



Arch. Antonio FANIGLIULO
Via Rossini, 3
74023 GROTTAGLIE (TA)
tel. 099 5622848 – 3332867706
e-mail: architettofaniigliulo@gmail.com
pec: archfani@archiworldpec.it

Spett.li

COMUNE DI GROTTAGLIE - SETTORE IV URBANISTICA E EDILITÀ

comunegrottaglie@pec.rupar.puglia.it

SINDACO AVV. CIRO D'ALÒ

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Dott. Aurelio MARANGELLA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Mariella RESTANO

SEGRETARIA GENERALE DEL COMUNE DI GROTTAGLIE

Dott. avv. Cristina VENUTO

PRESIDENTE DELLA 2ª COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

Dott. avv. Giusy CASSESE

A TUTTI GLI ASSESSORI E CONSIGLIERI COMUNALI DELLA CITTÀ DI GROTTAGLIE

Grottaglie, 28 aprile 2025

Oggetto: ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI, FOOD E OPERE PUBBLICHE A CEDERSI, IN VARIANTE URBANISTICA, SITO NEL COMUNE DI GROTTAGLIE IN VIA PAPA LEONE XIII. (D. C. C. n. 88 del 25.11.2024)

TRASPARENZA - LICEITÀ - BUONE PRATICHE

PER NON CADERE NELLA BARBARIE DELLA "MALA URBANISTICA"

politica - affari - finanza - corruzione

VARIANTI URBANISTICHE "SU MISURA"

per la trasformazione morfologica della lunga frangia territoriale (8 Ha) - già orti urbani - rimasta a testimonianza naturalistica, valorizzazione e protezione del consolidato Urbano Storico e Antropico

FUORVIANTI, PARZIALI E STRUMENTALI CONTRODEDUZIONI RESE DAL GOVERNO DEL TERRITORIO AL CONSIGLIO COMUNALE DEL 08.04.2025 SU DELIBERA DI C.C. N. 101/2024

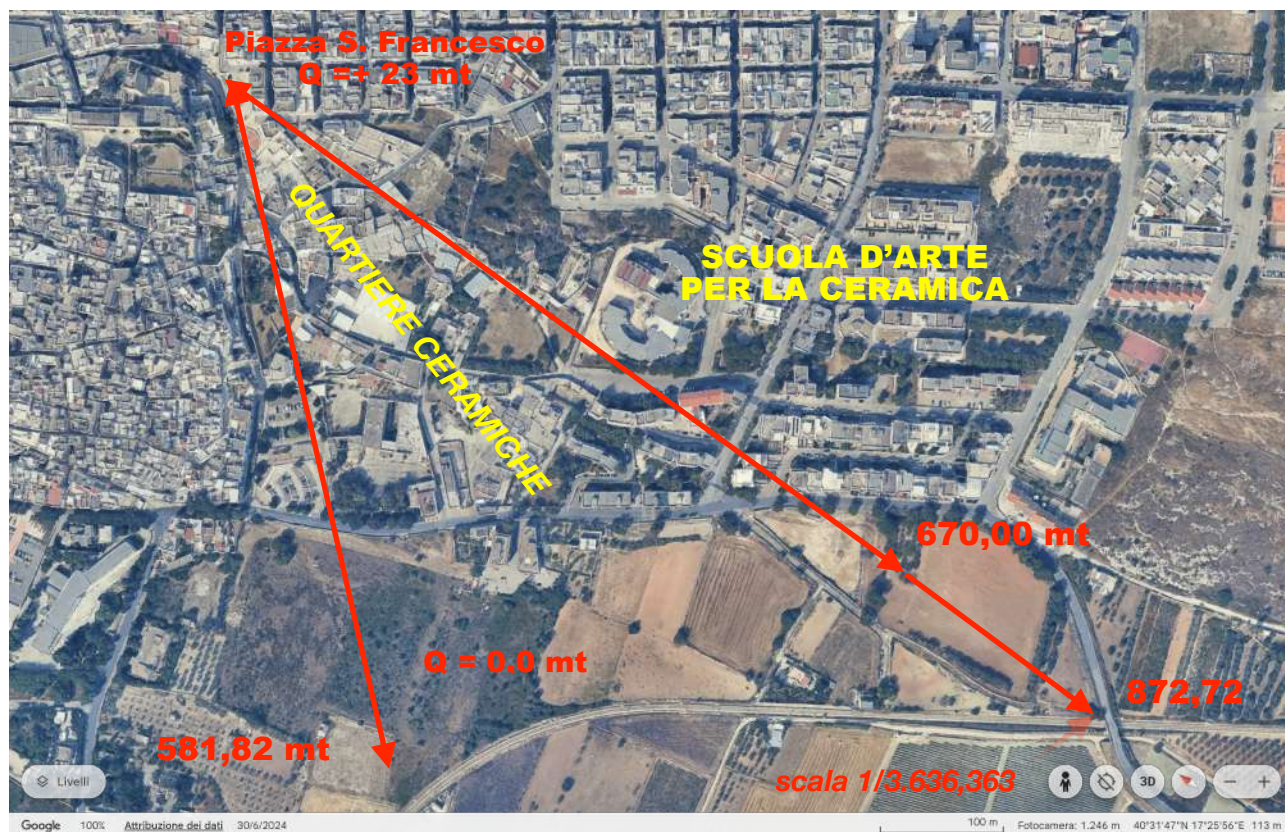
*In ragione del P.R.G. vigente e della **unitarietà dei valori territoriali**, etnoantropologici, Paesaggistici e Ambientali dell'Area di trasformazione urbana di **via Papa Leone XIII - Pio XII**, si ritiene necessario e doveroso considerare le **OSSERVAZIONI** trasmesse via PEC il 24 gennaio 2025 come pertinenti e meritevoli di essere sottoposte all'esame e alla valutazione del Consiglio Comunale, al fine di assumere le determinazioni definitive sulla **VARIANTE URBANISTICA** della **Delibera di C.C. n. 88/2024**, pur se presentate in riferimento alla **Delibera di C.C. n. 101 del 24 dicembre 2024**.*

Le “**CONTRODEDUZIONI**” del **Governo del Territorio** alle “**OSERVAZIONI**” del 16.01.2025, prodotte dallo scrivente e trasmesse con PEC del **24.01.2025** (prot. n. 3540 del 27.01.2025) e successivamente integrate con PEC del 06.04.2025 (prot. n. 13958 del 08.04.2025) per quanto applicabili, riportano: «... Un'analisi oggettiva della localizzazione dell'area oggetto della Dliberazione del Consiglio Comunale n. 101/2024 dimostra l'assenza di qualsiasi interferenza con il quartiere citato e con le visuali paesaggistiche menzionate. In primo luogo, **l'area in questione si trova a una distanza in line d'area di circa 1,5 Km a sud-est rispetto al quartiere delle ceramiche**, risultando dunque fisicamente separata e priva di un collegamento diretto con lo stesso. Tale distanza, unita alla morfologia del territorio, e alla presenza di edifici e infrastrutture intermedie, esclude qualsiasi impatto sulla tutela e valorizzazione del quartiere storico».

Tuttavia, le Osservazioni da me presentate il 24.01.2025 attengono principalmente all'area di via Papa Leone XIII.

Come si evince dall'aereofoto qui allegata, dal punto di massima visibilità situato a quota + 23 m circa su via Papa Leone XIII - Pio XII, e precisamente dall'angolo via Bellini / via Archimede / Piazza San Francesco De Geronimo, oltre avere la massima e suggestiva veduta sul Quartiere delle Ceramiche, si osserva anche un ampio cono ottico di 180° sulla vallata del Genzano, e fino a perdita d'occhio. In tale contesto la “*distanza in linea d'aria*” dall'Area di intervento di via Papa Leone XIII è di appena **581,82 metri**, mentre quella rispetto a via Pio XII è di **670,00 metri**, che si estende a **872,72 metri** fino alla intersezione dell'asse ferroviario con la via per San Marzano-Carosino.

Pertanto, perché riferire al Consiglio Comunale dati non corrispondenti alla realtà?



Come si può sostenere che la distanza sia di 1.500 metri?

Perché non si tiene conto delle altimetrie e dei molteplici coni ottici a 360° che interessano tutte le aree oggetto di trasformazione urbana, ben visibili, ad esempio, dalla superstrada TA-BR verso l'area di intervento, dal BELVEDERE di viale Europa nella Zona Artigianale/Industriale?

Nella valutazione Paesaggistica, la **gittata visiva** - **la profondità di campo** - si estende e si valuta fino alla perdita d'occhio, cioè a chilometri di distanza. È il caso di Grottaglie che, specie per le Aree in oggetto, per le sue caratteristiche altimetriche, permette di spaziare la vista su un arco di 270°, dalla vallata fino al Mar Piccolo e alla città di Taranto nelle giornate limpide. Non solo verso un unico punto, ma in molteplici direzioni: chi percorre la superstrada TA-BR, così

come altre vie, può facilmente constatare quanto gli impatti visivi risultino determinanti, e talvolta devastanti, a causa di errate scelte urbanistiche e/o errate progettazioni architettoniche.

Non è bastato il grave scempio già compiuto sulla collina del Monte della Foggia osservato e denunciato anche dal poeta e sceneggiatore Tonino Guerra?

Alla luce della sibillina decisione del Governo del Territorio della Città di Grottaglie di **procedere con una “VARIANTE URBANISTICA “SU MISURA”** (e forse persino “*ad personam*”), e considerata l’anomalia - verosimilmente strategica e strumentale, altamente speculativa - di approvare prima la Proposta Progettuale avanzata dalla SHUTTLE PARKING SRL e poi, subito dopo, **facendo perdere l’organicità paesaggistica e l’unitarietà ambientale**, frammentare l’area limitrofa di via Papa PIO XII in Sub-Comparti (*dividi et impera*) con relativo cambio di destinazione d’uso, **si è reso necessario intervenire, ancora una volta, e al solo fine di scongiurare la barbarie urbanistica**: un ennesimo scempio Paesaggistico e Urbanistico, in danno del patrimonio Storico, Culturale, Antropico, deturpando e svilendo l’unico e originale SKYLINE della Città delle Ceramiche e del suo omonimo Quartiere.

L’iniziativa, dunque, è stata tempestiva e finalizzata ad allertare il Governo del Territorio e mettere in guardia l’Amministrazione Comunale dal rischio concreto di ulteriori derive urbanistiche, spesso alimentate da logiche speculative, ingerenze e intrecci politico-finanziari, talvolta persino affaristici e corruttivi.

Dato che, per i motivi sopra illustrati, non era possibile “osservare” la Deliberazione di C.C. n.88 del 25/11/2024 (*Avvio del procedimento per l’accordo di programma*), per non vanificare l’impegno, si è preferito utilizzare la Deliberazione successiva di C.C. n.101 del 21/12/2024 per presentare le OSSERVAZIONI alla *variante urbanistica al P.R.G. vigente*, che, seppur non formalmente adottata, risulta di fatto collegata alla precedente. Per il particolarissimo contesto di via Leone XIII - Pio XII, in linea con una corretta pianificazione urbanistica, qualsiasi intervento, comunque proposto, richiederebbe, e reclama, **un approccio “urbatettonico” unitario, organico e razionale**. Invece, per assecondare appetiti fondiari - nell’indifferenza e nella contraddizione del consumo di suolo - si è preferita la *frantumazione* speculativa, prima in sub-comparti, peraltro minimi (1,733 Ha e 1,560 Ha) e poi in “Lotti Edificatori” per consegnarli alla speculazione fondiaria, edilizia e immobiliare.

Questa è una vergogna urbanistica che non può essere sottaciuta, e va denunciata!

Le Osservazioni sono state regolarmente trasmesse con PEC il 24 gennaio 2025 (prot. n. 3540 del 27.01.2025), seguite da ulteriori precisazioni - con richiesta di essere ammesso alla “Conferenza dei Servizi” - il 06.04.2025 (prot. n. 13958 del 08.04.2025).

* * * * *

È evidente che le nostre Osservazioni inoltrate il 24.01.2025 si riferiscono specificamente al «*PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI, FOOD E OPERE PUBBLICHE A CEDERSI, “IN VARIANTE URBANISTICA”, ...*» di via Leone XIII, oggetto della **Deliberazione di C.C. n. 88/2024**.

Tuttavia, per le ragioni naturalistiche, paesaggistiche, antropiche e culturali esposte, **l’intervento interessa anche la Deliberazione di C.C. n.101/2024, nella misura in cui si ritiene, e si chiede che le stesse opere vengano trasferite nell’area limitrofa - Tipizzata “Dc3” - di via Pio XII**, liberando via Leone XIII per le sue originarie destinazioni compatibili con il contesto storico - ambientale: *CENTRO PER L’ESPOSIZIONE PERMANENTE DI PRODOTTI PER LE ARTI CERAMICHE: Architetture a quota ± “zero” da via Papa Leone XIII*”.

L’anomalia procedurale - quella di invertire l’ordine logico delle delibere - verosimilmente nasce da una precisa quanto sibillina strategia tecnico-politica: quella di **“scindere l’intervento architettonico da quello urbanistico”, acquisendo, stranamente, prima il progetto (88) e poi adottando i sub-comparti (101)**. Questo approccio ha prodotto *controdeduzioni* fuorvianti e non corrispondenti alla realtà dei fatti, **finendo paradossalmente per confermare la fondatezza delle nostre osservazioni**, che richiedono la realizzazione del progetto per la realizzazione di strutture commerciali esclusivamente all’interno dell’area **Dc3**, di via Pio XII e non su via Leone XIII.

Infatti, mentre alcune considerazioni possono, in parte, essere applicabili all'area **Dc3** di via Pio XII, esse non lo sono affatto, e non lo possono essere, per l'area compresa tra via Leone XIII, strada Baticarlo, il tracciato ferroviario e via Oberdan. Pertanto, estendere ragionamenti validi per via Leone XIII a via Pio XII è un'operazione pretestuosa e illogica, che danneggia la credibilità del Governo del Territorio.

Sarebbe stato più corretto, da parte degli uffici dello stesso Governo del Territorio, limitarsi a trattare soltanto le Osservazioni relative all'area "**Dc3**" di via Pio XII, e rinviare le altre considerazioni alla discussione della Delibera di C.C. n. 88/2024. Stupisce inoltre che nelle "controdeduzioni" non si sia dato riscontro alle "venti" domande e osservazioni riportate alle pagine 8 - 12 delle nostre "osservazioni".

Inoltre, non si può ignorare, e non denunciare, come venga continuamente disatteso l'approccio innovativo introdotto dalla Legge della Regione Puglia n. 18/2019 sulla **PEREQUAZIONE URBANISTICA e la gestione dei Diritti Edificatori**. Si continua ad amministrare il territorio e l'Urbanistica secondo logiche superate, violando l'art. 2, comma 2, lett. b, della suddetta legge, che impone di perseguire **«l'indifferenza della proprietà privata rispetto alle scelte di piano»**; l'art. 8 che **«per monitorare i processi di attuazione degli strumenti di pianificazione»** richiede **l'istituzione del REGISTRO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE**; l'art. 9 ... Invece, così facendo, l'autorità pubblica abdica alla sua "POTESTÀ CONFORMATIVA DEL PROGETTO URBANISTICO PARTICOLAREGGIATO", cedendo il campo e ogni potere decisionale alla proprietà e alla speculazione fondiaria che, peraltro, è impedita ad allargare lo sguardo oltre ogni suo interesse economico-speculativo e, nel contempo, cedendo, a danno della collettività, l'onere di mantenere e gestire "a vita" le **"aree residuali"**.

Per onestà intellettuale, è doveroso denunciare anche il grave travisamento e/o sottovalutazioni che si ravvisano - nelle *controdeduzioni* - dei valori artistici, naturalistici, della **bellezza dei paesaggi e dei tessuti urbani storici**, arrivando ad affermare, tra l'altro, che:

1. la distanza di 1,5 km, peraltro errata, o la presenza di una strada siano sufficienti a escludere qualsiasi interferenza visiva o paesaggistica;
2. la tutela del *Quartiere delle Ceramiche* possa considerarsi disgiunta dalle aree limitrofe;
3. l'area sia soggetta a un solo cono visivo, quando invece la documentazione fotografica dimostra l'opposto: è visibile da un ampio arco di territorio, soprattutto dalla superstrada TA-BR e dal **"BELVEDERE"** della Zona Artigianale/Industriale. Evidentemente appositamente realizzato per consentire e godere una rilassante, suggestiva e bella vista panoramica a 270° su tutta la Città di Grottaglie, il suo Quartiere delle Ceramiche e la sua campagna;
4. l'intervento **"non alteri le caratteristiche percettive" né "compromette il valore paesaggistico del contesto"**;
5. **"l'area non ricade in alcuna zona sensibile"**, ignorando, invece, che essa **ricade nella fascia di rispetto per il Parco delle Gravine**, il cui Parere Paesaggistico - attuato in esecuzione del Codice dei Beni Culturali - ai sensi dell'art. 96 comma 1 lettera c delle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR, dovrà essere rilasciato direttamente dalle Regione Puglia;
6. ...

Si omette inoltre di precisare che - a differenza di via Pio XII - l'area di via Leone XIII ricade pienamente nel perimetro vincolato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico. Si distorce il dato dei 40.000 mc osservati dallo scrivente, che si riferiscono esclusivamente all'intervento previsto su via Leone XIII.

Analogamente, pretestuosamente, si strumentalizza il richiamo di **"assoggettare a Bando Pubblico"** gli interventi - in variante urbanistica - di destinazione d'uso per la realizzazione di **"strutture commerciali, food e opere a valenza collettiva ad esse asservite"**, previste per l'intervento su via Leone XIII.

Nulla viene riferito, né in Delibera, né nelle controdeduzioni in merito alle disposizioni dettate dall'art. 9 della Legge della Regione Puglia n. 19 del 18 aprile 2019: **"contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso"**.

Infine, osservando le “controdeduzioni” rilasciate dal Governo del Territorio alla 2ª Commissione Consiliare Permanente e al Consiglio Comunale della Città di Grottaglie, nasce spontanea una domanda: **SE TUTTO QUANTO richiesto dalla proprietà fondiaria e riportato nella Delibera di C. C. n. 101/2024 È CONFORME AL P.R.G. VIGENTE, PERCHÉ È STATO NECESSARIO PROCEDERE - pur in assenza di un P.U.G - CON UNA VARIANTE URBANISTICA “semplificata”?**

Non si poteva dare attuazione all’area “Tipizzata Dc3” di via Papa Pio XII, estesa appena 3,293 Ha, con un semplice PIANO DI LOTTIZZAZIONE?

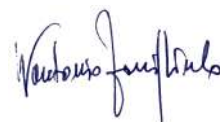
Per tutto quanto sopra esposto, si chiede nuovamente che le *OSSERVAZIONI* del 16.01.2025, trasmesse con PEC del 24.01.2025 (prot. n. 3540 del 27.01.2025) vengano debitamente valutate, controdedotte, con specifico riferimento alla Delibera di C.C. n. 88/2024, e sottoposte all’attenzione della 2ª Commissione Consiliare Permanente e del Consiglio Comunale, che dovrà deliberare in merito alla VARIANTE URBANISTICA di cui all’ - **ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI, FOOD E OPERE PUBBLICHE A CEDERSI, IN VARIANTE URBANISTICA, SITO NEL COMUNE DI GROTTAGLIE IN VIA PAPA LEONE XIII** - come stabilita con Delibera di C.C. n. 88 del 25.11.2024.

La presente si integra agli altri atti precedentemente trasmessi, di cui costituisce parte integrante e sostanziale nel procedimento relativo alla Delibera di C.C. n. 88 del 25.11.2024.

Si allega una nota/comunicato stampa del 09 aprile 2024.

Cordiali saluti

Arch. Antonio FANIGLIULO



LETTURA E ANALISI (SOMMARIA) DEL PAESAGGIO

DAL BELVEDERE DELLA ZONA ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI VIALE EUROPA

Skyline storici e panorami paesaggistici della Città delle Ceramiche offerti dal Governo del Territorio alla speculazione fondiaria e consegnati - per i crimini urbatettonici - agli scempi della devastazione paesaggistica prodotta dalle trasformazioni urbane irresponsabilmente concesse senza le dovute valutazioni naturalistiche e di impatto ambientale!



Area, ancora incontaminata, di via Papa Leone XIII e Papa Pio XII



Scempio paesaggistico e di impatto ambientale sul “Monte della Foggia”.



Almeno avessero avuto l'attenzione, la sensibilità e l'accortezza di prevedere e fare realizzare una banalissima “barriera verde” di 15 ÷ 20 metri, con un triplo o quadruplo filare di alberi, come fascia di rispetto stradale e collinare per mitigare l'invasivo, dissonante e deturpante impatto morfologico e paesaggistico-ambientale di queste incongruenti “scatole” di ferro e cemento.

*Vedendo questi scempi, vere e proprie violenze paesaggistiche e ambientali, sono sempre più convinto che debba esistere un modo di intervenire sul territorio meno invasivo, più organico, razionale, responsabile, giusto e professionale; un modo che non lo devasti, ma anzi lo valorizzi. Basta essere veri architetti: sensibili ai valori storici, artistici, naturalistici, culturali e alla bellezza; **creativi, non asserviti al potere né vittime della burocrazia!***

Arch. Antonio FANIGLIULO



Arch. Antonio FANIGLIULO
Via Rossini, 3
74023 GROTTAGLIE (TA)
tel. 099 5622848 – 3332867706
e-mail: architettofaniigliulo@gmail.com
pec: archfani@archiworldpec.it

comunicato stampa

Grottaglie, 09 aprile 2025

Grottaglie: un modo subdolo di amministrare l'urbanistica e di gestire il Governo del Territorio

In maniera cauta e felpata, con falsi e strumentali ideologismi e avventata sicumera, già tipica del “sacco” di Roma, Palermo, Napoli, Genova e ancora oggi Milano, si sta consumando, a danno dei cittadini e della Città delle Ceramiche, l'ennesimo “scippo” al Piano Urbanistico Generale. (PRG e non PUG).

Si tratta di un modo subdolo e deleterio di gestire il Governo del Territorio, opaco e strumentale, privo di una visione Urbanistica Generale, che “*frantuma*” irragionevolmente le Aree Tipizzate di PRG per finalità clientelari e speculative, a danno della collettività, dell'economia urbana, del Paesaggio, dell'ambiente antropizzato e del territorio stesso.

Se esiste, e risulta obbligatoria, la **PEREQUAZIONE URBANISTICA** (Legge Regione Puglia n. 18 del 30 aprile 2019), a cosa serve la suddivisione in “*Sub Comparti*”? Per di più, in poche centinaia di metriquadrati, in un contesto urbanistico unitario e oggetto, in parte (?) di Accordo di Programma, se non per aggirare le direttive, favorire interessi privati in atti pubblici, conservare la rendita parassitaria e sfamare gli appetiti di qualcuno?

Perché continuare a fare urbanistica e amministrare il Territorio con il vecchio sistema clientelare, discutibile e controproducente per la collettività, la crescita socio-culturale, l'ambiente e il Paesaggio?

Ad “alcuni” si regalano migliaia di metricubi di Volumetrie - Diritti Edificatori - e non si fanno pagare nemmeno gli oneri dovuti, magari monetizzando a buon prezzo gli Standard Urbanistici, mentre altri devono soccombere!

Perché, per quanto recentemente adottato o approvato, nelle rispettive delibere non viene riportato l'ammontare da far pagare ai richiedenti come “*Contributo Straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*”? (art. 9 della Legge della Regione Puglia n. 18 del 30 aprile 2019).

Intanto, i malcapitati Compartisti “C”, vittime di un Piano Regolatore Generale sbagliato, scellerato, vecchio e superato, a causa dell'incapacità o dell'incompetenza di un arrogante e insensibile Governo del Territorio, o per il capriccio o la cinica vendetta di qualcun altro, vengono lasciati stritolare e fatti morire dalla morsa dell'IMU, assolutamente assurda, iniqua e ingiusta per un “terreno” divenuto di fatto agricolo per la decadenza dei vincoli e il calo demografico.

Invece di compiere queste nefandezze, meschine e vergognose, per garantire l'equità e la trasparenza amministrativa, perché non si dà attuazione all'Art. 8 della Legge della Regione Puglia n. 18 del 30 aprile 2019, istituendo il “**REGISTRO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE**”?

Arch. Antonio FANIGLIULO