castrignano-Leuca e costeggiano l'area di intervento del lato Est e dal lato Ovest. Detta viabilità, di modesta larghezza è comunque non idonea a consentire un accesso agevole. Inoltre, nell'area non sono presenti opere di urbanizzazione primaria adeguate alle caratteristiche del programma costruttivo in progetto, sia per la viabilità di accesso, che per la rete di distribuzione di acqua potabile, luce, da potenziare e realizzare ex-novo. Ancora, sono previste volumetrie ed urbanizzazioni configgenti con il paesaggio rurale interessato, caratterizzato da consistente presenza di ulivi e peraltro ancora integro nei suoi elementi naturali ed avulso dai criteri informativi del P.F. nel quale sono comunque previste aree per impianti produttivi di tipo ricettivo ubicati in contesti contigui al centro abitato e con facilità di accesso consentita anche da viabilità di previsione;

- dal punto di vista paesaggistico: 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, da verifiche d'ufficio si è rilevato che le aree oggetto d'intervento ricadono in un ambito territoriale esteso di tipo "D" di valore "relativo" sottoposte a tutela diretta da parte del succitato piano e riguardano un ambito territoriale distinto sottoposto al vincolo della L.1497/39. L'intervento prospetta una trasformazione di una superficie territoriale lontana dal centro abitato, in un'area a carattere prettamente agricolo caratterizzata da uliveti e vegetazione naturale costituita da pascolo e prateria con la presenza di varietà floristiche da tutelare e salvaguardare, in un contesto ancora integro la cui identità verrebbe fortemente alterata e compromessa ove lo stesso intervento venisse realizzato.

Da ultimo si evidenzia che lo stesso intervento è localizzato in area annessa ad una zona boscata e come tale in contrasto con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.10.3 delle NTA del PUTT.

Alla luce di quanto innanzi rilevato, in ordine agli elementi di negatività soprattutto dal punto di vista della localizzazione e della compatibilità con il PUTT/P. ovvero di sostenibilità sotto il profilo urbanistico e 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: “LICCI SIRIO” Amm.re Unico Licci Sirio in località “Mattara”
- 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
