



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 giugno 2010, n. 1488

Castrignano del Capo (Le). LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo in località "Terragreci". Ditta: "Nuove Costruzioni 2000 s.r.l." Amm.re De Luca Antonio.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio prof.ssa Angela BARBANTE 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 "Nuove Costruzioni 2000 s.r.l." Amm.re De Luca Antonio, di un complesso turistico - ricettivo alla contrada "Terragreci".

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 generale illustrativa;

Relazione geologo;

Bozza di convenzione;

Business Plan;

Elab. Integrativo Asl;

Elab. 01 Inquadramento Territoriale (Varie scale);

- Elab. 02 Piano quotato (scala 1/500);
- Elab. 03 Stato attuale su piano quotato (scala 1/500 e 1/100);
- Elab. 04 Individuazione delle destinazioni e indici metrici (scala 1/500);
- Elab. 05 Piano seminterrato (scala 1/200);
- Elab. 06 Piano terra (scala 1/200);
- Elab. 07 Piano primo (scala 1/200);
- Elab. 08 Pianta coperture (scala 1/200);
- Elab. 09 Prospetti (scala 1/200);
- Elab. 10 Sezioni (scala 1/200);
- Elab. 11 Piano seminterrato (scala 1/100);
- Elab. 12 Piano terra (scala 1/100);
- Elab. 13 Piano primo (scala 1/100);
- Elab. 14 Pianta coperture (scala 1/100);
- Elab. 15 Prospetti (scala 1/100);
- Elab. 16 Sezioni (scala 1/100)

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 costituita da 4 nuclei disposti a corte di tipo ricettivo-alberghiero ed un quinto corpo controterra lungo i lati Nord ed Est e fuori terra lungo i lati Sud e Ovest. Quest’ultimo corpo è destinato a parcheggio della struttura con sovrastante campo da tennis. La proposta prevede anche la realizzazione di un teatro all’aperto.

Al piano terra nei diversi corpi di fabbrica, sono previsti gli spazi da destinare all’attività alberghiera ed a 32 stanze per l’attività ricettiva; al primo piano si prevedono gli spazi per la realizzazione di 58 stanze per l’attività ricettiva. Complessivamente l’immobile sviluppa una superficie coperta pari a mq. 3815 (fuori terra) e un volume complessivo di mc. 20516.

L’area oggetto di intervento ha accesso diretto da Via Terragreci, si sviluppa lungo l’asse Nord-Ovest e si sviluppa in adiacenza a Via Porcinara; il lotto sviluppa una superficie complessiva pari a mq 17335.

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

- superficie territoriale mq 17335;
- superficie fondiaria mq 13066;
- volume da realizzare mc 20516;
- indice di fabbricabilità fondiaria 1,60 mc / mq;

rapporto di copertura 30% del lotto;
altezza massima ml 11,15;
distanza minima dai confini ml 5;
urbanizzazioni secondarie 80 mq/100 mq;
parcheggi privati 1 mq ogni 10 mc.

Nello specifico l'area in cui ricade l'intervento, che è tipizzata parte come tipo E1 verde agricolo produttivo e E3 verde agricolo speciale, e parte come verde di rispetto stradale dovrà essere tipizzata come zona C6S turistico speciale.

Tutto ciò evidenziato e sulla scorta degli elaborati di progetto si rileva quanto segue:

- dal punto di vista urbanistico: in riferimento alle indicazioni di P. di F. l'area oggetto di intervento interessa per oltre il 50% la viabilità e le fasce di rispetto stradali esistenti e/o di previsione, in contrasto quindi con le scelte pianificatorie dello strumento urbanistico generale vigente e con conseguente vanificazione delle previsioni dello stesso strumento;
- 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.

In particolare, con riferimento all'articolazione plano-volumetrica della soluzione progettuale proposta, la stessa risulta stridente con le caratteristiche fisiche dell'ambito territoriale e ciò in relazione alla disposizione planimetrica dei volumi, i quali non assecondano l'andamento naturale del terreno, con conseguenti sbancamenti e modificazioni sostanziali della morfologia dei luoghi ed alterazione dei valori paesaggistici dell'ambito interessato caratterizzato anche da vegetazione naturale costituita da pascolo e prateria con la presenza di varietà floristiche da tutelare e salvaguardare, la cui identità verrebbe fortemente alterata e compromessa ove lo stesso intervento venisse realizzato.

Alla luce di quanto innanzi rilevato, in ordine agli elementi di criticità rilevati e relativi alla localizzazione dell'intervento e al contrasto con gli indirizzi e le direttive di tutela del 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: "Nuove costruzioni 2000 s.r.l. " Amm.re Unico De Luca Antonio in località "Terragreci";

- 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
