



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 COMUNE DI GROTTAGLIE

Avv. *Ciro D'Alò*

comunegrottaglie@pec.rupar.puglia.it

A TUTTI GLI ASSESSORI E CONSIGLIERI COMUNALI DELLA CITTÀ DI GROTTAGLIE

comunegrottaglie@pec.rupar.puglia.it

e p.c. REGIONE PUGLIA - SERVIZIO TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Arch. *Vincenzo Lasorella*

serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

servizio.assettoterritorio@pec.rupar.puglia.it

SEGRETARIATO REGIONALE DEL MIC PER LA PUGLIA

Dott.ssa Arch. *Maria Piccarreta*

sr-pug@pec.cultura.gov.it

PRESIDENTE E CONSIGLIO DELL'ORDINE ARCHITETTI PPC TARANTO

oappc.taranto@archiworldpec.it

Grottaglie, 16 gennaio 2025

OSSERVAZIONI

**ALLA VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. VIGENTE ADOTTATA CON
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 101 DEL 21.12.2024**

“una variante che minaccia la Storia, la Cultura e il Paesaggio della Città delle Ceramiche”

COSTITUZIONE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

art. 9

La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica.

TUTELA IL PAESAGGIO E IL PATRIMONIO STORICO E ARTISTICO DELLA NAZIONE.



**Osservazioni per la difesa, valorizzazione, tutela e salvaguardia dello Storico
Quartiere delle Ceramiche e la vista Panoramica della vallata di genzano-mar piccolo**

L'AFFARE URBANISTICO di ... CONTRO LA CITTÀ DELLE CERAMICHE!

VOLUMI PER 40.000 MC IN AREA SENSIBILE

accordo di programma per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedere in variante urbanistica sita nel comune di Grottaglie in via Leone XIII.

Adozione di una proposta di variante urbanistica semplificata al P.R.G. vigente che minaccia la Storia, la Cultura e il Paesaggio della Città delle Ceramiche quando invece necessita

Deviare in aree compatibili di P.R.G. e assoggettare a BANDO PUBBLICO gli interventi per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere a valenza collettiva ad esse asservite

area già Tipizzata Dc3 - zona commerciale - di via Pio XII

Città e paesaggio incarnano valori collettivi essenziali per la democrazia. Formano un orizzonte di diritti a cui deve rispondere la responsabilità dell'architetto, perché il suo lavoro incide sull'ambiente e sul tessuto urbano, determina la qualità della vita quotidiana, modifica le dinamiche della società. (Salvatore SETTIS - ARCHITETTURA E DEMOCRAZIA - Paesaggio, città, diritti civili - Giulio Einaudi editore 2017)

COSTITUZIONE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

art. 9

La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica.

TUTELA IL PAESAGGIO E IL PATRIMONIO STORICO E ARTISTICO DELLA NAZIONE.

Purtroppo, l'Urbanistica, già Arte di progettare e costruire la Città¹, scienza del Territorio, schiacciata da politica, affari, finanza, corruzione, e una buona dose di incompetenza, ad opera di alcuni bietti e arroganti sembra essere divenuta una Disciplina Inutile



Tuttavia, per dovere di cittadino, Etica e Diritto alla Città e alla Bellezza, deontologia professionale, per non sentirmi un vile e essere codardo, non posso restare indifferente!

¹ Da Biagio Rossetti a Michelangelo, al Bernini, Giuseppe Poggi, Giuseppe Mengoni, Ildefonso Cerdà, Ebenezer Howard, Petrus Berlage, Gaudi, Le Corbusier, Giancarlo De Carlo, Bernardo Secchi, ecc.

la città delle ceramiche sembra proprio essere caduta nelle mani dei vandali!

E' con grande dolore che mi trovo costretto ad intervenire, ripetutamente, sull'Operato Urbanistico e dei Lavori Pubblici portati avanti dall'amministrazione comunale della Città in cui vivo. Quanto sta accadendo in questo ultimo quinquennio non ha precedenti, e peraltro non giustifica in alcun modo tale operato, che appare assolutamente privo di ragionevolezza, logicità, utilità e cultura.

Da Piazza Verdi a Piazza "C. Cafforio"; dalle assurde e inutili "piste ciclabili" alla distruzione di "Viale Matteotti", già "Viale della Rimembranza", ridotto a un banale parcheggio; dalla tentata, e ora caparbiamente riproposta, demolizione (e ricostruzione) della Scuola Sant'Elia, pregiato esempio di Architettura Razionalista (al massimo da valorizzare), alla spettrale vicenda dei "Comparti C", sadicamente tenuti in stallo; allo scempio, ahimè, della Lirica Architettonica del Parco Monumentale di Piazza IV Novembre, con violazione di diverse disposizioni legislative, contravvenendo ai pareri della Soprintendenza, con la "mutilazione" dell'area commemorativa e celebrativa di prospetto. E ora, forse per sfamare gli appetiti di qualcuno, si intende devastare quel che resta della nostra ... "valle dei pregiatissimi giardini" - già area agricola speciale, orti urbani - alle pendici dello storico e noto quartiere delle Ceramiche, impedendo la vista panoramica che si estende a perdita d'occhio sulla vallata di Genzano a sud-ovest del centro abitato e, nelle giornate terse, fino alla piana di Cimino-Mar Piccolo con lo skyline della Città di Taranto!

Per quanto mi riguarda, per le mie competenze professionali e per la mia stessa dignità, proprio non mi riesce restare codardamente indifferente all'ipocrisia, all'insipienza, alla "incompetenza". In più, non posso sopportare l'arroganza e la viltà di vedere la Città Storica, come quella antica e contemporanea, essere assurdamente, incivilmente vituperata, barbaramente stravolta, umiliata e offesa: **la Bellezza e il Paesaggio calpestati, il brutto che diventa norma, l'orrore che viene accettato!**

Una deriva urbanistica e culturale senza precedenti. A tutto questo proprio non ci sto!

Per quanto riguarda la questione in oggetto - **una Variante Urbanistica tanto assurda quanto denigrante e inutile** - si evidenzia totale assenza di visione e creatività progettuale urbana; **assoluta insensibilità verso il Paesaggio Naturalistico e Antropico**, la morfologia e orografia del suolo in cui si interviene; l'indifferenza verso la percezione e la fruizione dei valori ambientali storici, antropologici "tipici", e culturali del contesto urbano e territoriale; la violazione dell'Etica e dei dettati normativi.

Si tratta di un intervento invasivo, disomogeneo, incongruente e deturpante, che contrasta e snatura il Quartiere delle Ceramiche e lo stesso Centro Storico, precludendo e pregiudicando ogni possibile sviluppo e naturale espansione vernacolare del medesimo Quartiere!

E' assurdo e vergognoso che si intervenga con un orribile capannone in plastica pressurizzata, collocato proprio alle pendici del caratteristico e tipico quartiere delle Ceramiche, visibile da ogni angolo e "cono ottico" possibile, impedendo, come si è detto, la vista panoramica sulla vallata che si estende, a perdita d'occhio, fino alla piana di Cimino sul Mar Piccolo e allo skyline della Città di Taranto. Incuranti, o forse inconsapevoli, o non attenti a leggere e comprendere, di fatto si determina un contrasto violento con il tessuto costruito del Quartiere e, soprattutto, con le suggestive terrazze piane, generalmente ricoperte da manufatti tipici e artistici dell'artigianato ceramico locale.

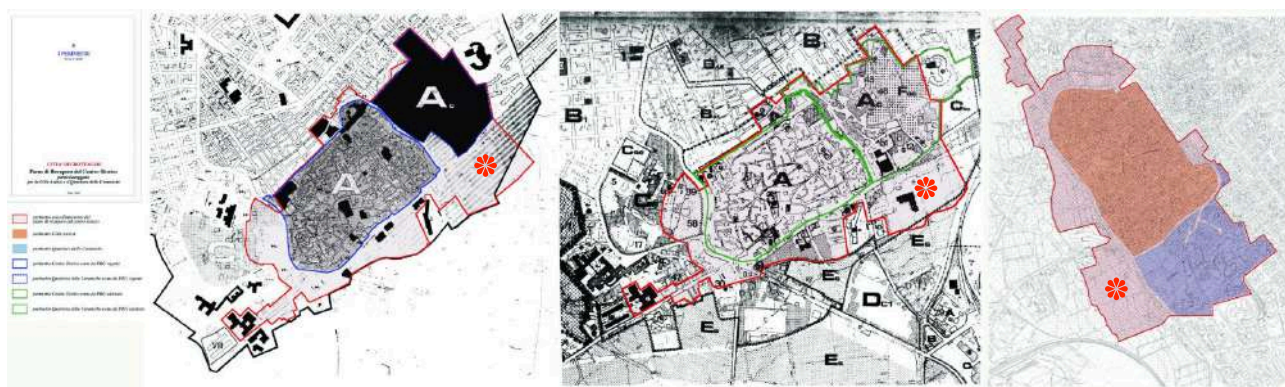
Una svista o una distrazione inaccettabile, che compromette uno spettacolo antropico-paesaggistico unico al mondo, che non può assolutamente essere ignorato e deturpato! Al contrario, unitamente all'ambiente che si determina, va tutelato, valorizzato e salvaguardato!

Non a caso, proprio **l'area oggetto di questa "Variante Urbanistica", oltre ad essere vincolata dal PRG vigente, è compresa e vincolata anche dal Piano Particolareggiato del Centro Storico e Quartiere delle Ceramiche. Pertanto, deve essere sottoposta a TUTELA e SALVAGUARDIA, secondo tutte le disposizioni normative e legislative relative ai Beni Culturali.**

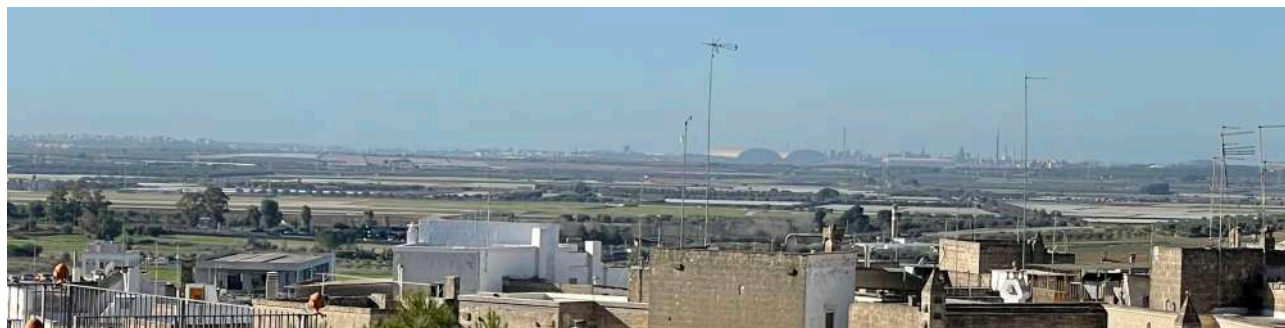
L'espansione urbana deve servire per accrescere il "valore" della Città² e dei contesti urbani da qualificare o rigenerare, non creare pregiudizi, svuotarli e abbatterli!

Quanto adottato dal Consiglio Comunale il 21 dicembre 2024 - senza il preventivo coinvolgimento e ascolto della Cittadinanza, delle forze sociali, economiche, culturali e dei ceramisti - e probabilmente senza che la maggior parte dei Consiglieri fossero sufficientemente informati e consapevoli di cosa stessero realmente approvando - **costituisce una violazione del diritto alla città di ogni cittadino**, oltre che rappresentare una **"truffa economico-culturale" e di immagine a danno della Città e degli stessi abitanti di Grottaglie**. Questi ultimi finanziano, mantengono e lavorano per dare alla Città delle Ceramiche la più *alta Qualificazione e il Prestigio Internazionale*, soprattutto sul piano turistico-culturale e proprio grazie al loro Quartiere delle Ceramiche (in attesa che si attivi il Grande Museo Territoriale del Castello Episcopio)!

In primo luogo, non si può non rilevare, ed evidenziare, la **totale mancanza di una accurata analisi e studio morfologico-paesaggistico dell'area** - "luogo ampio" - in cui si interviene, unitamente alla considerazione dei suoi valori antropici, storici e culturali del "contesto". Ciò porta che, nella proposta di interventi Urbanistici e Architettonici si cada facilmente in errore approvando e adottando progetti che risultano assolutamente incompatibili e incongruenti con il "Contesto storico-artigianale", già definito e tipizzato dal P.R.G. vigente, e **confermato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico e del quartiere delle ceramiche come AREA PER "ESPOSIZIONE PERMANENTE DEI PRODOTTI DELLE ARTI CERAMICHE"**



*Piano Particolareggiato Centro Storico - I PERIMETRI * localizzazione dell'intervento*



Eppure sono certo che, nelle cupe e segregate stanze del Comune di Grottaglie, qualche saggio/a in grado di erudire, discernere e dare le giuste informazioni ai politici dovrebbe esserci!

² Grottaglie in perdita significativa di capitale Umano: 1698 ab., -5% in 4 anni, dal 2019 al 2023.

«Le scelte del Comune di pianificazione urbanistica sono insindacabili! Se non sotto il profilo della palese irragionevolezza e illogicità manifesta. Figure sintomatiche del vizio di eccesso di potere ex articolo 29-nonies. comma 1 della legge 241/90». Così scrive Pippo Sciscioli su NT+Enti Locali & Edilizia - Sole 24ore - del 12 gennaio 2022.

* * * * *

IL SACCO URBANISTICO DELLA CITTÀ DI GROTTAGLIE
“una variante che minaccia la Storia, la Cultura e il Paesaggio della Città delle Ceramiche”
... quel che resta della nostra ... “valle ... dei giardini - orti urbani”

Il significativo e impattante Intervento Immobiliare richiesto dalla SHUTTLE PARKING SRL con istanza n. 43851 del 29.11.2024, e la conseguente VARIANTE URBANISTICA al P.R.G. vigente “ADOTTATA” dal Consiglio Comunale della Città di Grottaglie il 21.12.2024 n. 101, in accoglimento della medesima istanza - **nei termini Urbatettonici, culturali e Paesaggistico-Ambientali proposti - NON POSSONO ASSOLUTAMENTE TROVARE ALCUNA RAGIONEVOLEZZA, LOGICITÀ E LEGITTIMO ACCOGLIMENTO.** A meno che non si voglia alimentare, dare adito, o creare l'ennesimo caso di “MALA URBANISTICA”, a cui la Città delle Ceramiche non sarebbe nuova, per simili inspiegabili, sibillini quanto temerari e deplorevoli comportamenti.

- nel recentissimo passato - con una disdicevole ammuccchiata in Consiglio Comunale - si sono visti mettere in atto palesi e raccapriccianti favoritismi, riservati proprio alla proprietà fondiaria. La “monetizzazione” al costo di 1 €/mq - anziché la cessione a Standard - delle Aree Tipizzate, ovvero dei “Diritti Edificatori” da cedersi per l'Edilizia Residenziale Sociale, Convenzionata e Sovvenzionata. Al punto che, quando il competente Istituto Provinciale per le Case Popolari - Arca Jonica - chiese allo stesso Comune la disponibilità di aree per consentire l'edificazione di alloggi da assegnare agli aventi diritto, si dovette rinunciare a soddisfare l'istanza;
- misteriosamente nella Città delle Ceramiche accade che **due Pani di Lottizzazione, identici per caratteristiche, si trovino in situazioni opposte.** Entrambi situati in un'area di Espansione di P.R.G. vigente, molto a Nord-Est e periferica rispetto al Centro Urbanizzato; appartenenti alla stessa Maglia di P.R.G. e ugualmente Tipizzata; regolata dagli stessi parametri urbanisti attuativi (N.T.A.), con gli stessi tecnici progettisti, con le stesse “Istruttorie Favorevoli” e adottati dallo stesso Consiglio Comunale. Tuttavia, nella approvazione definitiva, nella medesima seduta consiliare, **uno veniva inspiegabilmente approvato e l'altro rigettato.** Questo ultimo verrà poi rilasciato dal T.A.R. *Un caso unico in Italia, se non nel mondo!*
- la vicenda dei **Comparti “C”** del P.R.G. vigente nel Comune di Grottaglie che vede i proprietari delle aree fondiarie in essi ricompresi, da troppo tempo vessati, schiacciati e portati alla disperazione e al fallimento, da una imposta IMU palesemente ingiusta, impropria, insensata e non proporzionata. Perché le stesse aree, erroneamente, o per favoritismi, tipizzate, di fatto, per ragioni demografiche, non hanno ragionevolezza alcuna di edificabilità effettiva in tempi certi, accettabili, o forse mai. Intanto, un Governo del Territorio miope e sordo, con un deficit di competenze, o cinico, resta indifferente, magari gode nel proprio delirio di potere;
- forse sarebbe opportuno approfondire anche alcune situazioni dell'Area ex consorzio ..., o il rilascio di Pareri in evidenti conflitti di interessi;
- ecc. ...;

In questo contesto, si è chiamati a discutere di una proposta progettuale “urbatettonica” altamente sibillina, e persino di una allarmante **Variante Urbanistica** decisamente incomprensibile, inquietante e deleteria. Finalizzata alla «realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi in variante urbanistica sita nel comune di Grottaglie in via Papa Leone XIII». **Il progetto è assolutamente incurante dei valori antropici, culturali, ambientalistici e paesaggistici del sito, risultando inaccettabile e insostenibile, quindi da RIGETTARE!**

Colpisce, sconcerta e inquieta, che siano proprio i rappresentanti delle Istituzioni Pubbliche, preposte alla correttezza delle Politiche Urbanistiche e di Governo del Territorio, offendendo la loro stessa intelligenza, a mascherare e propagandare falsamente e strumentalmente l'intervento come una «**operazione di saggia e utile “Rigenerazione Urbana” di un’area degradata!**». Quando invece il degrado e lo scempio lo stanno creando proprio con questa insensata trasformazione urbana!

Questo, peraltro, in totale e assoluto disprezzo e violazione del **PARERE N. 19/98 espresso dal CUR** (Comitato Urbanistico della Regione Puglia) nell’adunanza del 12/02/98, che, dettando le **“condizioni, prescrizioni e determinazioni” di approvazione del PRG, ai punti 1.14 e 1.16 specifica:**

1.14 L’asse stradale formato da via XXV Luglio, via Ennio, via Ungheria, via XXIV Maggio e VIA LEONE XIII COSTITUISCE UN CONFINE NETTISSIMO DEL CENTRO ANTICO VERSO SUD, VISIBILE IN PARTE ANCHE DALLA CAMPAGNA.

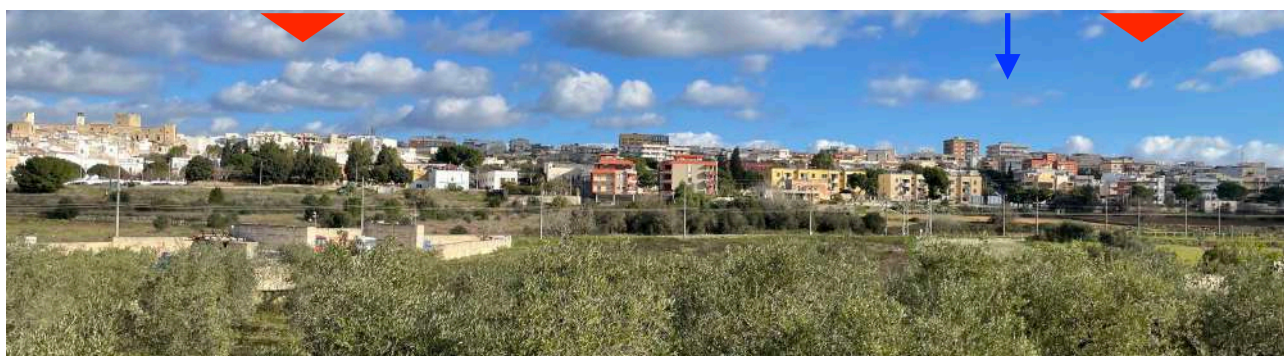
Il P.R.G. adottato prevede, verso sud, in modo discontinuo e sfilacciato aree con varie tipizzazioni (per lo più servizi).

*In riferimento a quanto sopra, ed **al fine di mantenere inalterato tale confine urbano e la visione del Centro Storico dall’agro e viceversa, particolare cura dovrà tenersi in sede di attuazione delle previsioni di P.R.G., limitando le altezze dei corpi di fabbrica, le volumetrie eccessive, e prevedendo ampi spazi di verde, ciò stante le N.T.U. devono prevedere specifiche precisazioni in merito.***

via Leone XIII

via De Gasperi

via Pio XII



1.16 «Con riferimento alla previsione di Piano di un’area destinata alla costruzione di un “edificio per mostre e commercializzazione consortile di prodotti della ceramica” avente un consistente peso volumetrico in un’area peraltro elevata fra il Centro Storico e la Zona Artigianale Ceramiche, si ritiene opportuna, per la tutela e la conservazione delle caratteristiche proprie di tale area nel contesto urbano e nel rapporto con il Centro Storico, la riutilizzazione della stessa come “verde e parcheggi pubblici”. La struttura di cui trattasi potrebbe più opportunamente e con minore impatto sul territorio insediarsi nei limitrofi edifici industriali edificati nei primi anni del novecento la cui attività è destinata al trasferimento in altra zona».

Pertanto, ritenere Compatibile e Sostenibile l’intervento così come concepito in un’area “sensibile” ricca di valori storici, antropico-culturali, naturalistici e paesaggistici, quali il famosissimo QUARTIERE DELLE CERAMICHE e delle AREE adiacenti, è una posizione difficile, se non impossibile, da sostenere e lascia molto perplessi!

Soprattutto fanno molto pensare, e insospettiscono, le argomentazioni che taluni adducono per perorare la causa di una “straordinaria occasione da non perdere, e convenienza da cogliere” per giustificare e convincere l’accoglimento e la sostenibilità del intervento Urbatettonico da parte del Comune di Grottaglie, ovvero del suo Consiglio Comunale.

Invece, **si segnala che le Opere proposte come “infrastrutture a cedere” sembrano essere esclusivamente funzionali e a vantaggio del Centro Commerciale e strutture affini, tra cui:**

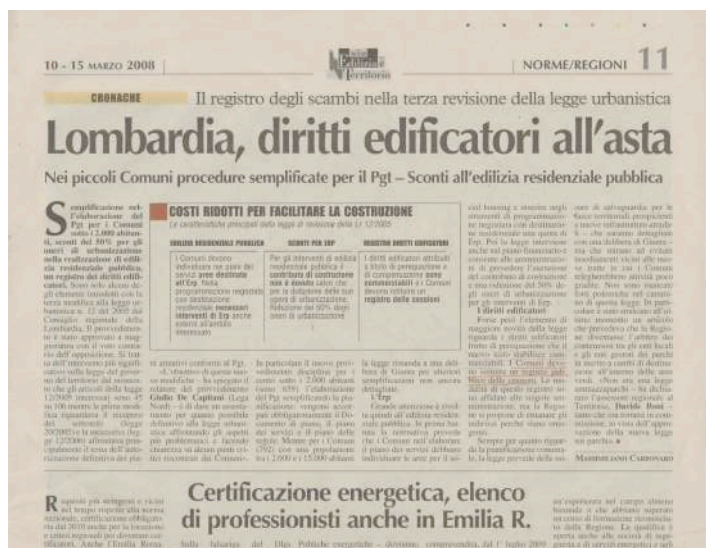
- la realizzazione di un invasivo e devastante “*tronco stradale asfaltato di 4 corsie*”, peraltro limitato per un breve ed unico tratto di appena 450 mt circa, in un contesto peri-urbano, altamente antropizzato e storico-naturalistico. Evidentemente servente solo il Centro Commerciale e sue pertinenze, per la funzionalità della loro stessa struttura;
- la sostituzione di una viabilità spontanea e “*vernacolare*”, ristretta e per mobilità lenta, realizzata con materiali compatibili con lo stesso contesto, generalmente basolato, con una altamente impattante, incongruente e fuori luogo;
- parcheggi per 80 posti auto, in presenza di una struttura commerciale M3, carente di aree per la sosta degli autoveicoli, che richiede solo per se stessa, un'area di parcheggio di almeno tre volte la sua superficie di vendita. Quindi parcheggi di fatto funzionali alla medesima struttura commerciale e food;
- aree per “*gioco Bambini e ragazzi*” che, chiaramente, per essere periferiche, vanno ad interessare l'utenza delle “*strutture food*” e la attrattività dello stesso centro Commerciale. Che tuttavia divengono facilmente Vuoti Urbani;
- le aree a verde e giardini nelle immediate vicinanze o adiacenti al Centro Commerciale e food, quindi funzionali ad essi stessi e Vuoti Urbani, realizzati a bassissimo costo di costruzione;
- un precario contenitore pressostatico realizzato in plastica, a rovinare e deturpare lo skyland del paesaggio;
- ecc.

Queste opere appaiono come una pessima e meschina speculazione Urbanistica e Fondiaria, con costi trasferiti alla collettività³ e un danno irreparabile al contesto Storico e Pesaggistico, con la perdita dello skyline dell'unico fronte visibile della Città di Grottaglie.

Evidentemente, la variante urbanistica adottata porta a trattare di una operazione di trasformazione urbana e immobiliare di esclusivo INTERESSE PRIVATO; ovvero per SFAMARE GLI APPETITI DI QUALCUNO!

Si auspica che l'amministrazione comunale e il Consiglio Comunale, con senso di responsabilità, privilegino gli interessi collettivi, RIGETTANDO LA VARIANTE URBANISTICA ADOTTATA e SALVAGUARDANDO L'INTEGRITÀ STORICA, CULTURALE E PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO.

Al tempo stesso, sappia deviare in aree compatibili di P.R.G. vigente - area già tipizzata Dc3 - zona commerciale di via Pio XII - e ASSOGGETTARE A BANDO PUBBLICO, gli interventi per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere a valenza collettiva ad esse asservite!



³ Pubblica illuminazione, pulizia delle aree, giardinieri, vigilanza e sicurezza, ecc.

Prima di procedere con l'approvazione definitiva della Variante Urbanistica in oggetto, è opportuno e necessario, per correttezza istituzionale, trasparenza, obiettività e coerenza, nonché in ottica di autotutela, che l'Amministrazione Comunale, i Consiglieri Comunali e i Dirigenti responsabili della gestione del territorio si pongano alcune domande e, senza tergiversare, magari per sminuire o auto assolversi, forniscano risposte chiare, esaustive e competenti alle seguenti questioni:

1. Registro dei Diritti Edificatori:

Perché, in tutti questi anni, non si è data attuazione all'**Art. 8 della L.R. n. 18 del 30 aprile 2019** - *"Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse"* - **istituendo il dovuto e doveroso REGISTRO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE?**

2. Parametri Perequativi:

Perché non sono stati istituiti, *"a priori"*, i PARAMETRI PEREQUATIVI e l'**INDICE PEREQUATIVO**, **così da poter valutare (e prezzare) adeguatamente i benefici concessi ai soggetti privati coinvolti?**

3. Contributo Straordinario di Urbanizzazione:

Qual è il **"contributo straordinario di urbanizzazione previsto per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso"**, come indicato nell'Art. 9 della L.R. n. 18/2019?

4. Diritti Edificatori:

A quale prezzo la società richiedente la variante urbanistica sta acquisendo/pagando i 40.000 mc di Diritti Edificatori che gli vengono dati/concessi?

5. Congelamento dei Comparti "C":

Perché, da oltre 10 anni, i **Diritti Edificatori dei Comparti "C"** sono "congelati", costringendo i proprietari a pagare inutilmente (per mancanza di carico demografico) una esosa Imposta Municipale, IMU, che li sta portando alla disperazione e al fallimento, mentre invece altri soggetti - autori dell'affare urbanistico - ricevono gratuitamente (?) 40.000 mc, senza mai aver pagato l'IMU? In più potendo contare su un esproprio a danno di altri malcapitati?

6. Utilizzo di diritti esistenti:

Perché, vigendo la Legge Regionale n. 18/2019, i 40.000 mc richiesti - per di più in Variante Urbanistica - non possono essere acquisiti/prelevati dai compartisti "C", liberandoli dall'IMU e senza aumentare il consumo di suolo? Anziché immettere sul Territorio da urbanizzare altre volumetrie?

7. Incremento demografico e sviluppo:

Come si giustifica la lottizzazione e la costruzione di nuovi supermercati e strutture ad esso complementari, nonostante il DUP 2025-2027 abbia dichiarato **un incremento demografico pari a zero** per il 2024?

8. Criteri disomogenei:

Perché il Consiglio Comunale ha respinto un progetto analogo in via Partigiani Caduti nel 2022, mentre ora approva la variante in oggetto?

9. Destinazione urbanistica:

Perché nell'Adozione della Delibera di C.C. n. 101/2024 l'Area interessata al processo di trasformazione fondiaria è indicata come **"EDc - zona per depositi ed esposizioni commerciali"**, mentre nel PRG vigente è Tipizzata come **"esposizione permanente arti ceramiche"**, ovvero **"pubbliche attrezzature a Standard"**?

10. Alternativa Dc3:

Perché non viene utilizzata l'area "Dc3 - zona commerciale" prevista dal PRG vigente, confinante con quella per cui si richiede il cambio di destinazione d'uso?

Peraltro confinante, parallela e sullo stesso prolungamento di via Leone XIII - via PIO XII. Anziché stravolgere le previsioni del PRG, umiliare e inficiare un Quartiere Storico, Antropico, Culturale, Caratteristico e Tipico come quello, noto in tutto il mondo, delle Ceramiche di Grottaglie?

11. Rispetto per l'ambiente:

Perché non si tiene conto del contesto ambientale, paesaggistico e culturale dell'area, come indicato nei **punti 1.14 e 1.16 del parere n. 19/98 del CUR**? Ovviamente oltre che dei caratteri orografici, morfologici, dello spazio e del contesto antropico cui si interviene?

12. Trasformazioni urbane:

Perché non vengono adottati per quest'area gli stessi criteri seguiti per le altre zone "D" artigianali/industriali? Trattandosi di interventi di trasformazione urbana ricadenti nella fattispecie tipologica "D", non debba seguire le procedure - già correttamente e giustamente adottate da codesto Comune - per le omologhe zone "D - artigianali/industriali", **mentre per il caso in oggetto si vuole derogare con la Variante Urbanistica?**

13. Ruolo dell'amministrazione:

Perché l'Amministrazione - abdicando al suo ruolo istituzionale - continua a farsi dettare le trasformazioni urbane dalla proprietà fondiaria e da soggetti privati, anziché guidarle nell'interesse pubblico della collettività che la finanzia, la costruisce, la manutiene e la gestisce?

14. Partecipazione della collettività:

Perché non si coinvolgono le forze sociali, economiche e culturali, come previsto nella Deliberazione C.C. n. 88 del 25.11.2024? « *I programmi integrati di rigenerazione urbana non conformi ai piani regolatori generali ... tenendo conto delle proposte avanzate dalle forze sociali, economiche e culturali e dagli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare e negli ambiti ad esso contigui*»

15. Pubblica utilità:

L'intervento proposto riveste carattere di pubblica utilità o risponde esclusivamente a interessi privati a caratteri speculativi?

Se si persegue l'interesse pubblico, perché non si dispone di localizzare l'intervento in area dal PRG vigente appositamente **Tipizzata "Dc3 - zona commerciale di via Pio XII"**

16. Asta pubblica:

Perché non si procede con una regolare asta pubblica per l'assegnazione dei diritti edificatori?

Se si tratta di un intervento urbanistico ricadente in zona "D" perché non può essere trattato con gli stessi criteri delle "Zone "D", come già avvenuto in passato per le omologhe aree artigianali e/o industriali?

Per l'assegnazione dell'Area di competenza Tipizzata "D", e relativi "Diritti Edificatori", perché, ancorché proprietari (parziali) - sfuggendo alla quota parte dei vincoli urbanistici - si accoglie e si privilegia la richiesta del "singolo" procedendo con la trattativa privata diretta e piena, e non invece indicando **regolare procedura di Bando Immobiliare o Asta pubblica per l'assegnazione dei diritti edificatori e l'edificabilità?**

17. Gestione delle opere:

Perché il Comune si fa carico della manutenzione e gestione di opere e impianti che servono esclusivamente al centro commerciale?

Perché mantenere (il vede e le aree scoperte, ecc.) e gestire (pubblica illuminazione, superfici pavimentali, ecc.) a sue spese le Opere, impianti e Vuoti Urbani che di fatto sono funzionali e servono soltanto al migliore funzionamento del Centro Commerciale?

18. Contesto naturale:

come si può ritenere che l'area già destinata dal PRG vigente a "**ESPOSIZIONE PERMANENTE DEI PRODOTTI DI ARTI CERAMICHE**" non sia realmente "**Area Vocazionale**" e naturale epilogo dello storico Quartiere delle Ceramiche?

19. Danno urbanistico:

come si può ritenere che non sia un "danno enorme ed irreversibile" a tutto lo storico Quartiere delle Ceramiche, sia di immagine che materiale e paesaggistico-ambientale, impedendogli che esso possa avere un suo naturale sbocco, prosecuzione e enfatico epilogo proprio nell'area sottostante via Leone XIII?

20. Confini del centro storico:

Perché si ignora il parere n. 19/98 del CUR, che definisce via Leone XIII come confine naturale del centro storico?

Segnatamente al punto 1.14 dispone: **«L'asse stradale formato da via XXV Luglio, via Ennio, via Ungheria, via XXIV Maggio e via Leone XIII costituisce un confine nettissimo del Centro Antico verso sud, visibile in parte anche dalla campagna, ecc.»**.

Infine, è doveroso chiarire e sapere se l'intervento progettato sia realmente volto a perseguire l'interesse pubblico o se rappresenti un beneficio per pochi, a discapito della collettività e del territorio. Ovvero, **nasce davvero da una provata esigenza e per un servizio alla collettività**, oppure, al contrario da una volontà imposta, magari per incontrare il favore o sfamare gli appetiti di qualcuno!

* * * * *

Più che limitarmi a richiedere una verifica di conformità dell'Area in oggetto rispetto ai dettami degli Strumenti Urbanistici vigenti nel Comune di Grottaglie, quali P.R.G. e il Piano Particolareggiato del Centro Storico e Quartiere delle Ceramiche, o alla rispondenza ai vincoli imposti da leggi, regolamenti, Piani Territoriali e simili - spesso percepiti come poco incisivi - da Architetto mi interrogo, e mi soffermo, sui valori **"URBATETTONICI", UMANISTICI e CULTURALI** dell'intervento proposto. Primo fra tutti, valuto la **"COMPATIBILITÀ"** e, conseguentemente, la **"CONGRUENZA"** di un intervento di questa portata, tanto invasivo quanto caratterizzato da un **"vuoto urbano", in un contesto "periurbano" ad elevato valore Storico, Antropico-Culturale, Naturalistico e Paesaggistico.** Un contesto che, nel caso specifico di Grottaglie - nota anche come Città delle Ceramiche - risulta particolarmente determinante e distintivo, non solo per il Centro Urbano, ma per l'intero Territorio.

Benché l'intervento progettato, sottoposto all'esame degli Uffici Comunali competenti e al Governo del Territorio - i quali sembrano trascurare numerosi aspetti significativi e specifici delle problematiche connesse - nonché all'approvazione del Consiglio Comunale, abbia ricevuto il dovuto consenso; Tuttavia non vi è dubbio che, complessivamente, **risulti essere dirompente, devastante e dequalificante, proprio per l'intero Quartiere delle Ceramiche. Quest'Area, infatti, già ragionevolmente destinata e asservita dal P.R.G. vigente a servizio del quartiere stesso, rappresenta il suo naturale epilogo! E non può essere disconosciuto o violato!**

Il Centro Commerciale proposto, con le sue strutture annesse, non solo genererà un significativo "carico urbanistico indotto" e fuori contesto (city users), nonché di "vuoto urbano", ma si rivelerà anche **incompatibile e stravolgente rispetto ai caratteri Storico-Antropici e Culturali del Luogo.** A ciò si aggiunge il contrasto con gli elementi, ancora più significativi, Naturalistici, Paesaggistici e , in particolare con lo **SKYLINE DELLA CITTÀ**. Non è un caso che questo riscontro trovi conferma nel dettato dei punti 1.14 e 1.16 del Parere n. 19/98 del CUR che, come già innanzi riportato espressamente salvaguarda:

L'asse stradale formato da via XXV Luglio, via Ennio, via Ungheria, via XXIV Maggio e **via Leone XIII costituisce un confine nettissimo del Centro Antico verso sud, visibile in parte anche dalla campagna.**

In riferimento a quanto sopra, ed **al fine di mantenere inalterato tale confine urbano e la visione del Centro Storico dall'agro e viceversa, particolare cura dovrà tenersi in sede di attuazione delle previsioni di P.R.G., limitando le altezze dei corpi di fabbrica, le volumetrie eccessive, e prevedendo ampi spazi di verde, ciò stante le N.T.U. devono prevedere specifiche precisazioni in merito».**

Ci si chiede, dunque, come sia possibile che qualcuno, specie un Architetto o una persona sensibile e colta, possa immaginare di poter realizzare un mastodontico manufatto industriale. tanto più se accompagnato da un orribile, volgare, vergognoso e inaccettabile tendone/capannone in plastica pressurizzata, alto circa 18 metri, **a deturpare in modo indelebile e meschino quanto rimasto dell'armonioso e organico skyline del Centro Storico e del Quartiere delle Ceramiche, dominato dal Castello Episcopio con il suo Mastio centrale.**

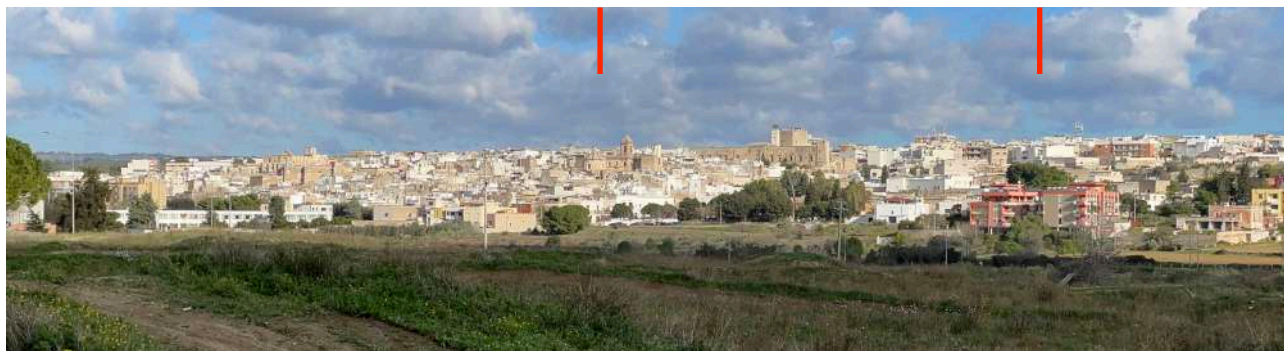
Dal mio punto di vista, proporre un progetto così impattante, che ignora del tutto questi fattori sensibili, è un atto deleterio e privo di scrupoli. Ancora più biasimevole è l'approvazione da parte di chi, per negligenza o insensibilità culturale, acconsente a tali interventi.

Inoltre, interventi di questo tipo, insistendo su aree storiche e paesaggistiche, necessitano dei pareri vincolati della Soprintendenza ai Beni Culturali, Architettonici, Belle Arti e Paesaggio. Purtroppo, ahimè, sembra che la Soprintendenza di Taranto sia del tutto inerte, ignara o forse ... piegata e complice con

Contesto Urbano e Paesaggistico Storico

Area di via Leone XIII a ridosso del Q.C.

via Pio XII



* * * * *

RAGIONI PER IL RIGETTO IN "TOTO" DELLA VARIANTE URBANISTICA ADOTTATA CON D.C.C. N. 101/2024

- A. il Comune di Grottaglie, attraverso il DUP approvato con D.C.C. n. 102 del 21.12.2024 ha riconosciuto e dichiarato che la Città delle Ceramiche registra una **Crescita Demografica pari a "ZERO"**;
- B. non vi è stato alcun confronto pubblico o ascolto da parte dell'amministrazione comunale con i Cittadini, le forze sociali, economiche e culturali del territorio in merito al tema in oggetto;

- C. il Comune di Grottaglie non dispone di un *“Piano del Commercio”* aggiornato, indispensabile per determinare e stabilire la reale necessità di una struttura commerciale di tipo “M3” come quella che si richiede;
- D. l'attuale Amministrazione Comunale di Grottaglie già in passato, ha respinto una richiesta analoga per una struttura commerciale “M3”, in via Partigiani Caduti, ubicata in un'area poco distante da quella attuale;
- E. nel comprensorio interessato (*Area Gravitazionale di fatto non programmata*) si sta creando una concentrazione di strutture commerciali della medesima Tipologia, categoria merceologica e dimensioni, con il rischio concreto di inflazione commerciale. In particolare:
- Strutture già esistenti in locali ex Pruvass;
 - Capannoni ex Marmeria Miccoli, per i quali è stata recentemente rilasciata autorizzazione con Determina del 27.11.2024, appena due giorni dopo il Consiglio Comunale del 25.11.2024;
- F. le cosiddette *«... opere pubbliche a cedersi ...»* rappresentano, di fatto, uno “specchietto per le allodole”. ***Si tratta, infatti, di strutture funzionali al centro Commerciale e alle sue Pertinenze, trasformate in “vuoti urbani”.*** Tali opere (*a basso costo di costruzione*) verosimilmente vengono cedute al Comune di Grottaglie - e quindi alla collettività - con il solo scopo di addossargli gli alti costi di manutenzione e gestione (*illuminazione pubblica, smaltimento rifiuti, giardinaggio, ecc.*), mantenendo però l'utilizzo esclusivo degli impianti (*parking, aree scoperte, giardini e simili*) a vantaggio della società proponente, e perciò richiedente la trasformazione urbana;
- G. il P.R.G. vigente del Comune di Grottaglie, fra le sue *“Tipizzazioni di Piano”*, ***prevede specifiche aree destinate a “zone commerciali”.*** In particolare, la Zona “Dc3” - confinante e parallela all'area destinata a ***“ESPOSIZIONE PERMANENTE DEI PRODOTTI DI ARTI CERAMICHE”*** - è stata inspiegabilmente esclusa dall'analisi, preferendo proporre una variante urbanistica per il cambio di destinazione d'uso dell'area in oggetto;
- H. detta Zona “Dc3”- ***commerciale*** - è perfettamente idonea a ospitare l'intero progetto, inclusivo di *strutture commerciali, aree food e opere a valenza collettiva ad esse asservite*, ed è già ubicata, in un contesto appropriato, nello stesso ambito, lungo via Pio XII, in continuità con via Leone XIII,
- I. le Varianti Urbanistiche per gli Accordi di Programma sono ammissibili solo in assenza, nei PRG o PUG vigenti, di aree previste o insufficienti per interventi analoghi;
- J. per il rispetto dei punti 1.14 e 1.16, poco innanzi integralmente riportati, ***del PARERE N. 19/98 espresso dal CUR*** (Comitato Urbanistico della Regione Puglia) nella ADUNANZA DEL 12/02/98, che ***dettano le “condizioni, prescrizioni e determinazioni” di approvazione del PRG;***
- K. l'area della Variante Urbanistica presenta vincoli storici, paesaggistici e naturalistici, in quanto parte integrante del Quartiere delle Ceramiche, rappresentandone la naturale espansione fisica e visiva, nonché l'epilogo del Quartiere stesso;
- L. ***l'operazione appare estremamente sbilanciata a favore della Società proponente, con una compensazione palesemente impari.*** La mancanza di un Quadro chiaro delle valutazioni economiche e l'assenza di indicazioni sui costi dei Diritti Edificatori (pari a “zero”?) rendono difficile una valutazione oggettiva dell'intervento;
- M. le tempistiche adottate e le modalità procedurali seguite destano perplessità. È necessario chiarire la ***“genesi” delle decisioni e dei provvedimenti*** intrapresi dall'Amministrazione Comunale, per comprendere se l'intervento nasca da una reale esigenza collettiva o da volontà imposte da interessi esterni;

- N. un intervento di questo tipo rischia di distruggere un patrimonio Naturalistico, Paesaggistico, Antropico, Storico e Culturale, al solo scopo di soddisfare interessi privati o sfamare gli appetiti di qualcuno ...;
- O. ignorare la disciplina urbanistica e approvare simili progetti può minare la fiducia nella gestione del territorio, lasciando spazio a sospetti sulla trasparenza dell'operazione.

* * * * *

CONCLUSIONI

Per tutto quanto innanzi esposto e argomentato, al fine di garantire la Salvaguardia, la Tutela e la Valorizzazione del Quartiere delle Ceramiche, unitamente alla sua area Naturalistico-Paesaggistica situata alle pendici, e considerando l'importanza di una possibile espansione del Quartiere stesso e soprattutto la realizzazione di un CENTRO PER LA ESPOSIZIONE PERMANENTE DEI PRODOTTI DELLE ARTI CERAMICHE, si ritiene opportuno, magari in autotutela, evitare di scivolare nella "MALA URBANISTICA".

Facendo appello alla sensibilità e alla cultura degli Uffici di Governo del territorio e dei Signori Consiglieri Comunali, si auspica che, prima di istruire ulteriormente le pratiche e di esprimere il proprio "voto" in sede consiliare, vogliano considerare e valutare attentamente, con senso del dovere e di responsabilità, nell'interesse collettivo della Città, la necessità di:

- a. **ritirare e annullare, in autotutela, la Variante Urbanistica adottata il 21.12.2024, con D.C.C. n. 101;**
- b. **Ribadire e rispettare le disposizioni del P.R.G. vigente**, mantenendo inalterate le tipizzazioni che disciplinano le maglie omogenee comprese tra via Oberdan, via Leone XIII, via Pio XII e il passante ferroviario TA-BR.;
- c. **vietare ogni suddivisione in Sub-Comparti**, estendendo invece la visione urbanistica e lo studio progettuale per la qualificazione urbana almeno all'intera Maglia Omogenea; e comunque fino alla viabilità primaria esistente;
- d. **Attenersi alle prescrizioni dei punti 1.14 e 1.16 del Parere n. 19/1998 del CUR, salvaguardando integralmente tutta l'area prospiciente e a valle di via Leone XIII fino a via De Gasperi. SPOSTARE e RICOLLOCARE ogni richiesta di realizzazione di "strutture commerciali, food e opere a valenza collettiva ad esse asservite ..." nella Maglia Urbanistica esistente e oggetto di qualificazione periurbana, in via Pio XII (prolungamento di via Leone XIII), già Tipizzata "D.C3 - zona commerciale".** Questa zona, confinante e parallela a quella di via Leone XIII, risulta essere particolarmente idonea a ospitare tali interventi, grazie alla sua localizzazione, morfologia e orografia. (sempre che non contrasti con le ragioni dell'associazione commercianti);
- e. **Dettare e imporre condizioni e prescrizioni progettuali** affinché le opere previste rispettino la morfologia e l'orografia dell'area, traendo da esse ispirazione per una composizione architettonica di qualità, sia planimetrica che altimetrica. Inoltre, **IL PROGETTO DEVE SALVAGUARDARE E MANTENERE UNO SKYLINE COMPATIBILE CON IL CONTESTO URBANO**, contenendo le altezze e qualificando l'architettura per integrarsi armoniosamente nel paesaggio;
- f. **PROGETTARE E PRODURRE OPERE DI ELEVATA QUALITÀ ARCHITETTONICA**, perché siamo in un contesto culturale privilegiato, eliminando totalmente strutture caratterizzate da provvisorietà e precarietà, come coperture pressostatiche, e preferendo materiali come il legno e cromie compatibili con il contesto ambientale.

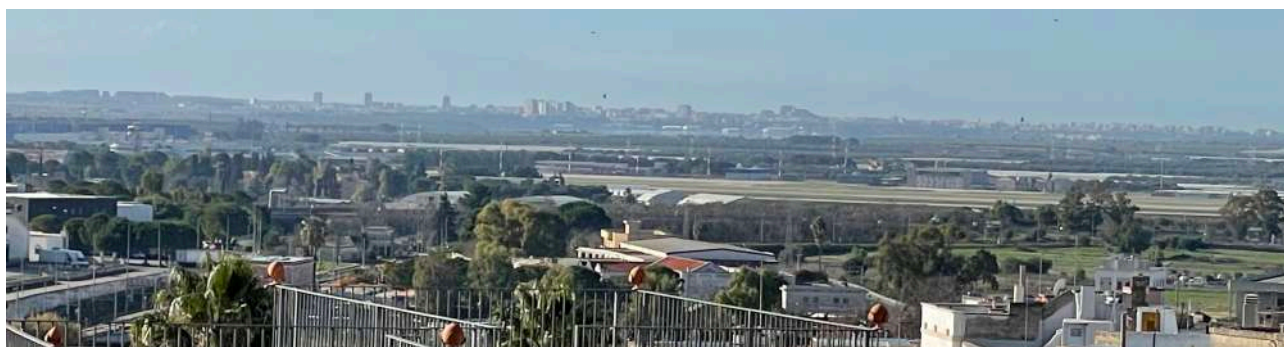
- g. **Realizzare opere pubbliche a reale servizio della collettività**, conformi agli standard urbanistici (D.M. 1444/68). Queste opere dovrebbero essere costruite nei luoghi effettivamente necessari, come stabilito dagli Uffici di Governo del Territorio, e non dove conviene al proponente. In alternativa, si potrebbe valutare di far realizzare la costruzione di n. 6 silos interrati per il parcheggio di via Crispi angolo via Leone XIII. Per non creare “vuoti urbani”, per i parcheggi di proprietà Comunale utilizzare soltanto “Silos” interrati;
- h. **Monetizzare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** secondo i costi reali di mercato e le leggi vigenti, in proporzione alla volumetria e agli impianti da realizzare;
- i. **PROCEDERE CON BANDI E ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DELL'AREA E DEI RELATIVI “DIRITTI EDIFICATORI”, GARANTENDO TRASPARENZA E CORRETTEZZA.**

Per tutte le ragioni sopra esposte, si chiede il ritiro e/o il rigetto totale della Variante Urbanistica adottata con D. C. C. n. 101 del 21 dicembre 2024, ed eventualmente la sua riproposizione nei termini innanzi esposti.

Diversamente, si corre il serio rischio di precipitare nel baratro della **“MALA URBANISTICA”** con tutte le sue implicazioni in termini di **POLITICA, AFFARI, FINANZA, CORRUZIONE.**

Questo deve essere assolutamente chiaro ed evitato per tutelare il Patrimonio Agrario, Antropico, Urbanistico, Naturalistico, Paesaggistico, Storico e Culturale della ridente Città di Grottaglie e del suo Territorio, soprattutto del QUARTIERE DELLE CERAMICHE.

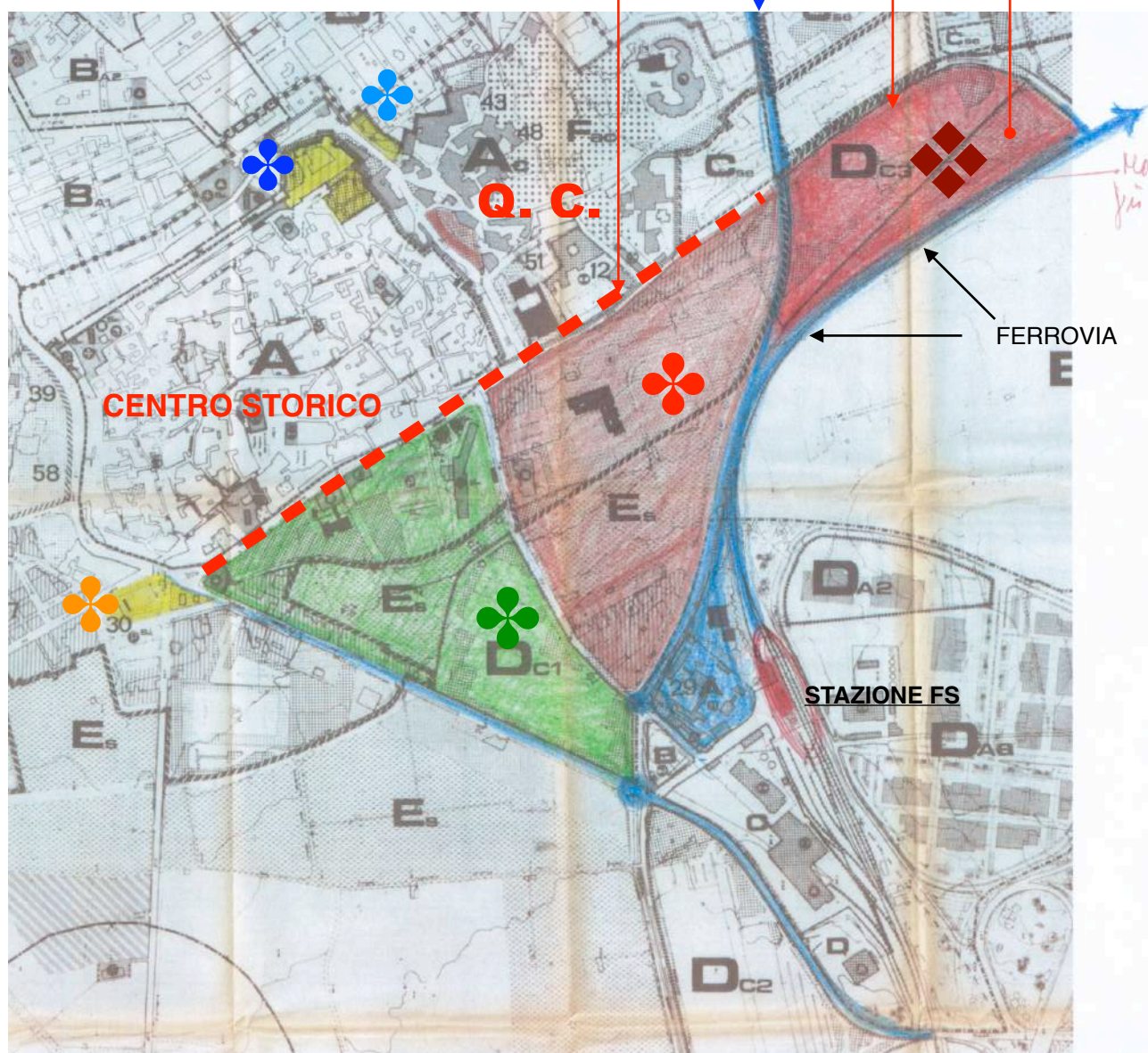
Arch. Antonio FANIGLIULO



NOTA:

Per un architetto, e per quanto mi riguarda, anche la produzione di osservazioni e memorie inerenti le proprie competenze, costituisce momento di riflessione e ragione progettuale. Pertanto esse vanno lette e riguardate come intenzioni e intendimento progettuale, in continuità e a maturazione del suo stesso operato professionale. In tale ottica, per non restare teorici, vaghi e vani, per meglio formalizzare il pensiero, a margine si producono alcuni ideogrammi di possibili ipotetici interventi, oltre alcune viste panoramiche da salvaguardare.

Dc3



SKYLAND E FRONTE STORICO PAESAGGISTICO PROTETTO

punto 1.14 e 1.16 PARERE N. 19/1998 CUR PUGLIA
Soprintendenza Beni Architettonici, Belle Arti, Paesaggio



ESPOSIZIONE PERMANENTE DI PRODOTTI DELLE ARTI CERAMICHE

Architetture a **Quota "ZERO"** da via Leone XIII



STRUTTURE COMMERCIALI FOOD e ALTRO



PARCO DELLA MUSICA DEL TEATRO E DELLE ARTI SCENICHE



CASTELLO EPISCOPIO - GIARDINO MEDITERRANEO - CAMMINAMENTO Q.C.



PIAZZA DI CRISTALLO - SAN FRANCESCO DE GERONIMO



PARCO MONUMENTALE - PIAZZA IV NOVEMBRE

SKYLEND DEI CONTESTI STORICI E PAESAGGISTICI DA SALVAGUARDARE E NON VIOLARE



Contesti urbani in sequenza: Oberdan-Centro Storico, via Leone XIII, via Pio XII



Contesti urbani: Centro Storico - via Leone XIII



Contesti urbani: Centro Storico - via Leone XIII

La natura poetica e umanistica del paesaggio urbano antropizzato, vernacolare, richiede visione, sensibilità, analisi e cura del contesto prima di ogni intervento. Emerge la differenza dei caratteri architettonici, morfologici, tipologici, ambientalistici, fra lo storico e il nuovo! Persino la diversità di linguaggio architettonico! **Uno SKYLINE decisamente diverso, più “umanistico” e meno piatto.** Quindi la necessità di una diversa sensibilità di intervento progettuale, che non cancelli, o contrasti, in ogni caso con il **“tempo”!** Tuttavia l'esigenza che anche nel caso di via PIO XII le altezze dei fabbricati siano contenute al massimo a quelle del primo piano dei fabbricati prospicienti.



Contesti urbani: via PIO XII . edilizia recente (anni '70-'80)

INTERVENTI AMBIENTALI:



R.P.



Strutture Pressostatiche: è architettura ? è paesaggio? è compatibile con un Contesto Storico Naturale e un Quartiere delle Ceramiche antropizzato?
Bisogna assolutamente evitare e combattere “l’inquinamento antropico prodotto dalle pessime architetture” che cancellano lo Spazio cognitivo. (Salvatore Settis)

L'Architettura è un valore!

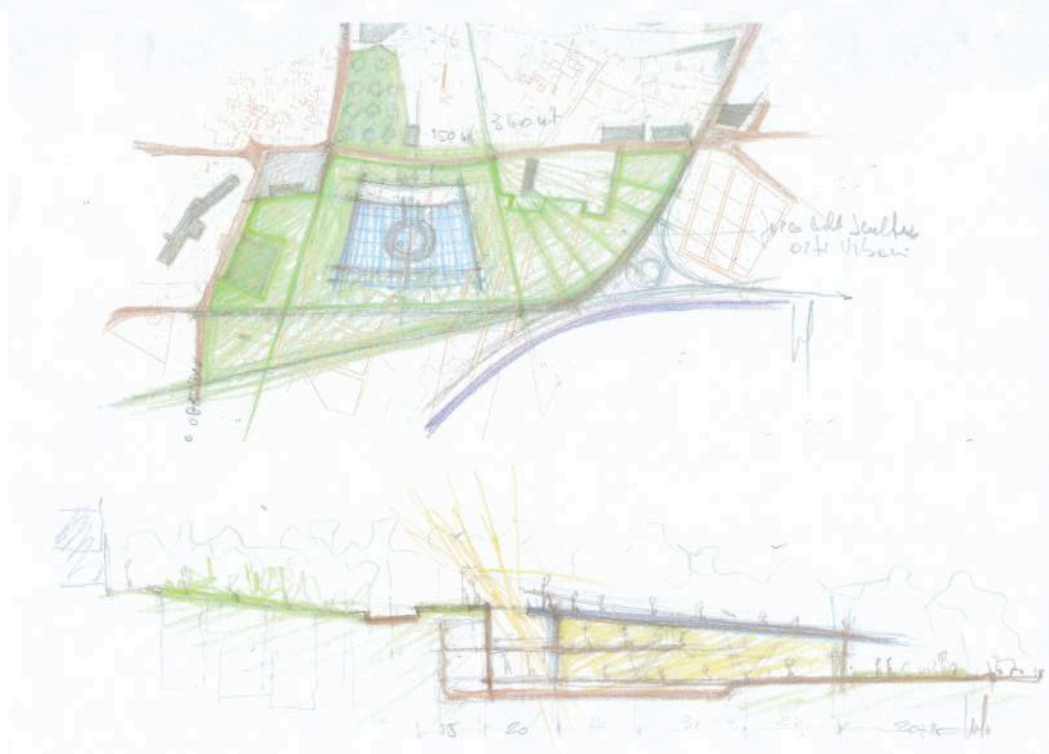
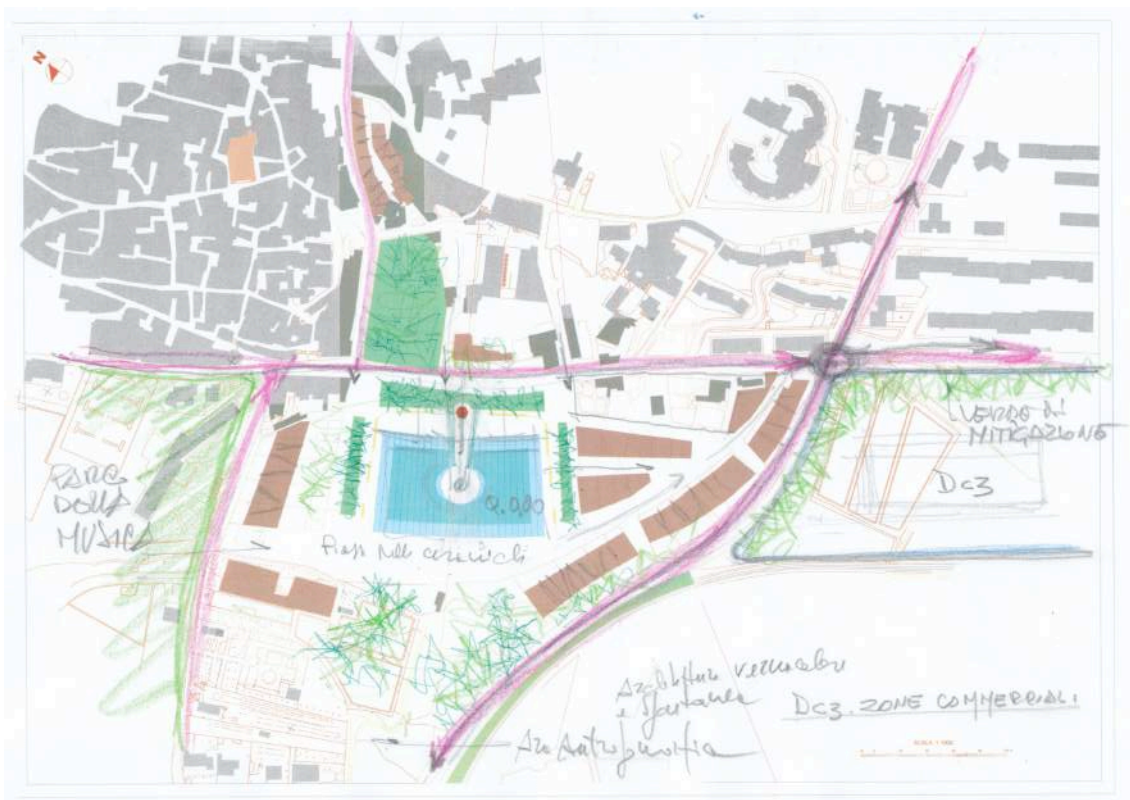
Oltre ad essere crescita culturale e qualità della vita, è benessere sociale.



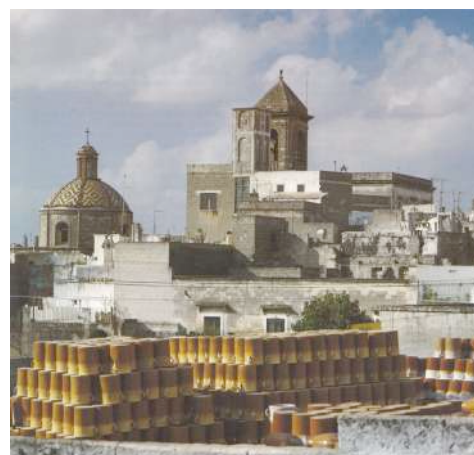
La necessità di attivare la Perequazione Urbanistica e di procedere con i Bandi e le Aste Pubbliche. E' l'unica garanzia per la Rigenerazione Urbana e per ottenere Città di Qualità!

Grottaglie, 16 gennaio 2025

Arch. Antonio FANIGLIULO



Ipotesi di studio progettuale (molte altre se ne possono studiare e proporre) per l'utilizzo dell'Area a ridosso di via Leone XIII nel Quartiere delle Ceramiche. Dislivello orografico da via Oberdan 6,50 m. circa. ***Architetture a Quota "ZERO" dal piano stradale di via Leone XIII.*** Al centro la ***Galleria Internazionale per l'Esposizione Permanente dei Prodotti di Arte Ceramica. Padiglione interamente in "vetro", compresa la copertura***, per non essere invasivo nell'ambiente e per consentire che dall'alto di via Leone XIII si veda tutta la esposizione contenuta all'interno. La Copertura funge anche da ***Grande Piazza***, 4.500 mq circa, per performance e esposizioni all'aperto. L'area si completa con le ***"architetture vernacolari" - botteghe e laboratori artigiani*** - con funzioni di "incubatoi d'impresa artigiana", la ricerca e la ***sperimentazione per Giovani Ceramisti e Artisti Internazionali.***



Grottaglie, 16 gennaio 2025

Arch. Antonio FANIGLIULO