

**BOLLETTINO**  **UFFICIALE**  
**DELLA REGIONE PUGLIA**

Sped. in abb. Postale, Art. 2, comma 20/c - Legge 662/96 - Aut. DC/215/03/01/01 - Potenza

Anno XXXIV

BARI, 24 SETTEMBRE 2003

N. 108

Il Bollettino Ufficiale della Regione Puglia si pubblica con frequenza infrasettimanale ed è diviso in due parti.

Nella 1ª parte si pubblicano: Leggi e Regolamenti regionali, Ordinanze e sentenze della Corte Costituzionale e di Organi giurisdizionali, Circolari aventi rilevanza esterna, Deliberazioni del Consiglio regionale riguardanti l'elezione dei componenti l'Ufficio di presidenza dell'Assemblea, della Giunta e delle Commissioni permanenti.

Nella 2ª parte si pubblicano: le deliberazioni del Consiglio regionale e della Giunta; i Decreti del Presidente, degli Assessori, dei funzionari delegati, di pubbliche autorità; gli avvisi, i bandi di concorso e le gare di appalto.

Gli annunci, gli avvisi, i bandi di concorso, le gare di appalto, sono inseriti nel Bollettino Ufficiale pubblicato il giovedì.

Direzione e Redazione - Presidenza Giunta Regionale - Lungomare N. Sauro, 33 - 70121 Bari - Tel. 0805406316-0805406317-0805406372 - Uff. abbonamenti 0805406376 - Fax 0805406379.

Abbonamento annuo di € 134,28 tramite versamento su c.c.p. n. 18785709 intestato a Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale - Lungomare N. Sauro, 33 - Bari.

Prezzo di vendita € 1,34. I versamenti per l'abbonamento effettuati entro il 15° giorno di ogni mese avranno validità dal 1° giorno del mese successivo; mentre i versamenti effettuati dopo il 15° giorno e comunque entro il 30° giorno di ogni mese avranno validità dal 15° giorno del mese successivo.

Gli annunci da pubblicare devono essere inviati almeno 3 giorni prima della scadenza del termine utile per la pubblicazione alla Direzione del Bollettino Ufficiale - Lungomare N. Sauro, 33 - Bari.

Il testo originale su carta da bollo da € 10,33, salvo esenzioni di legge, deve essere corredato da 1 copia in carta uso bollo e dall'attestazione del versamento della tassa di pubblicazione prevista.

L'importo della tassa di pubblicazione è di € 154,94 oltre IVA al 20% (importo totale € 185,93) per ogni inserzione il cui contenuto non sia superiore, nel testo, a quattro cartelle dattiloscritte pari a 100 righe per 60 battute (o frazione) e di € 11,36 oltre IVA (importo totale € 13,63) per ogni ulteriore cartella dattiloscritta di 25 righe per 60 battute (o frazione).

Il versamento dello stesso deve essere effettuato sul c.c.p. n. 18785709 intestato a Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale Bari.

Non si darà corso alle inserzioni prive della predetta documentazione.

LE PUBBLICAZIONI SONO IN VENDITA PRESSO LA LIBRERIA UNIVERSITÀ E PROFESSIONI SRL - VIA CRISANZIO 16 - BARI; LIBRERIA PIAZZO - PIAZZA VITTORIA, 4 - BRINDISI; CASA DEL LIBRO - VIA LIGURIA, 82 - TARANTO; LIBRERIA PATIERNO ANTONIO - VIA DANTE, 21 - FOGGIA; LIBRERIA MILELLA - VIA PALMIERI 30 - LECCE.

**SOMMARIO**

PARTE SECONDA

***Deliberazioni del Consiglio regionale e della Giunta***

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1296

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un impianto di generazione di energia elettrica da 10 MW con combustione di biomasse, lungo la S.P. 160 - via Appia - alla c.da Alessandriello - Montefungale nel Comune di Santeramo in Colle (BA). Ditta: "O.R.P. s.r.l."**

Pag. 10102

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1297

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero in I.tà "Macchia di Mauro" nel Comune di Vieste (FG). Ditta: Società Edilvieste s.r.l."**

Pag. 10109

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1298

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico - alberghiero in I.tà "Scialara" nel Comune di Vieste (FG). Ditta: Sigg.ri Scattino Agostino e Francesco.**

Pag. 10118

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1299

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un impianto di capannoni ad uso artigianale nel Comune di San Severo (FG). Ditta: A.T.I. - Capogruppo Avezzano.**

Pag. 10127

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1300

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di complesso produttivo di trasformazione enologia ubicato lungo la S.S. n. S44 al**



**Km. 43 + 300 nel Comune di Trinitapoli (FG). Ditta "Azienda Agricola Guerra Filomena"**

Pag. 10134

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1301

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero in I.tà "S.Andrea" nel Comune di Vieste (FG). Sig. Scala Domenico - Amm.re Unico Soc. "Delle More s.r.l."**

Pag. 10142

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1302

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un'attività ricettiva alberghiera in I.tà "Scialara" nel Comune di Vieste (FG). Ditta: Troia Vincenzo.**

Pag. 10151

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1303

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero in I.tà "Palude Mezzane" nel Comune di Vieste (FG). Ditta: Sig. Nobiletto Domenico.**

Pag. 10160

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1304

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un capannone per logistica e trasporti nazionali ed esteri, confezionamento prodotti agricoli, lavorazioni di materiali da imballaggio e spedizioni merci nel Comune di San Severo (FG). Ditta: "T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l."**

Pag. 10169

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003 n. 1305

**Comune di Castellana Grotte- Progetto di Piano di Lottizzazione maglia D4/6 e D4/7 di PRG Rilascio Parere paesaggistico art. 503 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio. Ditta Rinaldi Donato ed altri.**

Pag. 10176

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1306

**Comune di Ischitella (FG) - P.U.T.T./"Paesaggio". Art.5.07, comma 3, delle N.T.A. "Criteri per varianti e deroghe al piano Realizzazione di una chiesa in I.loc.tà "Foce Varano".**

Pag. 10181

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1307

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera con annessi servizi in I.tà "Defensola" nel Comune di Vieste (FG). Ditta: Sig. Dell'Erba Marino.**

Pag. 10184

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1308

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero in I.tà "Scialara" nel Comune di Vieste (FG). Germani Spina Lorenzo e Vincenzo.**

Pag. 10193

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1309

**Comune di Faeto (FG) - P.U.T.T./ "Paesaggio". Art.5.04, comma 3, delle N.T.A. "Attestazione di Compatibilità Paesaggistica". Ditta: "Parco Eolico" s.p.a.**

Pag. 10202

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1310

**Comune di Tuglie (LE) - Piano di lottizzazione per Insediamenti Produttivi - Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 N.T.A. del PUTT/P. Soggetto proponente: Epifani Luigi ed altri.**

Pag. 10204

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1311

**Neviano (LE) - Variante al PdF vigente. Area da destinare a nuovi insediamenti produttivi.**

Pag. 10209

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1312

**Binetto (BA) - Piano Regolatore Generale. Approvazione con prescrizione e modifiche.**

Pag. 10213

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003 n. 1313

**S. Paolo Civitate (FG) - Variante al Piano Regolatore Generale di adeguamento alla L.R. 56/80 - Approvazione con prescrizioni e modifiche.**

Pag. 10232

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1315

**Monteparano (TA) - Piano Regolatore Generale. Approvazione con prescrizione e modifiche.**

Pag. 10243

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003 n. 1316

**Noicattaro (BA) - Piano Regolatore Generale. Approvazione con prescrizione e modifiche.**

Pag. 10254

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003 n. 1317

**Massafra (TA) - LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di una struttura alberghiera nel Comune di Massafra (TA). Ditta "O.C.M. Appia s.r.l.**

Pag. 10275

## PARTE SECONDA

*Deliberazioni del Consiglio regionale e della Giunta*

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003. n. 1296

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un impianto di generazione di energia elettrica da 10 MW con combustione di biomasse, lungo la S.P. 160 - via Appia - alla c.da Alessandriello - Montefungale nel Comune di Santeramo in Colle (BA). Ditta: "O.R.P. s.r.l."**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 "Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e 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 dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del Dlgs n.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 autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti 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 artigianale.

In attuazione della citata disposizione il Sindaco

del Comune di Santeramo in Colle con nota n. 9875 del 26.07.2000, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta "O.R.P. S.R.L." di un impianto di generazione energia elettrica da 10 MW con combustione di biomasse, lungo la S.P. 160- via Appia in c.da Alessandriello - Montefungale nell'ambito del territorio comunale.

L'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente del comune di Santeramo in Colle come zona "E1 - Agricola"; della superficie catastale complessiva di mq. 79.800, così come riportato alle part.le n. 221-549-596 per intero ed in parte alle part.le 13-24-550 del foglio di mappa n.84 del comune di Santeramo in Colle prospiciente la strada S.P.- via Appia, ad una distanza di circa Km.6 dal centro abitato.

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

• Superficie dell'intervento:	mq. 79.800;
• Superficie coperta:	mq. 15.167;
• Volume da realizzare:	mc. 152.220;
• Altezza max edifici:	ml. 10,30;
• Distanze dal confine non stradale:	ml. 22,00;
• Distanza dalla strada	ml.92,00;
• Rapporto di copertura:	21,00 %;
• Parcheggi privati:	mq. 15.957,30;
• Parcheggio pubblico:	mq. 8.000;
•	Indice di fabbricabilità
territoriale:	mc/mq. 2,12.

L'intervento prevede di realizzare un impianto di generazione di energia elettrica da 10MW con combustione di biomasse. Inoltre è prevista la realizzazione di un alloggio custode ed all'interno sono previste gli uffici e servizi (spogliatoi, WC, ecc.).

L'impianto per la produzione sarà costituito dalle seguenti unità:

- 1) sistema di stoccaggio delle biomasse;
- 2) forno HYTOC;
- 3) Caldaia;
- 4) Impianto di abbattimento delle polveri presenti nei fumi;
- 5) Turbogeneratore;
- 6) Condensatore di vapore;
- 7) Sistemi ausiliari.

I combustibili utilizzabili saranno i seguenti:

- scarti vegetali prodotti da attività agricole e dalla prima lavorazione di prodotti agroalimentari;
- rifiuti della lavorazione del legno e affini, del tabacco;
- di legno impregnato con preservante a base di creosoto e con preservante a base di sali;
- scarti di prodotti della produzione di carta.

L'impianto in questione funzionerà in parallelo alla rete ENEL, a cui cederà l'intera produzione di energia elettrica generata.

Con nota n.628 del 18.07.2000 l'ASL BA3, ha espresso parere igienico-sanitario favorevole del sito alle seguenti condizioni:

- ad accordo avvenuto, si debbano presentare gli elaborati grafici e le relazioni tecniche sulle attività a farsi, con un dettagliato lay-out delle apparecchiature da installare;
- che siano fornite le schede tecniche delle attrezzature;
- che siano presentate relazioni tecniche sulle emissioni in atmosfera, nel sottosuolo, sull'allontanamento dei residui prodotti;
- che per questi ultimi sia fornita precisa indicazione in merito alla pericolosità (cod. C.E.R.) e alloro smaltimento finale.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali, di seguito riportati:

- Inquadramento territoriale e zonizzazione nel P.R.G.;
- Visure catastali - titolo di proprietà;
- Verifica compatibilità ambientale con pianificazione regionale (PUTT-PBA);
- Verifica compatibilità ambientale con pianificazione comunale (P.R.G.)
- Stato di fatto e a realizzare su fotogrammetrico;
- Schema di convenzione
- Progetto destinazione d'uso delle aree e parametri urbanistico-edilizi;
- Pianta - Prospetti - Sezioni (Capannone da realizzare);
- Business Plan;
- Relazione tecnico economica;
- Relazione tecnico urbanistica;

Per quanto attiene alle particolari condizioni pre-

viste dalla citata L.R. n° 34/94, dagli atti sino ad oggi trasmessi dal Comune di Santeramo in Colle, risulta:

- a) Il settore d'intervento cui si rivolge l'Accordo di Programma in oggetto è compreso tra quelli previsti dalle LL.RR. n.34/94 e n.8/98;
- b) la realizzazione del complesso produttivo in oggetto subordinato all'Accordo di Programma implica un incremento di 17 unità lavorative;
- c) L'eventuale Accordo di Programma comporterà variante al P.R.G. vigente. In particolare viene proposto che l'area d'intervento possa essere tipizzata come D1;
- d) con riferimento agli aspetti urbanistici, sussistono le condizioni di legge in presenza delle quali è ammissibile l'Accordo di Programma proposto poiché lo strumento urbanistico vigente pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica non detiene l'effetto di operatività delle stesse in quanto gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo attualmente inesistente;
- e) le opere di urbanizzazione primarie esistenti saranno completate a cura e a carico del proponente; quindi non si prevede alcun onere finanziario per il Comune. Mentre le opere di urbanizzazione secondarie, sarà ceduta al Comune in sede di convenzionamento l'area a parcheggio pubblico.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "O.R.P. S.R.L." sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico e ciò sia in relazione alla non interferenza con le direttrici di espansione dell'abitato sia alla specificità dell'impianto che richiede una localizzazione lontana dal centro abitato.

L'intervento dovrà, però, essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere destinata a parcheggi pubblici, ai sensi del-

l'art.5 - punto 1 del D.I.M. 2.4.68 n. 1444 una superficie pari al 10% di quella totale del lotto da cedere gratuitamente al Comune;

- 2) Nella realizzazione dell'opificio e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada;
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere pari a quella prevista in progetto e comunque tale da garantire il rapporto minimo di i mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122189 e s.m.;
- 4) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 5) In fase di pratica attuazione dell'intervento siano osservate tutte le condizioni poste dall'ASL BA3, giusta nota prot. n.628 del 18.7.2000;
- 6) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, nonché degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento;
- 7) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n.17 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta

garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona industriale, con indici e parametri urbanistico-edilizi così come sopra riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.34 - 5° comma- del D.lgs n.267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R..

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n°34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n.8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Sante-ramo in Colle.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Le aree interessate dal programma costruttivo risultano rientrare nell'ambito della zona di Protezione Speciale e del Sito di Importanza Comunitario "Alta Murgia", così come disposto con Decreto del Ministero dell'Ambiente 3.4.2000 (G.U. n.95 del 22.4.2000).

In proposito il competente Settore Ecologia dell'Assessorato Reg.le all'Ambiente, con nota n.5351 del 26.06.2002 ha comunicato quanto di seguito si riporta:

“”In riferimento all'intervento in oggetto si esprime parere favorevole alla valutazione d'incidenza con le prescrizioni di cui all'allegata nota dell'ufficio Parchi e Riserve Naturali dell'Assessorato all'Ambiente.

La succitata nota dell'Ufficio Parchi testualmente recita:

Il progetto, già pervenuto a questo Ufficio in data 05.03.2002 (trasmesso da Codesto Settore con nota prot.n.841), prevede la realizzazione di un impianto per la produzione di energia elettrica mediante la

combustione di “scarti vegetali prodotti da attività agricole e dalla prima lavorazione di prodotti agro-alimentari, rifiuti della lavorazione del legno e affini provenienti da salotti, rifiuti della lavorazione del tabacco, scarti di prodotti dalla produzione di carta e tutti gli scarti vegetali”.

L'intervento, da realizzarsi mediante accordo di programma, è ubicato in zona “agricola di tipo E” contigua alla zona di ampliamento P.I.P del Comune di Santeramo per la quale lo scrivente Ufficio ha espresso parere favorevole nel procedimento di valutazione di incidenza con nota prot.8546 del 26.07.2001.

Questo Ufficio, con nota del 23.04.20021 ha chiesto alla Società proponente di integrare gli atti prodotti con la seguente documentazione:

1. quadro di riferimento programmatico relativo ai piani ed ai programmi regionali e del Commissario delegato per l'emergenza ambientale (in particolare per il settore opportune valutazioni di congruenza ambientale);
2. quadro conoscitivo delle interazioni di ricadute di fumi e polveri (fallout con la presenza di aree trofiche (habitat naturali e seminaturali) del Grillaio (*Falco naumnn.*) e del Lanario (*Falco biarmicus*) e con la catena trofica;
3. sommatoria ed interazioni di impatti del ciclo produttivo con la risorsa idrica superficiale e sotterranea in relazione alla futura collocazione di ulteriori insediamenti produttivi nella zona P.I.P. ampliata e contigua all'area interessata dall'intervento in oggetto;
4. attestazione, mediante invio di copia di atti formali, del rilascio di provvedimenti autorizzativi relativi alla trasformazione del suolo interessato dall'intervento mediante frantumazione di rocce e pietre.

In data 23/05/02 con nota prot. 4259 sono giunte le integrazioni richieste, sulla base delle quali si fanno le seguenti considerazioni relative ai punti su elencati:

1. Il Piano Regionale per la gestione dei rifiuti non prevede la realizzazione di impianti di termovalorizzazione nel territorio comunale di Santeramo nè nel relativo bacino d'utenza; a rendere il progetto potenzialmente congruente vi è anche la localizzazione dell'intervento (la zona infatti

è limitrofa alle tre aree industriali di Santeramo, Matera e Altamura).

2. Le simulazioni di dispersione (Figg. 5.1-5.6 allegate allo studio) evidenziano che le ricadute di inquinanti in situazioni meteorologiche di totale calma dei venti e di Classe “D” (classifica Pasquilli), in un'area di 100 km<sup>2</sup>, interessano solo marginalmente l'area di Murgia Catena. Si potrebbe pertanto assumere che gli impatti dovuti alla ricaduta (fall Out) di fumi e polveri sull'area di maggiore presenza di habitat e specie d'interesse comunitario siano ridotti entro limiti accettabili. Questa previsione però, pur riducendo effettivamente l'impatto diretto con l'habitat, non elimina del tutto la possibile interferenza della ricaduta di inquinanti con le aree trofiche delle specie. C'è da considerare infatti che gli habitat d'interesse comunitario non sono distribuiti solo a Murgia Catena e che le strategie alimentari attuate da molte specie, in particolare dal Grillaio, prevedono l'utilizzo anche di aree non coperte da habitat d'interesse comunitario, quali ad esempio gli ambienti coltivati a seminativo. Appare opportuno ricordare che in alcune specie poste al vertice delle catene alimentari, quali il Grillaio e il Lanario, possono verificarsi nell'organismo aumenti della concentrazione di sostanze pericolose tali da provocare dannosi fenomeni di magnificazione biologica.
3. La falda acquifera sarà utilizzata attraverso un pozzo artesiano da realizzare nell'impianto con una portata di 2mc/h. Lo studio esclude l'interferenza tra l'emungimento effettuato e opere analoghe per un raggio di 300 m. La caduta di polveri e il rischio di inquinamento della falda profonda suggeriscono allo stesso studio di prescrivere: “il monitoraggio della qualità delle acque sotterranee mediante il pozzo da realizzare e di pozzi esistenti in zona”.
4. relativamente a questo punto la società ha allegato le visure catastali delle aree oggetto dell'intervento da cui risulterebbe che solo 3 ha (Foglio 84 par. 13) sono classificati come pascolo; nessun'altra documentazione è stata fornita al riguardo allo spietramento e messa a coltura di questa area.

Tutto ciò premesso si ritiene, considerati i contributi positivi al riciclo di rifiuti, alla produzione di

energia e alla occupazione che l'intervento determina, la modesta superficie dell'intervento, circa 8 ha, rispetto ai 141.821 ha del SIC-ZPS "Murgia Alta") di esprimere parere positivo alla realizzazione dell'intervento a condizione che il proponente, oltre a tutte le altre forme di controllo e mitigazione proposte, si impegni a predisporre un piano di monitoraggio relativo agli eventuali impatti negativi dovuti alle ricadute di fumi e polveri sugli habitat e specie d'interesse comunitario. Tale piano, predisposto a cura e spese del Proponente ed affidato ad un Ente pubblico riconosciuto, dovrà essere concordato e sottoposto a verifiche da parte del Settore Ecologia - Ufficio Parchi e R. N..”

Con nota n. 9240/1° del 17/10/2002 il Settore Urbanistico Regionale ha richiesto al competente Assessorato Regionale Industria, commercio ed Artigianato - Settore Energia, di esprimere in merito all'intervento programmato dalla Soc. "E.T.A. s.r.l." le valutazioni di propria competenza.

In data 17.02.2003 il Settore Industria con nota n.38/656 ha comunicato testualmente quanto di seguito si riporta:

“”In riscontro alla nota prot. n.9240 del 17/10/2002, afferente l'Accordo di Programma di cui all'oggetto, si comunica che dagli atti progettuali presentati ed analizzati dal competente Ufficio, compresi i documenti integrativi inviati dalla Società in data 11/02/03 così come richiesti dallo scrivente Settore con propria nota prot. n.38/5403 del 29/11/02, nulla osta alla realizzazione dell'impianto, fatte salve le compatibilità ai sensi delle vigenti leggi in materia ambientale.””

Inoltre ricadendo le aree interessate, in ambito normale "E" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con delibera n.1748/2000) la variante urbanistica non è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt. 2.01-punto 2-e 5.03 delle N.T.A. del PUTT.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A;) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n.7/98.

Infine, si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n.1284 del 10.10.2000.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME puntualmente DEFINITE DALL'ART. 4. COMMA 40, LETT.E DELLA L.R N.7/97.

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/01”

“Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione”.

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI AUTORIZZARE per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle per la realizzazione in variante al P.R.G vigente, da parte della Ditta "O.R.P. S.R.L." di un impianto di generazione di energia elettrica da 10 MW con combustione di biomasse, nel territorio del Comune di Santeramo in Colle.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

## ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele Fitto e il Comune di Santeramo in Colle rappresentato dal Sindaco, Prof. Vito Sante Zevevino in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di un impianto per la produzione di energia elettrica da 10 MW con combustione di biomasse, nel Comune di Santeramo in Colle da parte della Ditta "O.R.P. S.R.L."

### PREMESSO:

1. che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n.8 del 28/01/98 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.lvo 267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
2. che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;
3. che, ai sensi del richiamato art. 34 del D.lvo 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e approvato con decreto del Presidente della Regione determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti;

### CONSIDERATO

1. che la Ditta "O.R.P. s.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Santeramo in Colle, dell'insediamento produttivo a carattere industriale operante nel settore della produzione di energia elettrica;

2. che in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Santeramo in Colle ha chiesto, con istanza in data 26.07.2000, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e L.R. n. 8 del 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura produttiva a carattere industriale da parte della ditta "O.R.P. s.r.l." su un'area attualmente tipizzata "El Agricola", in variante al P.R.G. vigente.

### PRESO ATTO:

dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di Santeramo in Colle:

- a) che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica di nuova costruzione in area dell'estensione catastale complessiva di mq. 79.800 con destinazione nel vigente strumento urbanistico in zona "El - Agricola";
- b) che l'area individuata risulta censita nel catasto terreni in agro di Santeramo in Colle al fog. N.84 particelle intere 221-549-596 ed in parte part.ile 13-2-550;
- c) che la ditta "O.R.P. s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura produttiva e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 17 unità;

### VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Santeramo in Colle ai sensi delle citate LL.RR. del 19 Dicembre 1994, n. 34 e 28/01/1998, n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "O.R.P. s.r.l."

### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Santeramo in Colle, come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;
- 2) In attuazione delle LL.RR. 19/12/94, n. 34 e

28/01/98, n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Santeramo in Colle con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "O.R.P. s.r.l." di una struttura produttiva nel settore piccolo-industriale, destinato all'installazione, gestione e manutenzione degli impianti di smaltimento e/o trattamento di materiale e sostanze in genere con la produzione di energia elettrica nel Comune di Santeramo in Colle in variante al vigente strumento urbanistico.

La predetta struttura ricade in zona tipizzata "El - Agricola" dal vigente strumento urbanistico del Comune di Santeramo in Colle. Per una migliore identificazione del programma costruttivo dell'aria dell'intervento, si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico e parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.;  
inoltre per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa delibera di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- 4) La ditta "O.R.P. s.r.l." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di trattamento, in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Santeramo in Colle e la ditta "O.R.P. s.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) L'obbligo da parte della ditta richiedente l'Accordo di Programma di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura prevista per legge.
  - b) l'obbligo della cessione delle aree per standards urbanistici (art. 5, punto i D.M. n. 1444/68) da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima del 10% della superficie complessiva del lotto d'intervento;
  - c) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per

esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;

- d) l'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientale.
- e) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R. di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali previsti di n. 17 unità e del vincolo della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato.

Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima. La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Santeramo in Colle ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 6) Ai sensi dell'art.34 del D.lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Santeramo in Colle. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Santeramo in Colle, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determi-

nando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.

- 7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.
- 8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alla ditta "O.R.P. s.r.l." la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1- 3° comma - L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.
- 9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Santeramo in Colle provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune:

- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune  
di Santeramo in Colle  
Prof. Vita Sante Zeverino

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1297

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero in l.tà "Macchia di Mauro" nel Comune di Vieste (FG). Ditta: Società Edilvieste s.r.l."**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento, confermata e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 "Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e 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 dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.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 autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti 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”.

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di VIESTE, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n.38 del 30/03/2000 avente ad oggetto “L.R. n.8/98 - Linee Guida ed indirizzi al Sindaco per la proposizione alla Regione Puglia di Accordi di Programma” ha richiesto, con nota n. 5340 del 09/04/01, al Presidente della GR la definizione di un “Accordo di Programma” per la realizzazione da parte della Società “EDILVIESTE s.r.l.” di un complesso alberghiero in l.tà “Macchia di Mauro”.

Nel predetto atto n.38/01 il Consiglio Comunale, ha deliberato, tra l’altro, testualmente quanto di seguito si riporta:

- di approvare i seguenti criteri generali in forza dei quali il Sindaco, espletate le formalità della procedura prescritta dalla L.R; 08/98 e dalle relative linee guida Regionali, provvederà alla proposta di accordo di programma, ai sensi dell’art. 27 della legge 08.06.90 n. 142, da trasmettere al Presidente della Giunta Regionale per gli interventi disciplinati dalla L.R. 28.01.98 n. 08.

#### **A- Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare**

Sono consentiti sia nelle zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi che fuori di tali zone: In tali zone sono consentite strutture alberghiere e per il turismo congressuale, per il turismo termale o di benessere, per l’ecoturismo, per l’agriturismo, nonché per il turismo religioso e per il turismo sociale-sportivo-convittuale-scolastico, nonché la riqualificazione, la riconversione e la ristrutturazione delle strutture turistiche ricettive extralberghiere, secondo i parametri di cui alle delibere Consiliari nr. 42/98 e 46/98 e n. 10/99.

Tutte le strutture alberghiere devono essere dotate di attrezzature complementari per lo svago e lo sport e rispondere ai requisiti previsti dalla L.R. 11/99. Sono inoltre consentite strutture non ricettive ma complementari al turismo (parchi divertimento, discoteche, centri congresso, centri di aggregazione giovanile, di sperimentazione teatrale e cinematografia, acquari, osservatori di scienze naturali e di astronomia, centri visita, centri commerciali, centri polisportivi, ippodromi, campi da golf, aereoscali, ecc.).

Per tali interventi si prescrive quanto segue:

- a) nella fascia compresa entro i 500 mt con esclusione della edificazione nella fascia dei 300 mt dal confine del Demanio Marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
  - superficie territoriale minima d’intervento  $St = 1,5 \text{ Ha}$ ;
  - indice di fabbricabilità territoriale  $0,40 \text{ mc/mq}$ ;
  - Indice di utilizzazione territoriale espresso come rapporto fra superficie massima coperta costruibile e superficie territoriale  $ut = 0,10$ ;
  - per gli ampliamenti di Alberghi esistenti, regolarmente autorizzati, per gli interventi nel centro abitato e per le riqualificazioni urbane di aree produttive dismesse parzialmente edificate è possibile utilizzare l’indice max di fabbricabilità territoriale  $0,80 \text{ mc/mq}$ . e  $UT = 0,20$ ;
  - Altezza Massima  $H = 7,00 \text{ mt}$ . Per  $UT = 0,10$ ;
  - $H =$  altezza d’edifici circostanti per  $UT = 0,20$
  - Indice di visuale libera  $VI = 1$
  - Distanza fra pareti di edifici antistanti minimo  $10 \text{ mt}$ .
- b) nelle zone comprese oltre i 500 mt. dal confine del demanio marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
  - Superficie territoriale minima d’intervento  $st = 1,5 \text{ Ha}$ ;
  - Indice di fabbricabilità territoriale  $0,50 \text{ mc/mq}$ ;
  - Indice di utilizzazione territoriale  $ut = 0,10$ ;
  - Altezza massima  $H = 11,50 \text{ mt}$ ;
  - Indice di visuale libera  $VI = 1$ ;
  - Distanza fra pareti di edifici antistanti, minimo  $10 \text{ mt}$ .

Per le aree intercluse dalla presenza di attività turistiche esistenti, o altri insediamenti l’area minima d’intervento quella esistente.”

La Regione Puglia - Assessorato all’Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR, con nota n. 7291 in data 30/07/2001, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di Vieste di produrre integrazioni agli atti ed ulteriori attestazioni.

Il Comune di Vieste - con nota n.2306 del 12/02/2002 ha trasmesso la documentazione richiesta.

Alla predetta nota n.2306/02 è allegato il parere,

in ordine all'intervento programmato, espresso in data 11/02/2002 dal Dirigente del Settore Tecnico che testualmente di seguito si riporta:

“VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

VISTA la richiesta integrativa formulata dal Settore Urbanistico Regionale con nota n° 7291/1 del 30.07.2001;

### ATTESTA

CHE il progetto presentato dalla ditta Soc. “EDILVIESTE s.r.l.” per la costruzione di un complesso alberghiero in Loc. Macchia di Mauro, è coerente con i contenuti dell'Accordo di Programma con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000;

CHE l'intervento proposto interessa aree di proprietà della società proponente;

CHE nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente non sussistono aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto;

CHE la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente è sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;

CHE non vi è contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;

CHE nell'area d'intervento non sono presenti opere di urbanizzazione primarie;

CHE l'area d'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico e non sussistono condizioni di immodificabilità assoluta;

CHE il piano occupazionale è idoneo ed il piano economico finanziario è coerente con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1248 del 10.10.2000;

CHE i contenuti della bozza di convenzione sono conformi alle disposizioni della L.R. 8/98 ed alle richiamare direttive della G.R.””.

Con successiva nota n.305/Urb del 28/11/02 il Comune di Vieste ad integrazione degli atti già inviati con nota n.2306/02 ha trasmesso la certificazione rilasciata dal Responsabile comunale del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Territorio, di seguito riportata:

“VISTI gli atti d'ufficio

### SI ATTESTA

che nell'area sita in loc. Machia di Mauro dell'agro di Vieste, tipizzata “F” dal vigente P.R.G. e nell'ambito della quale è stato già realizzato l'edificio scolastico “polivalente”, sono residue aree come quelle di proprietà della Soc. “EDILVIESTE s.r.l.” oggetto dell'intervento proposto, che la cui sottrazione come area per standards non altera e non comporta modifiche al dimensionamento relativo alle previsioni del P.R.G.”.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente come zona “F” per servizi, della superficie complessiva di circa mq. 8.570, riportata in catasto alle particella n.79 del foglio di mappa n. 28 in l.tà “Macchia di Mauro”.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie territoriale: mq. 8.570 (area interclusa da insediamenti non oggetto di esproprio);
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,50 mc/mq.;
- Superficie coperta di progetto: mq. 492,00;
- Superficie totale dei livelli (mq.492 + 400 + 400): mq. 1.292,00;
- Rapporto di copertura: 5,74%;
- Volume di progetto: mc. 4.269,00;
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,057;
- Altezza media fabbricati: ml. 9,80;
- Visuale libera: maggiore di 1;
- Per parcheggi privati: mq. 428 (ubicati nel piano seminterrato);
- Aree per standards pubblici: mq .1.100 (di cui il 50% destinati a parcheggi pubblici).

L'intervento proposto prevede la realizzazione di una struttura alberghiera con annessi servizi della consistenza di n.28 camere per un totale di n.85 posti letto.

L'edificio di progetto si sviluppa su n.3 piani fuori terra oltre il seminterrato; in particolare:

- al piano terra sono ubicati l'atrio, la sala ristorante con cucina e n.5 camere;
- al piano seminterrato trovano collocazione il parcheggio a servizio della struttura alberghiera con i depositi;
- ai n.2 piani superiori sono ubicati n.24 camere.

L'intervento proposto si inserisce in un tessuto urbanistico già antropizzato circondato da edifici di tipo spontaneo, abitativi e turistici, oltre a quelli per servizi: scuola IPSSAR, Polivalente, OMNI-SPORT. La zona in oggetto è contornata da una strada comunale nonché servita da altre opere urbanizzative: rete idrica-fognante, elettrica e telefonica.

Per una migliore identificazione dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Tav. n.1 - Relazione Tecnica;
- Tav. n.2 - Stralci Planimetrici;
- Tav. n.3 - Planimetria Generale- Profili;
- Tav. n.3bis - Aree da cedere al Comune;
- Tav. n.4- Piante;
- Tav. n.5 - Prospetti e sezioni;
- Tav. n.6 - Urbanizzazioni;
- Tav. n.7 - Relazione Economica - descrittiva di un intervento produttivo con piano occupazionale;
- Tav. n.8 - Schema di convezione;
- Tav. n.9 - Documentazione fotografica;
- Relazione Geologica.

Le aree interessate dalla struttura alberghiera, come rilevarsi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano interessate dal vincolo paesaggistico di cui al Dlgs n.490/99, dal vincolo sismico ex legge n. 64/74 ed idrogeologico, nonché incluse nella "zona 2" del Parco Nazionale del Gargano e come tale assoggettate alle procedure del D.P.R. 5 6.1995.

In relazione al vincolo idrogeologico ed all'inclusione delle aree oggetto d'intervento nel Parco Nazionale del Gargano è necessario prima dell'e-

missione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e dell'Ente Parco Nazionale del Gargano dei nulla-osta e pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, in Genio civile di Foggia con nota n.20411 del 13.03.2001 ha espresso, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, di seguito riportato:

Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per il progetto di che trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare, prima dell'inizio dei lavori, alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art.62 della l.r. n.27/85.""

In relazione a quanto prospettato dal Comune di VIESTE si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un complesso alberghiero con annessi servizi in area che pur destinata a servizi, risulta allo stato, residuale, rispetto alla più ampia maglia avente detta destinazione, peraltro già interessata da diverse strutture pubbliche; il tutto alla luce di quanto certificato in data 27/11/2002 dal Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Territorio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste in precedenza riportato.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area interessata da zona "F" per servizi a zona "alberghiera" con l'osservanza degli indici e dei parametri urbanistico - edilizi così come sopra riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.27 - 5 comma - della L.s. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R..

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla integrazione con il contesto urbano interessato.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il

rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;

- 2) Le aree a standards, nelle quantità previste in progetto, da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
- 3) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 4) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, acquisizione:
  - del nulla osta per il vincolo idrogeologico da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Foggia;
  - del parere favorevole dall'Ente Parco Nazionale del Gargano, nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'intervento;
- 5) Rispetto delle disposizioni della l.r. n.11/1999;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di VIESTE risulta:

- a) che l'attività del complesso alberghiero da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.18 unità fisse e n.14 unità a tempo determinato;
- b) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci;
- c) Il Comune di VIESTE con delibera di C.C. n.3B del 10/03/99 ha fissato i criteri generali in forza dei quali il Sindaco poteva richiedere la sottoscrizione degli Accordi di Programma, ai sensi della l.r. n.8/98, in presenza di zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Società "EDILVIESTE s.r.l." sussistono tutte le condizioni

previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n°34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle ulteriori seguenti condizioni:

- 1) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n.14 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto.  
Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
- 3) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica del PUTT, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "D".

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "D" prevedono: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio.

In merito, con nota prot. 2306 in data 13.02.2002, il Comune di VIESTE ha trasmesso la Relazione di Verifica di compatibilità paesaggistica dell'intervento da cui si evincono le seguenti situazioni:

- **Sistema geologico geomorfologico ed idrogeologico:** l'area su cui si colloca la proposta progettuale è parte integrante di un terrazzo alluvionale ad una quota di circa 10 mt. sul livello del mare. In affioramento si riconosce una formazione alluvionale costituita da ciottoli, sabbie, limi e argille in successione irregolare, che non mostra alcun segno di erosione e dissesti in atto e/o potenziali. La tipologia dell'intervento da attuare, come riportato nei grafici progettuali, è tale da non alterare l'equilibrio idrogeologico dell'area, ne avrà effetti sia diretti che indiretti sulla qualità delle acque di falda.
- **Sistema "copertura botanico - vegetazionale e colturale":** attualmente il territorio oggetto dell'intervento si trova in stato di degrado, dovuto all'abbandono delle pratiche manutentive. Infatti, l'area interessata dal progetto da tempo non è più adibita ad uso agricolo e non presenta comunque caratteristiche vegetazionali di pregio o quanto meno di particolare rilevanza. Il progetto prevede l'edificazione con un contenuto sviluppo in altezza e volume distribuito all'interno dell'area secondo i criteri di una composizione architettonica mirante a garantire ampie visuali panoramiche libere. Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona; inoltre i viali e gli spazi da adibire a verde saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e di alberature tipiche della zona garganica al fine di favorire l'inserimento delle nuove opere nel paesaggio.
- **Sistema della "stratificazione storica dell'or-**

**ganizzazione insediativa":** il sito di interesse non è segnato dalla presenza di nessun elemento che possa essere considerato come componente il sistema della stratificazione storica dell'insediamento. Infatti non vi è traccia di "beni culturali" o più specificatamente "beni archeologici", "beni architettonici", "beni storici".

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA del PUTT/ paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e pertanto meritevoli di tutela. Le recinzioni ed i muri di contenimento a farsi dovranno essere realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti.
- Le eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva; siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento.
- Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre, verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona (colori tenui della gamma delle terre).

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1284 del 10.10.2000.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n.8 del

28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono

gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

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. n.7/97.

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/01”

“Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione”.

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Pre-

sidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Società “EDILVIESTE s.r.l.” di un complesso alberghiero in l.tà “Macchia di Mauro” del Comune di VIESTE;

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di, utorizz7ione paesaggistica e ciò prima del rilascio della C.E.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele Fitto e il Comune di Vieste rappresentato dall'on. Domenicantonio SPINA DIANA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di un complesso alberghiero con annessi servizi in località “Macchia di Mauro” nel Comune di Vieste da parte della Società “EDILVIESTE s.r.l.”.

#### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art.34 del D.Lgs n.267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### **CONSIDERATO:**

- a) che la Società "EDILVIESTE s.r.l." ha in programma la realizzazione, in località Macchia di Mauro del Comune di Vieste, di un complesso alberghiero;
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Vieste ha richiesto, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero con annessi servizi, in località Macchia di Mauro, in variante al P.R.G. vigente;

#### **PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 8.570,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n° 28 p.IIa n°79;

- c) che le aree e le opere progettate risultano rientrare nell'ambito della Zona "2" del Parco Nazionale del Gargano e, pertanto, prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, dovrà acquisirsi il parere di competenza dell'Ente Parco. Parimenti dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D". Resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.
- d) che la Società "EDILVIESTE s.r.l." dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 14 addetti a tempo indeterminato.

#### **VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_ del \_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Vieste ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Società "EDILVIESTE s.r.l.";

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Vieste come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° del costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Società "EDILVIESTE

s.r.l.” di un complesso alberghiero, con annessi servizi, in variante al vigente strumento urbanistico che tipizza le aree interessate come zona “F” per servizi. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell’area dell’intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 4) La Società “EDILVIESTE s.r.l.” inoltre dovrà assicurare l’esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione con individuazione del recapito finale in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Vieste e la Società “EDILVIESTE s.r.l.” diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l’obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all’insediamento come sopra precisate;
  - c) il divieto per la Società “EDILVIESTE s.r.l.” di alienare l’area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - d) l’obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n.14 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d’uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell’attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per

ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d’uso dell’immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Vieste ratificherà il presente Accordo di Programma;

- e) inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.
- 7) Ai sensi e per gli effetti dell’art.34 del D.Lvo n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Vieste. Resta, inteso che l’efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Vieste, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- 8) Nell’eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l’intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l’area interessata dall’intervento riacquisterà l’originaria destinazione urbanistica.
- 9) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Società “EDILVIESTE s.r.l.” la concessione edilizia

entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.

- 10) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 11) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Vieste provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
- 12) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del D.Lvo n.267/2000 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Vieste.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune  
di Vieste  
On. Domenicantonio SPINA DIANA

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele FITTO

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico - alberghiero in l.tà "Scialara" nel Comune di Vieste (FG). Ditta: Sigg.ri Scattino Agostino e Francesco.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento, confermata e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 "Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e 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 dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.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 autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti 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".

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di VIESTE, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n.38 del 30/03/2000 avente ad oggetto "L.R. n.8/98 - Linee Guida ed indirizzi al Sindaco per la proposizione alla Regione Puglia di Accordi di Programma" ha richiesto, con nota n.7141 del 22/05/00 al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Sigg.ri Scattino Agostino e Francesco di un complesso turistico - alberghiero in l.tà "Scialara".

Nel predetto atto n.38/01 il Consiglio Comunale, ha deliberato, tra l'altro, testualmente quanto di seguito si riporta:

- di approvare i seguenti criteri generali in forza dei quali il Sindaco, espletate le formalità della procedura prescritta dalla L.R. 08/98 e dalle relative linee guida Regionali, provvederà alla proposta di accordo di programma, ai sensi dell'art. 27 della legge 08.06.90 n. 142, da trasmettere al Presidente della Giunta Regionale per gli interventi disciplinati dalla L.R. 28.01.98 n. 08.

#### **A- Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare**

Sono consentiti sia nelle zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi che fuori di tali zone: In tali zone sono consentite strutture alberghiere e per il turismo congressuale, per il turismo termale o di benessere, per l'ecoturismo, per l'agriturismo, nonché per il turismo religioso e per il turismo sociale-sportivo-convittuale-scolastico, nonché la riqualificazione, la riconversione e la ristrutturazione delle strutture turistiche ricettive extralberghiere, secondo i parametri di cui alle delibere Consiliari nr. 42/98 e 46/98 e n. 10/99.

Tutte le strutture alberghiere devono essere dotate di attrezzature complementari per lo svago e lo sport e rispondere ai requisiti previsti dalla L.R. 11/99. Sono inoltre consentite strutture non ricettive ma complementari al turismo (parchi divertimento, discoteche, centri congresso, centri di aggregazione giovanile, di sperimentazione teatrale e cinematografica, acquari, osservatori di scienze naturali e di astronomia, centri visita, centri commerciali, centri polisportivi, ippodromi, campi da golf, aereoscali, ecc.).

Per tali interventi si prescrive quanto segue:

- a) nella fascia compresa entro i 500 mt con esclusione della edificazione nella fascia dei 300 mt dal confine del Demanio Marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
  - superficie territoriale minima d'intervento St = 1,5 Ha;
  - indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mclmq;
  - Indice di utilizzazione territoriale espresso come rapporto fra superficie massima coperta costruibile e superficie territoriale  $ut = 0,10$ ;

- per gli ampliamenti di Alberghi esistenti, regolarmente autorizzati, per gli interventi nel centro abitato e per le riqualificazioni urbanistiche di aree produttive dismesse parzialmente edificate è possibile utilizzare l'indice max di fabbricabilità territoriale  $0,80 \text{ mc/mq.}$  e  $ur = 0,20$ ;
- Altezza Massima  $H = 7,00 \text{ mt.}$  Per  $UT = 0,10$ ;
- $H =$  altezza d'edifici circostanti per  $UT = 0,20$
- Indice di visuale libera  $VI = 1$
- Distanza fra pareti di edifici antistanti minimo 10 mt.

- b) nelle zone comprese oltre i 500 mt. dal confine del demanio marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:

- Superficie territoriale minima d'intervento  $st = 1,5 \text{ Ha}$ ;
- Indice di fabbricabilità territoriale  $0,50 \text{ mc/mq.}$ ;
- Indice di utilizzazione territoriale  $ut = 0,10$ ;
- Altezza massima  $H = 11,50 \text{ mt.}$ ;
- Indice di visuale libera  $VI = 1$ ;
- Distanza fra pareti di edifici antistanti, minimo 10 mt.

Per le aree intercluse dalla presenza di attività turistiche esistenti, o altri insediamenti l'area minima d'intervento quella esistente.””

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR, con nota n. 7296 in data 30/07/2001, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di Vieste di produrre integrazioni agli atti ed ulteriori attestazioni.

Il Comune di Vieste - con note n.10420 del 5.7.2002, ha trasmesso la documentazione richiesta.

Alla predetta nota n.10420/02 è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 11/02/2002 dal Dirigente del Settore Tecnico che testualmente di seguito si riporta:

“VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

VISTA la richiesta integrativa formulata dal Settore Urbanistico Regionale con nota n° 7296/1 del 30.07.2001;

**ATTESTA**

CHE il progetto presentato dalla ditta Scattino Agostino per la costruzione di un complesso rustico - alberghiero in Loc. Scialara, è coerente con i contenuti dell'Accordo di Programma con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000;

CHE l'intervento proposto interessa aree di proprietà della ditta proponente;

CHE nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente non sussistono aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto;

CHE la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente è sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;

CHE non vi è contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;

CHE nell'area d'intervento non sono presenti opere di urbanizzazione primarie ma che tuttavia è previsto un potenziamento delle stesse trattandosi di immediata periferia urbana;

CHE l'area d'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico e non sussistono condizioni di immodificabilità assoluta;

CHE il piano occupazionale è idoneo ed il piano economico finanziario è coerente con le I direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1248 del 10.10.2000;

CHE i contenuti della bozza di convenzione sono conformi alle disposizioni della L.R. 8/98 ed alle richiamate direttive della G.R.-".

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente come zona turistica "CT", della

superficie complessiva di circa mq. 19.000, riportata in catasto alle particelle nn. 126, 358 e 359 del foglio di mappa n.29 in l.tà "Scialara".

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie del lotto d'intervento: mq. 19.000,00;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,40 mc/mq.; 0,50 mc/mq. oltre i 500,00 m.;
- Superficie coperta di progetto: mq. 1.510,00;
- Superficie totale dei livelli: mq. 1.935,00;
- Rapporto di copertura: 7,89%;
- Volume di progetto: mc. 6.659,00;
- Altezza max fabbricati: ml. 6,50;
- Numero dei piani: 2;
- Area parcheggi: mq. 1.500,00;
- Aree libere per attività collettive e ricreative: mq. 3.500,00.

L'intervento prevede la realizzazione di:

- un Hotel di prima categoria (superiore a tre stelle) con n.92 posti letto in n. 46 stanze a grandi terrazze con pergolato verde, formato da due corpi di fabbrica; uno di forma rettangolare (verso nord) dove sono ubicate le camere ed uno di forma circolare (verso sud) dove sono ubicati il ristorante, il bar, la reception, la hall e gli uffici;
- attrezzature complementari per attività collettive, ricreative e di svago dislocate in parte a valle della struttura alberghiera con piscine circondate da siepi verdi ed in parte a monte dove trovano ubicazione un campo da tennis, un'area giochi sotto una tensostruttura ed un piccolo manufatto adibito a bar- foyer.

L'intervento proposto si inserisce in un tessuto urbanistico già antropizzato circondato da insediamenti turistici, sia a monte che a valle parallelamente alla strada provinciale.

Per una migliore identificazione dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Tav. n.1 - Corografia - Stralci P.F. e P.R.G. - Stralcio catastale ed aerofotogrammetrico;
- Tav. n.2 - Planimetria generale catastale;
- Tav. n.3 - Viabilità esistente e di progetto - parcheggi;
- Tav. n.4 - Schemi impianti elettrico - idrico e fognante

- Tav. n.5 - Planimetria generale del complesso;
- Tav. n.6- Profili altimetrici;
- Tav. n.7 - Albergo: piante;
- Tav. n.8 - Albergo: prospetti e sezioni;
- Tav. n.9 - Fabbricati accessori: piante - sezione - prospetto;
- Tav. A- Relazione illustrativa - Norme- Relazione finanziaria
- Tav. B - Documentazione fotografica;
- Tav. C - Relazione economico - finanziaria con piano per l'occupazione aziendale;
- Relazione Geologica.

Le aree interessate dalla struttura alberghiera, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano soggette al vincolo paesaggistico di cui al Dlgs n.490/99, al vincolo sismico ex legge n. 64/74 ed incluse nella "zona 2" del Parco Nazionale del Gargano e come tale assoggettate alle procedure del D.P.R. 5.6.1995.

In relazione all'inclusione delle aree oggetto d'intervento nel Parco Nazionale del Gargano è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte dell'Ente Parco Nazionale del Gargano del parere previsto dalla vigente legislazione in materia.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, in Genio civile di Foggia con nota n.23898 del 24.12.1999 ha espresso, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, di seguito riportato:

Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per gli interventi in l.tà "Scialara" di cui trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare, prima dell'inizio dei lavori, alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art.62 della l.r. n.27/85.""

In relazione a quanto prospettato dal Comune di VIESTE si può quindi accogliere b richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di una struttura alberghiera con annessi servizi in area che pur avendo destinazione turistica (CT), alla stato non è regolamentata da una strumentazione urbanistica attuativa e come tale non è giuridicamente efficace.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente sia per quanto attiene agli indici e parametri previsti dalle N.T.A. di P.R.G. sia per il superamento del vincolo procedimentale (gli interventi nella zona CT sono subordinati alla preventiva redazione ed approvazione di idonea strumentazione esecutiva P.P. o P.L.) e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.27 - 5 comma - della L.s. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R..

La stessa variante che prevede l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico risulta ammissibile e ciò in relazione alla localizzazione dell'area interessata nell'ambito della maglia di P.R.G. che non pregiudica la pianificazione di 2° livello prevista dal P.R.G. per la zona turistica "CT" nonché agli indici e parametri urbanistico - edilizi congruenti con l'impianto produttivo proposto secondo gli indirizzi dettati dall'Amm.ne Comunale.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;
- 2) Le aree a standards da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
- 3) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 4) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, bisognerà acquisire il parere espresso dall'Ente Parco Nazionale del Gargano, nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'intervento;
- 5) Rispetto delle disposizioni della l.r. n.11/1999;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di VIESTE risulta:

- a) che l'attività del complesso alberghiero da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.10 unità fisse;
- b) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci;
- c) Il Comune di VIESTE con delibera di C.C. n.38 del 10/03/99 ha fissato i criteri generali in forza dei quali il Sindaco poteva richiedere la sottoscrizione degli Accordi di Programma, ai sensi della l.r. n.8/98, in presenza di zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dai Sigg.ri SCATTINO Agostino e Francesco sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n°34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle ulteriori seguenti condizioni:

- 1) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 10 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto.  
Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere

congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

- 3) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica dagli del PUTT, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "C".

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "C" prevedono: salvaguardia dell'assetto attuale se qualificato, trasformazione dell'assetto attuale se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione, trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

In merito, con nota prot. 10420 in data 5.7.2002, il Comune di VIESTE ha trasmesso, la Relazione di Inquadramento del PUTT/Paesaggio, da cui si evincono le seguenti situazioni:

- **Sistema geologico geomorfologico ed idrogeologico:** l'area su cui si colloca la proposta progettuale è costituita da un'ampia piana costiera ad una quota di circa 2 metri s.l.m.; in affioramento si riconoscono distese di sabbie fini monogranulari che non presentano alcun segno di erosione né fenomeni di dissesto in atto e/o potenziale. Pertanto l'attuale equilibrio geomorfologico ed idrogeologico, a seguito dell'intervento da realizzare, non subirà alcuna modifica, né si prospettano variazioni alla qualità delle acque di falda.
- **Sistema "copertura botanico - vegetazionale e culturale":** il territorio oggetto dell'intervento si

trova in uno stato di degrado, dovuto all'abbandono delle pratiche agrarie manutentive. Infatti, l'area interessata da progetto da tempo non è più adibita ad uso agricolo e non presenta comunque caratteristiche vegetazionali di pregio o quanto meno di particolare rilevanza.

Per garantire un ottimale inserimento nel contesto paesaggistico saranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona. Inoltre saranno realizzati pergolati sulle superfici terrazzate e giardini pensili a copertura dei tetti con uno strato di terreno vegetali. Infatti, i viali e le aree verdi saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e alberature tipiche della zona garganica al fine di favorire l'inserimento delle nuove opere nel paesaggio.

- **Sistema della “stratificazione storica dell'organizzazione insediativa”:** sull'area d'intervento non permangono i segni della stratificazione storica dell'organizzazione sociale (assenza di uso civico) né si evidenziano i segni relativi all'urbanizzazione insediativi dell'agro (edificazione, infrastrutturazione, masserie, manufatti di valore storico - testimoniale) comunque presenti in maniera diffusa nell'Ambito Territoriale Esteso di riferimento.

Premesso quanto innanzi e in relazione al “parere paesaggistico” previsto dall'art 5.03 delle NTA del PUTT/ paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento;
- nella realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi interni all'area d'intervento, dovrà essere utilizzato materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- le finiture esterne dei manufatti saranno su toni chiari (a tinte chiare e neutre che vanno sino al

bianco) da realizzare in conglomerato faccia a vista ad inerti e cemento bianco con eventuale percentuale di cortina in pietra locale per un idoneo inserimento nell'ambiente agreste circostante intonaco tinteggiato di bianco a grane diverse;

- le aree verdi non impegnate dalla volumetria e dalla viabilità dovranno mantenere il manto vegetale originario e nelle zone in cui per esigenze costruttive siano operate rimozioni, esso verrà reintegrato con le medesime essenze arboree ed arbustive, integrate da piantumazione idonee a costituire giardini e pergolati con i medesimi caratteri della flora circostante;
- le recinzioni esterne saranno in genere di muratura piena (altezza max. m.0,60) con soprastante ringhiera in ferro battuto e/o rete metallica plastificata fino a m.1,50 di altezza ricoperte eventualmente con piante rampicanti. Sono da evitare le recinzioni interne in muratura che possono costituire ostacolo alla fruizione panoramica dell'intero insediamento ed in sostituzione sono ammesse siepi, steccati e reti metalliche colorate;
- i muri di sostegno dei terrapieni ed i muretti di contenimento in genere realizzati in muratura o in calcestruzzo armato, devono rispondere alle esigenze della sicurezza e della estetica del luogo, essere rivestiti sull'estradosso con conci di pietra cale o schermati con idonee essenze arbustive rampicanti;
- i percorsi pedonali esterni saranno in terra battuta o rivestiti in conci di pietra locale con larghi giunti inerbiti, comunque coordinati con il resto delle terrazze, scale e gradonate.

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n.1284 del 10.10.2000.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R; n.8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere

redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

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. n.7/97.

**“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R N.28/01”**

“Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione”.

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- **DI AUTORIZZARE**, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Sigg.ri SCATTINO Agostino e Francesco di un complesso turistico -

alberghiero in l.tà “Scialara” del Comune di VIESTE;

- **DI RILASCIARE** il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio della C.E.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele Fitto e il Comune di Vieste rappresentato dall'on. Domenicantonio SPINA DIANA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di un complesso turistico - alberghiero in località “Scialara” nel Comune di Vieste da parte dei Sigg.ri SCATTINO Agostino e Francesco.

#### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in

aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;

- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art.34 del D.Lgs n.267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### **CONSIDERATO:**

- a) che i Sigg.ri SCATTINO Agostino e Francesco hanno in programma la realizzazione, in località Scialara del Comune di Vieste, di un complesso turistico - alberghiero;
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Vieste ha richiesto, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico - alberghiero, in località Scialara, in variante al P.R.G. vigente;

#### **PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, anch'essi in variante al P.R.G. vigente;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 19.000,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n° 29 p.lle nn°126, 358 e 359;
- c) che le aree e le opere progettate risultano rientrare nell'ambito della Zona "2" del Parco Nazionale del Gargano e, pertanto, si prescrive, prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, l'acquisizione del parere previsto dalla vigente legislazione in

materia. Parimenti dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D". Resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art.5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.

- d) che i Sigg.ri SCATTINO Agostino e Francesco dovranno realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della Struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 10 addetti a tempo indeterminato.

#### **VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_ del \_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Vieste ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte dei Sigg.ri SCATTINO Agostino e Francesco;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Vieste come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° \_\_\_ del \_\_\_ costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte dei Sigg.ri SCATTINO Agostino e Francesco di un complesso - turistico - alberghiero, in variante alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico che subordinano gli interventi nelle zone "CT - turistiche alla preventiva redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo

nonché agli indici e parametri urbanistico - edilizi previsti dal P.R.G. vigente per la zona "CT" interessata. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione GR; inoltre per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 4) I Sigg.ri SCATTINO Agostino e Francesco inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione con individuazione del recapito finale in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Vieste e i Sigg.ri SCATTINO Agostino e Francesco diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) il divieto per i Sigg.ri SCATTINO Agostino e Francesco di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 10 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel

piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nullavola comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Vieste ratificherà il presente Accordo di Programma;

- e) inalienabilità delle singole unità costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.
- 7) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lvo n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Vieste. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Vieste, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.
 

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- 8) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.
 

In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.
- 9) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Sigg.ri SCATTINO Agostino e Francesco la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo

obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 d) a carico della stessa Società proponente.

- 10) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 11) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'Intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Vieste provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'Intervento.
- 12) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del D.Lvo n. 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal sindaco del Comune di Vieste.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune  
di Vieste

On. Domenicantonio SPINA DIANA

Il Presidente della  
Regione Puglia

Dott. Raffaele FITTO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1299

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un impianto di capannoni ad uso artigianale nel Comune di San Severo (FG). Ditta: A.T.I. - Capogruppo Avezzano.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 “Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e 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 dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.lgs n.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 autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente “non preveda aree idonee e sufficienti 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.

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di San Severo con nota n. 12371 dell'11/06/2002, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte dell'A.T.I. - Capogruppo AVEZANO Michele di capannoni ad uso artigianale a ridosso della via Soccorso in San Severo (FG).

L'A.T.I. proponente l'Intervento di cui trattasi con propria nota del 30.05.2003, acquisita al prot. Regionale n.4731 del 03.06.2003 ha prodotto integrazioni agli atti già trasmessi con la nota sindacale n.12371/02 nonché ulteriori elementi di valutazione.

Alla predetta nota sindacale è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 11/06/2002 dal Dirigente il II Settore - Sezione Urbanistica dell'U.T.C. che testualmente di seguito si riporta:

“Considerato che

- il P.R.G. del Comune di San Severo è dotato di area destinata ad insediamenti industriali - P.I.P. II intervento - la cui realizzazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, all'attualità decaduta per decorrenza del vincolo decennale;
- E' stato avviato giudizio di merito, pendente davanti al Consiglio di Stato, per effetto del provvedimento di diniego di approvazione S.U.E. di iniziativa privata, presentata da alcuni proprietari dei suoli ricadenti nel P.I.P. per effetto del quale le aree ben possono essere ricomprese tra quelle di cui al 2° comma dell'art.1 della legge regionale 34/94 in quanto "giuridicamente inefficaci";
- L'area P.I.P. - II intervento - non è dotata di P.P.A. operativo;
- Le urbanizzazioni del P.I.P. non sono incluse nel programma triennale delle opere pubbliche; con queste premesse il Dirigente II Settore ha ritenuto di poter esprimere parere positivo sulla percorribilità dell'iter di cui alla legge regionale n.34/94 così come modificata dalla l.r. n.8/98;

Tutto ciò premesso:

Viste le direttive emanate dalla Giunta Regionale con provvedimento del 10.10.2000 n.1248;

Visto il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed i Beni ambientali;

Visto l'art.107 del T.U.E.L. 18 agosto 2000 n.267;

Visto il Decreto di nomina sindacale del 30 gennaio 2002 n.1839:

**IL DIRIGENTE II SETTORE**

**ATTESTA**

- che lo specifico settore di appartenenza del programma costruttivo in progetto alla luce delle disposizioni normative di cui alle leggi regionali n.34/94 e n.8/98 è quello produttivo;
- che non essendo "giuridicamente efficaci" le aree specificatamente destinate agli insediamenti delle attività produttive, la proposta può trovare accoglimento, previa stipula di accordo di programma ai sensi della legge regionale 34/94 così come modificata dalla legge regionale n.8/98.
- Che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente risulta sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;
- Che il programma edilizio proposto rispetta i parametri ed il mutamento della zonizzazione urbanistica, e non contrasta con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;
- Che il programma proposto è in minima parte dotato di urbanizzazione primarie, e che lo stesso prevede un eventuale potenziamento, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primarie;
- Che per la cessione del 10% delle aree il concessionario provvederà alla monetizzazione delle stesse, impegnando l'A.C. ad acquisire apposita area sulla quale prevedere urbanizzazioni di supporto all'attività produttive (parcheggi di interscambi, aree di carico e scarico, ecc.);
- Che l'area d'intervento non è soggetta ai vincoli paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico ed in particolare non sussistono condizioni di imm modificabilità assoluta, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente e ciò anche sulla base della verifica di compatibilità dell'intervento con le N.T.A. del PUTT Paesaggio;
- Che il piano occupazionale presentato dalla ditta proponente è stato redatto secondo le direttive emanate con delibera regionale del 10.10.2000 n.1248;
- Che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risultano conformi alle disposizioni della legge regionale 8/98 e alle direttive della citata delibera regionale.”

L'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di San Severo come

Verde Agricolo e fascia di rispetto stradale della superficie complessiva di mq. 17.713, in catasto riportate alla particella n.60 del foglio di mappa n.63 e particella n.4 del foglio di mappa n. 67, lungo la via Soccorso.

Gli insediamenti proposti sono caratterizzati dai seguenti indici e parametri urbanistici i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla relazione di progetto:

- Superficie dei lotti: mq.17.313,00;
- Superficie coperta totale: mq. 5.834,25;
- H max: ml. 6,00;
- Volume: mc. 36.451,12;
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 2,10;
- Area destinata a parcheggi privati: mq.312,50;
- Area destinata a verde privato: mq. 3.253,00;
- Parcheggio e verde pubblico: mq. 1.737,00.

L'intervento prevede la realizzazione di n.4 capannoni così articolati:

1. il capannone distinto con la lettera "A" sarà assegnato alla ditta "Chiarappa e Infante s.n.c." ed adibito alla produzione di impianti di motori ad alimentazione con gas propano liquido (G.P.L.) e di Kit per riduttori di pressione. Una zona del capannone è adibita a magazzino, ufficio, spogliatoio e w.c. e verrà realizzata su due livelli a mezzo di soppalco.
2. il capannone distinto con la lettera "B" sarà assegnato alla ditta "Leggieri Angelo" ed adibito alla miscelazione di vernici per auto ed all'assemblaggio di pezzi di ricambio di autocarrozzeria. In esso è prevista una zona per accettazione, un piccolo ufficio con servizi, mentre sul soppalco in 1° piano è previsto un archivio.
3. il capannone distinto con la lettera "C" sarà assegnato alla ditta AVEZZANO Michele ed adibito ad officina meccanica ed assemblaggio motori. Nell'ambito dell'opificio nei pressi dell'ingresso è prevista una zona per servizi ed uffici con deposito dei pezzi da assemblare ed uno dei motori realizzati, un'ulteriore deposito è previsto sul soppalco al 1° piano.
4. il capannone distinto con la lettera "D" sarà assegnato alla ditta D'AMICO Antonio ed adibito alla produzione di elementi semilavorati in legno. In adiacenza all'opificio di progetto sarà realizzato un edificio con piano terra destinato ad uffici e primo piano ad abitazione custode.

Nell'ambito del lotto d'intervento insiste già un capannone destinato alla stagionatura del legname, autorizzato con concessione edilizia in sanatoria n.73 dell'11.04.1995, successiva C.E. in variante n.68 del 21.04.2001 (per il completamento delle opere) ed autorizzazione di agibilità n.70 del 5.10.2001.

I capannoni di cui alle lettere A, B e C sono localizzati su un lotto avente superficie di mq. 8.290; il capannone contraddistinto dalla lettera C è localizzato su lotto avente superficie di mq. 9.023. Entrambi i lotti sono prospicienti la Via Foggia, servita da urbanizzazioni esistenti (reti elettrica, idrica e fognante) e caratterizzata da insediamenti produttivi esistenti e da edilizia alquanto diffusa che interessa anche la fascia di rispetto stradale di P.R.G.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali:

- Relazione Tecnica;
- Tav. 2.1 - stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- Tav. 2.2 - Stralcio catastale;
- Tav. 2.3 - Cartografia aerofotogrammetria dello stato di fatto;
- Tav. 2.4 - Cartografia aerofotogrammetria con l'Indicazione delle opere di urbanizzazione;
- Tav. 2.5 - Planimetrie di dettaglio- parametri urbanistici;
- Tav. 2.6/a - Studio tipologico - pianta, prospetti e sezioni - fabbricato "A";
- Tav. 2.6/b - Studio tipologico - pianta, prospetti e sezioni - fabbricato "B";
- Tav. 2.6/c - Studio tipologico - piante, prospetti e sezioni - fabbricato "C";
- Tav. 2.6/d - Studio tipologico - piante, prospetti e sezioni - fabbricato "D";
- Tav. C3/a - Rapporto tra Lay - out e immobili da realizzare - fabbricato "A";
- Tav. C3/b - Rapporto tra Lay - out e immobili da realizzare - fabbricato "Bn";
- Tav. C3/c - Rapporto tra Lay - out e immobili da realizzare - fabbricato "C";
- Tav. C3/d - Rapporto tra Lay - out e immobili da realizzare - fabbricato "D";
- Planimetri P.U.T.Ti
- Business Plan - piano occupazionale;
- Schema di convenzione.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, il Genio Civile di Foggia con nota n.25621 del 03.10.2001 ha espresso, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, di seguito riportato:

“”Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per il progetto di che trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza dell'intervento da allegare, prima dell'inizio lavori, alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art.62 della l.r. n.27/85.””

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di San Severo, ed in particolare dall'attestato a firma del Dirigente dell'U.T.C. datato 11.06.2002, risulta tra l'altro:

- a) Che il P.R.G. del Comune di San Severo è dotato di area destinata ad insediamenti industria/i - P.I.P. II intervento - la cui realizzazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, all'attualità decaduta per decorrenza del vincolo decennale;
- b) Che è stato avviato giudizio di merito, pendente davanti al Consiglio di Stato, per effetto del provvedimento di diniego di approvazione S.U.E. di iniziativa privata, presentata da alcuni proprietari di suoli ricadenti nel P.I.P. per effetto del quale le aree ben possono essere ricomprese tra quelle di cui al 2° comma dell'art. 1 della legge regionale 34/94 in quanto “giuridicamente inefficaci”;
- c) Che l'area del PIP - II intervento non è dotata di PM operativo;
- d) Che le urbanizzazioni del PIP non sono incluse nel programma triennale delle opere pubbliche;
- e) L'attività dei complessi in progetto comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.10 addetti a tempo indeterminato in aggiunta a quella già impegnata nelle attività produttive previste.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per gli interventi proposti dalla Ditta A.T.I. - Capogruppo AVEZZANO Michele sussistono le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n°34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizza-

zione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente.

La variante connessa all'Accordo di Programma risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico attesa la localizzazione dei due lotti di intervento in un ambito caratterizzato dalla presenza di impianti produttivi nonché in relazione allo stato di urbanizzazione della zona interessata, la cui nuova destinazione urbanistica non confligge con la pianificazione comunale esistente.

L'intervento dovrà, però, essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito dei lotti d'intervento, dovrà essere destinata a standard pubblici, ai sensi del D.I.M. 2.4.68 n.1444, una superficie non inferiore ai minimi fissati dalla predetta disposizione;
- 2) Nella realizzazione degli interventi e delle recinzioni dei lotti dovranno essere rispettate le distanze dal Nuovo Codice della Strada;
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;
- 4) Perimetralmente alle aree interessate, dovranno essere piantumate alberature in modo da realizzare effetti mitigatori degli interventi proposti;
- 5) Obbligo, da parte dell'A.T.I. di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, nonché degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento;
- 6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti (n.10 addetti in aggiunta a quelli impegnati nelle attività produttive) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività complesso industriale. Tale garanzia, anche in forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio

e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito normale "E" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n°1748/2000) la variante urbanistica non è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt.2.01 - punto 2 - e 5.03 delle N.T.A. del PUTT, né sussistono sotto il profilo paesaggistico elementi ostativi ai fini della sottoscrizione dell'accordo di Programma.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n. 7/98.

Si dà, altresì, atto che:

- l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000;
- l'intervento oggetto di A. di P., non è assoggettabile alle disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2001 in quanto non ricompreso negli allegati "A" e "B" della medesima legge.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da attuale Verde Agricolo e fascia di rispetto stradale ad Insediamenti Produttivi, sotto l'osservanza degli indici e dei parametri urbanistico - edilizi così come sopra riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.34 -5° comma- del Dlgs n.267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R..

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n. 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, possa, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del comune di San Severo.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Infine, si dà atto che, il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n.1284 del 10.10.2000.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4. COMMA 4°, Lett. E- DELLA L.R. N.7/97.**

**"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/01"**

"Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### **LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di San Severo per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta A.T.I. - Capogruppo AVEZZANO Michele di capannoni ad uso artigianale nel territorio del Comune di San Severo alla via Soccorso.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

**ACCORDO DI PROGRAMMA**

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele Fitto e il Comune di San Severo rappresentato dal Sindaco pro-tempore sig. Giuliano GIULIANI in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34, così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, per la realizzazione di capannoni ad uso artigianale nel Comune di San Severo da parte dell'A.T.I. - Capogruppo AVEZZANO Michele.

**PREMESSO:**

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del Dlgs n.267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Pro-

gramma, previamente autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;

- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art.34 del Dlgs n.267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto di approvazione del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

**CONSIDERATO:**

- a) che l'A.T.I. - Capogruppo AVEZZANO Michele, ha in programma la realizzazione di capannoni ad uso artigianale, nel territorio del Comune di San Severo;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di San Severo ha richiesto, con istanza in data 11/06/2002, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di capannoni ad uso artigianale con reperimento di area idonea, in variante al P.R.G. vigente;

**PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di San Severo:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di San Severo non dispone di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dall'A.T.I. - Capogruppo AVEZZANO Michele, e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 17.313,00 con destinazione a zona agricola e fascia di rispetto stradale nel vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di San Severo al foglio n°63 p.lla n° 60 e foglio n.67 particella n.4, per una superficie territoriale di 17.313,00 mq.; gli interventi sono ubicati lungo la via Foggia;
- c) che l'A.T.I. - Capogruppo AVEZZANO Michele si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere

di urbanizzazione primaria e secondarie necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'inse-diamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità;

#### VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di San Severo ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, per la realizzazione degli interventi da parte dell'A.T.I. - Capogruppo AVEZZANO Michele

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di San Severo, come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;
- 2) In attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di San Severo con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte dell'A.T.I. - Capogruppo AVEZZANO Michele di capannoni ad uso artigianale, in variante al vigente strumento urbanistico. I complessi, a carattere artigianale, ricadono in area che il vigente P.R.G. destina a Verde Agricolo e fascia di rispetto stradale. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art. 5 punto 1 del D.M. n°1444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della

stessa deliberazione di G.R. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_;

- 4) L'A.T.I. - Capogruppo AVEZZANO Michele dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di San Severo e l'A.T.I. - Capogruppo AVEZZANO Michele diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo dell'A.T.I. - Capogruppo Avez-zano Michele, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria;
  - c) l'obbligo dell'A.T.I., anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n.10 nuovi addetti in aggiunta a quelli già impegnati), previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso degli immobili essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di San Severo ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 quarto comma del D.lgs n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di San Severo. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di San Severo, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- 7) Nell'eventualità che l'A.T.I. non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.
- 8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà all'A.T.I. - Capogruppo AVEZANO Michele la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.
- 9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di San Severo provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
- 11) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del Dlgs n.267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95, la vigi-

lanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di San Severo.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune  
di San Severo  
Giuliano Giuliani

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1300

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di complesso produttivo di trasformazione enologia ubicato lungo la S.S. n. 544 al Km. 43 + 300 nel Comune di Trinitapoli (FG). Ditta "Azienda Agricola Guerra Filomena"**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 "Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e 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), con-

sente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lvo n.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 autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti 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".

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di Trinitapoli ha richiesto, con nota n. 1739 del 06.02.2003, al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della ditta "Azienda Agricola GUERRA Filomena" di un impianto per la trasformazione di prodotti ortofrutticoli ubicato lungo la S.S. n. 544 al Km. 43 + 300.

Alla predetta nota sindacale è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso dal Responsabile del III Settore dell'U.T.C., successivamente integrato dall'attestazione rilasciata in data 28.05.2003 prot.7845, da cui si rileva quanto di seguito si riporta:

"In riferimento alla richiesta di attivazione della procedura di Accordo di programma promossa dall'Azienda Agricola GUERRA Filomena, trasmessaVi con prot. N.1739 del 06.02.2003, con la presente

#### SI ATTESTA

- che il settore produttivo relativo all'intervento richiesto è quello agricolo, trattandosi di intervento relativo alla trasformazione di prodotti agricoli provenienti esclusivamente dai terreni di proprietà dell'Azienda agricola stessa;
- che gli Accordi di programma riferiti al settore agricolo che interessino aree aventi già specifica destinazione la definizione di un Accordo di Pro-

gramma in variante allo strumento urbanistico generale e alla sua disciplina normativa (NTE) relativa agli indici e ai parametri urbanistico edilizi non pressupone la verifica delle condizioni di ammissibilità della stessa variante (aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace);

- che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta Azienda Agricola GUERRA Filomena risulta sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante allo strumento urbanistico vigente;
- che non vi sono modificazioni alla zonizzazione quanto, piuttosto, una variazione agli indici di tale zona, poiché la realizzazione di tali interventi connessi all'attività agricola sono comunque consenta previa asseverazione delle aree necessarie al raggiungimento delle volumetrie richieste;
- che non vi è contrasto con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;
- che la zona interessata dalla presente proposta risulta essere dotata parzialmente delle urbanizzazioni primarie e che in tutti i casi la ditta ha manifestato sin d'ora la volontà di ottemperare alle eventuali richieste dell'Amministrazione comunale in sede di rilascio della Concessione Edilizia;
- che i proponenti si sono impegnati a cedere al Comune di Trinitapoli le aree nella quantità di cui all'art.5 punto 1 di cui al D.M. n. 1444/68 o, in sede di stipula della convenzione, a monetizzare le stesse previa specifica richiesta dell'Amministrazione;
- che l'area oggetto della richiesta non è soggetta a vincolo paesaggistico, archeologico, uso civico idrogeologico, storico, naturalistico, ecc.;
- che la ditta s'impegna, come risulta dalla bozza di convenzione allegata, a presentare formale polizza fidejussoria atta a garantire circa i livelli occupazionali previsti e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a cinque anni, così come previsto dalle disposizioni della L.R. n.8/98 e alle direttive della G.R.;
- che gli effetti della procedura attivata non comportano oneri a carico della Regione Puglia né a carico del Comune di Trinitapoli;
- che la ditta proponente è beneficiaria di conces-

sione di finanziamento giusta lettera di concessione n. PTA 29/02 del 01.10.2002 allegata alla documentazione presentata.””

Dall'esame degli atti trasmessi si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.F. vigente come zona "agricola" e dall'adottato P.R.G. come zona "E2", della superficie complessiva di mq. 17.067,00 riportata in catasto alle particelle nn. 15, 51, 52, 53 e 67 del foglio di mappa n.22 ubicata lungo la S.S. n.544 al Km. 43 + 300.

La suddetta area è parte della più ampia superficie di proprietà dell'Azienda Agricola GUERRA Filomena censita in catasto al fog. N.21 part.IIa n.106 e fog. N.22 part.IIe nn.33, 14, 68, 13, 38, 39, 40, 60, 54, 15, 51, 52, 53, 67 e 41 per complessivi mq.45.476,00.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie interessata all'intervento:	mq. 17.067,00;
- Superficie totale costruita:	mq. 658,70;
- Rapporto di copertura:	3,68%;
- Volume totale di progetto:	mc. 4.610,83;
- Altezza max fabbricati:	m. 7,00;
- Densità edilizia territoriale:	0,27 mc./mq.
- Superficie a parcheggi:	mq. 1.900,00.
- Distanze dai confini:	min. 10,00 m.
- Distanze dalle strade:	min.110,00 m.

L'intervento proposto prevede:

- a) la costruzione di un moderno opificio per la trasformazione di prodotti orticoli e viticoli (uva da tavola) nell'ambito del quale sono previsti i cicli produttivi di seguito riportati:

PRODOTTI ORTICOLI	UVA DA TAVOLA
1. Scarico;	1. scarico cassette;
2. calibratura;	2. pulitura e selezione;
3. lavaggio;	3. imballaggio;
4. lavorazione e selezione;	4. conservazione in cella frigo;
5. imballaggio;	5. carico prodotto.
6. conservazione in cella frigo;	
7. carico prodotto.	

- b) la costruzione di un edificio servizi, articolato su due piani fuori terra, ove al piano terra sono ubicati gli uffici amministrativi ed i servizi per gli addetti; mentre il piano superiore è destinato ad all'alloggio custode;

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali, di seguito riportati:

- Allegato n.1 - Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente;
- Allegato n.2 -Stralcio catastale aggiornato - scala 1:2.000 e scala 1:1.000;
- Allegato n.3 - Cartografia aerofotogrammetria;
- Allegato n.4 - Cartografia aerofotogrammetria opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- Allegato n.5 - Elaborato di dettaglio assetto urbanistico del manufatto;
- Allegato n.6 - Progetto del manufatto da realizzare;
- Allegato n.7 - Inquadramento dell'intervento e sue caratteristiche;
- Allegato n.8 - Documentazione catastale e titolo di proprietà;
- Allegato n.9 - Verifica dei vincoli - tavole Tematiche PUTT/pba;
- Allegato n.10 - Assetto Urbanistico e N.T.E.;
- Allegato n.11 - Relazione geologica;
- Allegato n.12 - Descrizione opere previste di urbanizzazione;
- Allegato n.13 - Rilevo fotografico;
- Condizioni di ammissibilità della proposta;
- Piano occupazionale;
- Concessione finanziamento n. PTA 20/02 del 01.10.2002;
- Concessione finanziamento n. PTA 20/02 del 01.10.2002 allegato relazione istruttoria Banco di Napoli;
- Business plan;
- Bozza di convenzione.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, il Genio Civile di Foggia con nota n.3544 del 24.02.2003 ha espresso, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, di seguito riportato:

“Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per il progetto di che trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare, prima dell'inizio dei lavori, alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art.62 della l.r. n.27/85 a condizione

che prima dei lavori e della progettazione si eseguono indagini dirette per ogni lotto per definire il tipo di fondazione in relazione al tipo di terreno ed ai fabbricati a farsi.””

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di Trinitapoli, risulta:

- a) che l'attività de complesso comportela a regime, l'utilizzo di mano d'opera non inferiore alle 11 unità;
- b) che coerentemente alle direttive emanate dalla G.R. con delibera n.1284 del 10.10.2000 gli Accordi di programma riferiti al settore agricolo che interessino aree aventi già specifica destinazione la definizione di un Accordo di Programma in variante allo strumento urbanistico generale e alla sua disciplina normativa (NTE) relativa agli indici e ai parametri urbanistico edilizi non presuppone la verifica delle condizioni di ammissibilità della stessa variante (aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace).

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Società Azienda Agricola GUERRA Filomena” sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n°34 e s.m. ed integrazioni, per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico e ciò in relazione sia alla localizzazione che non interferisce con le direttrici di espansione dell'abitato sia alla specificità dell'intervento da ubicarsi lontano dal centro abitato.

L'intervento dovrà, però, essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere destinata a standards pubblici, da cedere gratuitamente al Comune, una superficie tale da garantire il rispetto dei parametri minimi di cui all'art.5 - punto 1 - del D.I.M. 2.4.68 n.1444;
- 2) Nella realizzazione dei corpi di fabbrica all'interno dell'area e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada;
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e par-

cheggio privato, dovrà essere pari a quella prevista in progetto e comunque tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;

- 4) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde ed opportunamente piantumate in modo da mitigare l'impatto visivo dell'intervento a realizzarsi;
- 5) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, nonché di impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento;
- 6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n° 11 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente (P.F.) nonché al P.R.G. adottato nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona produttiva (agro-alimentare), con indici

e parametri urbanistico - edilizi così come sopra rideterminati.

La stessa variante risulta ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico attesa l'utilizzazione delle aree per finalità connesse alla destinazione d'uso vigente quale è la trasformazione dei prodotti agricoli.

L'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.34 -5° comma- del Dlgs n.267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R..

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n.8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Trinitapoli.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n.7/98.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T. "Paesaggio": l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore rilevante "C", art. 2.01 - titolo II.

In merito, attesa la sopravvenuta approvazione del PUTT con delibera di G.R. n.1748/2000, tra ed elaborati trasmessi con nota n.1793/2003 vi è anche una relazione avente per oggetto "Rapporto norme PUTT/pba da cui si rileva quanto segue:

"Come risulta dall'allegato n.9 di progetto "Verifica dei vincoli - tavole tematiche PUTT(pba" l'intervento non ricade in alcun vincolo tranne quello indicato nella tavola del PUTT provincia di Foggia serie n.5"vincoli e segnalazioni architettonici-archeologici".

Dalla detta tavola si evince la presenza del Regio tratturo indicato con il n.41 "Foggia-Tressanri-Barletta", che attualmente coincide con l'andamento della S.S. 544.

Come risulta dallo stralcio planimetrico dell'intervento il corpo di fabbrica da realizzarsi dista dal limite bitumato della strada statale ben 110 m., quindi abbondantemente oltre il limite di rispetto richiesto dalla succitata tavola del PUTT.

Tuttavia si precisa che il parcheggio interno previsto nel progetto per una superficie complessiva di mq. 1.900 sarà realizzato nel pieno rispetto dei vincoli imposti, non saranno realizzati volumi fuori terra e la sovrastruttura di pavimentazione sarà realizzata come segue:

- Strato misto granulare di cava stabilizzato arido dello spessore di cm.30:
- Strato di breccia arida pezzatura 2 - 4 cm. Per una spessore di cm.25.

Sarà quindi evitata la pavimentazione con strati impermeabilizzando di conglomerati bituminosi quali tout-venant, binder e/o tappetino.""

Premesso quanto sopra, riportato nella relazione di progetto, fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal PUTT, si ritiene che l'intervento in parola per la sua localizzazione non interferisce conseguentemente sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per l'ambito territoriale esteso di riferimento, tenuto peraltro conto dello stato di antropizzazione delle aree contigue e prossime a quelle oggetto d'intervento. Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in progetto comporta è da reputarsi ancora compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale sott'ordinata.

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/ paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole.

Infine, si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n.1284 del 10.10.2000.""

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPAR-

TIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4. COMMA 4°, Lett. E - DELLA L.R. N.7/97.

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/01”

“Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione”.

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Trinitapoli per la realizzazione, in variante al P.F. vigente ed al P.R.G adottato, da parte della ditta “Azienda Agricola GUERRA Filomena” di un complesso produttivo di trasformazione enologica nel territorio del Comune di Trinitapoli;
- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del

PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio della C.E .

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele Fitto e il Comune di Trinitapoli rappresentato dal Sindaco pro-tempore Sig. Arcangelo BARISCIANO in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di un complesso produttivo di trasformazione di prodotti ortofrutticoli nel Comune di Trinitapoli da parte dell'Azienda Agricola GUERRA Filomena.

#### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art.27 della legge 8 giugno 1990 n°142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 27 della legge 8 giugno 1990 n.

142, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### **CONSIDERATO:**

- a) che l'Azienda Agricola GUERRA Filomena ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Trinitapoli, di un impianto per la trasformazione di prodotti ortofrutticoli ubicato lungo la S.S. 544 al Km. 43 + 300;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Trinitapoli ha richiesto, con istanza in data 6/2/2003, n.1739, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un impianto per la trasformazione di prodotti ortofrutticoli da parte Azienda Agricola GUERRA Filomena in variante al P.F. vigente ed all'adottato P.R.G.;

#### **PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Trinitapoli:

- a) che coerentemente alle direttive emanate dalla G.R. con delibera n.1284 del 10.10.2000 gli Accordi di programma riferiti al settore agricolo che interessino aree aventi già specifica destinazione la definizione di un Accordo di Programma in variante allo strumento urbanistico generale e alla sua disciplina normativa (NTE) relativa agli indici e ai parametri urbanistico edilizi non presuppone la verifica delle condizioni di ammissibilità della stessa variante (aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace);
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 17.067,00 risulta censita in catasto terreni in agro di Trinitapoli alle particelle nn. 15, 51, 52, 53 e 67 del foglio di mappa n.22 ubicata lungo la S.S. n.544 al Km. 43 + 300 poiché l'area d'intervento è tipizzata dal P.F. vigente come zona agricola "E" e dall'adottato P.R.G. come zona "E2", si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per con-

sentire la realizzazione dell'intervento proposto Azienda Agricola GUERRA Filomena;

- c) che l'Azienda Agricola GUERRA Filomena si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie al complesso agro-alimentare, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 11 unità.

#### **VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato -con prescrizioni e condizioni- il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Trinitapoli ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Azienda Agricola GUERRA Filomena.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Trinitapoli come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Trinitapoli con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Azienda Agricola GUERRA Filomena di un impianto agro-alimentare con annessi servizi in variante allo strumento urbanistico vigente (P.F.) ed adottato (P.R.G.). Il complesso proposto, interessa aree tipizzate dal P.F. vigente come zona agricola "E" e dall'adottato P.R.G. come zona "E2" del Comune di Trinitapoli.  
Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi

a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;

- 4) L'Azienda Agricola GUERRA Filomena inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Trinitapoli e la Azienda Agricola GUERRA Filomena diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) il divieto per l'Azienda Agricola GUERRA Filomena, di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n.11 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita

alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Trinitapoli ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Trinitapoli. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Trinitapoli, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi delle vigenti leggi.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.

- 7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.
- 8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà all'Azienda Agricola GUERRA Filomena, la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.
- 9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministra-

zione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Trinitapoli provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

- 11) Ai sensi dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Trinitapoli.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune  
di Trinitapoli  
Sig. Arcangelo Barisciano

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1301

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero in l.tà "S. Andrea" nel Comune di Vieste (FG). Sig. Scala Domenico - Amm.re Unico Soc. "Delle More s.r.l."**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento, confermata e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34

"Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e 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 dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.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 autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti 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".

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di VIESTE, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n.38 del 30/03/2000 avente ad oggetto "L.R. n.8/98 - Linee Guida ed indirizzi al Sindaco per la proposizione alla Regione Puglia di Accordi di Programma" ha richiesto, con nota n. 5340 del 09/04/01, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Sig. SCALA Domenico - Amm.re Unico Soc. "Delle More s.r.l." di un complesso alberghiero in l.tà "S. Andrea".

Nel predetto atto n.38/01 il Consiglio Comunale, ha deliberato, tra l'altro, testualmente quanto di seguito si riporta:

- di approvare i seguenti criteri generali in forza dei quali il Sindaco, espletate le formalità della procedura prescritta dalla L.R. 08/98 e dalle relative linee guida Regionali, provvederà alla proposta di accordo di programma, ai sensi dell'art. 27 della legge 08.06.90 n. 142, da trasmettere al Presidente della Giunta Regionale per gli interventi disciplinati dalla L.R. 28.01.98 n. 08.

### A- Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare

Sono consentiti sia nelle zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi che fuori di tali zone: In tali zone sono consentite strutture alberghiere e per il turismo congressuale, per il turismo termale o di benessere, per l'ecoturismo, per l'agriturismo, nonché per il turismo religioso e per il turismo sociale-sportivo-convittuale-scolastico, nonché la riqualificazione, la riconversione e la ristrutturazione delle strutture turistiche ricettive extralberghiere, secondo i parametri di cui alle delibere Consiliari nr. 42/98 e 46/98 e n. 10/99.

Tutte le strutture alberghiere devono essere dotate di attrezzature complementari per lo svago e lo sport e rispondere ai requisiti previsti dalla L.R. 11/99. Sono inoltre consentite strutture non ricettive ma complementari al turismo (parchi divertimento, discoteche, centri congresso, centri di aggregazione giovanile, di sperimentazione teatrale e cinematografica, acquari, osservatori di scienze naturali e di astronomia, centri visita, centri commerciali, centri polisportivi, ippodromi, campi da golf, aereoscali, ecc.).

Per tali interventi si prescrive quanto segue:

- a) nella fascia compresa entro i 500 mt con esclusione della edificazione nella fascia dei 300 mt dal confine del Demanio Marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
- superficie territoriale minima d'intervento St = 1,5 Ha;
  - indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mc/mq;
  - Indice di utilizzazione territoriale espresso come rapporto fra superfide massima coperta costruibile e superficie territoriale  $ut = 0,10$ ;
  - per gli ampliamenti di Alberghi esistenti, regolarmente autorizzati, per gli interventi nel centro abitato e per le riqualificazioni urbanistiche di aree produttive dismesse parzialmente edificate è possibile utilizzare l'indice max di fabbricabilità territoriale 0,80 mc/mq. e  $ur = 0,20$ ;
  - Altezza Massima  $H = 7,00$  mt. Per  $UT = 0,10$ ;
  - $H =$  altezza d'edifici drcostanb per  $ur = 0,20$
  - Indice di visuale libera  $VI = 1$
  - Distanza fra pareti di edifici antistanti minimo 10 mt.

- b) nelle zone comprese oltre i 500 mt. dal confine del demanio marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:

- Superficie territoriale minima d'intervento st = 1,5 Ha;
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,50 mc/mq.;
- Indice di utilizzazione territoriale  $ut = 0,10$ ;
- Altezza massima  $H = 11,50$  mt.;
- Indice di visuale libera  $VI = 1$ ;
- Distanza fra pareti di edifici antistanti, minimo 10 mt.

Per le aree intercluse dalla presenza di attività turistiche esistenti, o altri insediamenti l'area minima d'intervento quella esistente.””

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR, con nota n. 7291 in data 30/07/2001, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di Vieste di produrre integrazioni agli atti ed ulteriori attestazioni.

Il Comune di Vieste - con note n.2305 del 12/02/2002 e n.302 del 28/11/2002 ha trasmesso la documentazione richiesta.

Alla predetta nota n.2305/02 è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 11/02/2002 dal Dirigente del Settore Tecnico che testualmente di seguito si riporta:

“VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

VISTA la richiesta integrativa formulata dal Settore Urbanistico Regionale con nota n° 7291/1 del 30.07.2001;

### ATTESTA

CHE il progetto presentato dalla ditta SCALA Domenico per la costruzione di un complesso alberghiero in Loc. S. Andrea, è coerente con i contenuti dell'Accordo di Programma con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000;

CHE l'intervento proposto interessa aree di proprietà della ditta proponente;

CHE nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente non sussistono aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto;

CHE la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente è sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;

CHE non vi è contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;

CHE nell'area d'intervento non sono presenti opere di urbanizzazione primarie;

CHE l'area d'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico e non sussistono condizioni di immodificabilità assoluta;

CHE il piano occupazionale è idoneo ed il piano economico finanziario è coerente con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1248 del 10.10.2000;

CHE i contenuti della bozza di convenzione sono conformi alle disposizioni della L.R. 8/98 ed alle richiamate direttive della G.R.-”””.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente come zona turistica "CT", della superficie complessiva di circa mq. 30.310, riportata in catasto alle particelle nn.224, 289, 454, 457 e 461 del foglio di mappa n.11 in l.tà "S. Andrea".

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie territoriale: mq. 30.310 (di cui mq.10.600 oltre i 500,00 m. dal demanio marittimo);
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,40 mc/mq.; 0,50 mc/mq. oltre i 500,00 m.;
- Superficie coperta di progetto: mq. 1.224,00;
- Superficie totale dei livelli (mq.1.224 x 4): mq. 4.896,00;
- Rapporto di copertura: 4,04%;

- Volume di progetto: mc. 13.158,00;
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut); 0,04;
- Altezza max fabbricati: ml. 10,50;
- Visuale libera: 12,5;
- Per parcheggi privati: mq. 1.318 (ubicati nel piano seminterrato);
- Aree per standards pubblici: mq .4.000 (di cui il 50% destinati a parcheggi pubblici).

L'intervento proposto prevede la realizzazione di una struttura alberghiera con annessi servizi della consistenza di n.111 camere per un totale di n.260 posti letto.

L'edificio di progetto si sviluppa in un piano rialzato e n.3 piani fuori terra; in particolare:

- al piano rialzato sono ubicati l'ingresso con hall, la sala colazione, la sala ristorante con cucina e la sala polivalente;
- al piano seminterrato trovano collocazione: un centro benessere, con palestra, sauna, fitness, ecc. depositi, aree per parcheggio a servizio della struttura alberghiera;
- ai n.3 piani superiori sono ubicati le n.111 camere.

L'intervento proposto si inserisce in un tessuto urbanistico già antropizzato circondato da edifici di tipo spontaneo, abitativi e turistici, regolarmente condonati, fino a scendere a valle sul lung.re Europa con insediamenti abitativi. La zona in oggetto è contornata da una strada comunale ed allacciata direttamente con l'abitato.

Per una migliore identificazione dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Tav. n.1 - Relazione Tecnica;
- Tav. n.2 - Stralci Planimetrici;
- Tav. n.3 - Planimetria Generale- Profili;
- Tav. n.4 - Aree da cedere al Comune;
- Tav. n.5- Piante;
- Tav. n.6 - Prospetti e sezioni;
- Tav. n.7 - Urbanizzazioni;
- Tav. n.6 - Pianta primo e secondo piano;

- Tav. n.8 - Documentazione fotografica;
- Tav. n.9 - Schema di convezione.
- Relazione Economica - descrittiva di un intervento produttivo con piano occupazionale;
- Relazione Geologica.

Le aree interessate dalla struttura alberghiera, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano soggette al vincolo paesaggistico di cui al Dlgs n.490/99, al vincolo sismico ex legge n. 64/74 ed idrogeologico, nonché incluse nella "zona 2n del Parco Nazionale del Gargano e come tale assoggettate alle procedure del D.P.R. 5.6.1995.

In relazione al vincolo idrogeologico ed all'inclusione delle aree oggetto d'intervento nel Parco Nazionale del Gargano è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e dell'Ente Parco Nazionale del Gargano dei nulla-osta e pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, in Genio civile di Foggia con nota n.20356 del 23.10.2000 ha espresso, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, di seguito riportato:

"Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per il progetto di che trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 212/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare, prima dell'inizio dei lavori, alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art.62 della l.r. n.27/85."

Inoltre, dato che l'area interessata alla realizzazione della struttura alberghiera in questione è inserita nell'allegato "B" elenco "B2" lettera ax della l.r. n.11/2001 e rientrando nel Parco Nazionale del Gargano si precisa che lo stesso intervento va sottoposto alle disposizioni della suddetta legge regionale e ciò prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di VIESTE si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di una struttura alberghiera con annessi ser-

vizi in area che pur avendo destinazione turistica (CT), alla stato non è regolamentata da una strumentazione urbanistica attuativa e come tale non è giuridicamente efficace.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente sia per quanto attiene agli indici e parametri previsti dalle N.T.A. di P.R.G. sia per il superamento del vincolo procedimentale (gli interventi nella zona CT sono subordinati alla preventiva redazione ed approvazione di idonea strumentazione esecutiva P.P. o P.L.) e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.27 - 5 comma - della L.s. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R..

La stessa variante che prevede l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico risulta ammissibile e ciò in relazione alla localizzazione dell'area interessata nell'ambito della maglia di P.R.G. che non pregiudica la pianificazione di 2° livello prevista dal P.R.G. per la zona turistica "CT" nonché agli indici e parametri urbanistico - edilizi congruenti con l'impianto produttivo proposto secondo gli indirizzi dettati dall'Amm.ne Comunale.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;
- 2) Le aree a standards da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
- 3) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 4) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, acquisizione:

- del parere sul vincolo idrogeologico da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Foggia;
  - del parere espresso dall'Ente Parco Nazionale del Gargano, nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'intervento;
- 5) Assoggettamento dell'intervento alle disposizioni della l.r. n.11/2001;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di VIESTE risulta:

- a) che l'attività del complesso alberghiero da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.18 unità fisse e n.14 unità a tempo determinato;
- b) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci;
- c) Il Comune di VIESTE con delibera di C.C. n.38 del 10/03/99 ha fissato i criteri generali in forza dei quali il Sindaco poteva richiedere la sottoscrizione degli Accordi di Programma, ai sensi della l.r. n.8/98, in presenza di zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Sig. SCALA Domenico - Amm.re Unico Soc. "Delle More s.r.l." sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n°34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle ulteriori seguenti condizioni:

- 1) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferi-

mento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'inse-  
diamento.

- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 18 addetti fissi e n.14 a tempo determinato) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
- 3) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica dagli del PUTT, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "D".

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "D" prevedono: valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche.

In merito, con nota prot. 302 in data 28.11.2002, il Comune di VIESTE ha trasmesso, lo Studio di Impatto Ambientale, peraltro trasmesso anche all'Assessorato Reg.le all'Ambiente per gli adempimenti e le procedure previste dalla l.r. n.11/2001, da cui si evincono le seguenti situazioni:

- **Sistema geologico geomorfologico ed idrogeologico:** l'area è compresa tra le colline Chiesola e

S. Andrea lungo il litorale nord del centro abitato, su un versante in roccia lapidea leggermente emergente verso est, ad una quota compresa tra 21 e 25 m. sul livello del mare. Il corpo versante è costituito dalla formazione lapidea di base rappresentata dalle calcareniti ecoceniche, in banchi e strati. Tali calcari risultano globalmente compatti e stabili, pur presentando un complesso sistema di fratturazioni; comunque va evidenziato che il versante possiede i requisiti di potenziale stabilità.

Si escludono possibilità di scoscendimenti litici, né si segnalano, nell'hinterland del sito, indizi di franamento in atto o potenziale.

La valle interessata dall'intervento in esame rientra nelle valli calcaree, prive di deflussi incanalati di acqua perenne. In essa le acque di precipitazione vanno disperse per infiltrazione, senza dar luogo a deflussi in grado di operare l'azione erosiva, considerata anche l'esiguità del bacino idrografico.

- **Sistema “copertura botanico - vegetazionale e culturale”:** la valle in esame è interamente coltivata ad oliveto mentre gli accumuli sabbiosi di retrospiaggia, un tempo erano utilizzata esclusivamente a vigneto. La zona d'intervento allo stato risulta altamente urbanizzata essendo utilizzata in parte a strutture ricettive ed in parte ad edilizia residenziale. E' presente vegetazione d'alto fusto, rappresentata da piantumazioni recenti all'interno delle strutture turistiche, costituite in gran parte da pini, oltre alle piantumazioni sinantropiche (acacia, eucalipto, oleandro). Sui crinali dei rilievi contornanti la valle in esame è presente, a macchie, la vegetazione tipica della macchia mediterranea con pini d'Aleppo e bassa macchia costituita da lentisco, mirto, rosmarino, ecc..

Nel comprensorio non è stata accertata la presenza di specie rare e animali in via di estinzione. inoltre i viali e spazi adibiti a verde saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e di alberature tipiche della zona al fine di favorire l'inserimento delle nuove opere nel paesaggio.

- **Sistema della “stratificazione storica dell'organizzazione insediativa”:** il sito di interesse

non è segnato dalla presenza di “elementi” che possono essere considerati come “componenti il sistema della stratificazione storica dell'insediamento”. Infatti non vi è traccia di “beni culturali” o più specificatamente “beni archeologici”, “beni architettonici”, “beni storici”.

Premesso quanto innanzi e in relazione al “parere paesaggistico” previsto dall'art 5.03 delle NTA del PUTT/ paesaggio, per b variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e pertanto meritevoli di tutela. Le recinzioni ed i muri di contenimento a farsi dovranno essere realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti.
- Le eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva; siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento.
- Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre, verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona (colori tenui della gamma delle terre).

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1284 del 10.10.2000.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n.8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della

G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

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. n.7/97.

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/01”

“Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione”.

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n°

34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Ditta SCALA Domenico - Amm.re Unico Soc. “Delle More s.r.l.” di un complesso alberghiero in l.tà “S. Andrea” del Comune di VIESTE;

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e rilascio della C.E.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele Fitto e il Comune di Vieste rappresentato dall'on. Domenico SPINA DIANA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di una struttura alberghiero con annessi servizi in località “S. Andrea” nel Comune di Vieste da parte del sig. SCALA Domenico - Amm.re Unico della Società “Delle More s.r.l.”.

#### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla

Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;

- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art.34 del D.Lgs n.267/2000 l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### **CONSIDERATO:**

- a) che la Società "Delle More s.r.l." ha in programma la realizzazione, in località S. Andrea del Comune di Vieste, di una struttura alberghiera;
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Vieste ha richiesto, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura alberghiera con annessi servizi, in località S. Andrea, in variante al P.R.G. vigente;

#### **PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, anch'essi in variante al P.R.G. vigente;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 30.310,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n° 11 p.lle nn°224, 289, 454, 457 e 461;
- c) che le aree e le opere progettate risultano rientrare nell'ambito della Zona "2" del Parco

Nazionale del Gargano e nell'allegato "B", elenco "B", della l.r. n.11/2001 e, pertanto, si prescrive di sottoporre lo stesso a Verifica di Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale, prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, ai sensi della l.r. n.11/2001. Parimenti dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D". Resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art.5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.

- d) che la Società "Delle More s.r.l." dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 18 addetti a tempo indeterminato e 14 unità a tempo determinato

#### **VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_ del \_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Vieste ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Società "Delle More s.r.l.";

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Vieste come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° del costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizza-

zione da parte della Società "Delle More s.r.l." di una struttura alberghiera, con annessi servizi, in variante alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico che subordinano gli interventi nelle zone "CT - turistiche" alla preventiva redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo nonché agli indici e parametri urbanistico - edilizi previsti dal P.R.G. vigente per la zona "CT" interessata. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;

- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
- 4) La Società "Delle More s.r.l." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione con individuazione del recapito finale in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Vieste e la Società "Delle More s.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) il divieto per la Società "Delle More s.r.l." di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 18 addetti fissi e n.14 a tempo determinato) previsti in progetto e la destinazione

d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Vieste ratificherà il presente Accordo di Programma;

- e) inalienabilità dei singoli edifici costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.
- 7) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lvo n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Vieste. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Vieste, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- 8) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento

riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

- 9) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Società "Delle More s.r.l." la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 d) a carico della stessa Società proponente.
- 10) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a dell'Amministrazione Comunale.
- 11) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Vieste provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
- 12) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del D.Lvo n.267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Vieste.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco Del Comune  
Di Vieste  
On. Domenicantonio SPINA DIANA

Il Presidente Della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele FITTO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1302

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un'attività ricettiva alberghiera in l.tà "Scialara" nel Comune di Vieste (FG). Ditta: Troia Vincenzo.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTA-NIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento, confermata e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 "Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e 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 dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.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 autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti 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".

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di VIESTE, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n.38 del 30/03/2000 avente ad oggetto "L.R. n.8/98 - Linee Guida ed indirizzi al Sindaco per la proposizione alla Regione Puglia di Accordi di Programma" ha richiesto, con nota n.10502 del 05/07/02, al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da

parte del Sig. TROIA Vincenzo di un'attività ricettiva alberghiera in l.tà "Scialara".

Nel predetto atto n.38/01 il Consiglio Comunale, ha deliberato, tra l'altro, testualmente quanto di seguito si riporta:

- di approvare i seguenti criteri generali in forza dei quali il Sindaco, espletate le formalità della procedura prescritta dalla L.R. 08/98 e dalle relative linee guida Regionali, provvederà alla proposta di accordo di programma, ai sensi dell'art. 27 della legge 08.06.90 n. 142, da trasmettere al Presidente della Giunta Regionale per gli interventi disciplinati dalla L.R. 28.01.98 n. 08.

#### **A- Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare**

Sono consentiti sia nelle zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi che fuori di tali zone: In tali zone sono consentite strutture alberghiere e per il turismo congressuale, per il turismo termale o di benessere, per l'ecoturismo, per l'agriturismo, nonché per il turismo religioso e per il turismo sociale-sportivo-convittuale-scolastico, nonché la riqualificazione, la riconversione e la ristrutturazione delle strutture turistiche ricettive extralberghiere, secondo i parametri di cui alle delibere Consiliari nr. 42/98 e 46/98 e n. 10/99.

Tutte le strutture alberghiere devono essere dotate di attrezzature complementari per lo svago e lo sport e rispondere ai requisiti previsti dalla L.R. 11/99. Sono inoltre consentite strutture non ricettive ma complementari al turismo (parchi divertimento, discoteche, centri congresso, centri di aggregazione giovanile, di sperimentazione teatrale e cinematografica, acquari, osservatori di scienze naturali e di astronomia, centri visita, centri commerciali, centri polisportivi, ippodromi, campi da golf, aereoscali, ecc.).

Per tali interventi si prescrive quanto segue:

- a) nella fascia compresa entro i 500 mt con esclusione della edificazione nella fascia dei 300 mt dal confine del Demanio Marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
  - superficie territoriale minima d'intervento  $St = 1,5 \text{ Ha}$ ;
  - indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mc/mq;
  - Indice di utilizzazione territoriale espresso

come rapporto fra superficie massima coperta costruibile e superficie territoriale  $ut = 0,10$ ;

- per gli ampliamenti di Alberghi esistenti, regolarmente autorizzati, per gli interventi nel centro abitato e per le riqualificazioni urbane di aree produttive dismesse parzialmente edificate è possibile utilizzare l'indice max di fabbricabilità territoriale 0,80 mc/mq. e  $UT = 0,20$ ;
  - Altezza Massima  $H = 7,00 \text{ mt}$ . Per  $UT = 0,10$ ;
  - $H =$  altezza d'edifici circostanti per  $UT = 0,20$
  - Indice di visuale libera  $VI = 1$
  - Distanza fra pareti di edifici antistanti minimo 10 mt.
- b) nelle zone comprese oltre i 500 mt. dal confine del demanio marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
    - Superficie territoriale minima d'intervento  $st = 1,5 \text{ Ha}$ ;
    - Indice di fabbricabilità territoriale 0,50 mc/mq.;
    - Indice di utilizzazione territoriale  $ut = 0,10$ ;
    - Altezza massima  $H = 11,50 \text{ mt}$ .;
    - Indice di visuale libera  $VI = 1$ ;
    - Distanza fra pareti di edifici antistanti, minimo 10 mt.

Per le aree intercluse dalla presenza di attività turistiche esistenti, o altri insediamenti l'area minima d'intervento quella esistente."

Alla predetta nota n.10502/02 è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 05/07/2002 dal Dirigente del Settore Tecnico che testualmente di seguito si riporta:

"VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

VISTA la richiesta integrativa formulata dal Settore Urbanistico Regionale con nota n° 7291/1 del 30.07.2001;

#### **ATTESTA**

CHE il progetto presentato dalla ditta TROIA Vincenzo per la costruzione di un'attività ricettiva alberghiera in Loc. Scialara, è coerente con i contenuti dell'Accordo di Programma con le direttive

emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000;

CHE l'intervento proposto interessa aree non di proprietà della ditta proponente, bensì, la ditta proponente, risulta in qualità di promettente acquirente dell'immobile giusta preliminare di vendita in atti e nelle cui clausole si stabilisce di "autorizzare i promettenti acquirenti a presentare al Comune di Vieste tutte le pratiche edilizie necessarie per la valorizzazione urbanistica del terreno" e che "eventuali atti di assenso potranno avere concreta attuazione solo in seguito al perfezionamento dell'atto notarile";

CHE nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente non sussistono aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto;

CHE la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente è sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;

CHE non vi è contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;

CHE nei pressi dell'area d'intervento sono presenti opere di urbanizzazione primarie (strade, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas, pubblica illuminazione);

CHE l'area d'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico e non sussistono condizioni di inidoneità assoluta;

CHE il piano occupazionale è idoneo ed il piano economico finanziario è coerente con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1248 del 10.10.2000;

CHE i contenuti della bozza di convenzione sono conformi alle disposizioni della L.R. 8/98 ed alle richiamate direttive della G.R.-".

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente come zona turistica "CT", della superficie complessiva di circa mq. 11.395, riportata in catasto alle particelle nn.159, 170, 161, 162 e 163 del foglio di mappa n.14 in l.tà "Scialara".

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie territoriale: mq. 11.395;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,40 mc/mq.;
- Superficie coperta di progetto: mq. 613,00;
- Superficie totale dei livelli (mq.613 + 691): mq. 1.304,00;
- Rapporto di copertura: 5,00%;
- Volume di progetto: mc. 4.400,00;
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,057;
- Altezza media fabbricati: ml. 7,00;
- Visuale libera: 8,00 maggiore di quello ammissibile;
- Per parcheggi privati: mq. 440 (ubicati nel piano seminterrato);
- Aree per standards pubblici: mq. 1.100 (di cui il 50% destinati a parcheggi pubblici, esclusa la viabilità).

L'intervento proposto prevede la realizzazione di una struttura alberghiera con annessi servizi della consistenza di n.10 bilocali e n.28 monolocali per un totale di n. 110 posti letto.

L'edificio di progetto si sviluppa su n.2 piani fuori terra oltre il seminterrato; in particolare:

- al piano rialzato sono dislocati: hall, accettazione sala ristorante con cucina, n.8 bilocali con cucina autonoma e n.2 bilocali con angolo cottura;
- al piano seminterrato trovano collocazione la sala polivalente, centro benessere con annessi servizi, deposito e parcheggio;
- al primo piano sono ubicati n.26 monolocali di tipo alberghiero e n.2 bilocali con angolo cottura.

L'intervento proposto si inserisce in un tessuto urbanistico già antropizzato circondato da edifici di tipo spontaneo, abitativi e turistici. La zona in oggetto contornata da strade vicinali è dotata di opere di urbanizzazione primarie quali rete idrica-fognante, elettrica e telefonica.

Per una migliore identificazione dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Tav. n.1 - Relazione Tecnica;
- Tav. n.2 - Stralci Planimetrici;
- Tav. n.3 - Planimetria Generale;
- Tav. n.4 - Profili;
- Tav. n.5 - Aree da cedersi al Comune;
- Tav. n.6 - Struttura alberghiera: Piante - prospetti - sezioni;
- Tav. n.7 - Servizi: Piante - Prospetti e sezioni;
- Tav. n.8 - Urbanizzazioni;
- Tav. n.9 - Schema di convezione;
- Tav. n.10 - Documentazione fotografica;
- Tav. n.7 - Relazione Economica - descrittiva di un intervento produttivo con piano occupazionale;
- Relazione Geologica.

Le aree Interessate dalla struttura alberghiera, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano soggette al vincolo paesaggistico di cui al Dlgs n.490/99 ed al vincolo sismico ex legge n. 64/74, nonché incluse nella "zona 2" del Parco Nazionale del Gargano e come tale assoggettate alle procedure del D.P.R. 5.6.1995.

In relazione all'inclusione delle aree oggetto d'intervento nel Parco Nazionale del Gargano è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte dell'Ente Parco Nazionale del Gargano del parere previsto dalla vigente legislazione in materia.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, in Genio civile di Foggia con nota n.20411 del 13.03.2001 ha espresso, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, di seguito riportato:

Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per il progetto di che trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare, prima dell'inizio dei lavori, alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art.62 della l.r. n.27/85.""

In relazione a quanto prospettato dal Comune di VIESTE si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizza-

zione di una struttura alberghiera con annessi servizi in area che pur avendo destinazione turistica (CT), alla stato non è regolamentata da una strumentazione urbanistica attuativa e come tale non è giuridicamente efficace.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente sia per quanto attiene agli indici e parametri previsti dalle N.T.A. di P.R.G. sia per il superamento del vincolo procedimentale (gli interventi nella zona CT sono subordinati alla preventiva redazione ed approvazione di idonea strumentazione esecutiva P.P. o P.L.) e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.27 - 5 comma - della L.s. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R..

La stessa variante che prevede l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico risulta ammissibile e ciò in relazione alla localizzazione dell'area interessata nell'ambito della maglia di P.R.G. che non pregiudica la pianificazione di 2° livello prevista dal P.R.G. per la zona turistica "CT" nonché agli indici e parametri urbanistico - edilizi congruenti con l'impianto produttivo proposto secondo gli indirizzi dettati dall'Amm.ne Comunale.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;
- 2) Le aree a standards, nelle quantità previste in progetto, da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
- 3) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 4) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, acquisizione del

parere favorevole dall'Ente Parco Nazionale del Gargano, nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'intervento;

- 5) Rispetto delle disposizioni della l.r. n.11/1999;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di VIESTE risulta:

- a) che l'attività del complesso alberghiero da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.18 unità fisse e n.11 unità a tempo determinato;
- b) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci;
- c) Il Comune di VIESTE con delibera di C.C. n.38 del 10/03/99 ha fissato i criteri generali in forza dei quali il Sindaco poteva richiedere la sottoscrizione degli Accordi di Programma, ai sensi della l.r. n.8/98, in presenza di zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla TROIA Vincenzo sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n°34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle ulteriori seguenti condizioni:

- 1) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento

dei nuovi livelli occupazionali previsti (n.11 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto.

Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia-sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

- 3) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica dagli del PUTT, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "D".

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "D" prevedono: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione dei territori.

In merito, con nota n.10502 del 05/07/02, il Comune di VIESTE ha trasmesso la Relazione di Verifica di compatibilità paesaggistica dell'intervento da cui si evincono le seguenti situazioni:

- **Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico:** l'area su cui si colloca la proposta progettuale si presenta perfettamente pianeggiante ad una quota di 3 mt. sul livello del mare. In affioramento si riconoscono depositi sabbiosi che non presentano alcun segno di erosione nè dissesti in atto e/o potenziali. Pertanto l'attuale equilibrio geomorfologico ed idrogeologico, a seguito del-

l'intervento da realizzare non subirà alcuna modifica, né si prospettano variazioni alla qualità delle acque di falda.

- **Sistema “copertura botanico - vegetazionale e colturale”:** attualmente il territorio oggetto dell'intervento si trova in stato di degrado, dovuto all'abbandono delle pratiche manutentive. Infatti, l'area interessata dal progetto da tempo non è più adibita ad uso agricolo e non presenta comunque caratteristiche vegetazionali di pregio o quanto meno di particolare rilevanza. Il progetto prevede l'edificazione con un contenuto sviluppo in altezza e volume distribuito all'interno dell'area secondo i criteri di una composizione architettonica mirante a garantire ampie visuali panoramiche libere. Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona; inoltre i viali e gli spazi da adibire a verde saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e di alberature tipiche della zona garganica al fine di favorire l'inserimento delle nuove opere nel paesaggio.
- **Sistema della “stratificazione storica dell'organizzazione insediativa”:** il sito di interesse non è segnato dalla presenza di nessun elemento che possa essere considerato come componente il sistema della stratificazione storica dell'insediamento. Infatti non vi è traccia di “beni culturali” o più specificatamente “beni archeologici”, “beni architettonici”, “beni storici”.

Premesso quanto innanzi e in relazione al “parere paesaggistico” previsto dall'art 5.03 delle NTA del PUTT/ paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione, agricola e di luogo e pertanto meritevoli di tutela. Le recinzioni ed i muri di contenimento a farsi dovranno essere

realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti.

- Le eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva; siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento.
- Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre, verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona (colori tenui della gamma delle terre).

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n.1284 del 10.10.2000.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della LR. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n.8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della LR. 7/98.

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. n.7/97.

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/01”

“Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione”.

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della TROIA Vincenzo di un'attività ricettiva alberghiera in località "Scialara" del Comune di VIESTE;
- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio della C.E.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele Fitto e il Comune di Vieste rappresentato dall'on. Dome-

nicantonio SPINA DIANA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di un'attività ricettiva alberghiera con annessi servizi in località "Scialara" nel Comune di Vieste da parte della Sig. TROIA Vincenzo.

#### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art.34 del D.Lgs n.267/2000 l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

- a) che il Sig. TROIA Vincenzo ha in programma la realizzazione, in località Scialara del Comune di Vieste, di un'attività ricettiva alberghiera;
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Vieste ha richiesto, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di

un'attività ricettiva alberghiera con annessi servizi, in località Scialara, in variante al P.R.G. vigente;

### **PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti ed anch'essi in variante al vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq.11.395,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n° 14 p.lle nn.159, 170, 161, 162 e 163;
- c) che le aree e le opere progettate risultano rientrare nell'ambito della Zona "2" del Parco Nazionale del Gargano e, pertanto, prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, dovrà acquisirsi il parere di competenza dell'Ente Parco. Parimenti dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D". Resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art.5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.
- d) che il Sig. TROIA Vincenzo dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 11 addetti a tempo indeterminato.

### **VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Ac-

cordo di Programma richiesto dal Sindaco di Vieste ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte del Sig. TROIA Vincenzo;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Vieste come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_ costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte del Sig. TROIA Vincenzo di un'attività ricettiva alberghiera, con annessi servizi, in variante alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico che subordinano gli interventi nelle zone "CT - turistiche" alla preventiva redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo nonché agli indici e parametri urbanistico - edilizi previsti dal P.R.G. vigente per la zona "CT" interessata. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
- 4) Il Sig. TROIA Vincenzo inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depura-

zione con individuazione del recapito finale in conformità alle leggi vigenti.

5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Vieste e il Sig. TROIA Vincenzo diretta a disciplinare:

- a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
- b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
- c) il divieto per il Sig. TROIA Vincenzo di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
- d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n.11 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Vieste ratificherà il presente Accordo di Programma;

- e) inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

7) Ai sensi è per gli effetti dell'art.34 del D.Lvo n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Vieste. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Vieste, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.

8) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.

In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

9) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà al Sig. TROIA Vincenzo la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.

10) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.

11) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Vieste provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

12) Ai sensi del sesto comma dell'art. 34 del D.Lvo n.267/2000 la vigilanza sull'esecuzione del pre-

sente Accordo, di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Vieste.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco Del Comune  
Di Vieste  
On. Domenicantonio SPINA DIANA

Il Presidente Della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele FITTO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1303

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero in l.tà "Palude Mezzane" nel Comune di Vieste (FG). Ditta: Sig. Nobiletti Domenico.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento, confermata e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34” Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e 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 dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai

sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.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 autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti 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".

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di VIESTE, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n.38 del 30/03/2000 avente ad oggetto "L.R. n.8/98 - Linee Guida ed indirizzi al Sindaco per la proposizione alla Regione Puglia di Accordi di Programma" ha richiesto, con nota n.s344 del 09/04/2001, al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Sig. NOBILETTI Domenico di un complesso alberghiero in l.tà "Palude Mezzane".

Nel predetto atto n.38/01 il Consiglio Comunale, ha deliberato, tra l'altro, testualmente quanto di seguito si riporta:

- di approvare i seguenti criteri generali in forza dei quali il Sindaco, espletate le formalità della procedura prescritta dalla L.R. 08/98 e dalle relative linee guida Regionali, provvederà alla proposta di accordo di programma, ai sensi dell'art. 27 della legge 08.06.90 n. 142, da trasmettere al Presidente della Giunta Regionale per gli interventi disciplinati dalla L.R. 28.01.98 n. 08.

**A- Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare**

Sono consentiti sia nelle zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi che fuori di tali zone: In tali zone sono consentite strutture alberghiere e per il turismo congressuale, per il turismo termale o di benessere, per l'ecoturismo, per l'agriturismo, nonché per il turismo religioso e per il turismo sociale-sportivo-convittuale-scolastico, nonché la riqualificazione, la riconversione e la ristrutturazione delle strutture turistiche ricettive

extralberghiere, secondo i parametri di cui alle delibere Consiliari nr. 42/98 e 46/98 e n. 10/99.

Tutte le strutture alberghiere devono essere dotate di attrezzature complementari per lo svago e lo sport e rispondere ai requisiti previsti dalla L.R. 11/99. Sono inoltre consentite strutture non ricettive ma complementari al turismo (parchi divertimento, discoteche, centri congresso, centri di aggregazione giovanile, di sperimentazione teatrale e cinematografica, acquari, osservatori di scienze naturali e di astronomia, centri visita, centri commerciali, centri polisportivi, ippodromi, campi da golf, aereoscali, ecc.).

Per tali interventi si prescrive quanto segue:

- a) nella fascia compresa entro i 500 mt con esclusione della edificazione nella fascia dei 300 mt dal confine del Demanio Marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
- superficie territoriale minima d'intervento  $St = 1,5 \text{ Ha}$ ;
  - indice di fabbricabilità territoriale  $0,40 \text{ mc/mq}$ ;
  - Indice di utilizzazione territoriale espresso come rapporto fra superficie massima coperta costruibile e superficie territoriale  $ut = 0,10$ ;
  - per gli ampliamenti di Alberghi esistenti, regolarmente autorizzati, per gli interventi nel centro abitato e per le riqualificazioni urbanistiche di aree produttive dismesse parzialmente edificate è possibile utilizzare l'indice max di fabbricabilità territoriale  $0,80 \text{ mc/mq}$ . e  $UT = 0,20$ ;
  - Altezza Massima  $H = 7,00 \text{ mt}$ . Per  $UT = 0,10$ ;
  - $H =$  altezza d'edifici circostanti per  $UT = 0,20$
  - Indice di visuale libera  $VI = 1$
  - Distanza fra pareti di edifici antistanti minimo  $10 \text{ mt}$ .
- b) nelle zone comprese oltre i 500 mt. dal confine del demanio marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
- Superficie territoriale minima d'intervento  $st = 1,5 \text{ Ha}$ ;
  - Indice di fabbricabilità territoriale  $0,50 \text{ mc/mq}$ ;
  - Indice di utilizzazione territoriale  $ut = 0,10$ ;
  - Altezza massima  $H = 11,50 \text{ mt}$ .
  - Indice di visuale libera  $VI = 1$ ;

- Distanza fra pareti di edifici antistanti, minimo  $10 \text{ mt}$ .

Per le aree intercluse dalla presenza di attività turistiche esistenti, o altri insediamenti l'area minima d'intervento quella esistente.””

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR, con nota n. 7299 in data 30/07/2001, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di Vieste di produrre integrazioni agli atti ed ulteriori attestazioni.

Il Comune di Vieste - con nota n.2303 del 12.2.2002, ha trasmesso la documentazione richiesta.

Alla predetta nota n.2303/02 è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 11/02/2002 dal Dirigente del Settore Tecnico che

“”VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

VISTA la richiesta integrativa formulata dal Settore Urbanistico Regionale con nota n° 7299/1 del 30.07.2001;

#### ATTESTA

CHE il progetto presentato dalla ditta SCATINO Agostino per la costruzione di un complesso alberghiero in Loc. Palude Mezzane, è coerente con i contenuti dell'Accordo di Programma con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000;

CHE l'intervento proposto interessa aree di proprietà della ditta proponente;

CHE nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente non sussistono aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto;

CHE la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente è sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;

CHE non vi è contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;

CHE nell'area d'intervento non sono presenti opere di urbanizzazione primarie;

CHE l'area d'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico e non sussistono condizioni di immodificabilità assoluta;

CHE il piano occupazionale è idoneo ed il piano economico finanziario è coerente con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1248 del 10.10.2000;

CHE i contenuti della bozza di convenzione sono conformi alle disposizioni della L.R. 8/98 ed alle richiamare direttive della G.R.””.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente come zona agricola "E3 - intensiva", della superficie complessiva di circa mq. 17.274, riportata in catasto alle particelle nn.153, 292, 158 e 1989 del foglio di mappa n. 7 in l.tà "Palude Mezzane".

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie del lotto d'intervento:	mq. 17.274,00;
- Indice di fabbricabilità territoriale:	0,50 mc/mq.;
- Superficie coperta di progetto:	mq. 1.242,00;
- Superficie totale dei livelli:	mq. 2.030,00;
- Rapporto di copertura:	7,20%;
- Volume di progetto:	mc. 6.230,00;
- Volume esistente:	mc. 2.400,00;
- Volume totale:	mc. 8.630,00;
- Altezza max fabbricati:	ml. 9,50;
- Numero dei piani:	3;
- VI: ml.13 superiore a quella ammissibile di ml.9,50;	
- Area per parcheggi privati:	mq. 623,00;
- Aree per standard pubblico (art.5 - punto 2 - D.M. n.1411/68):	mq .1.624,00.

L'intervento prevede la realizzazione di:

- un complesso alberghiero composto da n. 34 unità abitative, per un totale di n. 130 posti letto che si articola su tre livelli; in particolare:
- al piano rialzato sono dislocati: n. 8 trilocali e n. 2 bilocali, atrio d'ingresso, portineria, sala per attività ricreative, body center, sala tv, bar con annessa sala, direzione ed accettazione;
- primo e secondo piano: n. 8 trilocali e n. 4 bilocali cadauno.
- attrezzature complementari per attività collettive, ricreative e di svago dislocate in parte in una piastra monopiano.

L'area di intervento è contornata da viabilità e dalla presenza di una struttura turistica denominata "Club Vacanze Liliun" munita di concessione edilizia in sanatoria n. 68 del 18.06.1998 e relativa autorizzazione all'esercizio dell'attività turistica.

Per una migliore identificazione dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Tav. n. .1 - Relazione Tecnica Illustrativa;
- Tav. n.2- Stralci Planimetrici;
- Tav. n.3 - Planimetria generale;
- Tav. n.4 - Profili;
- Tav. n.5 - Area da cedersi al Comune;
- Tav. n.6 - Piante;
- Tav. n.7 - Prospetti e sezioni;
- Tav. n.8 - Urbanizzazioni;
- Tav. n.9 - Guardiania - residenze esistenti;
- Tav. n.10 - Schema di convenzione;
- Tav. n.11 - Documentazione fotografica;
- Business plan con piano occupazionale;
- Relazione Geologica.

Le aree interessate dalla struttura alberghiera, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano interessate dal vincolo paesaggistico di cui al Dlgs n.490/99, dal vincolo sismico ex legge n. 64/74 ed incluse nella "zona 2" del Parco Nazionale del Gargano e come tale assoggettate alle procedure del D.P.R. 5.6.1995.

In relazione all'inclusione delle aree oggetto d'intervento nel Parco Nazionale del Gargano è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte

dell'Ente Parco Nazionale del Gargano del parere previsto dalla vigente legislazione in materia.

In proposito si rileva che il comune di Vieste con la citata nota n.2303/02 ha comunicato che per l'intervento in questione non ricorrono i presupposti di assoggettabilità alle procedure di verifica e/o valutazione di impatto ambientale ai sensi del D.P.R. 12.4.1996 e l.r. 2.4.2001 n.11 in quanto la volumetria è di gran lunga inferiore alla soglia minima prevista dalla normativa vigente.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, in Genio civile di Foggia con nota n.23898 del 24.12.1999 ha espresso, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, di seguito riportato:

“”Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per il Progetto di cui trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare, prima dell'inizio dei lavori, alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art.62 della l.r. n.27/85.””

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona turistico - alberghiera, con indici e parametri urbanistico - edilizi così come sopra rideterminati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.34 -5° comma- del Dlgs n.267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R..

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla non interferenza con la pianificazione comunale esistente ed alla integrazione con l'impianto produttivo di carattere alberghiero esistente.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m., riferito all'intera volumetria prevista (esistente e di progetto);
- 2) Le aree a standards da cedere al Comune

dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;

- 3) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 4) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, bisognerà acquisire il parere favorevole dall'Ente Parco Nazionale del Gargano, nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'intervento;
- 5) Rispetto delle disposizioni della l.r. n.11/1999;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 7) Rielaborazione del progetto dell'albergo, fermo restando le volumetrie di progetto, con distribuzione massimo su due livelli, al fine di contenere l'impatto visivo.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di VIESTE risulta:

- a) che l'attività del complesso alberghiero da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.12 unità fisse;
- b) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci;
- c) Il Comune di VIESTE con delibera di C.C. n.38 del 10/03/99 ha fissato i criteri generali in forza dei quali il Sindaco poteva richiedere la sottoscrizione degli Accordi di Programma, ai sensi della l.r. n.8/98, in presenza di zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dai Sig. NOBILETTI Domenico sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n°34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realiz-

zazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle ulteriori seguenti condizioni:

1) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 12 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto.

Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

3) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica del PUTT, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "D".

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "D" prevedono: valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche.

In merito, con nota prot. 2303 in data 12.02.02, il Comune di VIESTE ha trasmesso, la Relazione di Verifica di compatibilità Paesaggistica, da cui si evincono le seguenti situazioni:

- **Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico:** l'area su cui si colloca la proposta progettuale si presenta perfettamente pianeggiante ad una quota di 2 metri s.l.m.. La formazione affiorante, di natura prevalentemente limo - sabbiosa, non mostra segni di erosione e dissesti in atto e/o potenziali. Pertanto la collocazione dell'intervento proposto, non arrecherà modifiche sostanziali alle condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, né indurrà modifiche alla qualità delle acque in falda.

- **Sistema "copertura botanico - vegetazionale e culturale":** il territorio oggetto dell'intervento si trova in uno stato di degrado, dovuto all'abbandono delle pratiche agrarie manutentive. Infatti, l'area interessata dal progetto da tempo non è più adibita ad uso agricolo e non presenta comunque caratteristiche vegetazionali di pregio o quanto meno di particolare rilevanza. Il progetto prevede l'edificazione con un contenuto sviluppo in altezza e volume distribuito all'interno dell'area secondo i criteri di una composizione architettonica mirante a garantire ampie visuali panoramiche libere.

Per garantire un ottimale inserimento nel contesto paesaggistico saranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona; inoltre i viali e gli spazi da adibire a verde saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e di alberature tipiche della zona garganica al fine di favorire l'inserimento delle nuove opere nel paesaggio.

- **Sistema della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa":** il sito di interesse non è segnato dalla presenza di nessun elemento che possa essere considerato come componente il sistema della stratificazione storica dell'insediamento. Infatti non vi è traccia di "beni culturali" o più specificatamente "beni archeologici", "beni archeologici", "beni architettonici" e "beni storici".

Premesso quanto innanzi e in relazione al “parere paesaggistico” previsto dall’art 5.03 delle NTA del PUTT/ paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l’attuale assetto geomorfologico d’insieme dell’area oggetto d’intervento;
- nella realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi interni all’area d’intervento, dovrà essere utilizzato materiali che assicuri la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- le finiture esterne dei manufatti saranno su toni chiari (a tinte chiare e neutre che vanno sino al bianco) da realizzare in conglomerato faccia a vista ad inerti e cemento bianco con eventuale percentuale di cortina in pietra locale per un idoneo inserimento nell’ambiente agreste circostante intonaco tinteggiato di bianco a grane diverse;
- le aree verdi non impegnate dalla volumetria e dalla viabilità dovranno mantenere il manto vegetale originario e nelle zone in cui per esigenze costruttive siano operate rimozioni, esso verrà reintegrato con le medesime essenze arboree ed arbustive, integrate da piantumazione idonee a costituire giardini e pergolati con i medesimi caratteri della flora circostante;
- le recinzioni esterne saranno in genere di muratura piena (altezza max. m.0,60) con soprastante ringhiera in ferro battuto e/o rete metallica plastificata fino a m.1,50 di altezza ricoperte eventualmente con piante rampicanti. Sono da evitare le recinzioni interne in muratura che possono costituire ostacolo alla fruizione panoramica dell’intero insediamento ed in sostituzione sono ammesse siepi, steccati e reti metalliche colorate;
- i muri di sostegno dei terrapieni ed i muretti di contenimento in genere realizzati in muratura o in calcestruzzo armato, devono rispondere alle esigenze della sicurezza e della estetica del luogo, essere rivestiti sull’estradosso con conci di pietra

locale o schermati con idonee essenze arbustive rampicanti;

- i percorsi pedonali esterni saranno in terra battuta o rivestiti in conci di pietra locale con larghi giunti inerbiti, comunque coordinati con il resto delle terrazze, scale e gradonate.

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n.1284 del 10.10.2000.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell’articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n.8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d’Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall’intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

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. n.7/97.

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/01”

“Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione”.

L’Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l’adozione del conseguente atto finale.

**LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell’Assessore all’Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

### DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Sig. NOBILETTI Domenico di un complesso alberghiero in l.tà "Palude Mezzane" del Comune di VIESTE;
- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica del rilascio della C.E .

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele Fitto e il Comune di Vieste rappresentato dall'on. Domenico SPINA DIANA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di un complesso alberghiero in località "Palude Mezzane" nel Comune di Vieste da parte dei Sig. NOBILETTI Domenico.

#### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio

1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art.34 del D.Lgs n.267/2000 l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

- a) che i Sig. NOBILETTI Domenico hanno in programma la realizzazione, in località Palude Mezzane del Comune di Vieste, di un complesso alberghiero;
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Vieste ha richiesto, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero, in località Palude Mezzane, in variante al P.R.G. vigente;

#### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico

- alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 17.274,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n° 7 p.IIe nn°153, 292, 158 e 1989 poiché l'area d'intervento è classificata come zona agricola "E3" nel P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dal sig. NOBILETTI Domenico;
- c) che le aree e le opere progettate risultano rientrare nell'ambito della Zona "2" del Parco Nazionale del Gargano e, pertanto, si prescrive, prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, l'acquisizione del parere favorevole previsto dalla vigente legislazione in materia. Parimenti dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D". Resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art.5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.
- d) che il Sig. NOBILETTI Domenico dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 12 addetti a tempo indeterminato.

#### VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Vieste ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte del Sig. NOBILETTI Domenico;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Vieste come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_ costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte del Sig. NOBILETTI Domenico di un complesso alberghiero. Il complesso proposto, interessa aree tipizzate come zona agricola "E3" del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di VIESTE. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
- 4) Il Sig. NOBILETTI Domenico inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione con individuazione del recapito finale in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Vieste e il Sig. NOBILETTI Domenico diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni

primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;

- c) il divieto per il Sig. NOBILETTI Domenico di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione- di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 12 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del null osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.  
La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Vieste ratificherà il presente Accordo di Programma;
  - e) inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.
- 7) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lvo n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Vieste. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Vieste, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.

- 8) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.
- 9) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà al Sig. NOBILETTI Domenico la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 d) a carico della stessa Società proponente.
- 10) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 11) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Vieste provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
- 12) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del D.Lvo n.267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Vieste.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;

- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune  
di Vieste  
On. Domenicantonio Spina Diana

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1304

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un capannone per logistica e trasporti nazionali ed esteri, confezionamento prodotti agricoli, lavorazioni di materiali da imballaggio e spedizioni merci nel Comune di San Severo (FG). Ditta: "T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l."**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 “Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e 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 dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del Dlgs n.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 autorizzata dalla Giunta Regio-

nale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente “non preveda aree idonee e sufficienti 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”.

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di San Severo con nota n. 14672 del 22/07/2002, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta “T.M.P. TRASLOCHI MARIO PALERMO S.R.L.” di un capannone per logistica e trasporti nazionali ed esteri, confezionamento prodotti agricoli, lavorazioni di materiali da imballaggio e spedizione merci a ridosso della strada Vic. Schiavetta su aree contigue alla zona P.I.P. in San Severo (FG).

La società proponente l'intervento di cui trattasi con propria nota del 30.05.2003, acquisita al prot. Regionale n.4744 del 03.06.2003 ha prodotto integrazioni agli atti già trasmessi con la nota sindacale n.14672/02 nonché ulteriori elementi di valutazione.

Alla predetta nota sindacale è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 22/07/2002 dal Dirigente il II Settore - Sezione Urbanistica dell'U.T.C. che testualmente di seguito si riporta:

“Considerato che

- il P.R.G. del Comune di San Severo è dotato di area destinata ad insediamenti industriali - P.I.P. II intervento - la cui realizzazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, all'attualità decaduta per decorrenza del vincolo decennale;
- E' stato avviato giudizio di merito, pendente davanti al Consiglio di Stato, per effetto del provvedimento di diniego di approvazione S.U.E. di iniziativa privata, presentata da alcuni proprietari dei suoli ricadenti nel P.I.P. per effetto del quale le aree ben possono essere ricomprese tra quelle di cui al 2° comma dell'art.1 della legge regionale 34/94 in quanto “giuridicamente inefficaci”;
- L'area P.I.P. - II intervento - non è dotata di P.P.A. operativo;

- Le urbanizzazioni del P.I.P. non sono induse nel programma triennale delle opere pubbliche;  
con queste premesse il Dirigente II Settore ha ritenuto di poter esprimere parere positivo sulla percorribilità dell'iter di cui alla legge regionale n. 34/94 così come modificata dalla l.r. n.8/98;

Tutto ciò premesso:

Viste le direttive emanate dalla Giunta Regionale con provvedimento del 10.10.2000 n.1248;

Visto il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed i beni ambientali;

Visto l'art.107 del T.U.E.L. 18 agosto 2000 n.267;

Visto il Decreto di nomina sindacale del 30 gennaio 2002 n.1839;

#### IL DIRIGENTE II SETTORE

#### ATTESTA

- che lo specifico settore di appartenenza del programma costruttivo in progetto alla luce delle disposizioni normative di cui alle leggi regionali n.34/94 e n.8/98 è quello produttivo;
- che non essendo "giuridicamente efficaci" le aree specificatamente destinate agli insediamenti delle attività produttive, la proposta può trovare accoglimento, previa stipula di accordo di programma ai sensi della legge regionale 34/94 così come modificata dalla legge regionale n.8/98.
- Che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente risulta sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;
- Che il programma edilizio proposto rispetta i parametri ed il mutamento della zonizzazione urbanistica, e non contrasta con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;
- Che il programma proposto è in minima parte dotato di urbanizzazione primarie, e che lo stesso prevede un eventuale potenziamento, a cura e

spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primarie;

- Che per la cessione del 10% delle aree il concessionario provvederà alla monetizzazione delle stesse, impegnando l'A.C. ad acquisire apposita area sulla quale prevedere urbanizzazioni di supporto all'attività produttive (parcheggi di interscambi, aree di carico e scarico, ecc.);
- Che l'area d'intervento non è soggetta ai vincoli paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico ed in particolare non sussistono condizioni di immodificabilità assoluta, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente e ciò anche sulla base della verifica di compatibilità dell'intervento con le N.T.A. del PUTT Paesaggio;
- Che il piano occupazionale presentato dalla ditta proponente è stato redatto secondo le direttive emanate con delibera regionale del 10.10.2000 n.1248;
- Che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risultano conformi alle disposizioni della legge regionale 8/98 e alle direttive della citata delibera regionale."

L'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente del comune di San Severo come Verde Agricolo e Verde di rispetto del vecchio P.I.P. della superficie complessiva di mq. 12.625, in catasto riportata alla particelle nn. 5, 8, 64, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 589, 590 e 591 del foglio di mappa n. 75, lungo la strada Vic. Schiavetta.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici i cui valori sono stati desunti dalla relazione di progetto:

- Superficie del lotto: mq.12.625,00;
- Superficie coperta: mq. 5.315,70;
- H max: ml. 6,00;
- Volume: mc. 31.894,20;
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 2,52;
- Area destinata a parcheggi privati: mq.210,00;
- Area destinata a verde e parcheggi pubblici: mq. 1.296,00.

L'intervento prevede la realizzazione di un capannone ove sarà svolta l'attività di confezionamento di prodotti agricoli e relativa refrigerazione, di lavorazione di materiale da imballaggio per la spedizione di logistica; a ridosso delle celle frigoriferi-

ferre sarà sistemato il reparto per la produzione di contenitori in legno ed in cartone.

Una zona all'interno del capannone è provvista di soppalco: la parte sottostante sarà adibita a studio e ad officina, quella sovrastante a mensa ed abitazione del custode.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali:

- Relazione Tecnica;
- Tav. 1 - Corografia e stralcio catastale;
- Tav. 2.1 - stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- Tav. 2.2 - Stralcio catastale;
- Tav. 2.3 - Cartografia aerofotogrammetria dello stato di fatto;
- Tav. 2.4 - Cartografia aerofotogrammetria con l'Indicazione delle opere di urbanizzazione;
- Tav. 2.5 - Elaborato di dettaglio - piante, parametri urbanistici;
- Tav. 2.6 - Studio tipologico - piante;
- Tav. 2.6/a - Studio tipologico - prospetti e sezioni;
- Tav. 2.6/b - Studio tipologico - piante, prospetti e sezioni - tettoia;
- Tav. 2.6/c - Vasca accumulo acqua - bilico;
- Tav. C3/a - Rapporto tra Lay - out e immobili da realizzare;
- Planimetri P.U.T.T.;
- Business Plan - piano occupazionale;
- Schema di convenzione.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, il Genio Civile di Foggia con nota n.25621 del 3.10.2001 ha espresso, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, di seguito riportato:

Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per il progetto di che trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza dell'intervento da allegare, prima dell'inizio lavori, alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art.62 della l.r. n.27/85.”

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di San Severo, ed in particolare dall'attestato a firma del Dirigente dell'U.T.C. datato 22.07.2002, risulta tra l'altro:

- a) Che il P.R.G. del Comune di San Severo è dotato di area destinata ad insediamenti industriali - P.I.P. II intervento - la cui realizzazione e subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, all'attualità decaduta per decorrenza del vincolo decennale;
- b) Che è stato avviato giudizio di merito pendente davanti al Consiglio di Stato, per effetto del provvedimento di diniego di approvazione SUE di iniziativa privata, presentata da alcuni proprietari di suoli ricadenti nel P.I.P. per effetto del quale le aree ben possono essere ricomprese tra quelle di cui al 2° comma dell'art. 1 della legge regionale 34/94 in quanto giuridicamente inefficaci”;
- c) Che l'area del PIP - II intervento non è dotata di PPA operativo;
- d) Che le urbanizzazioni del PIP non sono incluse nel programma biennale delle opere pubbliche;
- e) L'attività del complesso comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.10 addetti a tempo indeterminato.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta “T.M.P. TRASLOCHI MARIO PALERMO S.R.L.” sussistono le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n°34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico attesa la localizzazione in sito adiacente alle aree produttive esistenti (P.I.P.), configurandosi detto intervento un'ampliamento delle stesse aree produttive.

L'intervento dovrà, però, essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento dovrà essere destinata a standard pubblici, ai sensi del D.I.M. 2.4.68 n.1444, una superficie non inferiore ai minimi fissati dalla predetta disposizione;
- 2) Nella realizzazione dell'intervento e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dal Nuovo dal Codice della Strada;
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il

rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;

- 4) Perimetralmente all'area interessata, dovranno essere piantumate alberature in modo da realizzare effetti mitigatori dell'intervento proposto;
- 5) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, nonché degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento;
- 6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti (n.10 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività complesso industriale. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente assicurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito normale "E" del PUTT/ Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n°1748/2000) la variante urbanistica non è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt.2.01 - punto 2 - e 5.03 delle N.T.A. del PUTT, né sussistono sotto il profilo paesaggistico elementi ostativi ai fini della sottoscrizione dell'accordo di Programma.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), che le aree interessate dall'Intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n. 7/98.

Si dà, altresì, atto che:

- l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000;
- l'intervento oggetto di A. di P., non è assoggettabile alle disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2001 in quanto non ricompreso negli allegati "A" e "B" della medesima legge.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da attuale Verde Agricolo e verde di rispetto del vecchio P.I.P. ad Insediamento Produttivo, sotto l'osservanza degli indici e dei parametri urbanistico - edilizi così come sopra riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.34 -5° comma- del Dlgs n.267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R..

Per quanto attiene il mutamento di destinazione relativo al verde di rispetto del vecchio P.I.P. (peraltro allo stato come rilevasi dagli atti prodotti completamente esaurito) lo stesso non comporta aspetti ostativi di carattere urbanistico, considerato che lo stesso vincolo all'attualità è da ritenersi caducato attesa la scadenza di validità temporale dello stesso P.I.P. anche ai fini espropriativi.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n. 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di San Severo.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Infine, si dà atto che, il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n.1284 del 10.10.2000."'''

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4. COMMA 4°, Lett. E - DELLA L.R. N.7/97.

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/01”

“Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulb Regione”.

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore,

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di San Severo per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Ditta “T.M.P. TRASLOCHI MARIO PALERMO S.R.L.” di un capannone per logistica e trasporti nazionali ed esteri, confezionamento prodotti agricoli, lavorazioni di materiali da imballaggio e spedizione merci nel

territorio del Comune di San Severo alla strada Vic. Schiavetta.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di San Severo rappresentato dal Sindaco pro-tempore sig. Giuliano GIULIANI in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34, così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, per la realizzazione di un impianto per logistica e trasporti nazionali ed esteri, confezionamento prodotti agricoli, lavorazioni di materiali per imballaggio e spedizioni merci nel Comune di San Severo da parte della Società “T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l.”.

#### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998, n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del Dlgs n.267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, previamente autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art.34 del Dlgs n.26 l'Accordo di

Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto di approvazione del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### **CONSIDERATO:**

- a) che la Società "T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l.", ha in programma la realizzazione di un impianto per logistica e trasporti nazionali ed esteri, confezionamento prodotti agricoli, lavorazioni di materiali per imballaggio e spedizioni merci, nel territorio del Comune di San Severo;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di San Severo ha richiesto, con istanza in data 22/07/2002, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un impianto per logistica e trasporti nazionali ed esteri, confezionamento prodotti agricoli, lavorazioni di materiali per imballaggio e spedizioni merci, da parte della T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l. con reperimento di area idonea, in variante al P.R.G. vigente;

#### **PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di San Severo:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di San Severo non dispone di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla Società "T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l.", e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 12.625,00 con destinazione a zona agricola e verde di rispetto vecchio P.I.P. nel vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di San Severo al foglio n°75 p.lle nn° 5, 8, 64, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 589, 590 e 591, per una superficie territoriale di 12.625,00 mq. L'intervento è ubicato lungo la strada Vic. Schiavetta;
- c) che la Società "T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondarie necessarie, nella misura dovuta per legge, per

l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità;

#### **VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato con prescrizioni e condizioni- il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di San Severo ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, per la realizzazione dell'intervento da parte della Società "T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l."

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di San Severo, come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;
- 2) In attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di San Severo con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Società "T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l." di un impianto per logistica e trasporti nazionali ed esteri, confezionamento prodotti agricoli, lavorazioni di materiali per imballaggio e spedizioni merci, in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso a carattere artigianale, ricade in un'area che il vigente P.R.G. destinata a Verde Agricolo e verde di rispetto P.I.P.. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art. 5 punto 1 del D.M. n° 1111/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescri-

zioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_;

- 4) La "T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l." dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.
  - 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di San Severo e la "T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l." diretta a disciplinare:
    - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
    - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria;
    - c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n.10 nuovi addetti), previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
- La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di San Severo ratificherà il presente Accordo di Programma.
- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 quarto comma del D.lgs n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di San Severo. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di San Severo, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.
  - 7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.
  - 8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alla Società "T.M.P. Traslochi Mario Palermo s.r.l." la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 - 3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.
  - 9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
  - 10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di San Severo provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
  - 11) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del D.lgs n.267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95, la vigi-

lanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Cassano delle Murge.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco Del Comune  
Di San Severo  
Giuliano Giuliani

Il Presidente Della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003 n. 1305

**Comune di Castellana Grotte- Progetto di Piano di Lottizzazione maglia D4/6 e D4/7 di PRG Rilascio Parere paesaggistico art. 503 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio. Ditta Rinaldi Donato ed altri.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

“Si premette che con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P.n°6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio. L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e

soggetti pubblici e quelli proposti da privati, i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.Lvo n°490/99 o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

Il parere paesaggistico viene rilasciato sia se favorevole, sia se favorevole con prescrizioni, sia se non favorevole, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che viene sottoposta alla Giunta Regionale per l'esame e le determinazioni di competenza, munita del parere di merito.

Il predetto parere di merito è espresso in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle N.T.A. del P.U.T.T./P ed in particolare:

- agli indirizzi di tutela (art.2.02) previsti per gli /l'ambiti/o estesi/o interessati/o;
- al rispetto delle direttive di tutela (art.3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal P.U.T.T./P o, se presente, dal sottopiano) per gli elementi strutturali i siti interessati (Titolo III) oppure, sulle motivazioni delle integrazioni-modificazioni apportate (art.5.07);
- alla legittimità delle procedure;
- all'idoneità paesaggistico-ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali.

**INTERVENTO: P.d.L. comparto D4/6 e D4/7 di P.R.G.**

**DITTA: Rinaldi Donato ed altri  
via Scamardella n°38 Castellana Grotte**

Con nota acquisita al prot. N°1176/P del Settore Urbanistico Regionale in data 24/10/2002, il Comune di CASTELLANA GROTTI ha trasmesso al Settore la documentazione scritto-grafica relativa al P.diL. della maglia D4/6 e D4/7 destinata dal vigente P.R.G. a zona per insediamenti produttivi e

commerciali al fine di acquisire in merito a detto progetto, il parere di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Tav.1 Stralcio catastale-elenco proprietà
- Tav. 2 Stato attuale, rilievo topografico
- Tav. 3 Planimetria orientata, stralcio P.P.A. stralcio P.R.G.
- Tav 4 Tavola dei vincoli
- Tav 5 Lotti edificabili di progetto attribuzione dei lotti per singole proprietà
- Tav 6 Planimetria quotata, tabella dei volumi, dati tecnici
- Tav 7 Destinazioni d'uso
- Tav 8 Reti di urbanizzazione
- Tav 9 Sezioni Generali
- Tav.10 Sezioni Tipo Urbanizzazione
- Tav.11 Schemi tipologici norme tecniche di attuazione
- Tav. 12 Planimetria D'unione Comparti D4/6 e D4/7
- Tav. 12/bis Planimetria D'unione Comparti D4/6 e D4/7
- Tav.13 Sovrapposizione del catastale su planimetria di progetto
- Relazione geologica
- Relazione Paesaggistica
- Relazione Tecnica
- Schema di Convenzione tra proprietari lottizzanti
- Schema di Convenzione
- Relazione Finanziaria
- Visure Catastali ed atti di proprietà

Con nota n° 365/06 del 27/01/03 questo Settore ha richiesto all'Amministrazione Comunale di Castellana Grotte, alcuni atti integrativi in merito alla pratica di che trattasi.

I predetti atti integrativi che risultano pervenuti in data 31/3/2003 di cui al prot. n° 2454, sono qui di seguito riportati:

- Planimetria dell'intervento rispetto all'oasi di protezione faunistica "Castello Marchione";
- Planimetria di progetto su base aereofotogrammetrica riportante l'emergenza morfologica "Grotta Iurilli"

Entrando nel merito della proposta progettuale presentata si evidenzia che questa prevede la realiz-

zazione di "attrezzature economiche varie" ovvero di edifici anonari, stazioni di stoccaggio merci, grandi magazzini all'ingrosso, stazioni di deposito merci ed automezzi,edifici per esposizioni ed attività similari ecc.

L'intervento interessa aree individuate in catasto al Fg 20 ptc. 492/b -547/b -548/b- 552/b-552/c-555/b-700-96-20492/b-546-551-553-554 ed al Fg 26 ptc. 699-75/a-109-221-279-110/a-278/b-280-306 dell'estensione complessiva di mq 55534,00.

La soluzione progettuale si articola secondo i seguenti principali indici e parametri urbanistico-edilizi:

- Superficie territoriale: mq.55534
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 2
- Cubatura realizzabile: mc. 111.068
- Altezza massima:; mt. 8,00
- Superficie a standards: mq 17.000
- Superficie strada di P.R.G. :mq 1087
- Superficie Strada di Piano: mq 7.977
- Superficie Fondiaria: mq 2947p

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue:

- Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" di valore rilevante (art.2.01 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P)

In particolare la classificazione "B" individua secondo il P.U.T.T./P. un "valore rilevante laddove, sussistano condizioni di con presenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti"

Stante la classificazione "B" le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art.2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi si riscontra innanzitutto la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di CASTELLANA GROTTA con la richiesta di parere paesaggistico inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore rilevante "B" prevedono la "conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situa-

zioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio. (art.2.02 punto 1.2 delle NTA del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art.3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "B" quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:
  - Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definenti gli A. T. D. di cui all'art. 3. 02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "va mantenuto l'assetto geomorfologico d'insieme e vanno individuati i modi per la conservazione e la difesa del suolo e per il ripristino di condizioni di equilibrio ambientale; per la riduzione delle condizioni di rischio per la difesa dall'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee; non vanno consentite nuove localizzazioni per attività estrattive e per quelle in attività ,vanno verificate le compatibilità del loro mantenimento in esercizio e vanno predisposti specifici piani di recupero ambientale"
  - Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazione e colturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica ,la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui al punto 3 dell'art.3.03 va evitato: l'apertura di nuove cave; la costruzione di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti, la collocazione di discariche ,depositi di rifiuti, la modificazione dell'assetto idrogeolo-

gico. La possibilità di allocare insediamenti abitative produttivi, tralicci e/o antenne linee aeree condotte sotterranee e pensili ecc. va verificata tramite apposito studio di impatto paesaggistico sul sistema botanico vegetazionale con definizione delle eventuali opere di mitigazione."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali(art.2 01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi sia la loro appropriata fruizione /utilizzo, sia la salvaguardia /ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "negli ambiti territoriali estesi di valore eccezionale (A dell'art. 2.01) e di valore rilevante(B),in attuazione degli indirizzi di tutela, per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art.3.04,va evitata ogni alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto"

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) la documentazione trasmessa rappresenta quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico: L'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. L'area non è interessata infatti dalla presenza di versanti cigli di scarpata, crinali lame, gravine ecc. ovvero da elementi caratterizzanti il territorio;
- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica: L'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico-vegetazionale; La documentazione trasmessa evidenzia che l'area oggetto d'intervento è comunque interessata, per una porzione sia pur limitata, dal vincolo faunistico rappresentato dall'oasi di protezione "Castello Marchione" individuata come area protetta dalle tavole tematiche del P.U.T.T./P. Più

precisamente stante alle carte tematiche del P.U.T.T./P. il P. di L. di che trattasi ricade all'interno dell'oasi di protezione faunistica sopraccitata dove si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.3 dell'art.2.02, le direttive di tutela di cui al punto 3.3 dell'art.3.05 nonché le prescrizioni di base di cui all'art.3.13.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: L'area non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta del tutto privo di specifici ordinamenti vincolistici preesistenti all'entrata in vigore del P.U.T.T./P. (vincoli ex L.1497/39, decreti Galasso, Usi civici, vincolo archeologico vincolo idrogeologico).

Entrando nel merito dell'intervento proposto sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito territoriale esteso di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi risulta posizionato a ridosso del tessuto edificato esistente del comune di CASTELLANA GROTTA e si presenta pertanto in gran parte antropizzato ed urbanizzato oltre che già caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione

Con riferimento invece, all'area oggetto d'intervento questa non risulta interessata direttamente dalla presenza di alcun ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art.3.04 titolo II delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Più precisamente l'area oggetto d'intervento interessa sia pur marginalmente, l'emergenza paesaggistica individuata dalle tavole tematiche del P.U.T.T./P come oasi di protezione faunistica "Castello Marchione" dove si applicano gli indirizzi, le direttive di tutela e le prescrizioni di base di cui all'art. 3.13 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Con riferimento alla presenza del predetto "vincolo faunistico" sulle aree oggetto di intervento si specifica, (così come si evince dalla documentazione integrativa prodotta dalla ditta interessata), che con Delibera del Consiglio Regionale 717/1999

n° 405, avente per oggetto "Piano Faunistico Venatorio Regionale 1999-2003", è stata rideterminata la perimetrazione originaria della zona classificata "oasi di protezione Castello Marchione" già istituita con D.P.G.R. n°441 del 817186

La ripermetrazione operata col nuovo Piano Faunistico Venatorio Regionale sopraccitato, ha ridotto di circa 200 Ha la originaria superficie e conformazione della predetta oasi di protezione faunistica escludendo del tutto le aree interessate dall'intervento di che trattasi.

Pertanto, a tutt'oggi, le aree oggetto dell'intervento di che trattasi sono del tutto escluse dal regime giuridico gravante sull'oasi di protezione faunistica "Castello Marchione" pur essendo la originaria conformazione della stessa comunque ancora riportata nella cartografia tematica del P.U.T.T./P. (risalente al 1993 che ha recepito il Piano Faunistico all'epoca vigente).

Con riferimento poi al sistema "geomorfologico" si specifica altresì che dalla documentazione integrativa trasmessa si evince che la sagoma di massimo ingombro del fabbricato più vicino previsto in progetto risulta comunque ricadere oltre la fascia di mt.100 dalla "grotta Iurilli" ovvero all'esterno dell'area annessa alla predetta emergenza paesaggistica individuata nelle carte tematiche del P.U.T.T./P. relative alla geomorfologia.

In considerazione delle caratteristiche tipologiche delle opere previste in progetto nonché della loro ubicazione l'intervento proposto non configura pertanto alcuna deroga alle prescrizioni di base che, secondo le N.T.A. del P.U.T.T./P., rappresentano il livello minimo di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli A.T.D. secondo le disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

La documentazione presentata evidenzia in sintesi che l'area interessata (sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico-vegetazionale, culturale e della potenzialità faunistica"; "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa") appare di fatto del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare e salvaguardare; pertanto l'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica ed un diverso uso del territorio comunque ancora compatibile con la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento.

Premesso quanto sopra, si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento alla sua localizzazione, non interferisce con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché rispetta le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T/P. per gli elementi paesaggistici strutturanti l'ambito esteso interessato dalle opere.

Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che comunque l'intervento in progetto comporta, poichè non interferisce in maniera significativa con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico è da reputarsi compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi e nelle direttive proprie dell'ambito territoriale esteso interessato.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta che questa per la sua articolazione planimetrica risulta in linea di massima idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione non significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi che si presentano attualmente alquanto antropizzati ovvero del tutto privi di un rilevante grado di naturalità.

A quanto sopra va altresì aggiunto che l'intervento in progetto per le sue caratteristiche tipologiche, nonché per le misure di mitigazione adottate non risulta pregiudizievole alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito esteso di riferimento da operarsi mediante la successiva pianificazione comunale sottordinata.

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art.5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T/P, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole fermo restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P.

Al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio comunque ancora presenti sull'area oggetto di intervento, nonché al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, delle opere a farsi si reputa necessario adottare le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Le alberature di pregio presenti sull'area oggetto d'intervento (alberature di olivo) siano il più possibile preservate o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto nella stessa area d'intervento ovvero implementate mediante la messa a dimora di nuovi soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie di progetto e nelle aree a maggiore fruizione visiva (lungo la viabilità esistente e/o di progetto). Quanto sopra sia al fine di consentire la conservazione e lo sviluppo del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, delle opere in progetto tutelando nel contempo la potenzialità faunistica dell'ambito d'intervento.
- Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento. In particolare compatibilmente con le esigenze progettuali, in sede di progettazione esecutiva dovranno essere opportunamente tutelate, (nella sistemazione delle aree a verde), i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi; i tracciati viari e/o i percorsi pedonali dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno; gli eventuali materiali di risulta rivenienti dalle eventuali operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.
- In sede di progettazione esecutiva siano salvaguardati il più possibile gli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T/P. ovvero le piante isolate o a gruppi sparse ,di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; le alberature stradali e poderali; le pareti a secco ,con relative siepi, delle divisioni dei campi, delle delimitazioni delle sedi stradali.

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T/P.

fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale, nonché gli adempimenti di competenza comunale.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

#### ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01

“Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero riversarsi sulla Regione”.

L'Assessore, sulla base 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;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI RILASCIARE alla ditta RINALDI DONATO

ed altri per il “Piano di lottizzazione della maglia D4/6 e D4/7 di P.R.G.” ricadente nel territorio del Comune di CASTELLANA GROTTA il parere paesaggistico con prescrizioni, di cui all'art.5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa fermo restando per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/paesaggio e ciò prima del rilascio della C.E. stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art.2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1306

#### **Comune di Ischitella (FG) - P.U.T.T./“Paesaggio”. Art.5.07, comma 3, delle N.T.A. “Criteri per varianti e deroghe al piano Realizzazione di una chiesa in l.oc.tà “Foce Varano”.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica ed Assetto del Territorio ed ERP., sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento e confermata dal Responsabile della U.O.P., riferisce:

“Il P.U.T.T.”PAESAGGIO”, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1748 del 15.12.2000 all'art. 5.07 comma 3 delle N.T.A. prevede che è possibile realizzare opere regionali opere pubbliche e opere di interesse pubblico (così come definite dalla vigente legislazione) in deroga alle prescrizioni di base (Titolo III) sempre che dette opere:

- siano compatibili con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali previste nei luoghi;
- siano di dimostrata assoluta necessità o di preminente interesse per la popolazione residente;
- non abbiano alternative localizzative.

In relazione a quanto sopra il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'i-

strutturoria della domanda pervenuta da parte del Comune di Ischitella, qui di seguito esplicitata:

**ENTE PROPONENTE: COMUNE DI ISCHITELLA (FG)**

**INTERVENTO: Lavori di costruzione della chiesa di Foce Varano.**

Con nota n. 7058 del 31/07/02, acquisita dal Settore Urbanistico Regionale al prot. n° 1112 del 13/09/2002, il Comune di ISCHITELLA ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al "Progetto di costruzione di una chiesa a Foce Varano" in deroga al P. U. T. T./p ai sensi dell'art.5.07 comma 3 delle N.T.A. ricadente nell'"A.T.E." di tipo "B" del PUTT/p, identificata nella TAV. 22 del P.R.G. con la sigla "FV2" (Zona per attrezzature collettive), e catastalmente ubicata al Foglio 3 part.ile 787-850-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223.

A seguito di una prima istruttoria il competente Ufficio rilevava, con nota 119 del 12.02.2003, che la soluzione progettuale proposta comportava, in riferimento al sito ed alla posizione prescelta, una volumetria occlusiva della vista-mare nonché un negativo impatto visivo. Nella stessa nota si invitava l'amministrazione comunale a voler valutare la possibilità di proporre una nuova soluzione progettuale.

Con nota n° 2615 di prot. del 31/03/03, il Comune di Ischitella, faceva pervenire una nuova proposta progettuale con le seguenti modifiche:

- sostituzione della originaria sagoma circolare della Chiesa con una soluzione progettuale rettangolare con avancorpo semiellittico e lato posteriore di tipo absidale;
- sostanziale riduzione delle dimensioni planovolumetriche;
- sostituzione della recinzione con alberatura costituita da pini d'Aleppo;
- rilocalizzazione del corpo di fabbrica in un ambito laterale del lotto;
- previsione di una sistemazione esterna coerente con la natura dei luoghi e con la finalità delle opere;
- previsione di un parco giochi attrezzato con alta-

- lene, giostra, spalliera, gazebo e minigolf nella parte retrostante la chiesa a ridosso delle dune;
- previsione della messa a dimora di un'alberatura costituita da tamerici e ulivi di mare, finalizzata al consolidamento della duna esistente a margine del lotto;

La nuova soluzione progettuale si articola secondo i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi;

	di Piano	di Progetto
- Densità edilizia	2 mc/mq	1,60 mc/mq
- Indice di copertura:	max 3/5 mq/mq	>3/5 mq/mq
- A/tezza max edifici	10 mt	5,60 mt
- Distacco dai confini	5,00 mt.	12,00 mt.
- Distacco dalle sedi stradali	6,00 mt.	22,00 mt

*Dati tecnici sull'immobile*

**Dimensioni.**

- Superficie disponibile
  - Superficie coperta
  - Piani fuori terra
  - Altezza max linea gronda
  - Volume
- |         |
|---------|
| 3147 mq |
| 239 mq  |
| 1       |
| 6,45 mt |
| 1256 mc |

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue:

**A.T.E. (Ambiti Territoriali Estesi)**

L'area oggetto dell'intervento ricade in un ambito di valore rilevante tipo "B": i cui indirizzi di tutela prevedono la conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale nonché il recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi.

**A.T.D. (Ambiti Territoriali Distinti)**

Dalla documentazione scritto-grafica trasmessa nonché dagli atti d'Ufficio si rileva quanto segue:

**- Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico:**

L'area dell'intervento non risulta soggetta a vincolo idrogeologico. Per le altre componenti risulta direttamente interessata da quella relativa alle

“Coste ed aree litoranee” L’area risulta interessare la fascia di territorio compresa nei 100 m dalla “linea di riva” e pertanto è classificabile quale zona litoranea”.

**- Sistema copertura botanico-vegetazionale, culturale e della potenzialità faunistica:**

L’area non risulta direttamente interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica.

**- Sistema della stratificazione storica dell’organizzazione insediativa:**

L’area d’intervento non risulta interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell’assetto paesistico, né l’intervento interferisce con “beni” posizionati all’esterno dell’area stessa.

Per quanto attiene ai rapporti dell’intervento in progetto con la situazione urbanistica dei luoghi si evidenzia quanto segue:

L’area ricade in una zona tipizzata nel vigente P.R.G. quale “Zona Fv2”-Area per attrezzature collettive- e risulta essere interclusa da una consolidata edificazione ad uso residenziale.

L’intervento in parola, con riferimento alla suo posizionamento, pur non interferendo con una corretta fruizione della “vista-mare”, non rispetta le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T..

Di conseguenza l’intervento proposto si configura come deroga alle prescrizioni di base, essendo coerente con i requisiti previsti al comma 3.01 dell’art. 5.07., così come riportato nel testo della delibera consiliare n. 18 del 19,07.2002.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata, la stessa, per la sua articolazione planovolumetrica, risulta idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione compatibile dell’attuale assetto paesaggistico dei luoghi che si presentano attualmente oggetto di una forte antropizzazione.

Premesso quanto innanzi, in relazione alla compatibilità paesaggistica di cui all’art.5.07 delle N.T.A. del PUTT/p, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene di poter esprimere parere favorevole.

Al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio comunque presenti su l’area oggetto di intervento, nonché al fine di mitigare l’impatto, soprattutto visivo, delle opere a farsi si reputa necessario adottare le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione;

- a) nelle aree a verde dovranno essere messe a dimora essenze arbustive ed arboree del tipo autoctono finalizzate anche alla naturalizzazione ed al consolidamento della duna esistente;
- b) i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) dovranno essere limitati al minimo indispensabile al fine di non modificare in maniera significativa l’attuale assetto geomorfologico;
- c) le superfici impermeabili di pertinenza dei lotti dovranno essere limitate al minimo indispensabile;
- d) non dovrà essere realizzata alcuna recinzione, al fine di consentire una libera fruizione dell’area;
- e) il corpo di fabbrica dovrà essere traslato, quanto più possibile, verso il Viale Una sino al raggiungimento della distanza minima ammissibile dalla strada, secondo il nuovo codice della strada.

Sulla scorta di quanto innanzi prospettato, si propone alla Giunta il rilascio del nulla-osta alla deroga al PUTT/P ex art. 5.07 delle N.T.A., con le prescrizioni sopra riportate.

Il presente provvedimento attiene esclusivamente all’aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell’art.5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fermo restando, nelle competenze dell’Amministrazione Comunale, l’accertamento della rispondenza dell’intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell’intervento alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l’acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale .

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come

puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

**ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01**

“Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrate o di spese né a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero riversarsi sulla Regione”

L'Assessore, sulla base delle risultanze dell'istruttoria sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### LA GIUNTA

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore,

Vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi ed espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI RILASCIARE, ai sensi dell'art. 5 07, comma 3, delle NTA del PUTT/p, al Comune di ISCHITELLA l'autorizzazione paesaggistica, di cui all'art 5 01 delle stesse NTA, per realizzazione di una chiesa in località “Foce Varano” in deroga alle prescrizioni di base del PUTT/P per il bene costa.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1307

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera con annessi servizi in l.tà “Defen-**

**sola” nel Comune di Vieste (FG). Ditta: Sig. Dell'Erba Marino.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTA-NIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento, confermata e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34” Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e 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 dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.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 autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente “non preveda aree idonee e sufficienti 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”.

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di VIESTE, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n.38 del 30/03/2000 avente ad oggetto “L.R. n.8/98 - Linee Guida ed indirizzi al Sindaco per la proposizione alla Regione Puglia di Accordi di Programma” ha richiesto, con nota n.5338 del 09/04/01, al Presidente della GR la definizione di un “Accordo di Programma” per la realizzazione da parte della sig. Dell'Erba Marino di una struttura attrezzata per l'agriturismo e lo sport in loc.tà Defensola.

Nel predetto atto n.38/01 il Consiglio Comunale,

ha deliberato, tra l'altro, testualmente quanto di seguito si riporta:

- di approvare i seguenti criteri generali in forza dei quali il Sindaco, espletate le formalità della procedura prescritta dalla L.R. 08/98 e dalle relative linee guida Regionali, provvederà alla proposta di accordo di programma, ai sensi dell'art. 27 della legge 08.06.90 n. 142 da trasmettere al Presidente della Giunta Regionale per gli interventi disciplinati dalla L.R. 28.01.98 n. 08.

#### **A- Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare**

Sono consentiti sia nelle zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi che fuori di tali zone: In tali zone sono consentite strutture alberghiere e per il turismo congressuale, per il turismo termale o di benessere, per l'ecoturismo, per l'agriturismo, nonché per il turismo religioso e per il turismo sociale-sportivo-convittuale-scolastico, nonché la riqualificazione, la riconversione e la ristrutturazione delle strutture turistiche ricettive extralberghiere, secondo i parametri di cui alle delibere Consiliari nr. 42/98 e 46/98 e n. 10/99.

Tutte le strutture alberghiere devono essere dotate di attrezzature complementari per lo svago e lo sport e rispondere ai requisiti previsti dalla L.R. 11/99. Sono inoltre consentite strutture non ricettive ma complementari al turismo (parchi divertimento, discoteche, centri congresso, centri di aggregazione giovanile, di sperimentazione teatrale e cinematografica, acquari, osservatori di scienze naturali e di astronomia, centri visita, centri commerciali, centri polisportivi, ippodromi, campi da golf, aereoscali, ecc.).

Per tali interventi si prescrive quanto segue:

- a) nella fascia compresa entro i 500 mt con esclusione della edificazione nella fascia dei 300 mt dal confine del Demanio Marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
  - superficie territoriale minima d'intervento  $St = 1,5 \text{ Ha}$
  - indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mc/mq;
  - Indice di utilizzazione territoriale espresso come rapporto fra superfide massima coperta costruibile e superficie territoriale  $ut = 0,10$ ;
  - per gli ampliamenti di Alberghi esistenti, regolarmente autorizzati, per gli interventi nel

centro abitato e per le riqualificazioni urbanistiche di aree produttive dismesse parzialmente edificate è possibile utilizzare l'indice max di fabbricabilità territoriale 0,80 mc/mq. e  $UT = 0,20$ ;

- Alteza Massima  $H = 7,00 \text{ mt.}$  Per  $UT = 0,10$ ;
- $H =$  altezza d'edifici circostanti per  $UT = 0,20$
- Indice di visuale libera  $VI = 1$
- Distanza fra pareti di edifici antistanti minimo 10 mt.

- b) nelle zone comprese oltre i 500 mt. dal confine del demanio marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:

- Superficie territoriale minima d'intervento  $st = 1,5 \text{ Ha}$
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,50 mc/mq.;
- Indice di utilizzazione territoriale  $ut = 0,10$ ;
- Altezza massima  $H = 11,50 \text{ mt.}$ ;
- Indice di visuale libera  $VI = 1$ ;
- Distanza fra pareti di edifici antistanti, minimo 10 mt.

Per le aree intercluse dalla presenza di attività turistiche esistenti, o altri insediamenti l'area minima d'intervento quella esistente.””

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR, con nota n. 7249 in data 26/07/2001, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di Vieste di produrre integrazioni agli atti ed ulteriori attestazioni.

Il Comune di Vieste - con nota n.10485 del 5/07/2002 ha trasmesso la documentazione richiesta.

Con successiva nota n. 98 del 3/4/2003 lo stesso Comune di Vieste ha trasmesso atti ed elaborati grafici integrativi e/o sostitutivi di quelli originariamente trasmessi con nota n. 5338/2001.

Alla predetta nota n.10485/02 è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 11/02/2002 dal Dirigente del Settore Tecnico che testualmente di seguito si riporta:

“VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

VISTA la richiesta integrativa formulata dal Set-

tore Urbanistico Regionale con nota n° 7249/1 del 26.07.2001;

### ATTESTA

CHE il progetto presentato DALLA DITTA DELL'ERBA Marino per la costruzione di una struttura attrezzata per l'agriturismo e lo sport in loc. Defensola è coerente con i contenuti dell'Accordo di Programma con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000;

CHE l'intervento proposto interessa aree di proprietà dei proponenti;

CHE nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente non sussistono aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto;

CHE la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente è sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;

CHE l'intervento rientra in zona agricola del PRG e non vi è contrasto con la previsione di opere pubbliche;

CHE nell'area d'intervento sono presenti opere di urbanizzazione primarie;

CHE l'area d'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico, non sussistono condizioni di immutabilità assoluta;

CHE il piano occupazionale è idoneo ed il piano economico finanziario è coerente con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1248 del 10.10.2000;

CHE i contenuti della bozza di convenzione sono conformi alle disposizioni della L.R. 8/98 ed alle richiamate direttive della G.R.-”””.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal

P.R.G. vigente come zona agricola “E1 - normale”, della superficie complessiva di circa mq 99.775, riportata in catasto alle particelle nn.49/a, 51, 1237, 1238 e 1239 del foglio di mappa n. 7 in l.tà “Defensola”.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie del lotto d'intervento:	mq. 99.775,00;
- Indice di fabbricabilità territoriale:	0,124 mc/mq.;
- Superficie coperta:	mq. 1.242,00;
- Superficie totale dei livelli:	mq. 2.837,00;
- Superfici in progetto:	mq. 4.036,00;
- Rapporto di copertura:	12,00%;
- Volume di progetto:	mc. 12.360,00;
- Altezza max fabbricati:	ml. 9,00;
- Numero dei piani:	3;
- Area per parcheggi:	mq. 2.760,00;
- Area libera per attività collettive e ricreative:	mq 20.000,00.

L'intervento prevede la realizzazione di:

1. club house: su due piani in cui trovano collocazione al piano terra: la reception, bar, ristorante degustazione-cucina, servizi e sale club;
  - al primo piano: n.13 camere per ospiti con annesso W.C. per complessivi n.26 posti letto, nonché sul lato nord-ovest un piccolo alloggio per il custode;
  - al piano interrato: palestra, lavanderia, sala cinematografica utilizzabile anche quale sala conferenze.
2. foresteria: costituita da n.3 fabbricati adibiti a residence per complessive n.30 unità abitative turistiche del tipo a schiera, di superficie lorda di mq.40 circa a due camere ciascuna. La ricettività complessiva è di circa 120 persone. Ciascun fabbricato si presenta a 3 piani fuori terra, con 10 unità abitative e con andamento plano-altimetrico a gradoni con ampi terrazzi.
3. stalle: per n.20 cavalli, con annesse tettoie coperte in legno e magazzini, nonché un'area pertinenziale di addestramento al maneggio.
4. impianti sportivi: piscina olimpionica con annesso piccolo manufatto adibito a bar e spogliatoi, n.3 campi da tennis, n.3 campi di bocce e

tribunette di varie dimensioni in ferro battuto e/o legno per i campi da tennis.

Per una miglior identificazione dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Tav. n.1 - Corografia - stralcio aerofotogrammetria e stralcio stradale
- Tav. n.2 - Planimetria catastale;
- Tav. n.3 - Planimetria generale del complesso - Profili altimetrici
- Tav. n.4 - Viabilità esistente e di progetto - parcheggi
- Tav. n.5 - Schemi impianti elettrico - idrico e fognante
- Tav. n.6 - Residenze A: piante - prospetti e sezioni;
- Tav. n.7 - Club house B - C: piante - prospetti e sezioni;
- Tav. n.8 - Fabbricati accessori E - S: piante - prospetti e sezioni;
- Tav. n.9 - Attrezzature ed impianti sportivi: piante e sezioni;
- Tav. n.10 - Particolari delle opere: strade e parcheggi - elementi di arredo;
- Tav. n.11 - Particolare delle opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Tav. A - Relazione Illustrativa - Norme - Relazione finanziaria;
- Tav. B - Relazione economico-finanziaria con piano per l'occupazione - Bozza di convenzione;
- Relazione Geologica.

Le aree interessate dall'insediamento proposto, più propriamente da annoverare come struttura ricettiva alberghiera con annessi servizi previo adeguamento alla l.r. n. 11/99), contrariamente a quanto proposto (struttura attrezzata per l'agriturismo e lo sport), come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano interessati dal vincolo paesaggistico di cui al Dlgs n.490/99, dal vincolo sismico ex legge n. 64/74, dal vincolo idrogeologico ed incluse nella "zona 2" del Parco Nazionale del Gargano e come tale assoggettate alle procedure del D.P.R. 5.6.1495.

In relazione all'inclusione delle aree oggetto d'intervento nel Parco Nazionale del Gargano è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte

dell'Ente Parco Nazionale del Gargano del parere previsto dalla vigente legislazione in materia.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, in Genio civile di Foggia con nota n.12359 del 20/4/2001 ha espresso, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, di seguito riportato:

“”Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per il Progetto di cui trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geognostiche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare prima dell'inizio dei lavori alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali ai sensi dell'art.62 della l.r. n.27/85.””

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona turistico - alberghiera, con indici e parametri urbanistico edilizi così come sopra riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato così come previsto dall'art.34 -5° comma- del DLgs n. 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e cio in relazione sia alla non interferenza con la pianificazione comunale esistente e con le direttrici di espansione dell'abitato interessato sia alla localizzazione in un ambito territoriale interessato da edificazione a carattere sparso e con vocazione turistica.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, Fissato dalla legge n.122/89 e s.m., riferito all'intera volumetria prevista (esistente e di progetto);
- 2) Le aree a standards da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/4/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di

superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;

- 3) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 4) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, bisognerà acquisire:
  - il parere espresso dall'Ente Parco Nazionale del Gargano nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'evento;
  - il parere dell'Ispettorato ripartimentale delle Foreste di Foggia;
- 5) Conformare l'intervento alle disposizioni della l.r. n. 11/1999;
- 6) Le aree pertinenziale non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 34/94, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal Comune di Vieste risulta:

- a) che l'attività della struttura proposta comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.12 unità fisse;
- b) Il Comune di Vieste con delibera di C n. 38 del 10/3/1999 ha fissato i criteri generali in forza dei quali il Sindaco poteva richiedere la sottoscrizione degli Accordi di Programma, ai sensi della l.r. n. 8/98 in presenza di zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dai Sig. DELL'ERBA Marino sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle ulteriori seguenti condizioni:

- 1) Obbligo da parte della ditta interessata di accollo

di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura dovuta per legge con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;

- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 12 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. Tale garanzia, anche in forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. in ipotesi esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata ed anche in mancanza del nulla-osta comunale decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
- 3) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti la struttura ricettiva alberghiera con annessi servizi a realizzarsi.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica del PUTT si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "D".

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "D" prevedono: valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche.

In merito, con nota prot. 10485 in data 5/7/02, il Comune di VIESTE ha trasmesso, la Relazione di Verifica di compatibilità Paesaggistica, da cui si evincono le seguenti situazioni:

- **Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico:** l'area su cui si colloca la proposta proget-

tuale è inserita su un modesto rilievo carbonatico ove affiorano calcareniti e calcari i facies di scogliera ascrivibili alla formazione dei calcari a Nummuliti di Peschici, che non presentano alcun segno di erosione né fenomeni di dissesto in atto e/o potenziale. Pertanto l'attuale equilibrio geomorfologico ed idrogeologico, a seguito dell'intervento da realizzare, non subirà alcuna modifica, né si prospettano variazioni alla qualità delle acque di falda.

- **Sistema “copertura botanico - vegetazionale e colturale”:** il territorio oggetto dell'intervento si trova in uno stato di degrado, dovuto all'abbandono delle pratiche agrarie manutentive. Infatti, l'area interessata da progetto da tempo non è più adibita ad uso agricolo e non presenta comunque caratteristiche vegetazionali di pregio o quanto meno di particolare rilevanza. Il progetto prevede l'edificazione con un contenuto sviluppo in altezza e volume distribuito all'interno dell'area secondo i criteri di una composizione architettonica mirante a garantire ampie visuali panoramiche libere.

Per garantire un ottimale inserimento nel contesto paesaggistico saranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona. Inoltre saranno realizzati pergolati sulle superfici terrazzate e giardini pensili a copertura dei tetti con uno strato di terreno vegetale. Infine, i viali e le aree verdi saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e alberature tipiche della zona garganica al fine di favorire l'inserimento delle nuove opere nel paesaggio.

- **Sistema della “stratificazione storica dell'organizzazione insediativa”:** sull'area d'intervento non permangono i segni della stratificazione storica dell'organizzazione sociale (assenza di uso civico), né si evidenziano i segni relativi all'urbanizzazione insediativa dell'agro (edificazione, infrastrutturazione, masserie, manufatti di valore storico - testimoniale) comunque presenti in maniera diffusa nell'Ambito Territoriale di riferimento.

Premesso quanto innanzi e in relazione al “parere paesaggistico” previsto dall'art 5.03 delle NTA del

PUTT/ paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamento, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento avendo cura di posizionare gli edifici seguendo l'andamento del terreno;
- nella realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi interni all'area d'intervento, dovrà essere utilizzato materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- le finiture esterne dei manufatti saranno su toni chiari (a tinte chiare e neutre che vanno sino al bianco) da realizzare in conglomerato faccia a vista ad inerti e cemento bianco con eventuale percentuale di cortina in pietra locale per un idoneo inserimento nell'ambiente agreste circostante intonaco tinteggiate di bianco a grane diverse;
- le aree verdi non impegnate dalla volumetria e dalla viabilità dovranno mantenere il manto vegetale originario e nelle zone in cui per esigenze costruttive siano operate rimozioni, esso verrà reintegrato con le medesime essenze arboree ed arbustive, integrate da piantumazione idonee a costituire giardini e pergolati con i medesimi caratteri della flora circostante;
- le recinzioni esterne saranno in genere di muratura piena (altezza max. m.1,00) con soprastante ringhiera in ferro battuto e/o rete metallica plastificata fino a m.1,50 di altezza ricoperte eventualmente con piante rampicanti. Sono da evitare le recinzioni interne in muratura che possono costituire ostacolo alla fruizione panoramica dell'intero insediamento ed in sostituzione sono ammesse siepi, steccati e reti metalliche colorate;
- i muri di sostegno dei terrapieni ed i muretti di contenimento in genere realizzati in muratura o in calcestruzzo armato, devono rispondere alle esigenze della sicurezza e della estetica del luogo, essere rivestito sull'estradosso con conci di pietra locale o schermati con idonee essenze arbustive rampicanti,

- i percorsi pedonali esterni saranno in terra battuta o rivestiti in conci di pietra locale con larghi giunti inerbiti, comunque coordinati con il resto delle terrazze, scale e gradonate.

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n.1284 del 10.10.2000.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n. 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla LR. n. 8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4. comma 4°, lett. e) - della lr. n.7/97.

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/01”

“Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione”

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE la dichiarazione posta in calce al presente

provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della LR. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte del Sig. DELL'ERBA Marino di una struttura ricettiva alberghiera con annessi servizi in l.tà “Defensola” del Comune di VIESTE;
- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio della C.E.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele Fitto e il Comune di Vieste rappresentato dall'on. Domenicantonio SPINA DIANA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera con annessi servizi in località “Defensola” nel Comune di Vieste da parte del Sig. DELL'ERBA Marino.

#### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'oc-

cupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art.34 del D.Lgs n.267/20 l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### **CONSIDERATO:**

- a) che il Sig. DELL'ERBA Marino hanno in programma la realizzazione, in località Defensola del Comune di Vieste, di una struttura attrezzata per l'agriturismo e lo sport, da qualificarsi più propriamente come struttura ricettiva alberghiera con annessi servizi;
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Vieste ha richiesto, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura attrezzata per l'agriturismo e lo sport., in località Defensola, in variante al P.R.G. vigente, da qualificarsi più propriamente come struttura ricettiva alberghiera con annessi servizi;

#### **PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 99.775,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n° 7 p.lle nn°49/a, 51, 1237, 1238 e 1239 poiché l'area d'intervento è classificata come zona agricola "E1 - normale" nel P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dal sig. DELL'ERBA Marino;
- c) che le aree e le opere progettate risultano rientrare nell'ambito della Zona "2" del Parco Nazionale del Gargano e, pertanto, si prescrive, prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, l'acquisizione del parere previsto dalla vigente legislazione in materia. Parimenti dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000 si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D". Resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art.5.01 delle N.T.A del PUTT/Paesaggio.
- d) che il Sig. DELL'ERBA Marino dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 12 addetti a tempo indeterminato.

#### **VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Vieste ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34

così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte del Sig. DELL'ERBA Marino;

### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Vieste come sopra costituite convengono quanto

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_ costituiscono parte integrante e sostanziale dell' Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte del Sig. DELL'ERBA Marino di una struttura ricettiva alberghiera con annessi servizi. Il complesso proposto, interessa aree tipizzate come zona agricola "E3" del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di VIESTE. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
- 4) Il Sig. DELL'ERBA Marino inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione con individuazione del recapito finale in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Vieste e il Sig. DELL'ERBA Marino diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione

urbanistica in materia specifica;

- b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) il divieto per il Sig. DELL'ERBA Marino di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 12 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.  
La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Vieste ratificherà il presente Accordo di Programma;
  - e) inalienabilità dei singoli edifici costituenti la struttura ricettiva alberghiera con annessi servizi a realizzarsi.
- 7) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lvo n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Vieste. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del

Consiglio Comunale di Vieste, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.

- 8) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.

In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

- 9) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà al Sig. DELL'ERBA Marino la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 d) a carico della stessa Società proponente.
- 10) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 11) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Vieste provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
- 12) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del D.Lvo n.267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Vieste.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco Del Comune  
Di Vieste  
On. Domenicantonio Spina Diana

Il Presidente Della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1308

#### **LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero in l.tà "Scialara" nel Comune di Vieste (FG). Germani Spina Lorenzo e Vincenzo.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento, confermata e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34”Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e 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 dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.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 autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti 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".

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di VIESTE, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n.38 del 30/03/2000 avente ad oggetto "L.R. n.8/98 - Linee Guida ed indirizzi al Sindaco per la proposizione alla Regione Puglia di Accordi di Programma" ha richiesto, con nota n.5345 del 09/04/01, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte dei germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo di un complesso alberghiero in l.tà "Scialara".

Nel predetto atto n.38/01 il Consiglio Comunale, ha deliberato, tra l'altro, testualmente quanto di seguito si riporta:

- di approvare i seguenti criteri generali in forza dei quali il Sindaco, espletate le formalità della procedura prescritta dalla L.R. 08/98 e dalle relative linee guida Regionali, provvederà alla proposta di accordo di programma, ai sensi dell'art. 27 della legge 08.06.90 n. 142 da trasmettere al Presidente della Giunta Regionale per gli interventi disciplinati dalla L.R. 28.01.98 n. 08.

#### **A- Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare**

Sono consentiti sia nelle zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi che fuori di tali zone: In tali zone sono consentite strutture alberghiere e per il turismo congressuale, per il turismo termale o di benessere, per l'ecoturismo, per l'agriturismo, nonché per il turismo religioso e per il turismo sociale-sportivo-convittuale-scolastico, nonché la riqualificazione, la riconversione e la ristrutturazione delle strutture turistiche ricettive extralberghiere, secondo i parametri di cui alle delibere Consiliari nr. 42/98 e 46/98 e n. 10/99.

Tutte le strutture alberghiere devono essere

dotate di attrezzature complementari per lo svago e lo sport e rispondere ai requisiti previsti dalla L.R. 11/99. Sono inoltre consentite strutture non ricettive ma complementari al turismo (parchi divertimento, discoteche, centri congresso, centri di aggregazione giovanile, di sperimentazione teatrale e cinematografica, acquari, osservatori di scienze naturali e di astronomia, centri visita, centri commerciali, centri polisportivi, ippodromi, campi da golf, aereoscali, ecc.).

Per tali interventi si prescrive quanto segue:

- a) nella fascia compresa entro i 500 mt con esclusione della edificazione nella fascia dei 300 mt dal confine del Demanio Marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
  - superficie territoriale minima d'intervento  $St = 1,5 \text{ Ha}$ ;
  - indice di fabbricabilità territoriale  $0,40 \text{ mc/mq}$ ;
  - Indice di utilizzazione territoriale espresso come rapporto fra superfide massima coperta costruibile e superficie territoriale  $ut = 0,10$ ;
  - per gli ampliamenti di Alberghi esistenti, regolarmente autorizzati, per gli interventi nel centro abitato e per le riqualificazioni urbanistiche di aree produttive dismesse parzialmente edificate è possibile utilizzare l'indice max di fabbricabilità territoriale  $0,80 \text{ mc/mq}$  e  $UT = 0,20$ ;
  - Alteza Massima  $H = 7,00 \text{ mt}$ . Per  $UT = 0,10$ ;
  - $H =$  altezza d'edifici circostanti per  $UT = 0,20$
  - Indice di visuale libera  $VI = 1$
  - Distanza fra pareb di edifici antistanti minimo  $10 \text{ mt}$ .
- b) nelle zone comprese oltre i 500 mt. dal confine del demanio marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
  - Superficie territoriale minima d'intervento  $st = 1,5 \text{ Ha}$ ;
  - Indice di fabbricabilità territoriale  $0,50 \text{ mc/mq}$ ;
  - Indice di utilizzazione territoriale  $ut = 0,10$ ;
  - Altezza massima  $H = 11,50 \text{ mt}$ ;
  - Indice di visuale libera  $VI = 1$ ;
  - Distanza fra pareti di edifici antistanti, minimo  $10 \text{ mt}$ .

Per le aree intercluse dalla presenza di attività turistiche esistenti, o altri insediamenti l'area minima d'intervento quella esistente.””

L'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR, con nota n. 7298 in data 30/07/2001, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di Vieste di produrre integrazioni agli atti ed ulteriori attestazioni.

Il Comune di Vieste - con nota n.2302 del 12/02/2002 ha trasmesso la documentazione richiesta.

Alla predetta nota n.2302/02 è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 11/02/2002 dal Dirigente del Settore Tecnico che testualmente di seguito si riporta:

“”VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

VISTA la richiesta integrativa formulata dal Settore Urbanistico Regionale con nota n° 7298/6 del 30.07.2001;

#### **ATTESTA**

CHE il progetto presentato dai germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo per la costruzione di un complesso alberghiero in Loc. Scialara, è coerente con i contenuti dell' Accordo di Programma con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000;

CHE l'intervento proposto interessa aree di proprietà dei proponenti;

CHE nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente non sussistono aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto;

CHE la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente è sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;

CHE non vi è contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento

urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;

CHE nell'area d'intervento sono presenti opere di urbanizzazione primarie (strade, parcheggi, rete idrica, rete di distribuzione elettrica, rete di distribuzione gas, pubblica illuminazione;

CHE l'area d'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico, non sussistono condizioni di immutabilità assoluta;

CHE il piano occupazionale è idoneo ed il piano economico finanziario è coerente con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1248 del 10.10.2000;

CHE i contenuti della bozza di convenzione sono conformi alle disposizioni della L.R. 8/98 ed alle richiamate direttive della G.R.””.

Con successiva nota n.303/Urb del 28/11/02 il Comune di Vieste ad integrazione degli atti già inviati con nota n.2302/02 ha trasmesso la certificazione rilasciata dal Responsabile comunale del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Territorio, di seguito riportata:

“”VISTI gli atti d'ufficio

#### **SI ATTESTA**

che strutture relative alla realizzazione di parcheggio e campo da tennis sono comprese nell'area destinata a servizi del complesso alberghiero da realizzare in loc. “Scialara” dell'agro di Vieste.

Si attesta, altresì, che la sottrazione dell'area sopra indicata non comporta modifica agli standards urbanistici del vigente P.R.G. nell'intesa che il dimensionamento complessivo dell'area per gli standards è notevolmente superiore a quanto previsto dalla vigente legislazione.””.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area, della superficie complessiva di circa mq. 22.000, riportata in catasto alle particelle n.169 - 179- 180 e 129 (parte) del foglio di mappa n.14 in l.tà “Scialaran per mq.16.201 tipizzata dal P.R.G. vigente come zona

“CT - turistica” e la restante superficie come zona “F2 - attrezzature di quartiere” e viabilità pubblica.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie territoriale: mq. 22.000;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,40 mc/mq.;
- Superficie coperta di progetto: mq. 1.316,00;
- Superficie totale dei livelli (mq. 1.316 + 1.166): mq. 2.482,00;
- Volume di progetto: mc. 8.762,00;
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,06 minore di 0,10;
- Altezza media fabbricato: ml. 7,00;
- Visuale libera: 10 maggiore di quello ammissibile;
- Per parcheggi privati: mq. 876 (ubicati nell'area esterna dell'edificio);
- Aree per standards pubblici: mq. 2.000 (di cui il 50% destinati a parcheggi pubblici).

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un complesso alberghiero con annessi servizi articolato in un edificio che si sviluppa su n.2 livelli fuori terra oltre il seminterrato (adibito a camere) e n.2 manufatti destinati a dependance.

L'albergo consta di n.60 unità abitative, di cui n.8 in dependance, per un totale di n.140 posti letto.

Nell'edificio di progetto sono previsti:

- al piano rialzato: ingresso con hall, sala colazione con sala ristorante e cucina, sala per attività ricreative e n.20 camere;
- al piano seminterrato: sala polivalente con palestra, centro benessere e depositi;
- al primo piano n.32 camere, di cui n.2 doppie.

L'intervento proposto si inserisce in un tessuto urbanistico già antropizzato circondato da edifici di tipo spontaneo, abitativi e turistici, oltre a quelli per servizi: scuola IPSSAR, Polivalente, OMNI-SPORT. La zona in oggetto è contornata da strade rispettivamente comunale, provinciale e strada di piano nonché servita da altre opere urbanizzative: rete idrica-fognante, elettrica e telefonica.

Per una migliore identificazione dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Tav. n.1 - Relazione Tecnica;
- Tav. n.2 - Stralci Planimetrici;

- Tav. n.3 - Planimetria Generale- Profili;
- Tav. n.3bis - Aree da cedersi al Comune;
- Tav. n.4- Piante;
- Tav. n.5 - Prospetti e sezioni;
- Tav. n.6 - Urbanizzazioni;
- Tav. n.7 - Relazione Economica - descrittiva di un intervento produttivo con piano occupazionale;
- Tav. n.8 - Schema di convezione;
- Tav. n.9 - Documentazione fotografica;
- Relazione Geologica.

Le aree interessate dalla struttura alberghiera, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano soggette a tutela paesaggistica di cui al Dlgs n.490/99, a vincolo sismico ex lege n. 64/74 ed idrogeologico, nonché incluse nella “zona 2” del Parco Nazionale del Gargano e come tale assoggettate alle procedure del D.P.R. 5.6.1995.

In relazione al vincolo idrogeologico ed all'inclusione delle aree oggetto d'intervento nel Parco Nazionale del Gargano è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e dell'Ente Parco Nazionale del Gargano dei nulla-osta e pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, in Genio civile di Foggia con nota n.20357 del 13.03.2001 ha espresso, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, di seguito riportato:

Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per il progetto di che trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 02/02/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare, prima dell'inizio dei lavori, alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art.62 della l.r. n.27/85.””

In relazione a quanto prospettato dal Comune di VIESTE si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di una struttura alberghiera con annessi servizi in area che pur avendo destinazione turistica (CT), alla stato non è regolamentata da una strumentazione urbanistica attuativa e come tale non è giuridicamente efficace.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente sia per quanto attiene agli indici e parametri previsti dalle N.T.A. di P.R.G. sia per il superamento del vincolo procedimentale (gli interventi nella zona CT sorlo subordinati alla preventiva redazione ed approvazione di idonea strumentazione esecutiva P.P. o P.L.) e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.27 - 5 comma - della L.s. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R..

La stessa variante che prevede l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico risulta ammissibile e ciò in relazione alla localizzazione dell'area interessata nell'ambito della maglia di P.R.G. che non pregiudica la pianificazione di 2° livello prevista dal P.R.G. per la zona turistica nonché agli indici e parametri urbanistico - edilizi congruenti con l'impianto produttivo proposto secondo gli indirizzi dettati dall'Amm.ne Comunale.

Parimenti ammissibile risulta la ritipizzazione della parte di area tipizzata nel vigente P.R.G. "F2 - attrezzature di quartiere in attesa che la stessa comunque conserverà una destinazione pubblica e la sua sottrazione dalla dotazione di P.R.G. di standards pubblici per la residenza non incide sostanzialmente sul dimensionamento di dette aree previsto nel P.R.G. che risultano, come peraltro attestato in data 27/11/2002 dal Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Territorio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste, in precedenza riportato, notevolmente superiore ai minimi previsti dal D.M. 2.4.68 N.1444.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;
- 2) Le aree a standards, nelle quantità previste in progetto, da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;

- 3) Cessione gratuita al Comune dell'area e realizzazione della viabilità pubblica interessante il suolo di proprietà;
- 4) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 5) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, acquisizione:
  - del parere sul vincolo idrogeologico da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Foggia;
  - del parere espresso dall'Ente Parco Nazionale del Gargano, nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'Intervento;
- 6) Rispetto delle disposizioni della l.r. n.11/1999;
- 7) Le aree pertinentziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di VIESTE risulta:

- a) che l'attività del complesso alberghiero da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.18 unità fisse e n.27 unità a tempo indeterminato e n.45 a tempo determinato;
- b) Il Comune di VIESTE con delibera di C.C. n.38 del 10/03/99 ha fissato i criteri generali in forza dei quali il Sindaco poteva richiedere la sottoscrizione degli Accordi di Programma, ai sensi della l.r. n.8/98, in presenza di zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n°34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle ulteriori seguenti condizioni:

- 1) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'inse-diamento.
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n.27 addetti fissi e n.45 a tempo determinato) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
- 3) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica dagli del PUTT, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "D".

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "D" prevedono: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territori.

In merito, con nota prot. 2302 in data 13.02.2002, il Comune di VIESTE ha trasmesso la Relazione di Verifica di compatibilità paesaggistica dell'intervento da cui si evincono le seguenti situazioni:

- **Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico:** l'area su cui si colloca la proposta progettuale si presenta perfettamente pianeggiante ad una quota di circa 3 mt. sul livello del mare. In affioramento si riconoscono depositi sabbiosi che non presentano alcun segno di erosione nè fenomeni di dissesti in atto e/o potenziali. Pertanto l'equilibrio geomorfologico ed idrogeologico dell'area, a seguito dell'intervento da realizzare non subirà alcuna modifica, nè si prospettano variazioni alla qualità delle acque di falda.
- **Sistema "copertura botanico - vegetazionale e culturale":** attualmente il territorio oggetto dell'intervento si trova in stato di degrado, dovuto all'abbandono delle pratiche manutentive. Infatti, l'area interessata dal progetto da tempo non è più adibita ad uso agricolo e non presenta comunque caratteristiche vegetazionali di pregio o quanto meno di particolare rilevanza. Il progetto prevede l'edificazione con un contenuto sviluppo in altezza e volume distribuito all'interno dell'area secondo i criteri di una composizione architettonica mirante a garantire ampie visuali panoramiche libere. Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona; inoltre i viali e gli spazi da adibire a verde saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e di alberature tipiche della zona garganica al fine di favorire l'inserimento delle nuove opere nel paesaggio.
- **Sistema della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa":** il sito di interesse non è segnato dalla presenza di nessun elemento che possa essere considerato come componente il sistema della stratificazione storica dell'insediamento. Infatti non vi è traccia di "beni culturali" o più specificatamente "beni archeologici", "beni architettonici", "beni storici".

Premesso quanto innanzi e in relazione al “parere paesaggistico” previsto dall’art 5.03 delle NTA del PUTT paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Le eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva; siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l’attuale assetto geomorfologico d’insieme dell’area oggetto d’intervento.
- Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre, verranno utilizzate, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona (colori tenui della gamma delle terre).

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n.1284 del 10.10.2000.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell’articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n.8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d’Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall’intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R.7/98.

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. n.7/97.

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/01”

“Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione”.

L’Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l’adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell’Assessore all’Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s’intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte dei germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo di un complesso alberghiero in l.tà Scialara” del Comune di VIESTE;
- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all’art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l’obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio della C.E.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele Fitto e il Comune di Vieste rappresentato dall'on. Domenicantonio SPINA DIANA in attuazione della L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di un complesso alberghiero con annessi servizi in località "Scialara" nel Comune di Vieste da parte dei germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo.

#### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, e ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

- a) che i germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo hanno in programma la realizzazione, in

località Scialara del Comune di Vieste, di un complesso alberghiero;

- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Vieste ha richiesto, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero con annessi servizi, in località Scialara, in variante al P.R.G. vigente;

#### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq.22.000,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n° 14 p.IIe nn°169 - 179 - 180 e 129 (parte);
- c) che le aree e le opere progettate risultano rientrare nell'ambito della Zona "2" del Parco Nazionale del Gargano e, pertanto, prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, dovrà acquisirsi il parere di competenza dell'Ente Parco. Parimenti dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D". Resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.
- d) che i germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo dovranno realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 27 addetti a

tempo indeterminato e n.45 a tempo determinato.

### VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Vieste ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo;

### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Vieste come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte dei germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo di un complesso alberghiero, con annessi servizi in variante al vigente P.R.G. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R., inoltre per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 4) I germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo inoltre dovranno assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allaccia-

menti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione con individuazione del recapito finale in conformità alle leggi vigenti.

- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Vieste e i germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) il divieto per i germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali n. 27 addetti fissi e n.45 a tempo determinato) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di CE.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il

Consiglio Comunale di Vieste ratificherà il presente Accordo di Programma;

- e) inalienabilità dei singoli edifici costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.
- 7) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.lvo n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Vieste. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Vieste, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.
- Il presente Accordo, inoltre sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- 8) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga per qualunque ragione realizzato il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata all'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.
- 9) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo il competente Organo comunale rilascerà ai germani SPINA DIANA Lorenzo e Vincenzo la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa società proponente.
- 10) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 11) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente-Accordo di Programma. Il Comune di Vieste provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma per

presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

- 12) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del D.Lvo n.267/2000 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Vieste.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco Del Comune  
Di Vieste  
On. Domenicantonio Spina Diana

Il Presidente Della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1309

**Comune di Faeto (FG) - P.U.T.T./ "Paesaggio". Art.5.04, comma 3, delle N.T.A. "Attestazione di Compatibilità Paesaggistica". Ditta: "Parco Eolico" s.p.a.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica ed Assetto del Territorio ed E.R.P., sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento e confermata dal Responsabile della U.O.P., riferisce:

"Il P.U.T.T."PAESAGGIO", approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1748 del 15.12.2000, all'art. 5.04. prevede che per la realizzazione di opere che, determinino rilevante trasformazione o dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili compresi tra quelli sottoposti a

tutela dal Piano (art. 4.01), non possono essere concessi/autorizzati senza il preliminare rilascio della "attestazione di compatibilità paesaggistica".

In relazione a quanto sopra il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria della domanda trasmessa da parte della ditta "Paco Eolico Faeto" e pervenuta per il tramite del Comune di Faeto, qui di seguito esplicitata:

**ENTE PROPONENTE: "Parco Eolico Faeto" s.r.l.**

**INTERVENTO: Lavori di costruzione di una centrale eolica in loc.tà "S. Vito-Ciuccia".**

Con nota n° 255 del 13.01.03 del Comune di Faeto è stata trasmessa l'autorizzazione paesaggistica n. 5426 del 24.12.2003, la quale, rifacendosi alle disposizioni di cui all'art. 5.01 delle N.T.A. del Piano Paesistico, ha inteso consentire la realizzazione dell'ampliamento dell'impianto eolico esistente.

Con successiva nota n° 1080 del 11.03.2003, l'Amministrazione Comunale di Faeto ha trasmesso ulteriori elaborati a chiarimento e specificazione degli impatti paesaggistici rinvenienti dalla realizzazione di detto ampliamento.

L'Ufficio competente di questo Assessorato ha proceduto all'espletamento dell'istruttoria di tutti gli atti e grafici trasmessi al fine della verifica della compatibilità paesaggistica ed all'ottemperanza degli stessi alle disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.U.T.T./P, nonché al contestuale controllo di cui all'art. 5.05, comma 7, delle stesse N.T.A. dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Faeto.

Preliminarmente si rileva che l'intervento comporta la realizzazione dell'ampliamento di un impianto industriale finalizzato alla produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte eolica e consiste nella costruzione di n. 25 aereogeneratori a completamento di altro impianto preesistente costituito da n. 12 aereogeneratori.

Per gli aspetti più propriamente edilizio-costruttivi l'impianto comporta la realizzazione di n. 25 torri metalliche del tipo "a stelo" aventi ciascuna un'altezza complessiva compresa tra i 46 e 50 m. ed una superficie di pertinenza avente, mediamente, le dimensioni di mt. 40,00 x 25,00.

Ogni torre è impiantata su una base di fondazione costituita da plinto completo di n. 5 pali della profondità di mt. 20,00. Altresi, ciascuna delle torri è dotata di un manufatto denominato "cabina di macchina" delle dimensioni di mt 6,00 x 3,00.

Tutte le "torri" sono collegate tra di loro per il tramite di una "strada di servizio" avente una larghezza pari a mt. 4,00 e di un "cavidotto interrato" che termina in una "cabina di raccolta" delle dimensioni di mt. 15,00 x 3,00.

L'intero impianto comporta, inoltre, la formazione di "fascia di rispetto" della larghezza complessiva di mt. 500, centrata sulla linea di collegamento degli assi degli aereogeneratori.

Detto impianto risulta essere ubicato in un ambito territoriale interessato dalla seguente classificazione:

1. Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. n. 3267/23;
2. Sito interessato da preesistenze archeologiche;
3. Sito interessato da segnalazioni architettoniche;
4. Sito di Interesse Comunitario, pSIC "Monte Cornacchia-Bosco di Faeto";
5. Ambito Territoriale Esteso di Tipo "D", nel P.U.T.T./P;

L'ambito risulta interessato, altresì, da un insediamento antropico costituito da un impianto adibito a "maneggio".

La proposta di intervento risulta corredata dai seguenti pareri/o autorizzazioni:

- a) Parere favorevole dell'Aeronautica Militare;
- b) Parere favorevole dell'I.R.I.F. di Foggia;
- c) Parere favorevole con condizioni della Soprintendenza ai Beni Archeologici;
- d) Parere favorevole con condizioni della ASL/Foggia-3;
- e) Parere favorevole con condizioni del Settore Ecologia/Regione Puglia.

Per gli aspetti paesaggistici il sito interessato dai lavori è caratterizzato da una elevata panoramicità, compreso tra la quota di 875 mt. e 925 mt., che rende lo stesso particolarmente vulnerabile agli "impatti visivi" nonché dalla presenza di un "impluvio naturale" e del corso d'acqua denominato "Torrente Sannoro".

In relazione alle componenti ed ai valori paesaggistici gli elaborati allegati alla proposta di intervento non prospettano un elevato livello di

approfondimento della problematica degli “impatti visivi” e ciò con particolare riferimento alla posizione altimetrica del sito, che come già evidenziato, presenta un elevato grado di visibilità sia distanze ravvicinate che distanze più elevate, così come si rileva dalla stessa documentazione fotografica di corredo.

Posto quanto sopra, sulla scorta della documentazione in atti, al fine di non prefigurare una compromissione dei valori paesaggistici del sito, si ritiene di poter attestare la compatibilità paesaggistica dell'intervento limitatamente ad una parte dello stesso e più specificatamente per le “torri” contraddistinte dalle seguenti sigle: B7; B6; B5; B4; B3; D1; D2; D3, D4; D5; D6; ovvero per n. 11 “torri”, a condizione che la prevista “strada di servizio” sia realizzata mediante la utilizzazione di stabilizzato con colore naturalizzato;

Sulla scorta di quanto innanzi prospettato, si propone alla Giunta il rilascio dell'attestazione di compatibilità paesaggistica ex art. 5.04 delle N.T.A., con le prescrizioni sopra riportate.

Il presente provvedimento attiene esclusivamente all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art.5.04 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R 7/97.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01

“Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrate o di

spese né a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero riversarsi sulla Regione”

L'Assessore, sulla base delle risultanze dell'istruttoria sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### LA GIUNTA

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi ed espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI RILASCIARE, ai sensi dell'art. 5.04, delle NTA del PUTT/p, alla ditta: “Parco Eolico Faeto” s.r.l. l'attestazione di compatibilità paesaggistica per realizzazione di un impianto industriale per la produzione di energia elettrica da fonte eolica in località “S. Vito-Ciuccia” del Comune di Faeto” con le limitazioni e condizioni innanzi riportate.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1310

**Comune di Tuglie (LE) - Piano di lottizzazione per Insediamenti Produttivi - Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 N.T.A. del PUTT/P. Soggetto proponente: Epifani Luigi ed altri.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente dello

stesso Ufficio e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

“Si premette che con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P.n°6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio. L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.Lvo n°490/99, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

Il parere paesaggistico viene rilasciato, sia se favorevole sia se sfavorevole con prescrizioni, sia se non favorevole entro il termine perentorio di sessanta giorni, dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Premesso quanto sopra si rappresenta che dal Comune di Tuglie (LE) nel cui territorio non vi sono località sottoposte a vincolo paesaggistico, è pervenuta la sotto elencata domanda per il rilascio del parere di cui all'art.5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che viene sottoposta alla Giunta Regionale per l'esame e le determinazioni di competenza, munita del parere di merito.

Il predetto parere di riferimento è espresso in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle N.T.A. del P.U.T.T./P. ed in particolare - agli indirizzi di tutela (art.2.02) previsti per gli

- /l'ambiti/o estesi/o interessati/o;
- al rispetto delle direttive di tutela (art.3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal P.U.T.T./P o, se presente, dal sottopiano) per gli elementi strutturanti i siti interessati (Titolo III) oppure, sulle motivazioni delle integrazioni/modificazioni apportate (art.5.07);
- alla legittimità delle procedure;

- all'idoneità paesaggistico-ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali.

**Soggetto proponente: Epifani Luigi ed Altri.**

### **INTERVENTO: Piano di lottizzazione della zona produttiva di nuova espansione “D 3”**

Con nota acquisita al prot. N°1020/P del Settore Urbanistico Regionale in data 02.08.02, il Comune di TUGLIE (LE) ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione della zona produttiva di nuova espansione del vigente P.R. G., presentato dalla ditta di cui all'oggetto.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 Stralci;
- TAV. 2 piano quotato dell'Area e piantumazione esistente;
- TAV. 3 zonizzazione - infrastrutture - profilo longitudinale e sezioni con gli edifici - sezioni tipo-particolari ingressi;
- TAV. 4 planimetria del P.d.L. ridotta alla scala del P.R.G.;
- TAV. 5 tipologia edilizia;
- TAV. 6 relazione tecnica;
- TAV. 7 schema di convenzione;
- TAV. 8 documentazione fotografica;
- TAV. 9 bis relazione integrativa di compatibilità con il PUTT/P,
- TAV. 10 titoli di proprietà;
- TAV. 11 planimetria con indicazione dei fabbricati esistenti.

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di un piano di lottizzazione della zona produttiva di nuova espansione D3 del vigente P.R.G., ricade su aree individuate in catasto al FG.n° 14 pct. n°14 - 532 dell'estensione complessiva di mq 4678,30.

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi più significativi:

- Superf. Terr. mq 4678,30
- Aree a Standard (D.M. 1444/68) 10%
- Indice Fabbricabilità Territoriale mc/mq. 2
- Indice Fabbricabilità Fondiaria mc/mq 3
- Alteza massima ml 10

- Lotto minimo mq 1500

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue:

- Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "D" di valore relativo (art.2.01 punto 1.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P)

In particolare la classificazione "D" individua secondo il P.U.T.T./P. un "valore relativo laddove, pur non sussistendo la presenza di un bene costitutivo, sussista la presenza di vincoli (diffusi) che ne individuino una significatività"

Stante la classificazione "D" le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art.2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi si riscontra innanzitutto la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di TUGLIE (LE) con la richiesta di parere paesaggistico di che trattasi inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile "D" prevedono la "valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche (art.2.02 punto 1.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art.3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "D", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definiti gli A.T.D. di cui all'art.3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree".

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazionale e colturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione, e attività agricole coerenti con la conservazione del suolo."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tuffi gli ambiti territoriali (art.2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi sia la loro appropriata fruizione /utilizzo, sia la salvaguardia /ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "per tuffi gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04 va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione".

Dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, ed in particolare dalla relazione paesaggistica e dalla documentazione fotografica, si evince che le aree oggetto d'intervento risultano essere interessate direttamente da specifiche peculiarità paesaggistiche in appresso evidenziate.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) la documentazione trasmessa rappresenta quanto segue:

- **Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:** L'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito di

riferimento, salvo che per la presenza di un ciglio di scarpata nei pressi dell'intervento evidenziato sulla tav. del PUTT/P serie N.ro 10 "Geomorfologia".

- **Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale:** L'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico-vegetazionale;
- **Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa:** L'area non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico né l'intervento interferisce, sia pure indirettamente, con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento ovvero con il contesto di riferimento visuale di peculiarità oggetto di specifica tutela.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta interessato dalla presenza di un vincolo idrogeologico).

Inoltre dalla documentazione fotografica trasmessa si evince che l'ambito esteso di riferimento si presenta alquanto antropizzato ed urbanizzato.

Entrando nel merito dell'intervento proposto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi risulta posizionato a ridosso del tessuto edificato esistente del comune di TUGLIE (LE) e, pertanto, si presenta già alquanto antropizzato. L'ambito oggetto d'intervento non possiede, in sintesi, un elevato grado di naturalità né presenta al suo interno, ed in particolare a ridosso dell'area oggetto d'intervento, alcuna peculiarità paesaggistica soggetta a specifica tutela da parte del P.U.T.T./P.

Con riferimento, invece, all'area oggetto d'intervento questa risulta interessata direttamente dalla presenza di un ciglio di scarpata come rilevabile dalla tavola serie n. 10 "Geomorfologia" e come identificato e definito all'art. 3.01 titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e dal successivo art. 3.09.

Quindi, essendo direttamente interessato dalle opere in progetto tale ciglio di scarpata con la relativa area annessa (ove le prescrizioni di base del P.U.T.T. risultano direttamente vincolanti in quanto costituenti il livello minimo inderogabile di tutela), si rileva, per il caso in specie, una interferenza significativa con i vincoli di immodificabilità assoluta e/o relativa tra l'intervento proposto e le N.T.A. del P.U.T.T./P.

A riguardo il progettista ha prodotto una relazione integrativa sulla compatibilità con il PUTT/P da cui risulta che l'area d'intervento è del tutto pianeggiante ipotizzando che il ciglio di scarpata evidenziato dalla tavola serie n. 10 "Geomorfologia" sia in realtà riferibile ad un tratto di rilevato stradale della via Masseria Vecchia.

Ciò stante l'intervento proposto non configura pertanto una deroga alle prescrizioni di base che, secondo le N.T.A. del P.U.T.T./P. rappresentano il livello minimo di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli A.T.D. secondo le disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, a condizione che effettivamente l'area non sia interessata dalla presenza di un ciglio di scarpata ma da un tratto di rilevato stradale come prospettato dal progettista.

La documentazione presentata evidenzia in sintesi che l'area interessata dalle opere in progetto (sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico-vegetazionale, colturale"; "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa") appare del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare e salvaguardare ovvero di elementi paesaggistici strutturali; pertanto l'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che non interferisce con le peculiarità paesaggistiche comunque presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento e non già all'interno della specifica area d'intervento.

Premesso quanto sopra, si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento specifico alla sua localizzazione non interferisce, ovvero è conforme agli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché rispetta le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T.

per gli elementi paesaggistici strutturanti (titolo III) l'ambito esteso interessato dalle opere.

La trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, che l'intervento in progetto comunque comporta, poiché non interferisce, dal punto di vista localizzativo, con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico è da reputarsi anche compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi e nelle direttive proprie dell'ambito territoriale esteso interessato fissate dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta che questa, per la sua articolazione planovolumetrica, risulta in linea di massima idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione non significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi che si presentano già alquanto antropizzati.

A quanto sopra va altresì aggiunto che l'intervento in progetto, per le sue caratteristiche tipologiche, opera una trasformazione dell'assetto attuale compatibile ovvero non pregiudizievole alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito esteso di riferimento da operarsi mediante la pianificazione comunale sottordinata.

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole fermo restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT.

Al fine di tutelare comunque i "segni" tipici del paesaggio agrario ancora presenti sull'area oggetto di intervento, nonché al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere a farsi si reputa necessario adottare le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Le alberature di pregio della flora locale, presenti sull'area oggetto d'intervento (alberature di olivo), siano il più possibile preservate (o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto all'interno della stessa area d'inter-

vento) ovvero incrementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi prevalentemente lungo il perimetro dell'area. Quanto sopra al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere in progetto dai siti a maggiore fruizione visiva ovvero dai luoghi da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi .

- Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento. In particolare, in sede di progettazione esecutiva, in considerazione della presenza di un vincolo idrogeologico dovranno essere previste le opere necessarie ad assicurare un regolare deflusso delle acque meteoriche; i tracciati viari dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno, mentre gli eventuali materiali di risulta, rivenienti dalle eventuali operazioni di scavo, siano tempestivamente allontanati e depositati a pubblica discarica.
- In sede di progettazione esecutiva siano salvaguardati il più possibile gli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art. 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero le piante isolate o a gruppi sparse ,di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; le alberature stradali e poderali; le pareti a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi, delle delimitazioni delle sedi stradali.

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento alla strumentazione urbanistica generale vigente; si demanda, altresì, "ai sensi dell'art. 3.09.2 delle N.T.A. del PUTT/P, all'Amministrazione Comunale la verifica ed il controllo sull'esi-

stenza del ciglio di scarpata individuato nella tavola serie n. 10 "Geomorfologia, considerato che il presente parere viene formulato nell'ipotesi che non esiste in realtà tale ciglio di scarpata.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivvenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale nonché attinenti il vincolo idrogeologico.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

#### ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/2001

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo - quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti creditorî potrebbero riversarsi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base 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;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI RILASCIARE alla Ditta Epifani Luigi ed Altri, relativamente al piano di lottizzazione della zona produttiva di nuova espansione D3 ricadente

nel territorio del Comune di TUGLIE (LE), il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/paesaggio e ciò prima del rilascio della C.E. stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1311

#### **Neviano (LE) - Variante al Pdf vigente. Area da destinare a nuovi insediamenti produttivi.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue:

Il Comune di Neviano, dotato di P. d. F. vigente con delibera di cc. n. 39 del 27/05/02 ha adottato la variante allo strumento urbanistico vigente ai fini dell'individuazione della nuova zona D per P.I.P. ai sensi delle leggi n. 1150/42, e 765/67 delle LL.RR. 56/80 e da attuarsi secondo le procedure dell'art. 27 della legge 865/71.

Dalla succitata delibera si evince che si è reso indispensabile individuare nuove aree da destinare ad insediamenti produttivi a seguito di una crescente vocazione industriale ed artigianale del territorio del Comune di Neviano e in considerazione della crescente domanda di suoli da parte di imprenditori locali.

Per una migliore utilizzazione di dette aree in connessione a sistemi infrastrutturali esistenti e/o da potenziare che insistono sul territorio di Neviano

e su quelli dei comuni contermini, è sorta la necessità e conseguentemente è stata operata la scelta strategica di prevedere sul territorio aree per insediamenti, a livello intercomunale, interconnesse attraverso un polo industriale a servizio del Comune di Neviano e del Comune di Seclì con un progetto preliminare conferito al Consorzio SISRI di Lecce.

Preliminarmente si ritiene utile puntualizzare che in questa sede vengono presi in esame solo gli aspetti inerenti la variante, restando demandato al Comune di Neviano successivamente alla definizione della presente variante, l'adozione e l'approvazione del Piano esecutivo (P.I.P.) secondo le procedure previste dai combinati disposti dell'art. 27 della legge 865/71 e dagli artt. 21 e 37 della L.R. 56/80.

Si evidenzia, inoltre, che nell'ambito della programmazione urbanistica vigente (PdF) nel Comune di Neviano risulta già identificata una zona per insediamenti produttivi e che a tal proposito con la stessa delibera n. 39 del 27/09/2002 l'Amm.ne Comunale ha inteso riclassificare la suddetta zona per insediamenti produttivi esistente in zona Agricola normale E1.

Ciò premesso, gli atti tecnici allegati alla delibera di C.C. di adozione n. 39 del 27/09/2002 a firma del Progettista Ing. Tommaso Farenga risultano costituiti dai seguenti elaborati:

TAV. 1 Planimetria aerofotogrammetria e stralcio del P.U.T.T. - Scale varie

TAV. 2 Individuazione dell'area in variante allo strumento urbanistico vigente su base aerofotogrammetria - 1:5.000

TAV. 3 Individuazione dell'area in variante allo stralcio della tavola del P.d.F. vigente - 1:2.000

TAV. 4 Individuazione dell'area in variante su base catastale - 1:2.000

TAV. 5 Individuazione dell'area in variante rispetto alle destinazioni d'uso del P.d.F. vigente su base aerofotogrammetria 1: 5.000

TAV. 6 Zonizzazione della variante urbanistica - 1:5.000

TAV.7 Corografia generale area P.I.P. intercomunale Neviano-Seclì'

All. 1 Relazione Tecnica-illustrativa.

Con nota n. 2837 del 18/04/2003 (con riferimento alla specifica richiesta formulata da questo

Assessorato con nota n. 2168 del 20/03/2003) il Comune di Neviano ha trasmesso una relazione integrativa e giustificativa del dimensionamento e della compatibilità con il PUTT delle aree da destinare a nuovi insediamenti industriali e artigianali nonché copia della Delibera di Giunta Comunale n. 43 del 16/04/2003 di presa d'atto della stessa relazione.

Di seguito si rappresentano i dati tecnici relativi alla variante:

Area dell'intervento	Mq. 495.000	Pari al 100%
Superficie fondiaria dei lotti	Mq. 307,494	Pari al 62,10%
Volume max realizzabile sui lotti - I.F.F. 3 mc/mq	Mq 307.94x3.00=mc 922.482	
Viabilità Parcheggi	Mq 111.375	Pari al 22.50%
Verde pubblico attrezzato Attrezzature tecniche	Mq 76.213	Pari al 15,40%

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici della succitata delibera di adozione 39/2002 si evince che le aree interessate agli insediamenti produttivi in questione interessano testualmente:

- Una ampia area che si sviluppa ad ovest dell'abitato, tipizzata come "Zona E1 - agricola" destinata alle attività agricole - produttive normali;
- Una zona di più modeste dimensioni classificata come "Zona E2" - agricola speciale" e individuata dallo strumento vigente come area di collegamento tra l'abitato e il campo sportivo.
- Tale area, prevista dal P.d.F. proprio per le "Attrezzature sportive in fase di realizzazione", non viene interessata dalla variante urbanistica, in quanto risulta occupata dal campo sportivo comunale esistente;
- La variante in questione interessa altresì marginalmente parte del tracciato della viabilità di piano prevista ad ovest dell'abitato, ma di fatto mai attuata e si attesta verso nord sul confine con il Comune di Seclì e verso sud si sviluppa in dire-

zione della strada provinciale per Tuglie e parallelamente alla strada vicinale "Cilona".

Dalla succitata relazione integrativa inviata con nota 2837 del 18/04/2003 si evince che per motivi di natura economica il Comune di Neviano è stato ostacolato nel dare operatività alle previsioni di P. di F. relative alla zona artigianale e anche per effetto della mancanza di infrastrutturazione della zona che, se realizzata come da previsione, avrebbe comportato costi rilevanti e sarebbe stata caratterizzata da soluzioni di continuità tali da porla in un contesto di isolamento rispetto alle altre realtà produttive locali.

Pertanto, si rileva dalla relazione, la strategia di un rilancio produttivo in un contesto più ampio, quello appunto definito con il Comune di Secli, con il quale condividere delle strategie operative, partendo dalla presenza sul territorio di un agglomerato di piccole dimensioni ma pur sempre esistente che funge da catalizzatore dello sviluppo locale.

Con riferimento alla situazione esistente nell'ambito comunale di Neviano, come richiamato nella relazione in atti, è stata effettuata una apposita indagine mirante ad individuare le esigenze pregresse ed emergenti del Settore secondo quanto suggerito dalla delibera di G.R. n. 6320/89 circa i criteri per il calcolo del fabbisogno produttivo.

Dalla suddetta indagine è emerso che nel territorio di Neviano sono insediate all'interno del centro urbano circa 40 aziende non in linea con i migliori standard ambientali e localizzativi e che hanno tutte manifestato il loro interesse a portarsi nel nuovo polo qualora diventi operativo.

Inoltre sembra che emerga la disponibilità da parte di aziende attualmente non fortemente presenti sul mercato che conterebbero di insediarsi in nuove strutture per avviare un rilancio produttivo.

Le nuove aree più idonee e funzionali, secondo la relazione, incentiverebbero anche le nuove iniziative di imprenditori non locali.

Di seguito si riporta uno stralcio delle risultanze del calcolo dei nuovi posti di lavoro per ramo di attività ricavati con la proiezione all'anno 2017 - (tab. n. 17 della relazione).

Popolazione totale	6001
Popolazione attiva	2344 con incremento rispetto al 2002 di 45 unità

Addetti all'agricoltura	461 con incremento rispetto al 2002 di 9 unità
Addetti industria	375 con incremento rispetto al 2002 di 7 unità
Addetti alle costruzioni	228 con incremento rispetto al 2002 di 4 unità
Con un totale	1.064 con incremento rispetto al 2002 di 20 unità
Addetti al Commercio	253 con incremento rispetto al 2002 di 5 unità
Addetti trasporti	58 con incremento rispetto al 2002 di 1 unità
Addetti Cred. Ass.	56 con incremento rispetto al 2002 di 1 unità
Add. Pubbl. Amm.	370 con incremento rispetto al 2002 di 7 unità

Per quanto attiene al dimensionamento dalla succitata relazione integrativa si rileva che l'estensione territoriale dell'insediamento proposto è stato calcolato attraverso due distinte procedure addive-nendo ad un medesimo risultato pari a  $At = 333.333$  mq a meno dell'area filtro, con la possibilità di insediare potenzialmente 50 aziende con circa 3 addetti (valore medio) in lotti di 2000 mq, come da valore di calcolo, ed un rapporto di copertura pari a 0,33.

L'area interessata dalla variante risulta somma di più sub aree:

- a nord della ferrovia pari a 316.092 mq;
- a sud della ferrovia pari a 171.508 mq.

La prima sub area include anche l'area per la viabilità di raccordo per Tuglie; la seconda sub area include l'area a contatto con il bacino estrattivo esistente.

Tali sub aree includono anche dei modesti appezzamenti di forma triangolare che, in uno alle aree di rispetto della viabilità esistente inclusa nel piano, permettono il raccordo con quanto previsto nel territorio di Secli, per la potenziale individuazione del polo intercomunale.

In merito al bacino suddetto la relazione fa rilevare la presenza di una cava attiva di calcare per inerti (nel territorio nel Comune di Secli) individuata dal PRAE redatto e adottato dalla Regione

Puglia come sede di un bacino estrattivo di più ampie dimensioni che include anche la sub area succitata a sud della ferrovia.

Dalla stessa relazione si evince che su tale area si possa prevedere l'insediamento di aziende di trasformazione degli inerti, sia orientate verso il confezionamento del calcestruzzo, sia orientate verso la realizzazione di manufatti di cemento prefabbricati.

Tale soluzione di utilizzazione dell'area permetterebbe di creare una zona filtro con l'attività estrattiva della cava.

Per quanto attiene ancora al dimensionamento del Piano la relazione integrativa ribadisce che il Comune di Neviano è già dotato di un'area per insediamenti produttivi con una estensione di 495.000 mq. molto distante dal centro abitato e che non ha mai riscontrato il reale interesse da parte delle aziende del posto ad insediarsi nella nuova potenziale area industriale.

Inoltre, la proposta presentata non aumentata la superficie territoriale rispetto alle previsioni attuali del P. di F. ora ritipizzate zona agricola, ma individua una nuova zona in un contesto infrastrutturale più idoneo in vicinanza dell'area produttiva del limitrofo Comune di Seclì consentendo la creazione di un nuovo polo intercomunale così come nelle previsioni del SISRI.

Tutto ciò premesso e con riferimento agli aspetti tecnico urbanistici si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico la variante proposta ai fini sia dell'individuazione della nuova zona "D" per P.I.P. sia della ritipizzazione delle aree produttive previste nel P.di.F. del Comune di Neviano quale zona agricola; ciò in relazione alla localizzazione e al dimensionamento delle aree in gioco per le motivazioni prospettate negli atti trasmessi

In particolare si precisa quanto segue:

- Le aree del campo sportivo e l'area classificata "Zona E2 - agricola speciale" come aree di collegamento tra l'abitato e il campo sportivo sono escluse dalla variante in questione e mantengono la stessa destinazione prevista dal P. di F. vigente, come evidenziato dalla stessa Amm.ne Comunale.
- Per quanto attiene ai fabbricati a destinazione residenziale esistenti (art. 6 del Regolamento -

N.T.A.) al primo rigo dopo "fabbricati esistenti" si aggiunge; "e relativa area di pertinenza".

Si evidenzia che il progetto per la realizzazione del Polo intercomunale di Neviano e Seclì è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità impatto ambientale.

In merito con determinazione n. 97 del 17/06/2002 il Dirigente del Settore Ecologia ha ritenuto il progetto suddetto escluso dell'applicazione delle procedure di V.I.A.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici della relazione integrativa e come risulta dagli atti d'Ufficio del PUTT/P Ba approvato definitivamente dalla GR con delibera n. 1748 del 15/12/2000, si rileva che l'area interessata dall'intervento ricade in minima parte in ambito territoriale esteso di valore distinguibile "C" e che per la maggior parte ricade in ambito di valore normale "E".

Per quanto attiene agli ambiti territoriali distinti l'area non risulta interessata da alcun vincolo e pertanto non sussistendo aspetti ostativi si ritiene di dare parere favorevole dal punto di vista paesaggistico alla variante in questione.

Inoltre come risulta dagli stessi atti del PUTT/PBa, le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 7/98.

Si evidenzia, infine, che il presente provvedimento rientra nelle competenze della Giunta Regionale ai sensi della L.R. 7/97 - art. 4 - lettera d.

**ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01.**

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra esposte, propone alla Giunta l'adozione dell'atto finale.

**LA GIUNTA**

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del Procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

### DELIBERA

- Di approvare ai sensi della L.R. 56/80 art. 55 e per le motivazioni e con le precisazioni riportate nelle premesse la variante al P. di F. vigente del Comune di Neviano adottata dal CC. con Delibera n. 39 del 27/09/2002 e concernente sia la individuazione della nuova zona "D" per P.I.P. sia la ritipizzazione della vigente zona "D" in zona agricola;
- Di rilasciare il parere paesaggistico favorevole, fermo restando i successivi adempimenti comunali relativi all'autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1312

### **Binetto (BA) - Piano Regolatore Generale. Approvazione con prescrizione e modifiche.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"Il Comune di Binetto, dotato di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione vigente con delibera di C.C. n. 59 del 22/10/84, ai sensi della l.r. n. 56/80 art. 16 co. 2 ha deliberato gli

obiettivi e criteri per la impostazione del PRG del proprio territorio e successivamente con delibera di C.C. n. 24 del 22/04/99 ha adottato il PRG.

Gli atti del PRG sono stati pubblicati a norma di legge (art. 16 L.R. N. 56/80) ed avverso gli stessi sono state presentate n. 26 osservazioni nei termini e n. 1 fuori termine alle quali l'A.c. ha controdedotto con delibera di C.C. n. 4 del 03/02/2000.

In merito al regime giuridico dei vincoli insistenti sul territorio di Binetto si rileva:

- Soprintendenza archeologica di Puglia: al momento non risulta acquisito alcun parere, rinviando l'acquisizione dello stesso in sede di controdeduzione
- Ispettorato Ripartimentale alle Foreste: con nota n. 710 del 30/10/2000 ha comunicato che il territorio comunale di Binetto non è sottoposto a vincolo idrogeologico.

Per quanto riguarda i rapporti del PRG con il vigente PUTT/Paesaggio, si rimanda alle specifiche previsioni normative dello stesso PUTT/P.

Gli atti di PRG sono stati sottoposti ai sensi delle LL.RR. n. 24 del 4/07/94 e n. 8 del 28/02/98 all'esame del Comitato Urbanistico Ristretto.

Il Comitato Ristretto, con relazione-parere in data 22/07/2003, ha ritenuto meritevole di approvazione il Piano Regolatore in questione, con l'introduzione negli atti e grafici di quanto riportato ai punti 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.7; 7.1; 7.2, nella relazione-parere (valevole anche in relazione alle osservazioni presentate al Piano) parte integrante del presente provvedimento.

Dette determinazioni del CUR ristretto sono tese a ricondurre le scelte urbanistiche comunali nell'ambito delle disposizioni ordinamentali (legislative, normative e regolamentari) vigenti in materia.

Tutto ciò premesso e sulla scorta delle determinazioni assunte dal Comitato Ristretto con la Relazione-Parere qui in toto condivisa, si propone alla Giunta l'approvazione del PRG del Comune di Binetto come sopra adottato con l'introduzione negli atti e grafici di PRG delle prescrizioni e modifiche riportate nella predetta relazione-parere.

Anche per quanto attiene le osservazioni presentate, si propone alla Giunta di condividere le determinazioni del Comitato Ristretto richiamate nella citata relazione parere del 22/07/2003.

Quanto innanzi da sottoporre all'iter delle congedazioni comunali ai sensi dell'art. 16, comma 11 della l.r. n. 56/80.

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

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NÉ A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NÉ A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE”

L'Assessore all'Urbanistica, sulla scorta delle risultanze istruttorie e sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Funzionario Istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;
- DI APPROVARE conseguentemente, ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della l.r. n. 56/80, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione-parere, parte integrante del presente prov-

vedimento, il PRG del Comune di Binetto adottato con deliberazioni di C.C. n. 24 del 22/04/99 e n. 4 del 03/02/2000, con l'introduzione negli atti e grafici di PRG delle prescrizioni e modifiche specificate ai punti da 6.1 a 6.7 della relazione-parere del Comitato Ristretto.

- DI DETERMINARE in ordine alle osservazioni presentate avverso il PRG, in conformità con quanto proposto in merito dal Comitato Ristretto nella relazione-parere e qui in toto condiviso.
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la comunicazione del presente provvedimento al Comune di Binetto che dovrà procedere, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56/80, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche introdotte d'Ufficio negli atti e grafici di PRG.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

### REGIONE PUGLIA

#### COMITATO URBANISTICO REGIONALE

#### COMITATO RISTRETTO PER ESAME PRG

#### COMUNE DI BINETTO (BA)

(LL.RR. n° 24/94 e n. 8/98)

### RELAZIONE PARERE

#### 1. ASPETTI GENERALI

Il Comune di Binetto risulta dotato di:

- Regolamento edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione, di successiva Variante generale al programma di fabbricazione ed al Regolamento Edilizio;
- Il Comune è inoltre dotato dei seguenti strumenti urbanistici attuativi:
  - Piano di zona per l'edilizia economica popolare
  - Piani di lottizzazione per la zona C1.

#### 1.1 Delibera di intenti

Il Comune ha affidato l'incarico per la redazione del P.R.G.C. al Prof. Ing. Domenico DE SALVIA.

Il Consiglio Comunale, con propria Delibera n° 59 del 22.10.84, avente per oggetto l'approvazione preliminare della Relazione tecnica relativa al P.R.G. dell'Ing. Domenico DE SALVIA di BARI,

- vista la Relazione preliminare al P.R.G., presentata dall'Ing. Domenico DE SALVIA, in cui sono formulate diverse ipotesi per il dimensionamento del nuovo P.R.G. ;
- Esaminate le ipotesi stesse formulate nella relazione di che trattasi;
- Ritenuta opportuna la scelta della seconda ipotesi che prevede uno sviluppo della popolazione ad incremento forte quale si ottiene dalla media dell'ultimo triennio 1981/84 e che prospetta i seguenti indici di fabbricabilità territoriale:
  - a) espansione per edilizia residenziale pubblica, 2,00 mc/mq;
  - b) espansione per edilizia residenziale privata, 0,5-1,00mc/mq;
- preso atto altresì che occorre approfondire gli indici di fabbricabilità territoriale previsti dalla seconda ipotesi con l'introduzione dell'indice 1,5 mc/mq;

#### **ha deliberato:**

- 1) di approvare la Relazione Tecnica del P.R.G. presentato dall'Ing. Domenico DE SALVIA;
- 2) di approvare la seconda ipotesi prospettata per il dimensionamento del Nuovo PRG;
- 3) di dare mandato all'Ing. Domenico DE SALVIA per uno studio più profondo degli indici di fabbricabilità territoriale con l'introduzione dell'indice 5 mc/mq per l'edilizia residenziale privata.

Il Progettista, confermando le previsioni già contenute nel Piano di Fabbricazione, nella sua relazione, ha sostenuto:

- che il nuovo PRG "non potrà non tenere conto delle tradizionali direttrici di espansione dell'abitato che deve coesistere con elementi ormai fissi, quali la zona industriale, che fanno parte dello sviluppo stesso di Binetto";
- che nel dibattito si deve porre attenzione:
  - a) alla definizione del ruolo che il Comune deve avere nei vari ambiti istituzionali, oggetto di programmazione sovra-comunale, in un

disegno globale da ricondurre all'area metropolitana barese;

- b) al dimensionamento dello sviluppo per il 1999, quale risultato di politiche coerenti per il conseguimento di ipotesi-obiettivo, compatibili con il ruolo di cui al punto precedente;
- c) alla definizione della ripartizione del territorio comunale, conseguenza della scelta del tipo di sviluppo e dei parametri caratteristici (indici, standard, ecc.);
- d) che "La discussione dovrà anche definire altri problemi che potranno contribuire, successivamente, a completare il quadro dello sviluppo ipotizzato ed in particolare si riferiranno agli insediamenti produttivi ed a quelli per il tempo libero".

La Giunta Municipale, con propria Deliberazione n° 154 del 23.06.98 avente per oggetto "Osservazioni preliminari e programmatiche della Giunta Comunale sulla bozza del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Binetto", ha proposto le seguenti modifiche alla bozza del Piano Regolatore Generale, così come presentata nel Dicembre del 1997

#### **A) DIREZIONE DI ESPANSIONE**

- Si confermano le direzioni verso Palo del Colle, la stazione ferroviaria delle Appulo Lucane e Bitetto;
- Si chiede una diminuzione dell'espansione verso Grumo Appula (che deve essere limitata al semplice completamento delle zone edificate) per salvaguardare l'identità propria del Comune di Binetto;
- Si chiede la sistemazione dell'area della stazione ferrovie dello Stato e direzione Sannicandro;
- Si chiede di riprendere in esame la vecchia destinazione delle aree con tipologia F3 (=leggi Autodromo, ispirandosi alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 04.07.1989)

#### **B) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

- Al fine di perequare le situazioni e le aspettative di valorizzazione dei terreni dei cittadini per contenere le superfici da edificare e rendere più economiche le opere di urbanizzazione e manutenzione, si richiede la verifica delle capacità edificatorie residue nelle zone di completamento;

- Si chiede che, per l'edilizia ex legge 167, gli indici siano maggiori.

### **C) ZONA ARTIGIANALE**

- Si chiede lo spostamento verso est delle aree previste verso Grumo Appula, come accorpamento ed omogeneizzazione della zona già esistente.

### **D) ATTREZZATURE COLLETTIVE**

- Si chiede di allocare uno spazio da destinare a luogo di aggregazione, sport, tempo libero e servizi nella zona della scuola media, ex sede della Ferrovia dello Stato ed attuale zona 167.

### **1.2 Delibera di G.M. di proposta di adozione al C.C.**

La proposta di adozione del P.R.G. risulta essere la n° 70 del 15.04.99.

### **1.3 Delibera di adozione**

Il Prg è stato adottato con Delibera C.C. n° 24 del 22.04.99

Gli atti tecnici del progetto di PRG risultano:

- TAV. 1 COROGRAFIA - SC. 1:25.000
- TAV. 2 STATO DEI LUOGHI - FOTOPIANO SC. 1:10.000
- TA. 3 STATO DEI LUOGHI- SC. 1:5.000
- TAV. 4 STATO DEI LUOGHI - SC. 1:5.000
- TAV. 5 ZONIZZAZIONE - SC. 1:5.000
- TAV. 6 ZONIZZAZIONE - SC. 1:2.000
- TAV. 7 MODALITA' DI INTERVENTO - ZONE DI COMPLETAMENTO B.2 - ESPANSIONE C - PRODUTTIVE - SC. 1:1.000
- TAV. 8 MODALITA' DI INTERVENTO - ESPANSIONE - MAGLIA C. 4/2 SC. 1:1.000
- RELAZIONE
- REGOLAMENTO EDILIZIO
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- RELAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, GEOTECNICA DEL TERRITORIO COMUNALE DI BINETTO

### **1.4 Atti di pubblicazione**

Gli atti sono stati regolarmente pubblicati con deposito presso la segreteria comunale per trenta giorni consecutivi, dal 26.05.99 al 24.06.99.

Dell'avvenuto deposito del P.R.G.C. fu data notizia attraverso manifesti affissi in luogo pub-

blico, pubblicazione di apposito annuncio sul Foglio degli Annunzi Legali della Provincia di Bari ed attraverso annuncio sul quotidiano "LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO" del 28.04.99.

### **1.5 Delibera di esame delle osservazioni**

A seguito della pubblicazione e deposito del PRG sono pervenute n° 26 osservazioni nei termini e n° 1 fuori termine, alle quali il C.C. ha controdedotto con delibera n° 4 del 03.02.00.

L'Arch. Lazzaro PAPPAGALLO, Responsabile del III Settore Tecnico, ha

esaminato le osservazioni ed ha prodotto un elaborato contenente le proprie controdeduzioni.

Le osservazioni sono state trattate singolarmente dal C.C.

Il progettista Prof. Ing. Domenico DE SALVIA ha prodotto un elaborato contenente tutte le osservazioni.

## **2. SISTEMA DELLE TUTELE: PARERI ENTI E/O ORGANI**

### **2.1) Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici**

La Soprintendenza ha espresso parere favorevole, pervenuto con nota del 07.09.00 n° 9116 di protocollo.

### **2.2) Soprintendenza Archeologica**

Non risulta che sia stato espresso alcun parere che deve acquisirsi in fase di controdeduzioni.

### **2.3) Ispettorato Ripartimentale Foreste**

Con nota n° 710/00 del 30.10.00 l'Ispettorato ha comunicato che il territorio comunale di Binetto non è sottoposto a vincolo idrogeologico.

### **2.4) Studio Geologico del Territorio**

Dallo studio geologico e morfologico si evidenzia che l'area relativa al Comune di Binetto è caratterizzata, in superficie, da depositi pleistocenici, costituiti da calcarei arenaci o arenaceo-argillosi, più o meno cementati, noti nella letteratura geologica col nome di "tuffi", dello spessore massimo di mt. 6-7. Il basamento geologico è invece costituito da una potente formazione carbonasica di

età cretacea, nota in letteratura come “calcare di Bari”.

Da un punto di vista geomeccanico, le rocce calcaree presentano in generale delle ottime caratteristiche a patto che non siano interessate da fenomeni tettonici o carsici di una certa rilevanza. Per quanto riguarda le caratteristiche geomeccaniche dei tufi, si può affermare che in generale detta formazione presenta buone caratteristiche, condizionate dallo spessore e dalla situazione stratigrafica locale.

Alla luce di quanto sopra riportato, si evince che le realizzazioni previste dal PRG sono ammissibili, sia sotto l'aspetto geologico che geotecnico.

### **2.5) Indicazioni e segnalazioni del PUTT “Paesaggio”**

Si rinvia per le indicazioni e segnalazioni del PUTT, approvato con delibera G.R. n° 1748 del 15.12.2000, a quanto previsto dallo stesso P.U.T.T.

### **2.6) Fascia di Rispetto Cimiteriale**

Il limite di rispetto dell'area cimiteriale è di m 50 dalla recinzione del Cimitero.

### **3.0 OBIETTIVI DEL P.R.G.**

Il Prof. Ing. Domenico DE SALVIA, progettista del PRG, sulla base degli obiettivi e dei criteri di impostazione del P.R.G., enunciati nella delibera di intenti approvata con atto consiliare n° 59 del 22.10.1984 e successivamente modificate con Deliberazione di G.M. n°154 del 23.06.98, ha fissato, per il nuovo strumento urbanistico del Comune di Binetto, i seguenti obiettivi:

#### **3.1) SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

Il sistema infrastrutturale è costituito da: Sistema stradale e Sistema Ferroviario.

##### **a) Sistema Stradale**

Il sistema stradale del Comune di Binetto è formato da strade urbane che servono sia per collegare l'attuale centro urbano con le zone dei nuovi insediamenti, che per collegare Binetto con la vicina Grumo Appula e da Strade Extraurbane, con funzione di collegamento alle strade di grande percorrenza sia a carattere regionale, che nazionale.

Su iniziativa della Provincia di Bari, infine, nella parte meridionale del paese marginalmente ad alcune aree produttive, è stato previsto il collega-

mento alla strada provinciale Grumo Appula - Toritto.

##### **b) Sistema Ferroviario**

Il territorio comunale è interessato sia dalle FF.SS. con il tratto Bari-Taranto, sia dalla Ferrovia Appulo-Lucana, con il collegamento Bari-Matera.

Esse rappresentano, con le relative Stazioni, un importante elemento di sviluppo territoriale.

#### **3.2) SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE**

Il sistema residenziale interessa, fondamentalmente, la Zona del Centro storico, dove si prevedono solo interventi di recupero per miglioramento abitativo e non aumenti di vani, le Zone limitrofe di completamento delle maglie edificate, le Zone periferiche di espansione tra cui le aree PEEP e, marginalmente, le Zone produttive artigianali e agricole.

Nella redazione del PRG, il Progettista:

- ha confermato l'espansione edilizia in direzione Palo del Colle-Bitetto e non verso il Comune di Grumo Appulo,
- ha adottato nella quasi totalità delle aree di espansione l'indice  $I_{ft} = 1 \text{ mc/mq}$ ;
- ha introdotto, nelle zone artigianali, la possibilità di realizzare la residenza dell'artigiano proprietario,
- ha stimato in 2860 stanze il fabbisogno abitativo al 2013, di cui c.a 2000 stanze nelle zone di espansione, di queste il 40%, pari a c.a 800 stanze, da destinare ad E.R.P.

#### **3.3) SISTEMA PRODUTTIVO**

Il sistema produttivo riguarda il complesso delle attività industriali, artigianali e agricole.

La zona industriale, dell'estensione di c.a mq 32.000, è ubicata a ridosso del centro abitato e risulta di proprietà esclusiva della Vianini SpA; mentre, le attività produttive del settore secondario e terziario interessano zone poste a sud-est del paese e riguardano aree in parte già occupate da aziende operanti in vari settori.

Il 96% circa dell'intero territorio comunale è, invece, interessato dalle attività agricole ed è suddiviso in aree agricole di tutela e in aree agricole per la conduzione normale, dove si prevede la possibilità di realizzare anche residenze di tipo rurale, attività di trasformazione dei prodotti agricoli, infra-

strutture di interesse generale (reti di tele-comunicazioni, di trasporto di energia, acquedotti, reti fognanti e depuratori, ecc.).

Nell'ambito delle aree produttive bisogna reperire quelle destinate ai servizi così come prescritto dal D.M. n° 1444/68.

### **3.4) SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE URBANE ED EXTRAURBANE**

Il fabbisogno di aree per servizi, ai sensi del DM 1444/68 è commisurato alla previsione di sviluppo demografico ed è pari a c.a mq. 28700, cosa che porta la superficie totale disponibile al valore di mq 67800, superiore alla dotazione minima richiesta dal DM 1444/68, che è pari a mq 46800.

### **3.5) SISTEMA DELLE TUTELE**

Il P.R.G.C. e le NTA, in particolare, fissano le norme da rispettare per la tutela degli edifici e dell'ambiente e, in particolare, quelle previste dal Piano Urbanistico Tematico Territoriale - Paesaggio Beni Ambientali della Regione Puglia, nonché dalla Legge 447/95, inerente i provvedimenti da attuare contro l'inquinamento acustico, in attuazione della quale il territorio comunale è stato suddiviso in 6 zone.

### **3.6) SISTEMA NORMATIVO**

Nella redazione del P.R.G.C. sono state rispettate le norme previste in materia, sia dalla legislazione nazionale che regionale, con riferimento agli Artt. 14 e 15 della L.R. 31 maggio 1980, n. 56 e, in particolare, alle prescrizioni grafiche richieste dal comma e) dello stesso art.15.

## **4.0 USO E ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

L'estensione del Comune di Binetto è di circa Ha 1762 e, al censimento del 1991, presentava 1629 abitanti.

Il PRG, in esame, divide il territorio del Comune di Binetto nelle seguenti zone omogenee:

#### **1) Zone di tipo A:**

Comprendono le aree del Centro Storico, così come individuate negli elaborati grafici del PRGC;

#### **2) Zone di tipo B, articolate in 2 sottozone (B.1 e B.2):**

Comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate.

Nella Zona B.1, che si attua per interventi edilizi diretti, si prevede:

Iff = mc/mq 3,00;                      Hmax = m 11,00;  
Rc = max 50%;                          Nmax = 3 piani.

Nella Zona B.2, che si attua per interventi edilizi diretti, con cessione - ove previsto - delle aree a standards, si prevede:

Iff = mc/mq 1,50;                      Hmax = m 8,00;  
Rc = max 50%;                          Nmax = 2 piani.

#### **3) Zone di tipo C, articolate in 4 Sottozone (C.1 - C.2 - C.3 - C.4)**

Comprendono le aree di espansione residenziale, inedificate o parzialmente edificate, suddivise in quattro sottozone.

Nella Zona C.1, di espansione residenziale in fase di attuazione, si prevede lo stesso Ift del pdf e, in particolare:

Iff = mc/mq 2,00;                      Hmax = m 10,00;    Rc = max 50%;

Nella Zona C.2, di espansione residenziale di nuova edificazione, si prevede:

Ift = mc/mq 1,00;                      Hmax = m 10,00;    Rc = max 50%;

Nella Zona C.3, di espansione residenziale di nuova edificazione; si prevede:

Ift = mc/mq 1,50;                      Hmax = m 10,00;    Rc = max 50%;

Nella Zona C.4, di espansione residenziale di nuova attuazione o in fase di attuazione (PEEP), si prevede:

Ift = mc/mq 2,00;                      Hmax = m 13,00;    Rc = max 50%;

#### **4) Zone di tipo D: Aree destinate alle attività Industriali, Artigianali e del Terziario, articolate in 2 Sottozone (D1 e D2)**

Le Zone di tipo D, destinate alle attività produttive del secondario, sono state suddivise in due sottozone, denominate: Sottozona D1 per le attività industriali e dell'artigianato di produzione e Sottozona D2 per le attività produttive del settore artigianale e del terziario.

Nella Sottozona D1, non è fissato alcun valore né all'Iff né ad Hmax, ma si prevede:

Sf (Lotto minimo)

= mq 3.000;                              Rc = max 50% del lotto;

Nella Sottozona D2, si fissa il valore dell'Iff = mc/mq 2 e non quello di Hmax, ma si prevede:

Sf (Lotto minimo)

= mq 400; Rc = max 50% del lotto.

In tutte e due le Sottozone è consentita la costruzione di volumi residenziali.

### 5) Zone di tipo E: suddivise in due sottozone comprendenti le Aree destinate alle attività Agricole normali (EN) e a quelle di Tutela (ET)

Le zone agricole di tipo E sono suddivise in aree agricole per la conduzione normale (EN) e aree agricole di tutele (ET).

Nelle aree di tipo EN si prevede la realizzazione di residenze, di infrastrutture, di cave, di annessi agricoli, di serre, nonché di strutture agrituristiche.

Per gli interventi edilizi si prevede l'applicazione dei seguenti parametri:

Smi = da mq 10.000 a mq 30.000;

iff = da mc/mq 0,06 a mc/mq 0,01;

Hmax = da m 6,00 a m 7,00.

Per le aree di tipo (ET), per le quali è ammessa la sola conduzione agricola normale sono ammessi i seguenti parametri:

Smi = mq 100.000;

iff = mc/mq 0,01;

H max = m 3,00.

### 6) Zone di tipo F: Aree destinate all'uso pubblico

Le zone F sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale a livello extra urbano e, in particolare, si suddividono in aree per attrezzature sportive (F.SP) dove ha sede l'Autodromo del Levante, in aree per attrezzature culturali (F.CU), aree per attrezzature turistiche alberghiere e all'aperto (F.TA e F.TC), in aree per attrezzature di supporto alle attività sportive motoristiche (F.SPM), in aree per verde attrezzato (F.VA) e in aree per attrezzature per il tempo libero (F.L).

Le NTA fissano, per le suddette zone, standards e prescrizioni diverse, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso delle stesse.

### 7) Zone a destinazione speciale

Nell'ambito del P.R.G. sono previste aree di tipo speciale così individuate:

- Zone di rispetto in adiacenza a strade e ad aree di interesse ambientale;
- Zone a verde di rispetto a protezione di determinate infrastrutture;
- Zone a vincolo idrogeologico;

- Zone a protezione di strutture idrogeologiche;
- one di rispetto cimiteriale.

## 5.0 DIMENSIONAMENTO DEL PRG

### 5.1 Settore residenziale

Il PRG è stato dimensionato con riferimento al 2013 e per una popolazione prevista di 3342 unità.

Il calcolo del fabbisogno edilizio, valutato sulla base di un rapporto ab/stanza pari 0,70, ha fornito, con il procedimento di cui alla tabella 12 della Del. G.R. n° 6320/89, un valore medio, pari a 2860 stanze.

Visto che, al 30.09.97, risultavano esistenti 2328 stanze, di cui idonee circa 2056 e che, con il nuovo PRG, sarà possibile edificare altre 2860 stanze, si ha che, al 2013, il numero totale di stanze utili, tra quelle idonee e quelle che sarà possibile edificare, dovrebbe essere pari a complessive (2056 + 2860) = 4916 stanze.

### 5.2 Settore produttivo: Industriale, Artigianale, Agricolo

Il PRG, confermando la localizzazione delle aree produttive già prevista nel P.D.F., lascia inalterata l'area destinata ad attività industriale (Sottozona D1), dell'estensione di circa mq 32.000, di proprietà della sola Vianini ed amplia, in parte, le aree destinate alle Attività, esistenti e no, di tipo artigianale, di deposito, di commercio, ecc. (Sottozona D2), posizionate lungo la direttrice per Grumo Appula, nella parte sud-est del centro abitato, portandole a complessive mq 32.600, compresi i lotti già impegnati.

Le aree agricole, pari al 96% dell'intero territorio comunale, sono state suddivise in Zona EN (Agricola Normale) che comprende tutte le aree destinate alle normali attività agricole, con superficie minima di intervento pari a mq 10.000 e in Zona ET (Agricola di Tutela) che comprende le aree agricole di tutela, con lotto di minimo intervento pari a mq 100.000.

### 5.3 Superfici a Standards di interesse generale

Vengono confermate dal PRGC le aree a Standard previste nel P.D.F, pari a mq 39100, con l'aggiunta di mq 28700 localizzate nelle aree di espansione.

In totale le aree a standard risultano essere pari a mq (39100 + 28700) = mq 67800, con una dotazione pari a circa  $67800 / 3342 = 20,29$  mq/ab., superiore al valore minimo richiesto dal DM 1444/68.

#### 5.4. Zone di tipo F: Aree destinate all'uso pubblico

Le zone di tipo F, ubicate fuori dal centro abitato, lungo la direttrice per Cassano Murge, sono state così dimensionate e suddivise:

- 1) Zona F.SP (Autodromo e ampliamento):  
S = mq 274.400; V = mc 21.952;
- 2) Zona F.SP (Attrezzature sportive):  
S = mq 62.200; V = mc 4.976;
- 3) Zona F.TA (Attrez. Turist.-Alberghiere):  
S = mq 46.900; V = mc 21.105;
- 4) Zona F.TC (Attrez. Turist. all'aperto):  
S = mq 67.700; V = mc 6.770
- 5) Zona F.CU (Attrezzature culturali):  
S = mq 42.300; V = mc 8.460;
- 6) Zona F.SPM (Attrezzature Tecniche):  
S = mq 78.100; V = mc 7.810;
- 7) Zona F.VA (Verde Attrezzato):  
S = mq 195.200; V = mc 5.856;
- 8) Zona F.L (Area tempo libero)  
S = mq 47.400;

TUTTO CIO PREMESSO SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE AI SENSI DELL'ART. 16, OTTAVO COMMA, DELLA L.R. N° 56/80 CON LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

#### 6.1 VINCOLI TERRITORIALI

Si recepiscono i pareri favorevoli della Soprintendenza per i B.A.A.A.S. e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Bari.

Per quanto attiene il PUTT della Regione Puglia, si prescrive il riporto in cartografia della perimetrazione delle aree interessate e, per quanto attiene il bene Bosco, la individuazione anche delle Aree di Pertinenza e delle Aree Annesse.

Considerato, poi, che le Aree Annesse possono essere utilizzate ed accorpate, alle aree contigue, per il computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, nonché di potervi realizzare opere inerenti la sistemazione di aree a verde attrezzato, la infrastrutturazione viaria e tecnologica e/o

interventi a sostegno delle attività produttive primarie, si rende necessario indicare, anche, nel rispetto delle prescrizioni di base del P.U.T.T. per il sottosistema considerato, le prescrizioni ed i parametri minimi necessari per disciplinare la realizzazione delle opere e dei manufatti, consentiti e previsti in tali zone dal PUTT.

Nella fase delle controdeduzioni ed approvazione del PRGC è necessario che l'Amm.ne Comunale di Binetto determini cartograficamente anche l'ambito del "Territorio Costruito" così come previsto dal P.U.T.T. della Regione Puglia.

#### 6.2 SETTORE RESIDENZIALE

Perplessità sorgono sul dimensionamento del Fabbisogno abitativo all'anno 2013, valutato mediamente in 2860 stanze, in quanto, allo stato attuale, il numero di stanze utili può essere stimato intorno ad un valore compreso tra 2100 e 2500 per cui la disponibilità di stanze utili al 2013 verrebbe più che raddoppiata e, soprattutto, perché dal 1991 al 1997 sono state costruite appena 123 nuove stanze.

Il fabbisogno va opportunamente ridimensionato e ricalcolato, prevedendo che la popolazione nell'anno 2013 più realisticamente si consoliderà intorno ad un valore di 2765 abitanti, invece delle 3342 unità a base di calcolo del PRGC in esame.

Da quanto sopra premesso, si ha che il fabbisogno abitativo all'anno 2013 sarà mediamente di 1955 stanze; per cui, tenendo presente che i piani in corso hanno una capacità residuale di circa 400 stanze, le aree di espansione C2-C3 e C4 dovranno presentare una capacità edificatoria pari a circa 1555 stanze, di cui il 40% dovrà essere destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica.

Alla luce delle considerazioni sinora svolte, si rende necessario determinare i nuovi indici di fabbricazione territoriale da applicare alle succitate zone di espansione (Zona C2: Ift = 0,80 mc/mq; Zona C3: Ift = 1,30 mc/mq; Zona C4: Ift = 1,00 mc/mq).

#### 6.3 SETTORE PRODUTTIVO

Considerato che la Sottozona D1, che rappresenta circa il 50% dell'intera Zona D, è tutta di proprietà esclusiva della Vianini, si ritiene che, per tale motivo, la capacità insediativa delle attività produttive è alquanto limitata e che, quindi, vada effettuata una verifica sul soddisfacimento dei fabbisogni futuri, salvo maggiori approfondimenti in

sede comunale e la eventuale valutazione della necessità di reperire nuove aree, adottando le modalità dell'art. 16 della L.R. 56/80.

Nelle suddette zone va analizzato lo stato delle infrastrutture al fine di prevedere, in caso di carenza, il reperimento degli standards di cui al DM 1444/68.

### **ZONE AGRICOLE "E"**

Si confermano le suddivisioni in zone e le prescrizioni proposte per la zona agricola.

### **6.4 SUPERFICI A STANDARDS**

Si confermano le previsioni del PRGC, salvo eventuali rettifiche che si dovessero rendere necessari a seguito di correzioni delle previsioni e/o di approfondimento in sede comunale.

### **6.6 N.T.A.**

Il testo proposto delle N.T.A va così integrato:

- Nelle Zone B andrebbe fissato il valore assoluto dell'altezza massima, eliminando la parte "pari al più alto dei fabbricati adiacenti";
- Va prevista la possibilità di insediare, in zona agricola di tipo EN, lontano dal centro abitato e con l'adozione di opportuni accorgimenti a tutela dell'ambiente circostante, le attività inerenti le auto demolizioni ed i canili, fermo restando le autorizzazioni di legge;
- Per quanto attiene la Zona D occorrerebbe prevedere, per le aziende esistenti, la possibilità dell'ampliamento fino al raggiungimento dell'Indice di fabbricabilità fondiaria prevista per la sottozona in questione;
- Per la Sottozona D1 occorre precisare il valore massimo dell'Indice di fabbricabilità territoriale;
- Per la Sottozona D2 occorre fissare, invece, il valore dell'altezza massima.

### **6.7 REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il testo proposto del Regolamento Edilizio va modificato e/o integrato con le norme del DPR 6 giugno 2001 n° 380 e D.Lgs n° 301 del 2002.

## **7.0 ESAME DELLE OSSERVAZIONI**

### **7.1) Elenco osservazioni**

A seguito della pubblicazione degli avvisi di deposito del PRG effettuato dal 26.04.99 al

25.05.99 presso la segreteria comunale sono state presentate n° 26 osservazioni ed opposizioni, pervenute nei termini, più n° 3, pervenute fuori termine. A seguito della Delibera di C.C. n. 45 del 28/10/99 con la quale il Consiglio, in sede di individuazione dei criteri di esame delle osservazioni, stabiliva di affrontare l'esame raggruppandole per zone omogenee "fermo restando che all'interno di esse le osservazioni medesime saranno trattate singolarmente", il Responsabile dell'UTC ha prodotto un elaborato contenente le controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni.

Con Deliberazione di C.C. n° 4 del 03.02.00, l'Amm.ne Comunale di Binetto ha esaminato singolarmente le osservazioni e opposizioni, con le determinazioni che di seguito vengono riportate:

### **ZONA OMOGENEA A - CENTRO STORICO -**

per questa zona omogenea non è stata presentata alcuna osservazione.

### **ZONE OMOGENEE**

#### **DI COMPLETAMENTO - B.1 e B.2**

OSSERV. N. 13.5 -

Ing. Carlo MERCURIO non accolta

OSSERV. N. 24 -

Nunzio SAVINO, Rocco SCHIRALDI accolta

OSSERV. N. 29 - Giovanna BOZI non accolta

### **ZONA DI ESPANSIONE**

#### **RESIDENZIALE - C.1**

OSSERV. N.25 - Pasquale, Raffaella,

Anna, Maria e Angelo DELZOTTO accolta

### **ZONA DI ESPANSIONE**

#### **RESIDENZIALE - C.2**

OSSERV. N. 3.13 - Geom. Carlo

GIOIA - U.T.C. accolta

OSSERV. n. 4 - Angelo DELZOTTO accolta

OSSERV. N. 5 - Vita Maria PROSCIA non accolta

OSSERV. N. 6 - Maria, Anna, Domenica,

Teresa e Vito FASCILLA non accolta

OSSERV. N. 13.1 - Ing. Carlo

MERCURIO accolta

OSSERV. N. 13.2 - Ing. Carlo

MERCURIO non accolta

OSSERV. N. 20 - Giuseppe

DELL'AVVOCATO non accolta

OSSERV. N. 21 - Angelo LELLA non accolta

**ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C.4**

OSSERV. N. 14 - Andrea MAZZEO non accolta  
 OSSERV. N. 19 - Rocco BINETTI non accolta

**ZONA PRODUTTIVA - D.1 e D.2**

OSSERV. N. 2 - RELLA e COLASUONNO accolta  
 OSSERV. N. 8 - Gennaro PALLADINO non accolta  
 OSSERV. N. 13.3 - Ing. Carlo MERCURIO non accolta  
 OSSERV. N. 13.4 - Ing. Carlo MERCURIO non accolta  
 OSSERV. N. 22 - Maria Nicola FASCILLA non accolta

**ZONA OMOGENEA  
 PER LA CONDUZIONE AGRICOLA  
 NORMALE "EN"  
 E AREE AGRICOLE DI TUTELA "ET"**

OSSERV. N. 9.1 - Michele GIANNINI non accolta  
 OSSERV. N. 10 - Stella GISMONDI, Tommaso MASTRANGELO non accolta  
 OSSERV. N. 12 - Gerardo TOSCANO non accolta  
 OSSERV. N. 13.6 - Ing. Carlo MERCURIO non accolta  
 OSSERV. N. 15 - Francesco PANZARINO non accolta  
 OSSERV. N. 16 - Tommaso GISMONDI non accolta  
 OSSERV. N. 17 - Gaetano GISMONDI non accolta  
 OSSERV. N. 18 - Geom. Carlo MERCURIO non accolta  
 OSSERV. N. 23 - Beatrice COSTANTINI non accolta  
 OSSERV. N. 28 - Raffaele DE SANTIS non accolta

**ZONA OMOGENEA F  
 DESTINATA AD ATTREZZATURE  
 ED IMPIANTI  
 DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO  
 EXTRAURBANO**

OSSERV. N. 7 - Caterina

MICHELUPI non accolta  
 OSSERV. N. 11 - Vito LUPIS accolta  
 OSSERV. N. 9.2 - Michele GIANNINI accolta

**OSSERVAZIONI DI CARATTERE  
 GENERALE**

OSSERV. N. 1 - Silvia GABRIELE accolta  
 OSSERV. N. 3 - Geom. Carlo GIOIA U.T.C. accolta  
 OSSERV. N. 26 - Dr. Vincenzo ZANZARELLA (Segretario Comunale) accolta  
 OSSERV. N. 27 - Ing. Rocco ANCONA accolta

**7.2) ESAME DELLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE**

Esaminate nel merito le singole osservazioni, si riporta in sintesi il contenuto, le controdeduzioni del Consiglio Comunale e le valutazioni del C.U.R.

**a) ZONA OMOGENEA A - CENTRO STORICO**

Non essendo stata presentata, per tale zona, alcuna osservazione, non si formula alcuna proposta.

**b) ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO - B.1 e B.2**

**OSSERVAZIONE n. 13.5 - Ing. Carlo MERCURIO**

DESCRIZIONE: Data l'occupazione totale dei lotti e data l'altezza dei piani fuori terra (mt. 4 circa) presenti all'interno dei fabbricati esistenti in zona B.1, si ritiene penalizzante la previsione dell'art. 25.1, ultimo comma che consente la sopraelevazione di un piano nei limiti di una densità fondiaria massima di 5 mc/mq, pertanto ne chiede la modifica.

CONTRODEDUZIONI: La proposta non può essere accolta perché nei casi proposti dall'osservante il volume del P.T., così come previsto dall'art. 11.13 - altezza teorica di piano - delle N.T.A., va calcolato con un'altezza virtuale pari a m. 3,25 e non con l'altezza reale, purchè quest'ultima non superi 4,50 mt. Un'eventuale ulteriore innalzamento dell'Indice di fabbricabilità, inoltre, comporterebbe un maggior carico insediativo non sopportabile dalla ridotta estensione delle zone B. adiacenti al Centro Antico.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

#### **OSSERVAZIONE N. 24 - SAVINO NUNZIO, ROCCO SCHIRADI.**

DESCRIZIONE: In qualità di tecnici operanti sul territorio comunale osservano che le N.T.A. previste per la Zona B. 1, specialmente nella determinazione delle distanze tra i fabbricati, comporterebbero degli inconvenienti costruttivi e strutturali nella realizzazione delle sopraelevazioni o degli ampliamenti di volumetrie dei fabbricati esistenti nel tessuto edificato. Ritengono opportuno estendere alle sopraelevazioni e agli ampliamenti delle volumetrie le distanze minime previste dalle stesse norme nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione, oppure, in alternativa, consentire la realizzazione di elementi strutturali (setti e pilastri) con appoggio sulle murature perimetrali senza che tali elementi possano "fare distanza".

CONTRODEDUZIONI: L'osservazione sembra pertinente e corrisponde ad una reale esigenza di garanzia per le strutture murarie storiche preesistenti. Si è del parere di accogliere l'osservazione estendendo anche ai casi di sopraelevazione il distacco tra fabbricati nella misura non inferiore a m.5, purchè tale distanza non comprenda pareti finestrate e rimanga salva la distanza minima di H/2.

Pertanto si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

#### **OSSERVAZIONE N. 29 - GIOVANNA BOZZI -**

DESCRIZIONE: Chiede di poter consentire la realizzazione di sopraelevazioni sugli edifici con solo piano terra ed adiacenti ad altri edifici già costituiti da P.T. e primo piano.

CONTRODEDUZIONI: La richiesta, pervenuta fuori termine, non è accoglibile nel merito in quanto le sopraelevazioni sono normate dall'art. 25.1 - zona omogenea B.1 - che pone precisi parametri attuativi per l'ammissibilità di tali interventi.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Contro-

deduzioni del Consiglio Comunale, nel senso che le sopraelevazioni sono specificatamente previste dall'art. 25.1 delle NTA.

#### **e) ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE - C.1**

#### **OSSERVAZIONE N. 25 - PASQUALE, RAFFAELLA, ANNA E MARIA, ANGELO DELZOTTO**

DESCRIZIONE: Proprietari di suoli già oggetto di lottizzazione convenzionata approvata su una maglia C.1 del precedente P.d.F., rilevano che il P.R.G.C. ha ridotto la primitiva perimetrazione sulla suddetta maglia inserendo erroneamente parte di essa in zona B.1, così ignorando la avvenuta cessione al Comune delle aree a standard previste dalla lottizzazione.

CONTRODEDUZIONI: L'osservazione è da accogliere perché trattasi di evidente errore materiale nella trasposizione della perimetrazione delle aree già oggetto di Piano di Lottizzazione.

Pertanto si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

#### **OSSERVAZIONE N. 3.13 - GEOM. CARLO GIOIA -**

DESCRIZIONE: Il P.R.G.C. ha previsto la realizzazione di strade pubbliche e superfici scoperte a verde su un'area ove è stata già rilasciata la concessione edilizia n. 8 del 29.08.96 e relativo certificato di agibilità in data 03.12.97. La presenza di manufatti costruiti in virtù della suddetta concessione edilizia comporterebbe l'applicazione del 3° comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/80.

CONTRODEDUZIONI: Trattandosi di costruzione realizzata in adiacenza ad altri fabbricati inseriti in zona B.1, l'osservazione si ritiene possa essere accolta ritipizzando come zona B.1 l'area erroneamente inserita in zona omogenea C.2.

Trattasi di una carenza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Pertanto si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

**OSSERVAZIONE: N. 4 - ANGELO DEL-ZOTTO -**

DESCRIZIONE: Si chiede una riconferma a zona omogenea B.1 della particella n. 72 del fg. 4, con relativa abitazione ove risiede, di sua proprietà che il P.G.R.C. ha inserito in zona omogenea C. 2, con una penalizzazione dell'indice edificatorio da 3 mc/mq a 1mc/mq.

CONTRODEDUZIONI: Ancorché di carattere privatistico, la richiesta può essere accolta perché, trattandosi di costruzione e suolo inserito in una maglia già edificata, la perimetrazione del P.R.G.C.: può essere stata causata da mero errore materiale nella operazione di trasposizione della vecchia zona B.1 dal precedente P.d.F.

Pertanto si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

**OSSERVAZIONE N. 5 - VITA MARIA PROSCIA -**

DESCRIZIONE: Osservazione che lo sviluppo edilizio del paese è stato previsto dal P.d.F., ed è avvenuto realmente sempre in direzione ovest, mentre il nuovo P.R.G.C. prevede lo sviluppo in altre direzioni e soprattutto in direzione nord-est, nelle immediate vicinanze del cimitero. Si chiede un ampliamento della maglia di espansione C.2/6 per riequilibrare l'espansione prevista verso ponente.

CONTRODEDUZIONI: L'osservazione e la relativa richiesta non è accoglibile perché comporterebbe o una ridefinizione delle previsioni del fabbisogno di edilizia residenziale prevista dal Piano e fissato dalla delibera programmatica oppure una modificazione dalla perimetrazione delle zone di espansione C.2 in contrasto con la impostazione generale del Piano stesso.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

**OSSERVAZIONE N. 6 - MARIA, ANNA, DOMENICA, TERESA E VITO FASCILLA**

DESCRIZIONE: Proprietari delle part. N. 248, 418, 406, 407, 408, 409, 410 del fig. 7 fanno rilevare che la zona che contiene le suddette particelle

è ben definita urbanisticamente da strade, opere di urbanizzazione primaria e standard; inoltre la part. 248 era inserita dal P.d.F. in zona omogenea B di completamento mentre nel nuovo P.R.G.C. è stata inserita in zona C.2. Si chiede che nella zona C.2 comprendenti le loro particelle non si operi con piani di lottizzazioni ma con "concessioni edilizie semplici", pur rimanendo invariato l'indice di fabbricabilità fondiario di 1 mc/mq espresso dal Piano per tale zona.

CONTRODEDUZIONI: L'osservazione è da rigettare.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

**OSSERVAZIONE N. 13 - CARLO MERCURIO -**

DESCRIZIONE: Si tratta di due richieste differenti:

- 1) Le particelle n. 976, 977, 978 del fg. 4, già oggetto di concessione edilizia, sono state tipizzate dal Piano come zona C.2/1. Si chiede che vengano inserite in zona B.
- 2) Le particelle 248, 402 e 422 del fg 7 sono oggetto di richiesta di concessione edilizia non ancora rilasciata. Si chiede la non applicazione delle norme di salvaguardia.

CONTRODEDUZIONI: La richiesta n. 1 si ritiene possa essere accolta perché l'area delle particelle richiamate possiede i requisiti del D.M. 1444/68 relativi alla definizione di zona B. di completamento. La richiesta n. 2 non è accoglibile in quanto la norma di salvaguardia delle previsioni di un Piano adottato è un obbligo imposto dalla legislazione nazionale e regionale. La richiesta di concessione edilizia cui fa menzione l'osservante può essere rilasciata se conforme alle previsioni del vigente P.d.F. e alle norme del P.G.R.C. adottato.

Pertanto si ritiene che l'osservazione della 1) richiesta possa essere accolta, della 2) richiesta non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale, nel senso di accogliere la richiesta n° 1 e rigettare la richiesta n° 2.-

**OSSERVAZIONE N. 20 - GIUSEPPE DELL'AVVOCATO -**

DESCRIZIONE: Proprietario della particella n.

218 del fg 2, parzialmente interessata dalla zona di espansione C.2, dalla viabilità di Piano e dalla zona agricola E. Si ritiene "illogica" ed "eccessiva" la curvatura della nuova strada prevista in prossimità della sua proprietà, oltrechè punitiva, perché escluderebbe la maggior parte della superficie della sua particella dalla zona di espansione.

Propone un diverso tracciato di detta strada, eliminando la attuale curva in modo da rendere l'asse viario maggiormente sicuro e più facilmente percorribile oltrechè consentire un ampliamento della zona di espansione C.2. Questa variante consentirebbe di esercitare al meglio il proprio "ius aedificandi". Si allega alla osservazione una planimetria della nuova soluzione progettuale a firma dell'Ing. Iacobellis.

**CONTRODEDUZIONI:** Le osservazioni, con la relativa proposta modificativa dell'elaborato di Piano, non è accoglibile per le seguenti ragioni:

- il nuovo tracciato stradale proposto taglierebbe una depressione gradinata del terreno, con indubbi riflessi di impatto ambientale e di un aumento dei costi che richiederebbero le opere d'arte necessarie alla esecuzione del viadotto o della carreggiata in rilevato;
- l'estensione, sia pure non eccessiva, della zona di espansione C.2, permanendo gli indici di F.F. previsti dal Piano, comporterebbe un incremento delle volumetrie residenziali modificandone il dimensionamento complessivo.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

#### **OSSERVAZIONE N. 21 - ANGELO LELLA -**

**DESCRIZIONE:** L'osservante è proprietaria della particella n. 280 del fg 2 inserita in zona espansione C.2/6. Per la presenza in zona di fabbricati già edificati e per le ridotte dimensioni della maglia ove è inserita la sua particella, nonché per l'adiacenza della stessa maglia ad una zona B.1, chiede la ritipizzazione della maglia da zona C.2 a zona B.1, fermo restante il volume complessivo assegnato alla stessa maglia dal Piano.

**CONTRODEDUZIONI:** Non si ritiene possa essere accolta l'osservazione, in quanto la maglia C.2/6 prevista dal Piano era, nel P.d.f. tipizzata come zona agricola e la testata occidentale, com-

prendente il suolo dell'osservante, risulta edificata da opere in oggetto di condono edilizio.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale.-

#### **e) ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE - C.4**

##### **OSSERVAZIONE N. 14 - ANDREA MAZZEO -**

**DESCRIZIONE** Si desidera conoscere i criteri di urbanizzazione adottati nella perimetrazione della zona C.4 destinata ad insediamenti di Edilizia Economica e Popolare ex L. 167, ed i criteri di calcolo adottati per il suo dimensionamento. Si ritiene che la localizzazione della zona "ghettizza" l'intero centro abitato. Il Sindaco dichiara che i criteri di calcolo per il dimensionamento sono previsti da una legge dello Stato e derivata legge Regionale. Tutti gli strumenti urbanistici devono destinare dall'intero fabbisogno edilizio una quota tra il 40% ed il 70% a favore dell'edilizia residenziale e pubblica. Il P.R.G. di Binetto prevede la quota del 40%, ma non è necessario realizzare quel tipo di edilizia o l'intera quota. Nel Piano decennale se emergerà il fabbisogno, si potranno portare gli insediamenti dalla zona C/4 ad altre zone. Non è detto che si realizzi la zona 167 tutta sovvenzionata.

**CONTRODEDUZIONI:** L'osservazione non sembra aver colto la circostanza che il P.R.G.C. ha confermato la destinazione ad E.R.P. di una maglia già destinata a tale scopo dal precedente P.d.F. Non è stata correttamente riportato il significato della tipizzazione C.4/2 la cui destinazione ad E.R.P. non è esclusiva, in quanto viene demandato al futuro Piano decennale il calcolo del suo fabbisogno e dunque il dimensionamento complessivo. Regina ribadisce che vuole conoscere i criteri di calcolo. Il Sindaco dichiara che c'è una caduta di stile nell'intervento di Regina. I criteri di calcolo sono che 250 appartamenti costituiscono previsione di legge, ma è possibile che verranno realizzati 24 appartamenti in 15 anni, quindi 1,33 appartamento l'anno. Celano dichiara: Il P.R.G. ghettizza l'abitato, 270 appartamenti su 800. Le domande di case popolari sono 70, per cui 200 appartamenti a chi andranno e si verificano conseguenze socio-economiche.

Chiede che dia spiegazioni l'Ing. DE SALVIA, perché i dati non sono aggiornati.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: L'osservazione è da rispettare perché in contrasto con l'impostazione generale del PRG.

#### **OSSERVAZIONI N. 19 - ROCCO BINETTI -**

**DESCRIZIONE:** In qualità di legale rappresentante della S.M.E.C. s.r.l., proprietaria delle particelle n. 188, 189, 453, 528 e 515 del fg 7, poste a confine con una zona di espansione C.1 del precedente P.d.f. e già lottizzata con tipologie edilizie di case unifamiliari basse dotate di giardini e ampi spazi verdi. Si contestano le procedure che, a suo parere, sarebbero viziata da una illegittima interferenza della Giunta Comunale anche perché mancherebbe la preventiva deliberazione consiliare di fissazione degli obiettivi preliminari. Tali supposti vizi procedurali avrebbero modificato la destinazione urbanistica dei suoli dell'osservante poiché gli stessi sarebbero passati da "un regime urbanistico C.1" previsto dalla prima bozza, ad un "regime urbanistico C.4 (zona P.E.E.P.)" previsto dalla proposta definitiva di P.R.G.C. Chiede la cassazione delle "indicazioni modificative" proposte dalla Giunta Comunale, ripristinando per le suddette aree la destinazione C.1. Precisa, il Sindaco, che il P.R.G. è di competenza del Consiglio Comunale; la Giunta Comunale non esprime valutazioni vincolanti, in quanto è il Consiglio che decide.

**CONTRODEDUZIONI:** L'osservazione parte dal presupposto che la zona omogenea C.4 abbia una esclusiva destinazione ad E.R.P.. Valgono anche per la presente osservazione le controdeduzioni esposte a proposito della osservazione n. 14. Per le questioni procedurali, si richiama la circostanza che, ancorché basata su osservazioni della Giunta Comunale, il P.R.G.C., con le sue odierne previsioni, è stato discusso ed adottato dal Consiglio Comunale secondo quanto prescritto dalla legge regionale n. 56/80.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: L'osservazione è da rispettare perché in contrasto con l'impostazione generale del PRGC.-

e) ZONA PRODUTTIVA - D.1 e D.2

**OSSERVAZIONE N. 2 - RELLA, COLASUONNO, SOLLECITO -**

**DESCRIZIONE:** Proprietari di abitazioni ubicate nell'isolato tra le vie Tenente Surdi Carlo, D'Attolito Vito e strada di P.d.F., rilevano che i loro fabbricati sono stati inseriti dal P.R.G.C. in zona ancora tipizzata come artigianale. Si chiede una trasformazione della tipizzazione dell'isolato comprendente le proprie abitazioni, passando da zona D a zona di completamento B.1.

**CONTRODEDUZIONI:** La richiesta può essere accolta in quanto l'area interessata, di dimensione alquanto ridotta, è fisicamente separata dalla restante zona produttiva e si trova pienamente circondata da fabbricati residenziali e da aree tipizzate B.1.

Pertanto si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale -

#### **OSSERVAZIONE N. 8 - GENNARO PALLADINO -**

**DESCRIZIONE:** Proprietario di un frantoio oleario costruito con regolare concessione edilizia e in attività si chiede il perché la perimetrazione della zona D.2 non ha escluso la parte già edificata. Si chiede la modifica della perimetrazione della maglia D.2 escludendo dalla stessa la zona interessata dal frantoio già realizzato.

**CONTRODEDUZIONI:** La richiesta non trova ragione di essere accolta perché la zona produttiva D.2, proprio per il suo carattere produttivo, può contenere il frantoio già esistente e può consentire anche un suo possibile ampliamento.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

#### **OSSERVAZIONI NN. 13.3 e 13.4 - CARLO MERCURIO -**

**DESCRIZIONE 13.3:** Ritiene estesa la superficie della maglia D.1 e la estensione del relativo lotto minimo. Detta estensione renderebbe di difficile attuazione le previsioni di Piano. Ritiene più corretta la normativa prevista dal Piano per la zona D.2.

**CONTRODEDUZIONI:** L'osservazione non sembra pertinente in quanto l'area a cui si fa riferimento è tipizzata dal Piano come sottozona D.2, disciplinata dall'art. 28.2, Titolo II° delle N.T.A.

**DESCRIZIONE 13.4:** Chiede una ripermetrazione della sottozona D.2 in modo da escludervi il frantoio oleario già oggetto di precedente concessione edilizia.

**CONTRODEDUZIONI:** La richiesta non è accoglibile per le motivazioni esposte nella controdeduzione all'osservazione n. 8.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

**Valutazioni C.U.R.:** Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

#### **OSSERVAZIONE N. 22 - MARIA NICOLA FASCILLA -**

**DESCRIZIONE:** Proprietaria della particella n. 128 del fg 7, in parte tipizzata D.2 e in parte interessata dalla viabilità di Piano. Osserva che la prevista viabilità di Piano in direzione nord-sud, interna alla zona D.2, suddivide la maglia in lotti le cui dimensioni ridotte potrebbero limitare sfavorevolmente la tipologia e pezzatura degli opifici da insediare, limitando anche la volontà e la scelta dei proprietari, nonché la superficie a parcheggio pubblico previsto lungo il fronte strada. Propone di escutere dalle previsioni di P.R.G.C. la nuova strada per consentire una sua migliore ubicazione all'interno del futuro Piano di Lottizzazione da redigere a cura dei proprietari così da tenere conto delle esigenze dimensionali effettive delle attività da insediare e una maggiore scorrevolezza del traffico di mezzi ingombranti.

Chiede, infine, una normativa più completa per il ridimensionamento delle aree da destinare alle attrezzature pubbliche.

**CONTRODEDUZIONI:** Si ritiene non accoglibile la proposta di sopprimere la strada interna alla maglia prevista dal P.R.G.C. poiché detta strada fa parte del sistema della viabilità complessiva atta alla distribuzione e al collegamento delle diverse zone della città. Si ritiene possa essere accolta la proposta di una maggiore precisazione normativa sulla destinazione a servizi richiamando nell'art. 28.2 delle N.T.A. l'art. 5 del D.M. 1444/68 sulla previsione del 10% della superficie della maglia da destinarsi ad attrezzature collettive, ivi compresi i parcheggi.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

**Valutazioni C.U.R.:** Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale.

#### **f) ZONA OMOGENEA PER LA PRODUZIONE AGRICOLA NORMALE "EN" E AREE AGRICOLE DI TUTELA**

##### **OSSERVAZIONE N. 9.1 - MICHELE GIANINI -**

**DESCRIZIONE:** Chiede l'inserimento delle particelle n. 147 e 149 del fg. 7, ricadenti in zona agricola, in zona di espansione C.1, così come prevedeva "il piano adottato nel 1990, poi revocato".

**CONTRODEDUZIONE:** L'osservazione e la relativa richiesta è di tipo privatistico.

Non è accoglibile la richiesta perché una eventuale ampliamento della zona di espansione C.1 sarebbe in contrasto con le previsioni di Piano e con le scelte di fondo dello stesso il cui dimensionamento del fabbisogno residenziale è stato determinato in sede di approvazione della Delibera Programmatica.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

**Valutazioni C.U.R.:** Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

##### **OSSERVAZIONE N. 10 - STELLA GISMONDI, TOMMASO MASTRANGELO -**

**DESCRIZIONE:** Proprietari risiedenti in un fabbricato ad un piano composto da due alloggi forniti di concessione in sanatoria e certificati di abitabilità, situati in zona agricola nelle previsioni di Piano, chiedono che l'area dei suddetti fabbricati siano inseriti in zona B di completamento.

**CONTRODEDUZIONI:** La richiesta non è accoglibile sia perché di tipo privatistico sia perché l'area non possiede le caratteristiche di zona B di completamento previste dal D.M. 1444/68.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

**Valutazioni C.U.R.:** Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

##### **OSSERVAZIONE N. 12 - GERARDO TOSCANO -**

**DESCRIZIONE:** Osserva che il pendio e la

“lama” sita a destra della stazione ferroviaria è stata tipizzata dal Piano come zona agricola E.T. nonostante lungo tale pendio siano state edificate diverse abitazioni che “non corrono alcun pericolo di tipo idro-geologico”. Chiede che il pendio della “lama” venga ritipizzato in modo da essere interessato da una bassa edificazione.

**CONTRODEDUZIONI:** La proposta non è accoglibile perché in contrasto con la normativa nazionale e regionale di tutela degli alvei dei solchi erosivi ed in particolare con l’art. 51 lett. b, della L.R. 56/80.

Pertanto si ritiene che l’osservazione non possa essere accolta.

**Valutazioni C.U.R.:** Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale, anche perché occorre aggiornare la cartografia riportando i vincoli previsti dal PUTT della Regione Puglia.

#### **OSSERVAZIONE N. 13.6 - CARLO MERCURIO -**

**DESCRIZIONE:** Chiede l’inserimento in zona produttiva di un’area fuori del centro abitato inserita in sottozona agricola, al fine di poter far svolgere sulla stessa l’attività di stoccaggio e demolizione e rottamazione di auto, cicli e motocicli.

**CONTRODEDUZIONI:** La richiesta non è accoglibile perché l’attività di rottamazione e deposito di autovetture e motocicli può essere inserita in zona produttiva.

Pertanto si ritiene che l’osservazione non possa essere accolta.

**Valutazioni C.U.R.:** Non si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale, fermo restando le autorizzazioni di legge.

#### **OSSERVAZIONE N. 15 - FRANCESCO PANZARINO -**

**DESCRIZIONE:** Proprietario delle particelle n. 54,313 e 392 del fg. 2, site in vicinanza della ferrovia Fal e a ridosso della “lama”. Chiede:

- l’aggiornamento della cartografia in modo che la stessa riporti correttamente le costruzioni esistenti in zona;
- l’eliminazione della fascia destinata a servizi della residenza prevista a ridosso della “lama”;
- la destinazione a zona di completamento B.2 delle particelle di sua proprietà;
- in subordine destinare le stesse aree ad “attrezza-

ture turistiche ed alberghiere” o “attrezzature ed impianti di interesse generale a livello extraurbano”.

**CONTRODEDUZIONI:** Si ritiene possa essere accolta la richiesta di un aggiornamento della cartografia in modo da adeguare la stessa al reale stato di fatto. Non si ritiene possano essere accolte le altre richieste perché in contrasto con il principio informatore del Piano e con la legislazione nazionale e regionale di tutela dei valori ambientali e naturalistici che presenta, nella fattispecie, la “lama” ove insistono i suoli di proprietà del ricorrente.

Pertanto si ritiene che l’osservazione non possa essere accolta.

**Valutazioni C.U.R.:** Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale, precisando che la cartografia va aggiornata riportando anche i vincoli Previsti dal PUTT della Regione Puglia.-

#### **OSSERVAZIONE N. 16 - TOMMASO GISMONDI -**

**DESCRIZIONE:** Proprietario della particella n. 55 del fg 2, chiede le stesse variazioni della osservazione precedente.

**CONTRODEDUZIONI:** Non si ritiene possano essere accolte le richieste perché in contrasto con il principio informatore del Piano e con la legislazione nazionale e regionale di tutela dei valori ambientali e naturalistici che presenta, nella fattispecie, la “lama” ove insistono i suoli di proprietà del ricorrente.

Pertanto si ritiene che l’osservazione non possa essere accolta.

**Valutazioni C.U.R.:** Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale, precisando che la cartografia va aggiornata riportando anche i vincoli previsti dal PUTT della Regione Puglia.

#### **OSSERVAZIONE N. 17 - GAETANO GISMONDI -**

**DESCRIZIONE:** Proprietario della particella n. 647 del fg 2 chiede le stesse variazioni al Piano delle osservazioni n. 15 e n. 16.

**CONTRODEDUZIONI:** Non si ritiene possano essere accolte le richieste perché in contrasto con il principio informatore del Piano e con la legislazione nazionale e regionale di tutela dei valori ambientali e naturalistici che presenta, nella fattispecie, la “lama” ove insistono i suoli di proprietà del ricorrente.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale, precisando che la cartografia va aggiornata riportando anche i vincoli Previsti dal PUTT della Regione Puglia.-

#### **OSSERVAZIONE N. 18 - GEOM. CARLO MERCURIO -**

DESCRIZIONE: Proprietario delle particelle n. 83, 84 e 85 del fg 7, comprendente un seminterrato realizzato abusivamente e condonato, site a ridosso del confine con l'agro di Grumo, osserva che le previsioni di Piano individuano una zona di espansione C.2 che lascerebbero "inspiegabilmente fuori le aree occupate da costruzioni esistenti a margine della predetta via". Rileva che a ridosso dell'area in questione, ed in modo particolare lungo la strada di collegamento dell'abitato con la nuova stazione ferroviaria, esistono già da tempo le urbanizzazioni primarie in grado di reggere ulteriori insediamenti di modesta entità. Chiede l'inserimento dei propri suoli nella Zona C.2.

CONTRODEDUZIONI: Oltre perché di carattere essenzialmente privatistico, la richiesta non può essere accolta perché comporterebbe una estensione della nuova zona di espansione non solo oltre i limiti del fabbisogno di una nuova edilizia residenziale, quanto, anche, oltre i limiti del canale pluviale individuato dal Piano quale margine naturale di ampliamento della città.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

#### **OSSERVAZIONE N. 23 - BEATRICE COSTANTINI -**

DESCRIZIONI: Proprietaria delle particelle n. 75, 679 e 680 del fg 4, rileva il P.R.G.C. perimetra due zone di espansione C.2 a confinanti con la fascia di rispetto del cimitero. Una delimitata dalla Via di Paolo e nuova viabilità di Piano confluyente con l'incrocio di Via del Lago; l'altra delimitata dalle Vie Binetto e via Palo. L'osservante evidenzia "l'ingiustificato (non) inserimento" nelle previsioni espansive di una fascia di territorio completamente urbanizzata come le altre limitrofe e confinanti che invece sono state trattate in maniera diversa. Chiede

che venga inserita nelle previsioni di espansione residenziale la fascia settentrionale del confine cimiteriale comprendenti le particelle di sua proprietà.

CONTRODEDUZIONE: L'osservazione non può essere accolta perché, oltre che di carattere privatistico, una nuova zona di espansione residenziale o un ampliamento delle zone previste comporterebbe una modificazione dell'offerta complessiva di edilizia residenziale non giustificabile con il calcolo del fabbisogno posto a base delle previsioni di Piano che trovano giustificazione nell'approvazione della delibera programmatica.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

#### **OSSERVAZIONE N. 28 - RAFFAELE DE SANTIS -**

DESCRIZIONE: Trasmessa con procedura anomala (raccomandata), in qualità di proprietario della particella n. 261 del fg 7, il Sig. DE SANTIS chiede che la sua particella tipizzata dal Piano come verde agricolo, sia inserita in zona edificabile perché "è costruita quasi tutta la zona" circostante.

CONTRODEDUZIONI: Di carattere privatistico, la richiesta non può essere accolta per le ragioni esposte nella controdeduzione alla osservazione precedente.

Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale -

#### **g) ZONA OMOGENEA F DESTINATA AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

#### **OSSERVAZIONE N. 7 - CATERINA MICHELUPPI -**

DESCRIZIONE: Proprietaria della particella n. 69 del fg 12 e delle part. 15 e 68 del fg 14, ricadenti al margine dell'Autodromo, sono tipizzate dal Piano in più sottomaglie della zona F le cui norme di riferimento sono comprese nell'art. 30 delle N.T.A. Osserva:

- 1) 7.1: che la parcellizzazione fondiaria dei terreni interessati dalle sottomaglie della zona F potrà

inficiare la realizzazione in tempi brevi del Piano così come “in assenza di un nucleo stabile di residenze e servizi” la previsione urbanistica “appare alquanto forzata e sicuramente di difficile attuabilità”;

- 2) 7.2: non appare adeguatamente rispettato dal Piano il principio della eguale ripartizione degli oneri e degli utili al fine di evitare “che esistano sperequazioni tra i diversi soggetti” attuatori. Tale sperequazione permanerebbe nella fattispecie in quanto il Piano ha previsto una diversa destinazione d’uso delle aree e indici fondiari variabili invece che un unico indice territoriale complessivo;
- 3) 7.3: La distribuzione delle diverse sottomaglie all’interno della stessa zona omogenea non terrebbe conto del reale livello di infrastrutturazione e della orografia dei terreni. Esprime perplessità sulla fattibilità della scelta compiuta dal Piano che vede localizzata nella parte estrema sud le attività alberghiere, con conseguente notevole infrastrutturazione di reti viarie e di servizi notevolmente distanti dalla strada provinciale.

Ritiene urbanisticamente più “qualificanti” interventi edilizi da eseguirsi a margine della strada provinciale in quanto possono diventare poli di attrazione e sviluppo anche per le aree interne.

**CONTRODEDUZIONI:** La osservazione n. 2 contiene alcuni principi urbanistici relativi alla perequazione degli utili e degli oneri tra i diversi proprietari nell’attuazione delle previsioni di Piano che, per poter essere accolti, necessitano dell’introduzione nelle N.T.A. dell’Istituto del Comparto così come definito dalla normativa nazionale e regionale. Per quanto attiene alle osservazioni n. 1 e n. 2, e alle diverse soluzioni prospettate, esse fanno riferimento a scelte dal Piano e pertanto se ne discostano sia per le scelte localizzate che per la tipologia sei servizi. Un loro accoglimento comporterebbe una totale redistribuzione delle diverse funzioni previste sulla intera estensione della zona F.

Pertanto si ritiene che l’osservazione non possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

#### **OSSERVAZIONE N. 11 - VITO LUPIS -**

**DESCRIZIONE:** Proprietario delle part. N. 251 e 252 del fg. 9 site all’incrocio tra la strada Comunale Vecchia e la strada che porta alla Stazione Ferroviaria. Il P.R.G.C. ha tipizzato tali particelle, solo per una fascia profonda 70/75 mt. dalla Strada per la Stazione, come zona F.L. (aree per attrezzature per il tempo libero), escludendo la restante parte che si sviluppa in profondità. Chiede l’ampliamento della fascia destinata a servizi generali urbani con la possibilità di potervi localizzare anche edilizia alberghiera.

**CONTRODEDUZIONI:** La richiesta contenuta nell’osservazione può essere accolta in un’ottica di valorizzazione, potenziamento e sviluppo dei servizi ricettivi - turistico-alberghiero - localizzati in prossimità della stazione ferroviaria e dell’Autodromo.

Pertanto si ritiene che l’osservazione possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

#### **OSSERVAZIONE N. 9.2 - MICHELE GIANINI -**

**DESCRIZIONE:** In qualità di proprietario delle particelle n. 202, 203, 30, 27, 109, 170 e 124 del fg 14 e fornito di autorizzazione regionale per svolgere attività agrituristica, lamenta la mancata previsione e tipologia di “una zona turistica” con servizi della residenza nella zona “Bosco Barone”, a ridosso dell’Autodromo.

Chiede l’inserimento della propria azienda agrituristica in zona F.

**CONTRODEDUZIONI:** In quanto operatore di attività turistica già esistente a ridosso della prevista zona destinata a servizi extraurbani. L’osservazione può essere accolta demandando al progettista del Piano la verifica di un ulteriore dimensionamento e perimetrazione espansiva della zona F.

Pertanto si ritiene che l’osservazione possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale.

che in fase di controdeduzioni dovrà provvedere, in coerenza con le determinazioni assunte in sede di esame delle osservazioni.

**h) OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE****OSSERVAZIONE N. 1 - SILVIA GABRIELE -**

DESCRIZIONE: In qualità di geologo pur apprezzando e ritenendo completo il piano dal "punto di vista ingegneristico", rileva una sommaria indicazione "per quanto riguarda la geologia e la idrogeologia espletata dallo stesso progettista". Chiede al Sindaco di voler completare, a firma di geologo iscritto nel proprio Ordine, il lavoro di Piano con apposita relazione geologica. Si propone per la compilazione di detto studio.

CONTRODEDUZIONI: Pur se di interesse privatistico, la richiesta è accoglibile nel merito, anche se la relazione di Piano contiene uno studio geologico del territorio comunale.

Pertanto si ritiene che l'osservazione possa essere accolta

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

**OSSERVAZIONE N. 3 - GEOM. CARLO GIOIA -**

DESCRIZIONE: Segnala che il Piano non ha tenuto presente alcune concessioni edilizie già rilasciate dall'amministrazione comunale e fa presente che il Regolamento Edilizio annesso al Piano non è conforme all'art. 6 della L. 127/97 relativamente agli atti di gestione che rispettano ai responsabili degli Uffici.

CONTRODEDUZIONI: Le segnalazioni sono da accogliere in quanto trattasi di presenze edilizie non riportate negli elaborati di Piano. L'osservazione sul mancato adeguamento del Regolamento Edilizio alla L. 127/97 va accolta modificando in tal senso il regolamento stesso.

Pertanto si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

**OSSERVAZIONE N. 26 - DR. VINCENZO ZANZARELLA -**

DESCRIZIONE: Ritiene opportuno rendere conforme il Regolamento Edilizio alle prescrizioni della L. 27/97, nonché alla facoltà organizzativa dei servizi e del personale proposta dalla stessa legge.

Suggerisce una serie di modificazioni al Regolamento.

CONTRODEDUZIONI: Le osservazioni ed i suggerimenti di modificazione del Regolamento sono tutti accoglibili in quanto trattasi di adeguamento a precisi orientamenti di organizzazione e gestione dei servizi stabiliti da norme dello Stato.

Pertanto si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

**OSSERVAZIONE N. 27 - ING. ROCCO ANCONA -**

DESCRIZIONE: Segnala, in qualità di progettista di alcune opere pubbliche eseguite per conto dell'Amministrazione Comunale che il Centro Sportivo Polivalente costruito alla periferia del centro abitato, ricade in zona agricola.

Ciò comprometterebbe un eventuale completamento ed ampliamento futuro dell'opera.

CONTRODEDUZIONI: L'osservazione è pertinente ed accoglibile. Si propone di adeguare la perimetrazione del Centro Sportivo Polivalente alla reale situazione dello stato di fatto.

Pertanto si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

Valutazioni C.U.R.: Si concorda con le Controdeduzioni del Consiglio Comunale

Oltre alle su citate Osservazioni, riportate con le relative Controdeduzioni del C.C. e Valutazioni del CUR, alla Regione sono stati trasmessi anche i sotto elencati atti non valutabili perché non soggetto di Preventivo esame da parte del Consiglio Comunale e nell'ambito del procedimento ex art. 16 L.R. 56/80:

- 1) Richiesta di riesame della Ditta Antonio FIORILLO;
- 2) Ricorso dei Sigg. Gaetano e Tommaso GISMONDI e Francesco PANZARINO;
- 3) Ricorso al TAR Puglia della Ditta SMEC srl;
- 4) Esposto prodotto dallo Studio Legale TOSCANO.

Tutto ciò premesso, il C.U.R. ritiene il P.R.G. di Binetto (BA) meritevole di approvazione con la introduzione delle integrazioni delle previsioni e

modifiche di cui ai punti 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 e 6.7.

In ordine alle osservazioni vale quanto riportato al punto 7.0 della presente Relazione parere.

*Bari, li 22/07/2003*

Presidente  
Dott. Enrico SANTANIELLO

Relatore  
Ing. Giovanni LONGO

Componente  
Ing. Nicola GIORDANO

Componente  
Geom. A. ANCONA

Segretario  
Dott. G. CARENZA

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003S n. 1313

**S. Paolo Civitate (FG) - Variante al Piano Regolatore Generale di adeguamento alla L.R. 56/80 - Approvazione con prescrizioni e modifiche.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del territorio ed E.R.P., sulla base dell'Istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente di Settore Urbanistico, riferisce quanto segue.

“Il Comune di S. PAOLO CIVITATE, dotato di P.R.G. vigente ha adottato la Variante al P.R.G. del proprio territorio con delibera di C.C n. 25 dell'8/03/1994.

Gli atti tecnici del progetto di Variante al PRG risultano costituiti dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Norme Tecniche di Esecuzione - testo modificato;
- Regolamento Edilizio Comunale - testo modificato;
- Classe e tipi edilizi - testo modificato;

**ELABORATI GRAFICI**

tavola 1 - Zoning Territorio Comunale: Stato di

fatto fisico - scala 1/10.000;

tavola 2 - Zoning Centro Abitato - Tavola modificata - scala 1/2.000;

tavola 3 - Attuazione del P.R.G. - Tavola modificata - scala 1/2.000;

tavola 4 - Tipologia dei servizi - Tavola modificata - scala 1/2.000;

**ELABORATI ALLEGATI**

Oltre ai suddetti elaborati, fanno parte degli atti tecnici del progetto di PRG anche i seguenti elaborati dello studio geologico - tecnico redatto dal Dott. Michele di Salvia:

- Relazione geologica generale;
- Indagine geosismica;
- Carta geologica - sottosuolo fondazione - scala 1/5.000;
- Carta geomorfologica - scala 1/25.000;
- Carta geolitologica - scala 1/25.000.

Avverso i predetti atti, pubblicati ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, risultano presentate n. 19 osservazioni; inoltre in sede di valutazione delle osservazioni da parte del Consiglio Comunale sono state presentate n. 2 Osservazioni da parte di due Consiglieri Comunali.

Tutte le osservazioni sono state controdedotte dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 del 14/03/1995 così come elencate nella Relazione-Parere, parte integrante del presente provvedimento.

In merito al PRG risultano espressi i pareri per i vincoli presenti sul territorio e riportati nella Relazione-Parere del CUR costituito ai sensi della L.R. 24/94:

- Soprintendenza Archeologica nota prot. n. 12326 del 4/06/2002.
- Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Foggia nota prot. n. 3981 del 17/04/2003.
- Genio Civile di Foggia nota prot. 6962 del 11/12/1992

Per quanto attiene al parere della Soprintendenza ai B.A.A.S. di Bari al momento non risulta acquisito alcun parere e pertanto si rinvia l'acquisizione dello stesso in sede di controdeduzione.

Gli atti tecnico amministrativi del Piano sono stati sottoposti ai sensi delle intervenute LL.RR. n. 24 del 4/07/94 e n. 8 del 21/08/98 all'esame del

CUR Ristretto che con propria Relazione-parere datata 17/07/2003 ha ritenuto meritevole di approvazione il PRG del Comune di S. PAOLO CIVITATE con l'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche riportati ai punti 5, 5.1 e 5.2 della stessa Relazione-parere del CUR ristretto.

Per quanto attiene alle osservazioni prodotte il Comitato Ristretto si è pronunciato nei termini di cui al punto 5.5 della citata Relazione-parere.

Tutto ciò premesso, e sulla scorta della Relazione-parere del C.U.R. ristretto, datata 17/07/2003, si propone alla Giunta la approvazione del P.R.G. del Comune di S. PAOLO CIVITATE con l'introduzione negli atti delle prescrizioni riportate ai punti 5, 5.1, e 5.2 della stessa Relazione-parere.

Si propone, altresì, alla Giunta di determinarsi in merito alle osservazioni prodotte nei limiti e nei termini di cui al punto 5.5 della citata Relazione-parere.

Quanto innanzi con richiesta di controdeduzioni e/o adeguamento al Comune di S. Paolo Civitate sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), che il territorio comunale di S. Paolo Civitate non risulta gravato da vincoli di uso civico e, pertanto, non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

Si dà atto, altresì, dagli atti in possesso dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, che il territorio comunale di S. PAOLO CIVITATE non è ricompreso in Zone di Protezione Speciale o Siti di Importanza Comunitaria individuati con il D.M. 3/4/2000 (G.U. n. 95 del 22/04/2000).

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

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01

“NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NÉ A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NÉ A CARICO DEGLI

ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE”.

L'Assessore all'Urbanistica, sulla scorta delle risultanze istruttorie e sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- Di approvare la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;
- Di approvare ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della l.r. n. 56/80 per le motivazioni di cui alla relazione in premessa la Variante al P.R.G. del Comune di S. PAOLO CIVITATE di adeguamento alla L.R. 56/80 adottata con delibera di C.C. n. 25 dell'8/03/1994 e delibera di esame delle osservazioni n. 12 del 14/03/95 con l'introduzione negli atti e grafici del P.R.G. stesso delle prescrizioni specificate nella Relazione-parere del Comitato Urbanistico Ristretto costituito ai sensi delle LL.RR. 24/94 e 8/98 (parte integrante del presente provvedimento);
- Di determinarsi, per quanto attiene alle osservazioni prodotte, nei limiti e nei termini di cui al punto 5.5 della Relazione-parere del CUR Ristretto del 17/07/2003;
- Di demandare al competente Assessorato all'Urbanistica la comunicazione del presente provvedimento al Comune S. PAOLO CIVITATE che dovrà procedere, ai sensi dell'art. 16 - undicesimo

comma - della l.r. n. 56/80, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche introdotte d'Ufficio negli atti e grafici del PRG stesso.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

## REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio  
Comitato Urbanistico Regionale

### Oggetto: Comune di San Paolo di Civitate (FG) - Variante al "Piano Regolatore Generale".

Il Comitato Urbanistico Regionale Ristretto  
(L.R. 4/7/94 n° 24)

- Visti gli atti tecnici - amministrativi inerenti alla Variante al PRG in oggetto, indicati per il parere di cui all'art. 55 della L.R. n° 56/80;
- Visti i verbali del Comitato Ristretto del 21/03/2001, del 30/05/2002, del 15/10/2002, del 12/12/2002, del 26/06/2003 e del 17/07/2003

## 1 - ASPETTI AMMINISTRATIVI

### 1.1 Delibera d'intenti

Con delibera di C.C. n° 13 del 02 febbraio 1984 venne dato l'incarico agli Arch.ti Rosario Di Trani e Luigi Longo di predisporre la variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 55 della L.R. n° 56/80, e con delibera di C.C. n° 17 del 28 gennaio 1986 venne approvato lo schema di convenzione tra l'Amministrazione ed i tecnici.

Gli obiettivi del piano, i criteri di impostazione della variante e tempi e modalità di formazione, ai sensi dell'art.16 comma 2 della L.R. 56/80, vennero fissati con delibera di C.C. n° 113 dell'01 luglio 1985 e con delibera di C.C. n° 70 del 24 febbraio 1986 che prevedevano "l'adeguamento normativo e cartografico del piano vigente alla L.R.56/80" e le "modifiche al P.R.G." da apporsi secondo il docu-

mento programmatico di cui alle delibere prima richiamate.

Con delibera C.C. n°24 del 19 gennaio 1990 si prendeva atto delle dimissioni dall'incarico dell'Arch. Luigi Longo, e contestualmente si estendeva l'intero incarico all'Arch. Rosario Di Trani.

### 1.2 Delibere di adozione

La variante al PRG in esame fu adottata con delibera del C.C. n° 45 dell'11 dicembre 1992.

Con delibera del C.C. n° 25 dell'08 marzo 1994 fu revocata la delibera di C.C. n°45 dell'11 dicembre 1992 e contestualmente si procedette alla adozione della nuova variante al PRG ed il Nuovo Regolamento Edilizio.

Gli atti tecnici del progetto di PRG risultano così costituiti:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Norme Tecniche di Esecuzione - testo modificato;
- Regolamento Edilizio Comunale - testo modificato;
- Classe e tipi edilizi - testo modificato;

### ELABORATI GRAFICI

tavola 1 - Zoning Territorio Comunale: Stato di fatto fisico - scala 1/10.000;

tavola 2 - Zoning Centro Abitato- Tavola modificata - scala 1/2-000;

tavola 3 - Attuazione del P.R.G. - Tavola modificata - scala 1/2.000;

tavola 4 - Tipologia dei servizi - Tavola modificata - scala 1/2.000;

### ELABORATI ALLEGATI

Oltre ai suddetti elaborati, fanno parte degli atti tecnici del progetto di PRG anche i seguenti elaborati dello studio geologico-tecnico redatto dal Dott. Michele di Salvia:

- Relazione geologica generale;
- Indagine geosismica;
- Carta geologica - sottosuolo fondazione - scala 1/5.000;
- Carta geomorfologica - scala 1/25.000;
- Carta geolitologica - scala 1/25.000.

### 1.3 Atti di pubblicazione

Le pubblicazioni risultano effettuate tenendo presenti le disposizioni dell'art. 16 della L.R. 56/80.

#### 1.4 Esame delle osservazioni

A seguito della pubblicazione degli avvisi di deposito del P.R.G. sono state presentate al Comune di San Paolo di Civitate, nei termini fissati dalla L.R. 56/80, n. 19 osservazioni, sulle quali si sono espressi sia l'U.T.C. che il tecnico redattore del piano, con gli esiti così come riportati nella deliberazione di C.C. n° 12 del 14 marzo 1995.

Inoltre in sede di valutazione delle osservazioni da parte del Consiglio Comunale sono state fatte due osservazioni da parte di due consiglieri Comunali. Nello specifico:

- 1) Il Consigliere Antonio Tosiani faceva presente che nella stesura del P.R.G. è sfuggito al progettista il recepimento di un insediamento esistente a ridosso del centro urbano lungo la Via Vecchia S. Paolo di Civitate - Serracapriola. Trattandosi di attività strettamente connessa al settore dell'agricoltura ne chiedeva la tipizzazione a zona artigianale, così come avvenuta per altri insediamenti simili, per non precludere eventuali sviluppi futuri dell'insediamento.
- 2) il Consigliere Armando Infante faceva un intervento simile a quello del Consigliere Tosiani; in particolare evidenziava che nella zona nord del centro abitato - zona agricola - esiste una costruzione agricola che in seguito alla stesura del P.R.G. ricade in parte in zona B ed in parte in zona agricola.

Il progettista ha esaminato le predette osservazioni ed ha prodotto le proprie controdeduzioni con nota in data 13 marzo 1995.

Il C.C. ha controdedotto alle n° 19 osservazioni dando le proprie indicazioni e proposte, con delibera n° 12 del 14 marzo 1995.

Con successiva delibera di C.C. n° 73 del 29 dicembre 1995 venne preso atto che nella discussione delle osservazioni, oggetto della delibera n° 12 del 14 marzo 1995, non venne riportata per intero la dichiarazione del Consigliere Antonio Tosiani, alla pagina 3 comma 7; pertanto il Consiglio ne prende atto ed approva i contenuti di tale dichiarazione dando mandato al tecnico per la elaborazione degli ulteriori atti.

Con riferimento alle osservazioni prodotte va precisato che alla luce dell'esame delle stesse con delibera di C.C. n° 81 del 23 febbraio 1994 venne autorizzato il tecnico incaricato di apportare le necessarie variazioni cartografiche e di modificare

le norme tecniche di attuazione ed il Regolamento Edilizio per eliminare i contrasti tra il P.R.G. esistente e la variante adottata.

## 2 - PARERI ENTI E/O ORGANI

### 2.1 Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici.

Con nota del 18 aprile 2003, prot. n° 2323 è stata trasmessa richiesta di parere alla S.B.A.A.A. di Bari.

Alla data odierna non è pervenuto alcun riscontro.

### 2.2 Soprintendenza Archeologica

Con nota del 18 aprile 2003, prot. n° 2323 è stata trasmessa richiesta di parere alla Soprintendenza Archeologica della Puglia.

Con nota del 04 giugno 2002 n° 12326, la Soprintendenza rispondeva rilasciando il richiesto nulla osta senza alcuna prescrizione.

### 2.3 Ispettorato Ripartimentale Delle Foreste

Con nota del 17 aprile 2003, prot. n° 3981, l'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Foggia forniva il proprio parere con le seguenti prescrizioni:

- nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico forestale ai sensi del RDL 30 dicembre 1923 n°3267, così come indicato nella tav. "A" del PRG del Comune di San Paolo di Civitate, l'esecuzione di qualsiasi movimento di terra preliminare alla realizzazione di: fabbricati, strade, lavorazione terreni saldi, ecc....., va effettuata, previo rilascio di nulla osta da parte dell'ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Foggia;
- in tutte le aree boscate è fatto divieto di costruire in osservanza del D.Lgs. 490/99 (ex Legge n° 431/85) ad esclusione degli interventi selvicolturali ovvero di opere idrauliche, di sistemazione idraulico-forestali e di difesa del suolo;
- vengano osservate tutte le prescrizioni di cui al Capo III - art. 3.10 - Boschi e Macchie del piano Urbanistico Territoriale Tematico "Paesaggio" della regione Puglia (P.U.T.T./P) art. 149 del D.L.vo n° 490 del 29 ottobre 1999 e L.R. n° 56 del 31 maggio 1980.

## 2.4 Studio geologico del territorio.

Dallo "Studio geologico-tecnico" riguardante il Comune di San Paolo di Civitate, si deduce che le indagini eseguite escludono condizionamenti di tipo geologico e geotecnico nei confronti degli interventi programmati dal PRG.

## 2.5 Genio Civile

Con nota dell'01 dicembre 1992 n° 6962 è stata trasmessa richiesta di parere al Genio Civile di Foggia

Con nota n° 26254 dell'11 dicembre 1992 il Genio Civile di Foggia rispondeva dando parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della legge 02 febbraio 1974 n° 64.

In particolare si precisava che "in sede di redazione dei piani particolareggiati o di piani di lottizzazione, le indagini geognostiche da eseguire ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, recante norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni, dovranno essere finalizzate alla caratterizzazione del territorio per la ricerca dei parametri di progetto, in accordo con quanto previsto dalle norme sismiche".

## 3 CONTENUTI DEL PRG

### 3.1 Vincoli Territoriali

La trattazione dei vincoli nel progetto di PRG risulta molto scarna, atteso che l'unico elaborato relativo è costituito dalla tavola n°1 dello stato di fatto in scala 1:10.000, riportante alcune masserie, il fiume che attraversa il territorio comunale, il vincolo di un'area destinata a parco naturale attrezzato, il vincolo archeologico che interessa parte del territorio comunale nonché il SIC - Valle Fortore - Lago di Occhito Per detto ultimo aspetto il piano va integrato con la valutazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m. ed i.

Ciò accettando la richiesta in tal senso dell'Amministrazione Comunale che si riserva l'indagine in occasione dell'eventuale presentazione di interventi edilizi nell'area interessata dal vincolo.

### 3.2 Adeguamento alla L.R. 56/80.

Il PRG di San Paolo di Civitate risulta sostanzialmente adeguato a quanto previsto dagli art. 14 e 15 della L.R. 56/80 nonché alla delibera di G.R. n°

6320/89, tranne che per gli aspetti oggetto dei rilievi e prescrizioni di seguito riportati.

### 3.3 Ricognizione giuridica

Al fine di disporre di un quadro completo della pianificazione urbanistica del Comune di San Paolo di Civitate, si riporta qui di seguito un sintetico elenco degli strumenti urbanistici generali e/o attuativi vigenti fatti salvi gli ulteriori approfondimenti e verifiche in sede comunale:

- Piano Regolatore Generale approvato dalla G.R. con delibera n° 4562 dell'08 giugno 1981 e dal C.C. con delibera n°116 del 28 settembre 1981;

### 3.4 Obiettivi del PRG.

Dall'esame del PRG si riscontra, in generale, il rispetto di quanto stabilito nella delibera preliminare d'intenti del Consiglio Comunale n° 113 del 01 luglio 1985 e successiva integrazione approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 70 del 24 febbraio 1986.

Gli obiettivi ed i criteri di impostazione enunciati in tali delibere sono i seguenti:

- Prevedere la possibilità, con relativa normativa, per eseguire costruzioni di agro-turismo in verde agricolo;
- Eliminare la fascia di rispetto E2 destinata attualmente a verde agricolo speciale, la nuova destinazione deve essere agricola;
- Fasce di rispetto stradale, devono essere quelle previste dal D.M. 01 aprile 1968;
- Da completare l'anello della circonvallazione, in modo che venga collegata con la strada per Ripalta, la strada Gallucci e quella per Apricena;
- Sulla attuale zona F4, bisogna prevedere la costruzione di un palazzetto dello sport;
- Individuare una nuova area con destinazione a centro sportivo per varie attività;
- Prevedere l'ubicazione della zona industriale D1 su entrambi i lati lungo la strada per San Severo (s.s. n° 16 ter) sul rettilineo a circa km. 1,00 dal centro urbano;
- Rivedere le frange a ridosso del centro abitato dove attualmente ci sono i vincoli, dette frange devono divenire zone B, maggiormente in quelle zone parzialmente urbanizzate;
- Zona F/A deve essere modificata in zona B;
- L'area adiacente la villa comunale e la Chiesa di

Sant'Antonio, attualmente non edificabile, deve essere modificata in zona B;

- L'attuale zona F17 (presidio carabinieri) deve essere ubicato per Via San Severo;
- Interrare le cabine elettriche, la prima sul prolungamento di Via Verdi (Case Popolari) la seconda in Via C. La Porta (lottizzazione zona B/13);
- Prevedere dei servizi (tipo mercato coperto) sull'area adiacente la zona lottizzata B13;
- Prevedere, nel Regolamento Edilizio, nuovi usi per i piani interrati e seminterrati, con il minimo di dell'altezza prevista per legge;
- In zona agricola: officine per riparazioni di automezzi agricoli;
- Recupero al patrimonio edilizio della zona di Via Cammarata come da perimetrazione dell'ufficio tecnico;
- Modifica tratto terminale tra Via Coronato e Via Voto.

### 3.5 - Dimensionamento del piano nel settore residenziale.

Il PRG analizza l'andamento demografico dal 1951 al 1990 e partendo dal dato dell'anno 1990 di 6.183 abitanti, considerando un andamento demografico con coefficienti in aumento, ipotizza al 2005 una popolazione di 7.215 abitanti, che integrata dalla reimmigrazione degli abitanti all'estero da un valore finale di 7.950 abitanti.

Da una ulteriore analisi sui dati statistici delle abitazioni emerge che il patrimonio edilizio realizzato all'anno 1990 ammonta a stanze n° 7.953.

Il calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale è stato condotto secondo i criteri della D.R. 6320/1989 tenendo conto sia dell'indice di affollamento (rapporto abitanti/stanze) e sia dell'indice di coabitazione (rapporto famiglie/abitazioni), mediando i risultati secondo gli indirizzi della delibera G.R. n. 6320/89.

Si perviene ad un fabbisogno di stanze al 2005 ammontante a 5.000 stanze, con un indice di affollamento occ/st 0,75 e considerando per la terziarizzazione e secondarizzazione dell'edilizia residenziale un incremento del circa 2,5%.

Nello specifico il calcolo del fabbisogno è stato svolto come segue.

La dotazione esistente al 1990 è di stanze 7.953 delle quali solo 5.725 idonee e disponibili, per cui il fabbisogno complessivo di stanze al 2005, tenendo

conto di un ulteriore fabbisogno per terziarizzazione e secondarizzazione dell'edilizia residenziale di stanze, ammonta a:

$$(10.600 - 5.725) + 125 = 5.000 \text{ stanze}$$

Il fabbisogno così determinato tiene conto del recupero dell'esistente, per il nuovo da edificare nella "Zona Omogenea B" di completamento e nella "Zona Omogenea C" di espansione si fa fronte con le possibilità residue del P.R.G. e con le nuove integrazioni che hanno interessato la "Zona Omogenea B" di completamento e la "Zona Omogenea C" di espansione.

La capacità residua della zona di completamento è stata valutata attribuendo ad ogni abitante un volume di mc.150 ed applicando l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc/mq.

Nel fabbisogno decennale si è anche tenuto conto del P.E.E.P. che si sviluppa in tutte le "Zone Omogenee C" di espansione e che, con riferimento alla L. n°167/62, rispetta il seguente calcolo:

$$\text{fabbisogno decennale} = 2/3 \text{ del fabbisogno al } 2005 = 2/3 * 5.000 = 3.333$$

Dovendo tale fabbisogno assorbire una quota tra il 40% ed il 70%, è stato ritenuto di attribuire al Comune di San Paolo di Civitate il 40%; pertanto avremo il seguente valore:

$$\text{Fabb. P.E.E.P.} = 3.333 * 40\% = 1.330 \text{ stanze.}$$

### 3.6 Dimensionamento delle zone produttive

Per tale calcolo è stato considerato l'incremento percentuale della popolazione attiva prevedendo un incremento di 240 addetti nel settore agricolo, di 566 addetti nel settore dell'industria ed artigianato e di 285 unità nel settore del commercio.

Il che ha comportato la previsione di aree produttive.

### 3.7 Standard urbanistici.

Premesso che per quanto attiene agli standards urbanistici, quelli esistenti sono inferiori ai minimi normativi, il PRG per la progettazione dei servizi raggiunge l'obiettivo, avendo in considerazione i parametri fissati dal DM n° 1444 del 1968, di adeguare la dotazione degli standards.

Ad ogni modo la verifica degli standards, proposta ai sensi della L.R. n° 56/80, rapportata agli abitanti insediati e da insediare, è riportata nella tabella degli standards urbanistici facente parte degli elaborati del PRG.

### 3.8 Zonizzazione

Il Territorio comunale risulta diviso dal PRG nelle seguenti zone:

#### 3.8.1 - Residenziale

- Zona Omogenea di tipo B, che comprende tutte le zone edificate, di valore storico e di completamento;
- Zona Omogenea di tipo C (residenziale di espansione), suddivisa in zone C1, C2, C3, C4, C5, C6, e C7
- Zona Omogenea di tipo D, suddivisa in zone:
  - D1e - zona artigianale esistente;
  - D1a - zona artigianale-commerciale - piccole industrie di ampliamento;
  - D2e - zona artigianale-commerciale - piccole industrie esistente;
  - D2a - zona artigianale-commerciale - piccole industrie di ampliamento;
  - D3e - zona artigianale-commerciale - piccole e medie industrie esistente;
  - D3a - zona artigianale-commerciale - piccole e medie industrie di ampliamento;
  - D4 - zona artigianale-commerciale - piccole industrie di N.I.;
- Zona destinata a P.I.P.
- E - zona agricola;
- F1 - parco pubblico;
- F2 - attrezzature sanitarie;
- F3 - attrezzature scolastiche.

### 4 - ESAME DEL PRG E RILIEVI

Preliminarmente si evidenzia che l'esame del P.R.G. è condotto sulla base degli elaborati grafici predisposti dall'U.T.C. ed allegati alla deliberazione di esame delle osservazioni contenenti in maniera più chiara ed esaustiva le indicazioni di P.R.G. come esaminato dal Consiglio Comunale.

### 5 - PARERE E PRESCRIZIONE.

Alla luce di quanto sopra esposto e in considerazione degli obiettivi che il PRG intende raggiungere, in linea generale si esprime parere favorevole in ordine al PRG del Comune di San Paolo di Civitate. In particolare al fine di conformare le previsioni di Piano alla vigente disciplina urbanistica si ritiene di dover introdurre negli atti di P.R.G. le seguenti prescrizioni.

### 5.1 - VINCOLI TERRITORIALI

Negli elaborati di analisi del territorio alcuni vincoli individuati dal PUTT/PBA approvato dalla G.R. con delibera n° 1748/00 non risultano rappresentati in toto; di conseguenza in fase di controdeduzioni comunali si dovrà procedere a localizzare tutti i siti ritenuti degni di tutela dal PUTT, riportando sia le aree annesse sia le relative aree di pertinenza.

Parimenti, gli atti di P.R.G. vanno conformati ai pareri della Soprintendenza ai Beni Archeologici ed all'ispettorato Ripartimentale delle Foreste rispettivamente, in questa sede in toto condivisi e recepiti.

Per quanto attiene alla Soprintendenza ai Beni Culturali, non essendo stato rilasciato il parere, lo stesso va acquisito; parimenti nelle more della conclusione del procedimento di approvazione definitiva del PRG va predisposta la valutazione di incidenza ex DPR 357/97 ed acquisito il conseguente parere dell'Assessorato Regionale all'Ambiente.

### 5.2 - ZONIZZAZIONE

Le zone di completamento "B", perimetrale in blu nella tav. n.2, comprese tra Via Francesco e Via Rossini e in aderenza alla zona "C2", atteso che non presentano le caratteristiche minime fissate dal D.M. n. 1444/68 per le zone di completamento, vengono riclassificate come zone di espansione "C" ed identificate come zona "C8" e zona "C9", salvo diversa dimostrazione in sede di controdeduzioni comunali.

### 5.3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI (art. 46 bis)

In questo elaborato si inserisce quanto segue.

Sono definite zone produttive esistenti tutti gli insediamenti produttivi (artigianali, industriale e commerciali) costituiti da interventi puntuali sul territorio, esistenti e regolarmente autorizzati e/o regolarizzati alla data di adozione del P.R.G. e al di fuori di aree interessate da standards e servizi ex D.M. 2.4.68 n° 1444.

Per detti insediamenti, di individuare in sede di controdeduzioni, con specifico censimento, previa deliberazione del C.C. tesa a verificare ed acclarare la compatibilità degli insediamenti stessi con la tutela dell'ambiente e della salute e con l'inquinamento, è consentito l'ampliamento dell'attività pro-

duttiva sino ad un massimo pari al 30% del volume esistente ed a condizione che le aree di pertinenza siano già di proprietà dei richiedenti alla data di adozione del P.R.G.

Detto intervento è consentito inoltre con il rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hm = altezza massima = 7,50 mt., salvo per particolari impianti tecnologici;
- Dc = distanza da i confini = 10,00 mt.;
- Df = distacco tra fabbricati = 10,00 mt.;
- Parcheggio e verde = minimo 30% dell'area in aggiunta alla superficie per parcheggio obbligatoria pari ad 1 mq/mc.

#### 5.4 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Detto elaborato, in linea generale conforme alle disposizioni della deliberazione G.R. 6320/89, va conformato alle vigenti disposizioni di legge.

#### 5.5 - OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione degli avvisi di deposito del P.R.G. sono state presentate al Comune di San Paolo di Civitate, nei termini fissati dalla L.R. 56/80, n. 19 osservazioni, sulle quali si sono espressi sia l'U.T.C. che il tecnico redattore del piano, con gli esiti così come riportati nella deliberazione di C.C. n°12 del 14 marzo 1995.

Inoltre in sede di valutazione delle osservazioni da parte del Consiglio Comunale sono state fatte

due osservazioni da parte di due consiglieri Comunali. Nello specifico:

- 1) Il Consigliere Antonio Tosiani faceva presente che nella stesura del P.R.G. è sfuggito al progettista il recepimento di un insediamento esistente a ridosso del centro urbano lungo la Via Vecchia S. Paolo di Civitate-Serracapriola. Trattandosi di attività strettamente connessa al settore dell'agricoltura ne chiedeva la tipizzazione a zona artigianale, così come avvenuta per altri insediamenti simili, per non precludere eventuali sviluppi futuri dell'insediamento.
- 2) il Consigliere Armando Infante faceva un intervento simile a quello del Consigliere Tosiani, in particolare evidenziava che nella zona nord del centro abitato-zona agricola esiste una costruzione agricola che in seguito alla stesura del P.R.G. ricade in parte in zona B ed in parte in zona agricola.

Pertanto chiedeva la modifica della zona B per tipizzare l'intera area a zona agricola.

Le due osservazioni venivano approvate dal Consiglio Comunale.

Si elencano qui di seguito le osservazioni presentate dai cittadini e le osservazioni esplicitate in Consiglio Comunale dai Consiglieri con le conclusive determinazioni.

#### QUADRO RIASSUNTIVO

n°	RICHIDENTE	PARERE PROGETTISTA	PARERE CONSIGLIO COMUNALE	PARERE C.U.R.
1)	Santagata Giuseppe e Tosques Maria	non accoglibile	non accoglibile	non accoglibile
2)	Montemitro Marianna	accoglibile	accoglibile	Accoglibile
3)	Faienza Maria Rosaria e Caldarella Anna Agnese	non accoglibile	non accoglibile	Non accoglibile
4)	La Piccirella Adelio	non accoglibile	non accoglibile	Accoglibile
5)	Corvino Vittorio	accoglibile	accoglibile	Accoglibile
6)	Corvino Vittorio	accoglibile	accoglibile	Accoglibile
7)	Venditti Francesco	accoglibile	accoglibile	Accoglibile
8)	Santagata Felice Ausilio	accoglibile	accoglibile	Accoglibile
9)	Barrasso Leonardo	accoglibile	accoglibile	Accoglibile
10)	Caldarolo Gennaro	accoglibile	accoglibile parzialmente	accoglibile parzialmente
11)	Venditti Antonio, Venditti Francesco e Manes Egidio	accoglibile	accoglibile	Accoglibile
12)	Pilolli Vincenzo	non accoglibile	non accoglibile	Non accoglibile
13)	Volgarino Antonio	accoglibile	accoglibile	Accoglibile
14)	Grimaldi Maria Elsa	non accoglibile	non accoglibile	Accoglibile
15)	Grimaldi Maria Elsa	accoglibile parzialmente	accoglibile parzialmente	non accoglibile
16)	Fratino Leondina	accoglibile	accoglibile	Non accoglibile
17)	Iosa Michele	accoglibile	accoglibile	Non accoglibile
18)	Venditti Gerardo	accoglibile	accoglibile	Non accoglibile
19)	Venditti Antonio	accoglibile	accoglibile	Non accoglibile
20)	Consigliere Antonio Tosiani	accoglibile	accoglibile	accoglibile
21)	Consigliere Armando Infante	accoglibile	accoglibile	accoglibile

**SCHEDE ESPLICATIVE  
DELLE OSSERVAZIONI**

**OSSERVAZIONE n° 1**

Ditta richiedente: Santagata Giuseppe e Tosques Maria  
Località: periferia urbana  
Previsione P.R.G.: Zona F  
Richiesta: Tipizzazione come Zona C  
Parere Progettista: non accoglibile perché non conforme alle previsioni del piano  
Parere Consiglio Comunale: non accoglibile  
Parere C.U.R.: non accoglibile per le motivazioni prospettate dal C.C.

**OSSERVAZIONE n° 2**

Ditta richiedente: Montemitro Marianna  
Località: centro urbano  
Previsione P.R.G.: nessuna  
Richiesta: Zona B  
Parere Progettista: accoglibile in quanto conforme alla zonizzazione della zona B sia nel vigente PRG che nella variante adottata, essendo l'oggetto dell'accoglibilità già previsione di completamento tramite P.P. in attuazione  
Parere Consiglio Comunale: accoglibile  
Parere C.U.R.: accoglibile per le motivazioni prospettate dal C.C.

**OSSERVAZIONE n° 3**

Ditta richiedente: Faienza Maria Rosaria e Caldarella Anna Agnese  
Località: centro urbano  
Previsione P.R.G.: zona B edificata  
Richiesta: zona di completamento B/II  
Parere Progettista: non accoglibile in quanto l'oggetto è già stato fatto salvo nelle previsioni di completamento tramite P.d.L. convenzionato in attuazione  
Parere Consiglio Comunale: non accoglibile

Parere C.U.R.: non accoglibile per le motivazioni prospettate dal C.C.

**OSSERVAZIONE n° 4**

Ditta richiedente: La Piccirella Adelio  
Località: territorio agricolo  
Previsione P.R.G.: zona E  
Richiesta: zona B  
Parere Progettista: non accoglibile perché non conforme alle previsioni di piano  
Parere Consiglio Comunale: non accoglibile  
Parere C.U.R.: accoglibile nei limiti e nei termini dell'inserimento di ufficio delle norme ex art. 46 bis relativo agli insediamenti produttivi esistenti

**OSSERVAZIONE n° 5**

Ditta richiedente: Corvino Vittorio  
Località: centro urbano  
Previsione P.R.G.: parcheggio pubblico  
Richiesta: verde privato  
Parere Progettista: accoglibile in quanto è già stata rilasciata C.E. per la recinzione del suolo di pertinenza dell'abitazione ed erroneamente non acquisita in fase di redazione del piano  
Parere Consiglio Comunale: accoglibile  
Parere C.U.R.: accoglibile per le motivazioni prospettate dal C.C.

**OSSERVAZIONE n° 6**

Ditta richiedente: Corvino Vittorio  
Località: centro urbano  
Previsione P.R.G.: parcheggio pubblico  
Richiesta: verde privato  
Parere Progettista: accoglibile in quanto è già stata rilasciata C.E. per la recinzione del suolo di pertinenza dell'abitazione ed erroneamente non acquisita in fase di redazione del piano  
Parere Consiglio Comunale: accoglibile

Parere C.U.R.: accoglibile per le motivazioni prospettate dal C.C.

#### **OSSERVAZIONE n° 7**

Ditta richiedente: Venditti Francesco  
Località: centro urbano  
Previsione P.R.G.: zona B + parcheggi privati  
Richiesta: scambio di destinazione delle aree da zona "B" a parcheggio e da parcheggio a zona "B" come da elaborato grafico di piano

Parere Progettista: accoglibile in analogia con l'osservazione n° 2

Parere Consiglio

Comunale: accoglibile

Parere C.U.R.: accoglibile per le motivazioni prospettate dal C.C.

#### **OSSERVAZIONE n° 8**

Ditta richiedente: Santagata Felice Ausilio  
Località: centro urbano  
Previsione P.R.G.: parcheggio pubblico  
Richiesta: zona B o in subordine parcheggio privato

Parere Progettista: accoglibile in analogia all'osservazione n° 7, quindi con destinazione a zona B

Parere Consiglio

Comunale: accoglibile

Parere C.U.R.: accoglibile per le motivazioni prospettate dal C.C.

#### **OSSERVAZIONE n° 9**

Ditta richiedente: Barrasso Leonardo  
Località: periferia urbana  
Previsione P.R.G.: strada pubblica  
Richiesta: modifica percorso della strada a salvaguardia di edifici in costruzione

Parere Progettista: accoglibile in analogia all'osservazione n° 5

Parere Consiglio

Comunale: accoglibile

Parere C.U.R.: accoglibile per le motivazioni prospettate dal C.C.

#### **OSSERVAZIONE n° 10**

Ditta richiedente: Caldarolo Gennaro

Località: centro urbano

Previsione P.R.G.: edilizia scolastica

Richiesta: zona B

Parere Progettista: accoglibile parzialmente in analogia con l'osservazione n° 5, la totale accoglibilità modificerebbe gli standard per l'istruzione

Parere Consiglio

Comunale: accoglibile parzialmente

Parere C.U.R.: accoglibile parzialmente per le motivazioni prospettate dal C.C.

#### **OSSERVAZIONE n° 11**

Ditta richiedente: Venditti Antonio, Venditti Francesco e Manes Egidio

Località: centro urbano

Previsione P.R.G.: area a parcheggio

Richiesta: zona B

Parere Progettista: accoglibile in analogia all'osservazione n° 7

Parere Consiglio

Comunale: accoglibile

Parere C.U.R.: accoglibile per le motivazioni prospettate dal C.C.

#### **OSSERVAZIONE n° 12**

Ditta richiedente: Pilolli Vincenzo

Località: centro urbano

Previsione P.R.G.: parcheggio e scuola media inferiore

Richiesta: zona B

Parere Progettista: non accoglibile perché non conforme alle previsioni di piano

Parere Consiglio

Comunale: non accoglibile

Parere C.U.R.: non accoglibile per le motivazioni prospettate dal C.C.

#### **OSSERVAZIONE n° 13**

Ditta richiedente: Volgarino Antonio

Località: centro urbano

Previsione P.R.G.: non definita

Richiesta: zona B

Parere Progettista: accoglibile in analogia all'osservazione n° 2

Parere Consiglio  
Comunale: accoglibile  
Parere C.U.R.: accoglibile per le motivazioni prospettate dal C.C.

**OSSERVAZIONE n° 14**

Ditta richiedente: Grimaldi Maria Elsa  
Località: centro urbano  
Previsione P.R.G.: zona edificata  
Richiesta: zona B  
Parere Progettista: non accoglibile perché non conforme alle previsioni di piano

Parere Consiglio  
Comunale: non accoglibile  
Parere C.U.R.: accoglibile in quanto già zona edificabile di PRG previgente

**OSSERVAZIONE n° 15**

Ditta richiedente: Grimaldi Maria Elsa  
Località: centro urbano  
Previsione P.R.G.: parcheggio, attrezzatura ricreativa, attrezzatura civica, centro commerciale e direzionale, verde  
Richiesta: zona B  
Parere Progettista: accoglibile parzialmente in quanto conforme alle previsioni di piano

Parere Consiglio  
Comunale: accoglibile parzialmente  
Parere C.U.R.: non accoglibile in quanto in contrasto con la impostazione del Piano

**OSSERVAZIONE n° 16**

Ditta richiedente: Fraino Leondina  
Località: centro nurbano  
Previsione P.R.G.: zona F3 (attrezzature scolastiche) e zona F1 (parco urbano)  
Richiesta: zona F3 (attrezzature scolastiche) e zona F1 (parco urbano) e zona C di espansione  
Parere Progettista: accoglibile in quanto non vengono modificati i parametri minimi per gli standards relativi all'istruzione

Parere Consiglio  
Comunale: accoglibile

Parere C.U.R.: non accoglibile in quanto in contrasto con la impostazione del Piano

**OSSERVAZIONE n° 17**

Ditta richiedente: Iosa Michele  
Località: periferia urbana  
Previsione P.R.G.: zona F1  
Richiesta: zona agricola  
Parere Progettista: accoglibile in analogia all'osservazione n° 5

Parere Consiglio  
Comunale: accoglibile  
Parere C.U.R.: non accoglibile in quanto in contrasto con la impostazione del Piano

**OSSERVAZIONE n° 18**

Ditta richiedente: Venditti Gerardo  
Località: centro urbano  
Previsione P.R.G.: strada  
Richiesta: verde privato  
Parere Progettista: accoglibile in analogia all'osservazione n° 5

Parere Consiglio  
Comunale: accoglibile  
Parere C.U.R.: non accoglibile in quanto in contrasto con la impostazione del Piano

**OSSERVAZIONE n° 19**

Ditta richiedente: Venditti Antonio  
Località: centro urbano  
Previsione P.R.G.: strada  
Richiesta: verde privato  
Parere Progettista: accoglibile in analogia all'osservazione n° 5

Parere Consiglio  
Comunale: accoglibile  
Parere C.U.R.: non accoglibile in quanto in contrasto con la impostazione del Piano

**OSSERVAZIONE n° 20**

Ditta richiedente: Consigliere Antonio Toscani  
Località: area rurale  
Previsione P.R.G.: zona F  
Richiesta: zona D  
Parere Progettista: accoglibile  
Parere Consiglio

Comunale: accoglibile  
 Parere C.U.R.: accoglibile nei limiti e nei termini dell'inserimento di ufficio delle norme ex art. 46 bis relativo agli insediamenti produttivi esistenti

**OSSERVAZIONE n° 21**

Ditta richiedente: Consigliere Armando Infante  
 Località: area rurale  
 Previsione P.R.G.: zona F  
 Richiesta: zona D  
 Parere Progettista: accoglibile  
 Parere Consiglio Comunale: accoglibile  
 Parere C.U.R.: accoglibile nei limiti e nei termini dell'inserimento di ufficio delle norme ex art. 46 bis relativo agli insediamenti produttivi esistenti

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Urbanistico Ristretto

*ESPRIME*

parere favorevole all'approvazione del P.R.G. del Comune di San Paolo di Civitate subordinatamente all'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche di cui ai precedenti punti 5., 5.1 e 5.2 della presente relazione-parere.

In ordine alle osservazioni vale quanto riportato al punto 5.4.

Il Comune di San Paolo di Civitate controdurrà e/o si adeguerà alle sopra riportate prescrizioni e modifiche con le modalità di cui all'art. 16 della l.r. n. 56/80.

*Bari, lì 17 luglio 2003*

I componenti:  
 Arch. Gianfranco Piemontese: PRESIDENTE  
 Arch. Ruggiero Corvino: RELATORE  
 Arch. Vincenzo Russo: COMPONENTE  
 Ing. Nicola Giordano: COMPONENTE  
 Geom. Antonio Ancona: COMPONENTE

Il Segretario  
 Ing. Giuseppe Ferrara

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1315

**Monteparano (TA) - Piano Regolatore Generale. Approvazione con prescrizione e modifiche.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTA-NIELLO sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“Il Comune di Monteparano, dotato di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione vigente, con delibera di C.C. n. 43 del 16/09/98 e successiva delibera n. 41 del 05/11/99, ai sensi della l.r. n. 56/80 art. 16 co.2 ha deliberato gli obiettivi e criteri del PRG; con delibera di C.C. n. 13 del 05/04/2001 ha adottato il P.R.G.

Gli atti del PRG sono stati pubblicati a norma di legge (art. 16 L.R. N. 56/80) ed avverso gli stessi sono state presentate n. 8 osservazioni alle quali il Consiglio Comunale ha controdedito con delibera n.43 del 02/10/2001

In merito al PRG risulta acquisito il parere della Soprintendenza archeologica con nota n. 9734 del 23/05/2002.

Per quanto riguarda i rapporti del PRG e il vigente Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio, si rimanda alle specifiche previsioni normative dello stesso PUTT/P.

Gli atti di PRG sono stati sottoposti, ai sensi delle LL.RR. n. 24 del 4/07/94 e n. 8 del 28/02/98, all'esame del Comitato Urbanistico Ristretto.

Il Comitato Ristretto, con relazione-parere in data 10/07/2003, ha ritenuto meritevole di approvazione il Piano Regolatore in questione, con l'introduzione negli atti e grafici di quanto riportato ai punti 4.1; 4.2; 4.3 ed al punto 5 della relazione-parere, valevole anche per le osservazioni presentate al Piano (parte integrante del presente provvedimento).

Dette determinazioni del CUR ristretto sono tese a ricondurre le scelte urbanistiche comunali nell'ambito delle disposizioni ordinamentali (legislative, normative e regolamentari) vigenti in materia.

Tutto ciò premesso e sulla scorta delle determinazioni assunte dal Comitato Ristretto con la Relazione-Parere qui in toto condivisa, si propone alla Giunta l'approvazione del PRG del Comune di Monteparano come sopra adottato con l'introduzione negli atti e grafici di PRG delle prescrizioni e modifiche riportate nella predetta relazione-parere.

Anche per quanto attiene alle osservazioni presentate, si propone alla Giunta di condividere le determinazioni del Comitato Ristretto richiamate nella citata relazione parere del 10/07/2003.

Quanto innanzi da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16, comma 1 della l.r. n. 56/80.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), che il territorio comunale di Monteparano non risulta gravato da vincoli di uso civico e, pertanto, non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

Si dà atto, altresì, dagli atti in possesso dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, che il territorio comunale di Monteparano non è ricompreso in Zone di Protezione Speciale o Siti di Importanza Comunitaria individuati con il D.M. 3/4/2000 (G.U. n. 95 del 22/04/2000).”

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

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NÉ A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NÉ A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE”

L'Assessore all'Urbanistica, sulla scorta delle risultanze istruttorie e sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

## LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Funzionario istruttore, dal Dirigente dell'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;
- DI APPROVARE conseguentemente, ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della l.r. n. 56/80, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, il PRG del Comune di Monteparano adottato con deliberazioni del C.C. n.13 del 05/04/2001 e n. 43 del 02/10/2001 (controdeduzione alle osservazioni al Piano), con l'introduzione negli atti e grafici di PRG delle prescrizioni e modifiche specificate ai punti 4.1; 4.2 e 4.3 della relazione-parere del Comitato.
- DI DETERMINARE in ordine alle osservazioni presentate avverso il PRG, in conformità con quanto proposto in merito dal Comitato Ristretto nel punto 5 della relazione-parere, qui in toto condiviso.
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la comunicazione del presente provvedimento al Comune di Monteparano che dovrà procedere, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56/80, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche introdotte d'Ufficio negli atti e grafici di PRG.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

**REGIONE PUGLIA**

Assessorato all'Urbanistica e Asseffo del Territorio  
Comitato Urbanistico Regionale

Comitato Ristretto PRG Monteparano (TA)

**Oggetto: Comune di Monteparano (TA) - "Piano Regolatore Generale".**

Il Comitato Urbanistico Regionale Ristretto  
(L.R. 4/7/94 n° 24)

- Visti gli atti tecnici - amministrativi inerenti al PRG in oggetto, inviati per il parere di cui all'art. 16 della L.R. n° 56/80;
- Visto il verbale della seduta del Comitato Ristretto del 20.03.2003:

**1 - ASPETTI AMMINISTRATIVI****1.1 Delibera d'intenti e atti preliminari**

Con la delibera di G.M. n° 1 del 05.01.1996, regolarmente esecutiva, fu approvata la convenzione d'incarico professionale per la redazione del PRG.

Con delibera consiliare n° 43 del 16/09/1998, regolarmente esecutiva, furono approvati gli obiettivi preliminari del PRG.

Con delibera consiliare n° 41 del 05/11/1999, regolarmente esecutiva, furono integrati gli obiettivi preliminari del PRG approvati con precedente atto C.C. 43/98.

**1.2 Delibera di G. M. di proposta d'adozione al C.C.**

Con delibera di G.M. n° 154 dell'08/06/2000 veniva approvata la bozza del PRG, dando mandato ai Tecnici incaricati di procedere alla redazione finale.

Successivamente, con verbale del 09/03/2001 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole dando ulteriori indicazioni ai tecnici redattori ed inoltre, la Commissione Consiliare permanente, nella seduta del 03/04/2001 esprimeva anch'essa parere favorevole sul PRG redatto, recependo le indicazioni evidenziate dalla CEC.

Tanto premesso la G.M., con delibera n.71 del 05/04/2001, regolarmente esecutiva, proponeva al Consiglio Comunale l'adozione del PRG, così come previsto dal 3° comma art.16 della L.R. 56/80.

**1.3 Delibera di adozione**

Il PRG in esame fu adottato con delibera di C.C. n° 13 del 05/04/2001, resa esecutiva come per legge.

Gli atti tecnici del progetto di PRG risultano così costituiti:

- 1 - Tav. 1 ANALISI - Inquadramento Territoriale
- 2 - Tav. 2 ANALISI - Confini e quadri di unione dei fogli catastali
- 3 - Tav. 3 ANALISI - Ambiti territoriali estesi (PUTT)
- 4 - Tav. 4 ANALISI - Analisi stato di fatto dei servizi
- 5 - Tav. 5 ANALISI - Stato di attuazione del P.d.F.
- 6 - Tav. 6a ANALISI - Nucleo di antica origine: destinazione d'uso
- 7 - Tav. 6b ANALISI - Nucleo di antica origine: destinazione numero piani fuori terra
- 8 - Tav. 6c ANALISI - Nucleo di antica origine: destinazione stato di conservazione
- 9 - Tav. 6d ANALISI - Nucleo di antica origine: destinazione indagine storico-ambientale
- 10 - Tav. 6e ANALISI - Nucleo di antica origine: destinazione tipologie edilizie/isolato tipo
- 11 - Tav. 7 PRG - Zonizzazione
- 12 - Tav. 8 PRG - Zona Nord
- 13 - Tav. 9 PRG - Zona Sud
- 14 - Tav. 10 PRG - Tavola di dettaglio - Nucleo di più antica origine
- 15 - Tav. 11 PRG - Tavola di dettaglio - Maglia B2a
- 16 - Tav. 12 PRG - Tavola di dettaglio - Maglia B2b
- 17 - Tav. 13 PRG - Tavola di dettaglio - Maglia B2c
- 18 - Tav. 14 PRG - Tavola di dettaglio - Maglia B2d
- 19 - Tav. 15 PRG - Tavola di dettaglio - Maglia B3
- 20 - Tav. 16 PRG - Tavola di dettaglio - Tipologia edilizia e arredo urbano
- 21 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 22 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Gli elaborati dello studio geologico - tecnico, che fanno parte integrante del PRG, sono a firma del Dott. Geologo Giuseppe Masillo.

#### 1.4 Atti di pubblicazione

Gli atti di pubblicazione risultano regolari e conformi alla legge; il PRG è stato depositato presso la segreteria comunale dal 20 aprile 2001 per 30 giorni consecutivi; di tale deposito è stata data notizia sulla "Gazzetta del Mezzogiorno" del 20 aprile 2001.

#### 1.5 Esame delle osservazioni - Determinazioni del C.C.

A seguito della pubblicazione e deposito del PRG sono pervenute n° 8 osservazioni entro il termine previsto dal quarto comma dell'art. 16 della L.R. n° 56/80.

Con nota prot. n° 2678 del 06/07/2001 i tecnici redattori del PRG hanno controdedotto sulle otto osservazioni pervenute.

Con nota prot. n° 686/UT del 08/08/2001 il responsabile dell'UTC ha controdedotto sulle osservazioni al PRG.

Con nota prot. n° 2678 del 13/08/2001 i tecnici redattori del PRG hanno integrato gli elaborati grafici del Piano con la tavola 9bis ed una relazione.

Con verbale del 17/08/2001 la Commissione Consiliare permanente all'edilizia, ha espresso parere favorevole alle controdeduzioni dei tecnici redattori del PRG e dell'UTC.

Con delibera consiliare n° 43 del 02/10/2001 il Consiglio Comunale ha approvato gli atti integrativi di cui alla tavola 9bis ed annessa relazione ed ha assunto le seguenti determinazioni in merito alle osservazioni:

SANTORO Antonio	(parzialmente accolta)
LEZI Ciro	(respinta)
GIUSTIZIERI Marco	(parzialmente accolta)
MACRIPO' Paolo e Adelaide	(respinta)
PISARRA Corradino Secondino	(respinta)
GALEONE Iva	(respinta)
PISCARDI Angela Maria	(respinta)
GIGANTIELLO Rosanna Speranza	(accolta)

## 2 - SISTEMA DELLE TUTELE

### 2.1 Pareri

Con nota del 18/10/2001, prot. n° 4165, sono stati richiesti i pareri alla Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici di Bari,

alla Soprintendenza Archeologica di Puglia - Taranto, all'E.N.A.V. Aviazione Militare - Roma.

Soltanto la Soprintendenza archeologica ha risposto, fornendo il seguente parere con nota n° 9734 del 23/05/2002:

"Si comunica di aver esaminato gli elaborati del PRG in oggetto, trasmessi alla scrivente con nota prot. n°4165 del 18/10/2001 di pari oggetto.

Le conoscenze di questo Ufficio sulle emergenze archeologiche del territorio comunale sono purtroppo assai scarse: peraltro gli interventi ufficiali condotti nell'area in questione, che trovano riflesso nella documentazione d'Archivio e/o nella letteratura specialistica, pur privi di una concreta possibilità di ubicazione topografica, sembrano ricadere in aree estranee al comprensorio comunale: si tratta di rinvenimenti avvenuti nell'area della Masseria Mancini (anni 1905 e 1969: tesoretto magno greco del IV sec. A.C., lastra di tomba con iscrizione greca, concentrazione di frammenti fittili); della Masseria Le marini (anno 1935: acquisto di ceramica ellenistica); in località Ponticelli (anno 1973: segnalazione di tombe e concentrazione di frammenti fittili in superficie) rinvenimenti che comunque testimoniano quanto intensa sia stata la frequentazione in antico di quel territorio.

Cosicché le indicazioni che interessano più da vicino il PRG in esame riguardano la strada San Nicola e quindi il comprensorio sud del comparto cittadino: qui la notizia, per altri versi inquietante, della scoperta di reperti archeologici nel corso di recenti lavori edili in via G. Cesare (riportata nella Relazione del PRG a pg. 4) si combina con gli esiti di un sopralluogo condotto da questa Soprintendenza in una zona compresa tra viale Guglielmo Marconi a nord, viale Enrico Fermi a sud e la strada comunale della Corona ad est.

Si ritiene pertanto che tutto questo quartiere, inquadrato come zona di espansione C1 sud" sia nello stato di attuazione del P.d.F. (cfr. Tav. 0 progetto n° 5) che nella tavola di previsione del PRG (cfr. Tav. n° 9 zona sud), debba essere sottoposto a tutela dello strumento urbanistico in relazione a possibili scoperte di interesse archeologico.

A tal fine si richiede che i progetti edilizi privati e i previsti interventi comunali (realizzazione di infrastrutture, di parcheggi, di sottoservizi) vengano trasmessi a questa Soprintendenza che, di con-

sequenza, sarà messa in grado di esercitare i controlli di competenza.

In ogni caso dovranno essere inserite (e poste in evidenza) nel Regolamento Edilizio le norme che regolano la scoperta di strutture o cose di interesse archeologico: in particolare l'art. 87 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490.

Si richiede infine che nella composizione della Commissione Edilizia (vedi Regolamento edilizio, art. 3, pag. 6), insieme all'esperto designato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, venga compreso anche un rappresentante di questo Ufficio.

Si restituisce una copia degli elaborati con il visto della scrivente e si rimane in attesa di ricevere assicurazioni in merito alla ricezione di quanto sopra esposto.”

## **2.2 PUTT/Paesaggio - Vincoli territoriali**

Il piano riporta le indicazioni e segnalazioni del PUTT/PBA regionale approvato con delibera G.R. n. 6946 dell'11/10/1994, attivando i livelli di pianificazione territoriale previsti dalla L.R. n° 56/80.

Dalla tavola n. 3 di PRG, riportante gli Ambiti Territoriali Estesi del PUTT si evince che il territorio comunale di Monteparano non è interessato da aree da tutelare, salvo rarissime eccezioni.

I progettisti, ai fini della salvaguardia e valorizzazione delle risorse, hanno analizzato le peculiarità del territorio, secondo i tre sistemi individuati dal P.U.T.T.:

Geo - Morfologico - idrogeologico; Botanico - Vegetazionale - Faunistico; Stratificazione dell'insediamento umano.

### **Sistema Geologico - morfologico - idrogeologico.**

Attualmente non vi sono superfici sottoposte a vincolo idrogeologico.

Il Comune di Monteparano è in possesso della relazione geologica del P.R.G. redatta dal Dott. Giuseppe MASILIO, giusta delibera G.M. n. 544 del 31.12.1987, a cui si rimanda la definizione delle caratteristiche del suolo e del sottosuolo.

### **Sistema Botanico - Vegetazionale - Faunistico.**

Il territorio di Monteparano è fortemente antropizzato e non presenta elementi di rilievo di carattere naturalistico.

Lo stesso P.U.T.T. non segnala elementi specifici

a riguardo. Infatti dalla tabella vincoli ex L. 431/1985 relativa alla presenza di aree sottoposte a tutela per tipologia di vincolo, il Comune di Monteparano risulta segnalato esclusivamente per le “zone nere”, “boschi e foreste” (tabelle P.U T.T. allegate).

### **Sistema della stratificazione storica dell'insediamento umano.**

Gli elementi da considerare sono quelli in generale definiti “beni culturali, architettonici, storici e archeologici”.

Essi, quindi, sono i siti archeologici e monumentali, le masserie, le chiese rurali, ecc.

Per tutti questi beni si prevede la conservazione e valorizzazione che, per quanto riguarda le masserie, potrà attuarsi anche con destinazione d'uso diversa da quella agricola.

Tutti i progetti riguardanti questi beni dovranno essere sottoposti al parere delle rispettive Soprintendenze.

### **Aree archeologiche.**

Il territorio di Monteparano contiene alcune interessanti testimonianze archeologiche.

Non sono testimonianze di particolare valore artistico-architettonico, ma testimoniano della presenza dell'uomo già in età neolitica e classica.

I siti particolarmente segnalati sono la Contrada S. Nicola e la Contrada Chianche.

## **3 - CONTENUTI DEL PRG**

### **3.1 Obiettivi del PRG**

Dall'esame del PRG si riscontra, in generale, il rispetto di quanto stabilito nella delibera preliminare d'intenti di CC n° 43 del 16/09/1998.

### **3.2 Ricognizione giuridica - Strumentazione vigente**

Il Comune di Monteparano è dotato di Programma di Fabbricazione dell'1.12.1970 e Variante Generale al P.d.F. redatta ai sensi della L.167/62, approvata con Decreto del

Presidente della Giunta Regionale n° 626 del 03.04.1976.

Ma lo strumento urbanistico ora vigente consiste in una successiva Variante al Programma di Fabbricazione

cazione adottata con delibera di C.C. n° 180 del 18.12.1979 (CO.RE.CO. n° 17259 in data 06.06.1980), approvata con Delibera della Giunta Regionale n° 11810 del 30.11.1983.

Tale Variante al P.d.F. ha previsto, in totale, l'insediamento di 5.292 abitanti su di una superficie territoriale di Ha 40.51.01, computata con l'esclusione delle zone D, E, Er ed F, nonché delle zone di espansione oggetto di permuta con il Comune di Roccaforzata.

Lo stato di attuazione della vigente strumentazione urbanistica risulta il seguente:

### Zona omogenea A

A - Nucleo di più antica origine di Ha 3.30.30 - 700 abitanti insediati al 1975; tale zona è suddivisa nelle sottozone A1 e A2 da attuare per mezzo di Piano di recupero mai adottato.

### Zona omogenea B (Completamento)

suddivisa nelle sottozone B<sub>a</sub>, B<sub>b</sub>, e B<sub>q</sub>:

B<sub>a</sub> Ha 19.08.29 - abitanti 1.500 - completamente attuata attraverso studio particolareggiato; non sono rimaste aree libere.

B<sub>b</sub> Ha 03.67.78 - abitanti previsti 800; non è stato mai redatto uno strumento attuativo e pertanto detta zona è stata parzialmente interessata da costruzioni.

B<sub>q</sub> Ha 01.34.65 - abitanti previsti 330 - non è stato mai redatto uno strumento attuativo e pertanto detta zona non è stata interessata da costruzioni.

### Zona omogenea C (Espansione)

Divisa nelle sottozone C<sub>1sud</sub>, C<sub>1est</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, C<sub>4</sub>, C<sub>1M</sub>, C<sub>5MR</sub>, C<sub>es</sub>:

C<sub>1sud</sub> - La zona è dotata di piano particolareggiato adottato con delibera di C.C. n° 9 del 23.02.1987 e approvato con delibera di C.C. n° 154 del 26.10.1987; è previsto l'insediamento di 834 abitanti sulla sup. fond. di 21721,90 mq e cubatura totale di 83356,00 mc.

Tale piano è in corso di attuazione, per cui residua una superficie fondiaria di mq 17093,90 ed una cubatura di mc 73694,11.

C<sub>1est</sub> - La zona è dotata di piano particolareggiato adottato con delibera di C.C. n° 10 del

23.02.1987 e approvato con delibera di C.C. n° 153 del 26.10.1987; è previsto l'insediamento di 359 abitanti sulla sup. fond. di 10217,80 mq e cubatura totale di 35883,00 mc.

Tale piano è in corso di attuazione, per cui residua una superficie fondiaria di mq 6242,80 ed una cubatura di mc 23498,05

C<sub>2</sub> - Abitanti previsti 340; non è stata investita alcuna superficie fondiaria; manca lo strumento attuativo.

C<sub>3</sub> - Zona non interessata da costruzioni sebbene sia stato adottato lo strumento attuativo.

C<sub>4</sub> - Abitanti previsti 285; non è stata investita alcuna superficie fondiaria; manca lo strumento attuativo.

C<sub>1M</sub> - Di espansione dal Comune di Roccaforzata - abitanti previsti 1730;

Tale zona è dotata di Piano Quadro approvato con delibera di C.C. n° 49 del 04.09.1974, redatto in attuazione del P.d.F. del Comune di Roccaforzata e poi trasferito al Comune di Monteparano.

La zona è quasi completamente edificata, con una minima cubatura residua.

C<sub>5MR</sub> - Di espansione del Comune di Roccaforzata - abitanti previsti 900;

Tale zona è dotata di Piano Particolareggiato redatto in attuazione della variante al P.d.F. del Comune di Roccaforzata, adottato con delibera di C.C. n° 57 del 20.03.1985 e approvato con delibera di C.C. n° 77 del 25.05.1985, poi trasferito al Comune di Monteparano.

La zona è parzialmente edificata, con una cubatura residua di mc 73615 ed una superficie fondiaria di mq 34551.

C<sub>es</sub> - Piano di zona 167, suddiviso nei comprensori 1 e 2 - n. 144 abitanti previsti e insediati nel 1° comprensorio. Il 2° comprensorio non è stato attuato.

### Zona omogenea D (Piano per insediamenti produttivi)

Il P.I.P. è stato adottato con delibera di C.C. n° 95 del 30.04.1996 e approvato con delibera di C.C. n° 59 del 28.05.1987.

Il Piano, suddiviso in 27 lotti, non è stato mai reso esecutivo e comunque la zona è stata parzialmente interessata dalla permuta con il Comune di Roccaforzata.

### Zona omogenea F (Parco)

Non essendo state esperite attività per la realizzazione del previsto Parco, le previsioni sono rimaste inattuata.

## 3.3 Dimensionamento del piano.

### Settore residenziale

Eseguendo l'analisi dell'andamento demografico secondo il metodo stabilito dalla delibera di (G.R. n. 6320/1989, si perviene al risultato riportato nella

tabella n.9, ove si ipotizza dal 1995 al 2010 un aumento della popolazione residente del 8,89%; pertanto, alla fine del periodo quindicinale di programmazione gli abitanti da insediare dovrebbero essere 2.778.

Analogamente il calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale, riportato nelle tabelle n. 25 e 26, conduce ad un fabbisogno al 2010 ammontante a n.ro 272 stanze.

Tali risultati, ottenuti in via teorica, risultano estremamente discordanti dalle previsioni degli strumenti urbanistici ora vigenti, considerato che il P.d.F., con i relativi piani attuativi approvati, ipotizza l'insediamento di ben 8245 abitanti.

I progettisti, alla luce di un evidente sovradimensionamento della capacità insediativa del vigente strumento urbanistico, limitano le previsioni ivi contenute, sia nelle zone di completamento che nelle zone di espansione, decurtando il dato finale di circa 3.000 abitanti, dimensionando quindi il settore residenziale per 5767 abitanti, distribuiti nelle varie zone come riportato nella seguente tabella:

Zona omogenea	CARATTERISTICHE				ABITANTI		VOLUME		STANZE
	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice territoriale	Indice fondiario	Insediati	Previsti in totale	Realizzato	Da realizzare	Nuove stanze
A1	71.613	/	/	/	553	500	213.000	-	-
B1 (ex Ba)	224.930	/	/	5	1.318	1.200	328.000	-	-
B2 <sub>a</sub> (ex Bb)	9.675	9.070	/	5	10	324	8.600	36.750	350
B2 <sub>b</sub> (ex Bb)	8.549	6.900	/	5	15	246	7.500	27.000	257
B2 <sub>c</sub> (ex Bb)	21.069	6.880	/	5	10	245	5.050	29.350	279
B2 <sub>d</sub> (ex Bb)	7.328	5.580	/	5	6	199	2.300	25.600	243
B3 (ex Bq)	12.045	5.550	1.85	4	-	158	-	22.200	210
Ce1Est	21.924	10.217	1.63	4	60	256	12.400	23.483	261
Ce1Sud	53.725	21.721	1.56	4	18	595	9.900	73.456	769
Ce-1M	61.260	33.100	1.92	3.5	248	500	50.000	66.000	628
Ce-5Mr	82.786	50.700	1.25	3	96	670	20.000	73.900	765
Ce3 (ex C3)	14.979	7.500	1.20	2	-	107	-	15.000	143
Ces	25.084	/	/	-	145	145	9.100	-	-
C2a (ex C4)	11.566	/	1.2	2	-	99	-	13.880	132
C2b (ex C2)	17.344	/	1.2	2	-	148	-	20.800	197
C3	105.360	/	0.5	0.6	-	375	-	52.500	500
					2.479	5.767			

Nota: Le zone omogenee contrassegnate con la lettera "e" sono quelle esistenti.

Le zone omogenee Ce-1M e Ce-5Mr sono quelle provenienti dalla permuta effettuata col limitrofo comune di Roccaforzata.

### Settore produttivo

Il dimensionamento delle zone produttive si è awalso di una analisi dei vari settori delle attività economiche che attualmente operano nell'ambito territoriale di Monteparano, prefiggendosi di definirne l'ampiezza in relazione alle future esigenze sia di carattere artigianale industriale che commerciale e turistico.

Sono state individuate e tipizzate tre distinte zone:

- D1 - sup. territoriale di mq 6071 - corrispondente all'insediamento artigianale esistente (Cantina Sociale) lungo la strada provinciale Monteparano - Roccaforzata.
- D2 - sup. territoriale di mq 120656 - coincidente con il P.I.P. già adottato, lungo la statale 7 ter per San Giorgio Jonico.
- D3 - sup. territoriale di mq 64526 - ubicata a nord-est del centro abitato, destinata ad accogliere strutture ed attrezzature per il turismo.

### 3.4 Standard urbanistici

Gli standard urbanistici sono attualmente inferiori al minimo di 18 mq/ab previsti dal DM n° 1444/68.

Per ogni singola zona omogenea il PRG prevede ad individuare le aree per standard necessarie a colmare il deficit esistente. Le analisi e le proposte progettuali sono specificate nelle tabelle riportate al paragrafo 3.2 della relazione di piano, cui si rimanda.

Per quanto riguarda le zone "F", oltre alle aree reperite nelle singole zone omogenee, sono state aggiunte in zona agricola le seguenti aree destinate a servizi:

Parco territoriale n. 1	mq 15.502
Parco territoriale n. 2	mq 18.513
Parco territoriale n. 3	mq 10.795
Parco territoriale n. 4	mq 6.450
Spettacoli all'aperto	mq 27.978
Protezione civile	mq 11.931
Fiere e mercati	mq 20.972
Depuratore	mq 1.846

Sono inoltre previsti mq 18.200 per il Cimitero.

### 3.5 Zonizzazione

Il Territorio comunale risulta diviso dal PRG nelle seguenti zone:

#### - Zona omogenea di tipo A

Corrisponde al nucleo di più antica origine, senza

peraltro possedere un valore storico-architettonico di particolare rilevanza; il PRG, superando la vecchia distinzione in sottozone A1 e A2, ne precisa la perimetrazione e prevede la sua attuazione attraverso la tavola di dettaglio, ai sensi dell'art. 15, lettera e) della L.R. 56/80. Si prevede un calo della popolazione da 553 a 500 abitanti.

#### - Zona omogenea di tipo B (di completamento), suddivisa in sottozone:

B1 - corrisponde quasi completamente alla zona Ba del P.d.F. ed è completamente edificata; anche qui si prevede un calo della popolazione da 1318 a 1200 abitanti.

E32 - di più recente formazione, corrisponde quasi completamente alla zona Bb del P.d.F. ed è parzialmente edificata.

B3 - corrisponde alla zone B1c e B2 del P.d.F. ed è in corso di edificazione.

Tale zona omogenea è suddivisa in sottozone: per le zone B3a, B3c, B3d e B3e l'attuazione è prevista attraverso strumenti di dettaglio adeguati alle indicazioni del P.R.G.; per le zone B3b e B3f sono già state elaborate le tavole di dettaglio, adottate unitamente al P.R.G.

- **P.d.Z. ex legge 167/62** - il PRG individua due comprensori di P.d.Z. 167; il primo del tutto edificato e il secondo di nuova previsione.

#### - Zona omogenea di tipo C (di espansione).

In linea di massima essa coincide con quella già prevista nel Programma di Fabbricazione, salvo variazioni di confine per una migliore definizione dei contorni urbani e l'individuazione dei servizi.

Le sottozone Ce-1 M e Ce-Mr rinvengono dalla permuta effettuata col comune di Roccaforzata.

La sottozona C3 è l'unica di nuova previsione.

#### - Zona omogenea di tipo D, suddivisa in sottozone:

D1 - sup. territoriale di mq 6071 - corrispondente all'insediamento artigianale esistente (Cantina Sociale) lungo la strada provinciale Monteparano - Roccaforzata.

D2 - sup. territoriale di mq 120.656 - coincidente con il P.I.P. già adottato, lungo la statale 7 ter per San Giorgio Jonico.

D3 - sup. territoriale di mq 64.526 - ubicata a nord-est del centro abitato, destinata ad accogliere

strutture ed attrezzature per il turismo.

- E - agricola. L'edificazione in zona agricola è consentita unicamente agli operatori agricoli ed è connessa alla gestione del fondo.
- F - aree per attrezzature di interesse generale, reperite nelle singole zone omogenee, come riportato al precedente paragrafo 3.4.

Per quanto riguarda il Cimitero, il PRG prevede la riduzione a 50 mt della fascia di rispetto.

#### 4 - PARERE E PRESCRIZIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e in considerazione degli obiettivi che il PRG intende raggiungere, in linea generale si esprime parere favorevole in ordine al PRG del Comune di Monteparano.

In particolare al fine di conformare le previsioni di Piano alla vigente disciplina urbanistica si ritiene di dover introdurre negli atti di P.R.G. Le seguenti prescrizioni:

##### 4.1 Settore Residenziale

Il PRG conferma in linea di massima le previsioni dello strumento urbanistico vigente che, con l'aggiunta delle zone rivenienti dalla permuta effettuata col comune di Roccaforzata, risultano, come anzi detto, sovrabbondanti per le proiezioni al 2010.

Vengono puntualizzate con tavole di dettaglio le zone A e B<sub>3</sub> che riprendono i comparti vigenti con l'inclusione di superfici a standard di cui il Comune risulta carente.

I dati progettuali vanno così corretti per ottenere un dimensionamento correlato alle previsioni del PRG:

L'IFF delle zone "Ce1Est" e "Ce1Sud" va ridotto da 4 mc/mq a 2 mc/mq.

L'IFF delle zone UCe3n, "C2a" e "C2b" va ridotto da 2 mc/mq a 1,5 mc/mq.

in tal modo il numero di abitanti insediabili al 2010 può ritenersi sostanzialmente coerente con la previsione del PRG, fatti salvi eventuali ulteriori approfondimenti in sede di controdeduzione comunale.

##### 4.2 Norme tecniche di Attuazione.

Tenuto conto di quanto detto al precedente punto 4.1, occorre ridefinire la normativa riguardante le zone "Ce1 Est", "Ce1 Sud", "Ce3", "C2a" e "C2b.

Inoltre, nel condividere il parere della Soprintendenza Archeologica di Taranto, riportato al paragrafo 2.1 della presente relazione, si prescrive di

adeguare la normativa della zona "Ce1sud" al suddetto parere.

#### 4.3 Regolamento edilizio.

Detto elaborato va adeguato alle norme statali e regionali vigenti ed integrato con quanto richiesto nel parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica di Taranto.

#### 5 - ESAME OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione degli atti di P.R.G., sono state presentate al Comune di Monteparano, nei termini Fissati dalla L.R. 56/80, n. 8 osservazioni.

Nello specifico si elencano qui di seguito le osservazioni presentate con le conclusive determinazioni dell'Ufficio Comunale, del Consiglio comunale e del C.U.R.

##### N. 01 - PRESENTATA DA: Sig. Antonio Santoro

L'osservazione è riferita sia al fatto che il terreno dell'osservante non è interamente compreso nella prevista zona D3 sia alla interferenza che il nuovo asse stradale previsto nella variante a Nord della zona D3, con destinazione d'uso "Polo turistico Petraglione" ha nei confronti dei terreni che andrebbe ad intersecare, oltre quello di proprietà dell'osservante, compromettendone il pieno utilizzo agricolo. Tale strada inoltre segue solo parzialmente l'andamento di quella già presente penalizzando ulteriormente l'accesso ad alcuni terreni ora raggiungibili precariamente.

Controdeduzione dell'Ufficio Urbanistico Comunale:

Un ulteriore allargamento della zona D3, già effettuato successivamente alla deliberazione n° 13 del 5 aprile 2001 e recependo i pareri della CEC e del CC, sarebbe immotivato e sproporzionato rispetto alla attuali esigenze del territorio. Relativamente all'assetto stradale, si accoglie l'osservazione in merito, per cui il percorso seguirà l'andamento delle strade rurali esistenti così come riportato nello stralcio catasta/e e in quello di PRG redatto dai tecnici, contraddistinto con il tratteggio rosso.

Il CC: "L'osservazione è parzialmente accolta conformemente alla controdeduzione".

Parere del CUR:

Si accoglie parzialmente concordando con le determinazioni del Consiglio Comunale.

**N. 02 - PRESENTATA DA: Sia. Ciro Lezi**

L'osservazione è riferita alla "non economicità" nel prevedere quali zone destinare a completamento e quali no avendo talune zone, per struttura, "vocazione al completamento". In particolare il terreno dell'osservante, posto su Via Trento, è stato inserito in zona Ic5 con ipotesi di strada ricadente per un quinto su detto terreno. Si osserva inoltre che gli oneri pagati successivamente al rilascio della concessione edilizia onde consentire la realizzazione di opere infrastrutturali, risulta così essere stato inutile giacché la zona di via Trento è già debitamente servita.

Controdeduzione dell'Ufficio Urbanistico Comunale:

La zona Ic5 (Aree per attrezzature d'interesse comune) coincide con la destinazione attuale del P.d.F. vigente, che destina l'area in oggetto ad attrezzature in progetto". Data la presenza nella zona del Centro Polivalente per Anziani la nuova viabilità risulta essere il naturale completamento di quella attualmente presente. Per cui la conferma della zona come Ic5 è dettata dall'esigenza di assimilare la zona in questione e quelle limitrofe B1, B2, B3, C2a e C2b.

Il CC: "L'Osservazione è rigettata"

Parere del CUR:

Si respinge concordando con le determinazioni del Consiglio Comunale.

**N. 03 - PRESENTATA DA: Sia. Marco Giustizieri**

Il contenuto è identico a quello della osservazione n. 1 cui si rimanda.

Il CC: "L'osservazione è parzialmente accolta conformemente alla controdeduzione"

Parere del CUR:

Si accoglie parzialmente concordando con le determinazioni del Consiglio Comunale.

**N. 04 - PRESENTATA DA: Sigg.ri Paolo e Adelaide Macripò**

Il terreno agricolo, oggetto dell'osservazione, a seguito della previsione della circonvallazione con annesso rondò tra la zona F e la zona Ce3, risulterebbe penalizzato nella sua attuale destinazione a vigneto. Si richiede pertanto lo spostamento della predetta nuova viabilità su fondi confinanti incolti.

Controdeduzione dell'Ufficio Urbanistico Comunale:

La strada di circonvallazione prevista dal Piano risulta necessaria per la riduzione del traffico del centro abitato, per costeggiare i nuovi insediamenti d'interesse generale e per una migliore articolazione del traffico. La suddetta previsione di piano, peraltro, risulta già ridotta come da intendimenti del C.C. indicati nella delibera n° 13 del 5 aprile 2001 oltre al fatto che risulta migliorativa, relativamente alla coltivazione del fondo in oggetto, rispetto all'assetto stradale individuato nel P.d.F. vigente, non stravolgendo o distruggendo l'utilizzo del fondo.

Il CC: "L'Osservazione è rigettata"

Parere del CUR:

Si respinge concordando con le determinazioni del Consiglio Comunale.

**N. 05 - PRESENTATA DA: Sig. Corradino Pisarra**

Il terreno dell'osservante, ricadente in zona C5MR oggetto di permuta territoriale nel 1988 dal Comune di Roccaforzata a quello di Monteparano, dovrebbe, secondo le previsioni di Piano essere interessato da parcheggio. Con la delibera di CC. n° 43 del 16.09.1968 "Obiettivi e criteri d'impostazione del P.R.G.", si sarebbe dovuto tenere conto di una equa ripartizione degli standards urbanistici tra i proprietari interessati dalle previsioni di P.R.G. in virtù del piano Particolareggiato C5MR. Prescrizione che, secondo l'osservante, non è stata considerata in fase di elaborazione di Piano.

Controdeduzione dell'Ufficio Urbanistico Comunale:

Il P.R.G. adottato ha recepito il P.P. della zona C5MR regolamentandola con l'art. 4.3.4. delle Norme Tecniche di esecuzione e razionalizzando le vecchie previsioni. Il P.R.G. non può intervenire puntualmente nei P.P. approvati riferiti alle zone di espansione ma si possono superare i problemi sollevati in sede di attuazione del P.R.G. predisponendo una variante al vigente P.P. C5MR secondo i parametri e gli indici della prevista zona Ce-5MR

Il CC: "L'Osservazione è rigettata"

Parere del CUR:

Si respinge concordando con le determinazioni del Consiglio Comunale.

**N. 06 - PRESENTATA DA: Sig.ra Iva Galeone**

Il terreno oggetto dell'osservazione ricade, secondo le previsioni di PRG, in zona agricola.

L'osservante fa presente che il nuovo PRG non prevede spazi destinati ad attività socio-assistenziali, pertanto vorrebbe realizzare una casa di riposo per anziani con annesso poliambulatorio ed attrezzature sportive-riabilitative; sarebbe quindi necessario modificare la destinazione della zona oggetto dell'osservazione.

Controdeduzione dell'Ufficio Urbanistico Comunale:

Il P.R.G. adottato, attento alle problematiche sociali ed assistenziali, ha già previsto, alle spalle del Centro per Anziani di via Trento, la possibilità di dotare la zona di aree destinate all'assistenza socio-sanitaria, individuate come Ic - Aree per attrezzature d'interesse comune.

Il CC: "L'Osservazione è rigettata"

Parere del CUR:

Si respinge concordando con le determinazioni del Consiglio Comunale.

#### **N. 07 - PRESENTATA DA: Sig.ra Angela Maria Piscardi**

I terreni oggetto dell'osservazione ricadono, secondo le previsioni di PRG, in zona A2 - Tutela insediamenti esistenti e possibile variazione di destinazione d'uso. Si osserva che per i terreni ricadenti in tale zona non sono previsti interventi; se fosse invece prevista la possibilità di edificare secondo gli standards previsti per la zona non ci sarebbero penalizzazioni alcune.

Controdeduzione dell'Ufficio Urbanistico Comunale:

Le Norme Tecniche d'Esecuzione del P.R.G. contemplano all'art. 4.2 - Ambiti territoriali distinti - le destinazioni d'uso degli interventi consentiti, compreso la possibilità di attuare insediamenti agro-turistici.

Il CC: "L'Osservazione è rigettata"

Parere del CUR:

Si respinge concordando con le determinazioni del Consiglio Comunale.

#### **N. 08 - PRESENTATA DA: Sig.ra Rosanna Speranza Gigantiello**

Si osserva che per il terreno in questione, tipizzato secondo il PRG come zona "F - parco territoriale, non risulta nessuna indicazione circa gli indici e parametri per la realizzazione del suddetto parco, non sono noti i tipi di interventi ammissibili né chi può eseguire tali interventi.

Controdeduzione dell'Ufficio Urbanistico Comunale:

L'area oggetto dell'osservazione coincide con la stessa zona omogenea individuata nella vigente Variante al P.d.F. che il nuovo PRG ha integralmente recepito confermandone la destinazione d'uso. Nelle aree destinate a Parco Territoriale può consentirsi l'edificabilità d'opere d'esclusiva iniziativa pubblica nel rapporto di 0,03 mc/mq. Per i privati è inoltre consentito il raggiungimento dello stesso indice di fabbricabilità fondiaria nel rispetto della destinazione della zona da disciplinarsi con apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

Il CC: "L'Osservazione è accolta nei termini delle controdeduzioni."

Parere del CUR:

Si accoglie concordando con le determinazioni del Consiglio Comunale.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Urbanistico Ristretto

#### *ESPRIME*

parere favorevole all'approvazione del P.R.G. del Comune di Monteparano subordinatamente all'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2 e 4.3 della presente relazione - parere.

In ordine alle osservazioni vale quanto riportato al punto 5.

Il Comune di Monteparano controdedurrà e/o si adeguerà alle sopra riportate prescrizioni e modifiche con le modalità di cui all'art. 16 della l.r. n. 56/80.

I componenti:

Dott. Ing. Giovanni FARESE (Relatore)

Dott. Arch. Gianfranco PIEMONTESE

Dott. Ing. Nicola GIORDANO

Geom. Antonio ANCONA

Il Segretario

Dott. Giovanni CARENZA

Il Presidente della seduta

Dott. Arch. Gianfranco

PIEMONTESE

*Bari, lì 10 luglio 2003*

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003 n. 1316

**Noicattaro (BA) - Piano Regolatore Generale. Approvazione con prescrizione e modifiche.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“Il Comune di Noicattaro, dotato di R.E. ed annesso P.F. approvato con D.P.G.R. n. 79 del 03/07/72, con delibera di C.C. n. 31 del 24/03/99 ha adottato - con modifiche alle Norme Tecniche di attuazione, nonché alle tavole progettuali n. 10/A e n. 10/B - il P.R.G. del territorio comunale e con delibera di C.C. n. 8 del 28/01/2000 ha controdedotto, previa pubblicazione degli atti, alle osservazioni ed opposizioni dei cittadini.

Il P.R.G. come innanzi adottato, redatto dagli Architetti A. Renzulli e C. Latrofa, è stato trasmesso all'Assessorato con nota comunale prot. 7743 del 19/04/2000 (successivamente integrata) ed è costituito da n.23 elaborati e dallo Studio geologico del territorio (redatto dal Geol. M. Frate e comprendente n.8 elaborati).

Si riportano, in particolare, le modifiche introdotte in sede di adozione dal Consiglio Comunale alle tavole 10/A e 10/B del P.R.G. (testualmente):

- 1) La zona su Via Torre a Mare angolo Via Colaiani va adeguata al relativo progetto edilizio già concessionato.
- 2) La zona sita tra Via Volta e Via Nenni riportata nei grafici come zona C va riportata a zona B2 in adeguamento alla delibera di Consiglio Comunale che prende atto in un giudizio.
- 3) In conseguenza di quanto indicato a modifica delle N.T.A. al punto 4 sopradetto le zone indicate a verde privato, ad esclusione di quelle ricomprese nella zona storica A1, vengono riportate alle destinazioni di zona degli immobili di pertinenza ed assoggettate alle conseguenti norme.

Gli atti del P.R.G. sono stati pubblicizzati a norma di legge (art. 16 della L.r. n. 56/80); complessivamente sono state presentate n.50 osserva-

zioni, controdedotte dal Comune con la citata delibera di CC n. 8 del 28/01/2000.

Sono inoltre pervenute direttamente all'Assessorato n. 7 osservazioni fuori termini.

Per i vincoli presenti sul territorio comunale risultano acquisiti i seguenti pareri:

- nota prot. 11928 del 16/01/2001 della Soprintendenza B.A.A.A.S. di Bari: esprime parere favorevole per quanto di specifica competenza;
- nota prot. 2237 del 02/10/2002 dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Bari: comunica che il territorio del Comune di Noicattaro non risulta sottoposto a vincolo idrogeologico;
- nota prot. 22555 del 03/12/2002 della Soprintendenza Archeologica di Taranto: fa rilevare che nel P.R.G. non si è tenuto conto, sotto il profilo normativo, del vincolo archeologico imposto in data 15/09/89 ex art. 4 della L. n. 1089/1939, sui terreni di proprietà comunale destinati ad uso cimiteriale in località Calcaro.

Nel Piano Urbanistico Tematico Territoriale del Paesaggio, inoltre, risultano per il Comune di Noicattaro le seguenti segnalazioni:

**- Idrologia superficiale:**

Lama San Giorgio  
Lama Giotta  
Lama c/o Casino Amagnola

**- Grotte:**

Grotta Parchitello

**- Vincoli e segnalazioni archeologiche ed architettoniche:**

Località Alcare Coppa - necropoli arcaico-classica (cimitero comunale)  
Chiesa Santa Lucia (demolita)  
Chiesa Santa Maria della Lama (chiesa Madonna della Lama)  
Masseria Gallinaro - contrada Gallinaro  
Masseria Ovile Noya - contrada Barone

Si evidenzia infine che, per quanto accertabile d'ufficio, il territorio comunale di Noicattaro non risulta interessato dalla presenza di suoli soggetti ad "usi civici" (rif.: elaborati del P.U.T.T./P.), né ricomprende "S.I.C." o "Z.P.S." di cui al Decreto 03/04/2000 del Ministero Ambiente.

Gli atti tecnico-amministrativi del P.R.G. sono stati sottoposti - ai sensi delle LL.rr. n. 24 del 04/07/94, n. 8 del 28/01/98 e n. 32/2001 (art. 21) -

all'esame del Comitato Urbanistico Ristretto, designato con nota assessorile prot. n. 5983 del 20/06/2002.

Il suddetto Comitato Ristretto, con propria Relazione-parere in data 19/06/2003, ha operato in merito al P.R.G. stesso la ricognizione giuridica del territorio comunale, la ricognizione del sistema delle tutele, le necessarie analisi e verifiche degli obiettivi del P.R.G., delle tipizzazioni del P.d.F. e delle residue capacità insediative, del dimensionamento del P.R.G. per i vari settori insediativi e per le aree a standards (punti 1.3 - 1.4 e punti 2.1 - 2.2 - 2.3 della Relazione-parere).

Il Comitato Ristretto ha pertanto ritenuto meritevole di approvazione il P.R.G. in argomento con le seguenti considerazioni conclusive e prescrizioni (punti da 2.4.1 a 2.4.6 della Relazione-parere):

#### 1. Dimensionamento del settore residenziale

Con riferimento all'ipotesi di dimensionamento demografico indicato infine, con la nota esplicativa comunale prot. 22043 del 17/09/2002, in 32.363 abitanti all'anno 2013 (a cui viene fatto corrispondere il fabbisogno complessivo di 43.201 vani, con  $2.030+8.047=10.077$  nuovi vani, inclusa capacità residua del pregresso P.d.F.), atteso che detta ipotesi non è coerente con le precedenti elaborazioni e proiezioni demografiche formulate negli atti del P.R.G. adottato (Rapporti di Settore, nei vari aggiornamenti, e Relazione Generale), lo stesso dimensionamento viene riconfermato nei termini precedentemente fissati nei citati atti adottati, ed in particolare nella tabella a pag.25bis della Relazione Generale e nella tabella n. A/8.7 ("Scenario 1/A max" dei Rapporti di Settore - Aggiornamento 1998), cioè 30.200 abitanti/ all'anno 2014, cui corrisponde un fabbisogno di edilizia allo stesso anno pari a 11.139 nuove stanze, soddisfatto nei modi già riportati nelle tabelle richiamate.

#### 2. Verifica degli standards per il settore residenziale, ex art. 3 del D.M. n. 1444/1968, e verifica delle zone omogenee di tipo "F", ex art. 4/punto 5 del D.M. n. 1444/1968

Le verifiche eseguite, in precedenza riassunte, dimostrano il rispetto delle disposizioni dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968, per quanto attiene agli standards del settore residenziale, ancorchè riferite ad una popolazione residente all'anno 1998 di 23.213

(centro urbano) + 3.150 (zona mare) = 26.363 abitanti.

Sono peraltro necessari, in sede di controdeduzioni comunali, più puntuali accertamenti circa la tipologia dei servizi computati, ai fini in particolare dell'individuazione e riconoscimento degli "spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale" propriamente detti, ai sensi dell'art.4/punto 5 del citato D.M. n. 1444/1968 (istruzione superiore all'obbligo, esclusi istituti universitari; attrezzature sanitarie ed ospedaliere; parchi pubblici e territoriali).

#### 3. Dimensionamento del settore produttivo

Le verifiche eseguite per il settore produttivo, giuste elaborazioni e tabelle riportate alla pag. 23 e seguenti della Relazione Generale, successivamente riassunte nella tabella riportata nella nota comunale prot. 22043 del 17/09/2002, risultano riferite ad una popolazione attiva pari al 36% della popolazione residente di 32.663 abitanti all'anno 2013, dato - quest'ultimo - non coerente, ma superiore, alle ipotesi ed alle prospettazioni di dimensionamento demografico contenute peraltro nella medesima Relazione Generale del P.R.G.

Pertanto, in sede di controdeduzioni comunali è necessaria una più puntuale verifica ed il coordinamento, nei termini già indicati che restano prescrittivi (30.200 abitanti all'anno 2014), dei dati ed ipotesi formulate per il dimensionamento del settore residenziale nel suo complesso e conseguentemente per il dimensionamento del settore produttivo.

#### 4. Modifiche introdotte alle tavole 10/A e 10/B in sede di adozione del P.R.G.

Stante le motivazioni addotte nella delibera di C.C. n. 31/1999, si accolgono le modifiche n. 1 e n. 2; per quanto attiene alla modifica n. 3, non si condivide la stessa in quanto la previsione di verde privato, nell'ambito delle zone storiche di tutela del centro abitato, è finalizzata alla salvaguardia di elementi vegetazionali presenti nel paesaggio urbano.

#### 5. Vincolo archeologico in località Calcaro

Per quanto attiene ai terreni di proprietà comunale destinati ad uso cimiteriale in località Calcaro, soggetti a vincolo di tutela archeologica ex art. 4 della L. n. 1089/1939, si prescrive l'adeguamento ai rilievi della Soprintendenza Archeologica di Taranto, giusta nota prot. 22555 del 03/12/2002.

#### 6. Adempimenti ex P.U.T.T./P.

Si richiamano all'Amm.ne Com.le gli adempimenti prescritti dal P.U.T.T./P. approvato con Delibera di G.R. n. 1748/2000.

Con riferimento al testo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., il Comitato Ristretto ha determinato l'introduzione di rettifiche e integrazioni (precisate al punto 2.4.7 della Relazione-parere), finalizzate a ricondurre detto testo proposto nell'ambito delle disposizioni legislative, normative e regolamentari vigenti in materia, ed afferenti specificatamente ai seguenti articoli:

art. 12 (commi 1-2-4-5), art. 17 (comma 5), art. 17 (comma 5), art. 18 (comma 1), art. 19 (comma 3), art. 24 (comma 1), art. 27 (comma 1), art. 39 (comma 3), art. 64 (comma 1), art. 72 (comma 1), art. 73, art. 74 (comma 1), art. 84 (comma 1), art. 96 (comma 2).

Con riferimento inoltre del Regolamento Edilizio comunale, il Comitato Ristretto ha prescritto (al punto 2.4.8 della Relazione-parere) l'integrazione e l'adeguamento del testo proposto ai contenuti dello schema-tipo di Regolamento di igiene e sanità pubblica dei Comuni, approvato con la Delibera di G.R. n. 3819 del 06/10/93 e pubblicato sul B.U.R. n. 55 del 01/04/94.

Con riferimento infine alle osservazioni dei cittadini, il Comitato Ristretto, a seguito dell'esame delle stesse (punto 2.5 della Relazione-parere) ha assunto - in estrema sintesi le seguenti determinazioni:

- osservazioni respinte: 11 - 14 - 15 - 17 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 28 - 30 - 33 - 34 - 38 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 48;
- osservazioni accolte, nei limiti e nei termini specificati nel punto 2.5 della Relazione-parere: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 12 - 13 - 16 - 18 - 20 - 27 - 29 - 31 - 32 - 35 - 36 - 37 - 39 - 40 - 41 - 47 - 49 - 50;
- osservazioni presentate direttamente: in quanto irrituali e tardive, oggetto di precisazioni nel merito.

Tutto ciò premesso e sulla scorta delle determinazioni assunte dal Comitato Ristretto con la Relazione-parere citata, qui in toto condivisa, si propone alla Giunta l'approvazione del P.R.G. del Comune di Noicattaro, come sopra adottato, con l'introduzione negli atti e grafici del P.R.G. stesso delle prescrizioni e modifiche riportate nella Relazione-parere ed innanzi cennate.

Anche per quanto attiene alle osservazioni presentate, si propone alla Giunta di condividere le determinazioni del Comitato Ristretto, innanzi precisate.

Il tutto da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16, undicesimo comma, della L.r. n. 56/1980.

In ordine alle disposizioni di legge in materia di beni soggetti ad "usi civici", si precisa che il territorio del Comune di Noicattaro non risulta interessato (per quanto è possibile riscontrare dagli elaborati del PUTT regionale del paesaggio, approvato con delib. di G.R. n. 1748 del 15/12/2000) da suoli sottoposti ai citati "usi civici".

Inoltre, per quanto accertabile d'Ufficio, il territorio comunale di Noicattaro non risulta interessato da S.I.C. e Z.P.S. di cui al D.R. n. 314/2000 del Ministero dell'Ambiente."''

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto d):**

**ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/2001:**

**"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NÉ A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NÉ A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".**

L'Assessore all'Urbanistica, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### **LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Funzionario Istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

### *DELIBERA*

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P.;
- DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della L.r. n. 56/1980, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, il P.R.G. adottato dal Comune di Noicattaro con la deliberazione di C.C. n. 31 del 24/03/99, con l'introduzione negli atti e grafici del PRG stesso delle prescrizioni e modifiche specificate ai punti da 2.4.1 a 2.4.8 della Relazione-parere del Comitato Urbanistico Ristretto (parte integrante del presente provvedimento);
- DI DECIDERE, in ordine alle osservazioni presentate, in conformità con quanto proposto in merito dal Comitato Ristretto al punto 2.5 della Relazione-parere, qui in toto condiviso;
- Il Consiglio Comunale di Noicattaro procederà, ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della L.r. n. 56/1980, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche introdotte d'Ufficio negli atti e grafici del P.R.G. stesso;
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Noicattaro, per gli ulteriori adempimenti di competenza.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

### **COMITATO URBANISTICO REGIONALE**

LL.rr. n. 24/1994, n. 8/1998 e n. 32/2001, art. 21  
COMITATO RISTRETTO PER ESAME P.R.G.

### **COMUNE DI NOICATTARO (BA)**

### **RELAZIONE-PARERE**

#### **Il Comitato Ristretto**

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi inerenti al P.R.G.C. in epigrafe, rimessi per il parere di cui all'art. 16, ottavo comma, della L.R. n. 56/80;

UDITO il relatore Ing. FRANCA NOLASCO

#### **1.0 PREMESSO:**

##### **1.1 ASPETTI GENERALI**

Il Comune di Noicattaro è munito di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 03/07/1972.

Con delibera di C.C. n. 206 del 18/06/1983 veniva affidato agli arch. Antonio Renzulli e Carlo Latrofa l'incarico di redazione del Piano Regolatore Generale in ottemperanza della L.r. n. 56/1980.

L'Amministrazione Comunale individuava successivamente con due delibere programmatiche gli intenti per la formulazione del P.R.G. (delibere di C.C. n. 91 del 09/08/1984 e n. 48 del 02/10/1991).

L'incarico per la redazione dei Rapporti di settore, con illustrazione delle condizioni socio-economiche, urbanistiche e fisico-geografiche del territorio comunale, veniva affidato al Dott. Emanuele Daluiso; gli stessi Rapporti sono stati approvati con delibera di G.M. n.562 del 29/07/1996.

La prima bozza del P.R.G. veniva consegnata all'Amministrazione Comunale in data 23/02/1998. La Giunta Municipale forniva ai progettisti del P.R.G. ulteriori precisazioni sulla bozza, giusta delibera n. 257 del 10/06/1998; il progetto conclusivo del P.R.G. veniva consegnato all'Amministrazione Comunale in data 16/12/1998.

La G.M. prendeva atto dell'avvenuta consegna della bozza definitiva di P.R.G., predisposta dai tecnici in conformità delle direttive impartite dall'Amministrazione Comunale, con delibera n. 78 del 26/02/1999.

Il PIANO REGOLATORE GENERALE risulta infine adottato - con modifiche alle Norme Tecniche di attuazione nonché alle tavole 10/A e 10/B - con delibera di C.C. n. 31 del 24/03/1999 ed è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione Generale
2. Regolamento Edilizio
3. Rapporti di Settore
4. Norme Tecniche di Attuazione.
5. Tav. 1 - Inquadramento territoriale e pianificazione dei comuni limitrofi (Scala 1:25.000)
6. Tav. 2 - Analisi fisico-giuridica del Territorio Comunale (Scala 1:10.000)
7. Tav. 3 - Territorio Comunale: PDF - Analisi fisico-giuridica del Territorio (Scala 1:3.000)
8. Tav. 4 - Territorio urbano: Il sistema delle aree pubbliche (Scala 1:3.000)
9. Tav.5 - Zona mare: PDF - Analisi fisico-giuridica del Territorio (Scala 1:5.000)
10. Tav.6 - Zona Mare: Le lottizzazioni (Scala 1:5.000)
11. Tav. 7 - Zona mare: PDF - Il sistema delle aree pubbliche (Scala 1:5.000)
12. Tav. 8 - Inquadramento territoriale del P.R.G. (Scala 1:25.000)
13. Tav.9 - Zonizzazione del Territorio Comunale (Scala 1:10.000)
14. Tav. 10/a - Zonizzazione Centro Urbano (Scala 1:2.000)
15. Tav. 10/b - Zonizzazione Centro Urbano (Scala 1:2.000)
16. Tav. 11/a - Comparti - dati Centro Urbano (Scala 1:2.000)
17. Tav. 11/b - Comparti - dati Centro Urbano (Scala 1:2.000)
18. Tav. 12/a - Viabilità Centro Urbano (Scala 1:2000)
19. Tav. 12/b - Viabilità Centro Urbano (Scala 1:2.000)
20. Tav. 12/c - Sezioni stradali Centro Urbano (Scala 1:5.000)
21. Tav. 13 - Zonizzazione Zona Mare (Scala 1:5.000)
22. Tav. 14 - Comparti - Dati Zona Mare (Scala 1:5.000)
23. Tav. 15 - Viabilità Zona Mare (Scala 1:5.000)

#### **STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO:**

1. Relazione
2. Indagine geosismica
3. Tav. 1 Carta geologica (scala 1:10.000)
4. Tav. 2 Carta idrogeologica (scala 1:10.000)
5. Tav. 3 Carta idrografica (scala 1:10.000)
6. Tav. 4 Carta delle acclività (scala 1:10.000)
7. Tav. 5 Carta della zonazione geotecnica, del

rischio ideologico e dei vincoli idrogeologici e paesaggistici (scala 1:10.000)

8. Tav. n. 6 Sezione litologica (scala 1:2.500).

Si riportano, in particolare, le modifiche introdotte in sede di adozione dal Consiglio Comunale alle tavole 10/A e 10/B del P.R.G. (testualmente):

- 1) La zona su Via Torre a Mare angolo via Colaiani va adeguata al relativo progetto edilizio già concesso.
- 2) La zona sita tra Via Volta e Via Nenni riportata nei grafici come zona C va riportata a zona B2 in adeguamento alla delibera di Consiglio Comunale che prende atto in un giudizio.
- 3) In conseguenza di quanto indicato a modifica delle N.T.A. al punto 4 sopradetto le zone indicate a verde privato, ad esclusione di quelle ricomprese nella zona storica A 1, vengono riportate alle destinazioni di zona degli immobili di pertinenza ed assoggettate alle conseguenti norme.

#### **1.2 OSSERVAZIONI**

Avverso i predetti atti, pubblicati ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, risultano presentate n. 49 osservazioni dei cittadini e n. 12 osservazioni formulate dall'Ufficio Tecnico Comunale, tutte controdedotte dal Consiglio Comunale (previo parere istruttorio del progettista del Piano) con delibera n. 8 del 28/01/2000; di seguito si elencano le stesse osservazioni (a lato se ne indica l'esito in sede di esame delle stesse da parte del C.C.):

#### **N.45 OSSERVAZIONI NEI TERMINI**

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 01) Studio Tecnico Sciannameo Angelo                    |                                   |
| (9 punti)   | Accolta parzialmente (3 punti)    |
| 02) Sig.ra Campagna Maria ed altri                      | Accolta                           |
| 03) Coniugi Colucci Vito ed Indraccolo Maria            | Accolta                           |
| 04) Responsabile del S.I. Urbana V.I. Addriso Francesco | Accolta                           |
| 05) Società ESSO Italiana S.P.A.                        | Accolta                           |
| 06) Sigg. Santamaria Gianbattista e Boccuzzi Domenica   |                                   |
| (2 punti)   | Accolta parzialmente (1 punto)    |
| 07) Sigg. Ciavarella Lorenzo e Saponaro Lorenzo         | Accolta                           |
| 08) Sig. Lozupone Giacomo                               | Accolta                           |
| 09) Arch. Spinelli Oronzo                               |                                   |
| (2 punti)   | Accolta parzialmente (1 punto p ) |
| 10) Arch. Spinelli Oronzo                               | Accolta                           |

11) Arch. Spinelli Oronzo	Respinta
12) Arch. Spinelli Oronzo	Accolta
13) Rag. Verbari Giuseppe (3 punti)	Accolta parzialmente (1 punto p.)
14) Sig.ra Dipierro Angela Maria	Respinta
15) Sig. Didonna Giovanni	Respinta
16) Sig. Lamanna Cesare	Accolta parzialmente
17) Sig. Borracci Vincenzo	Respinta
18) Sigg. Boccuzzi Grazia Rosa ed altri (2 punti)	Accolta parzialmente (1 punto)
19) Ditta "Deflorio Michele e Fratelli"	Respinta
20) Sig. Nitti Vito	Accolta parzialmente
21) Ing. Giardinelli Vito Onofrio	Respinta
22) Sig.ra Grande Maria	Respinta
23) Sig. Porrelli Giuseppe	Respinta
24) Sig. Porrelli Girolamo	Respinta
25) Sig. Grande Nicola	Respinta
26) Sig. Pesce Giannangelo	Respinta
27) Sig.ra Macario Anna Rosaria	Accolta
28) Sig.ra Grande Maria	Respinta
29) Geom. Lozupone Giuseppe	Accolta
30) Vari cittadini domiciliati presso Geom Lozupone Giuseppe	Respinta
31) Sig. Tarulli Pietro	Accolta
32) Sigg. Cardone Nicola ed altri (3 punti)	Accolta parzialmente (1 punto p.)
33) Sig. Pesce Michele	Respinta
34) Sigg. Dituri Donata ed altri	Respinta
35) Sigg. Notarnicola Vito, Lupelli Maria ed altri (3 punti)	Accolta parzialmente (1 punto p.)
36) Dott. Tagarelli Donato	Accolta
37) Dott. Tagarelli Donato (3 punti)	Accolta parzialmente (1 punto)
38) Sigg. Tagarelli Palma e Porrelli Giuseppe	Respinta
39) Sig. Laera Nicola	Accolta parzialmente
40) Sigg. Giardinelli Vito e Degregorio Maria	Accolta parzialmente
41) Società Divella S.P.A. (4 punti)	Accolta parzialmente (2 punti)
42) Sig.ra Carbonara Angela Maria (2 punti)	Respinta
43) Sig. Arnbruosi Domenico	Respinta
44) Sigg. Borracci Nicola, Didonna Teresa ed altri	Respinta
45) Sigg. Didonna Giuseppe + 5 proprietari vari	Respinta

#### N. 4 OSSERVAZIONI FUORI TERMINI

46) Sig. Deflorio Michele	Respinta
---------------------------	----------

47) Sig.ra Triggianese Santa	Accolta in parte
48) Sigg. Dibenedetto N., Capobianco N., Dibenedetto R.	Respinta
49) Ing. Generoso Giuseppe (2 punti)	Accolta parzialmente (1 punto p.)

#### OSSERVAZIONE N. 50 DELL'U.T.C.

Punti A, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D, E, F, G	Accolti
--	---------

#### OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALL'ASSESSORATO

Risultano, infine, pervenute direttamente all'Assessorato Regionale all'Urbanistica le seguenti ulteriori osservazioni /o ricorsi:

- 1) Sig. Deflorio Michele (v. osservazione n.46 sopra elencata)
- 2) Rag. Verbari Giuseppe ed altri; Ing. Semeraro Domenico per Verbari G. (v. osservazioni nn.13, 32 e 35 sopra elencate)
- 3) Avv. Germano Tommaso per Condominio Poggio delle Ginestre
- 4) Sig. Ardito Nicola
- 5) Sig.ra Mazzoccoli Claudia
- 6) Avv. Guarnieri Domenico per Tragni M.P. e Guarnieri G.A.
- 7) Avv. Scordia Scipione per Germani Gambatesa.

Il contenuto sintetico delle singole osservazioni e le relative determinazioni del Comitato sono riportate nel seguito della presente Relazione-parere.

#### 1.3 RICOGNIZIONE GIURIDICA

Il Comune di Noicattaro è dotato di:

- 1) Programma di Fabbricazione adottato con delibera C.C. n.36 del 10/07/71 ed approvato con D.P.G.R. n. 79 del 03/07/72;
- 2) Variante alle N.T.A. ed al R.E. adottata con delibera C.C. n. 148 dell'11/12/72 e approvata con D.P.G.R. n. 849 del 21/05/73;
- 3) Variante Generale al P.d.F. adottata con delibera C.C. n. 101 del 17/04/80 e approvata con delibera G.R. n. 3982 del 25/05/81;
- 4) Variante al P.d.F. per insediamenti produttivi ai sensi della L. n. 865/71 - Zona "L'Abbate", adottata con delibera C.C. n. 91 del 26/03/85 ed approvata con delibera G.R. n. 567 del 17/02/86;
- 5) Piano Particolareggiato di recupero del centro storico, adottato con delibere C.C. n. 324 del 29/12/84 e n. 131 del 24/09/86 (adeguamento

alle prescrizioni della Soprintendenza B.A.A.S., nota prot. 1646 del 20/05/86) ed approvato con delibera C.C. n. 38 del 20/03/90, previo parere favorevole C.U.R. n. 3077 del

23/06/89;

- 6) Lottizzazioni realizzate nel centro urbano (giusto elenco fornito con nota comunale prot. 21376 del 09/10/02):

Zone C1 del P. di F.	Zone C1/2 del P. di F.
1) P. di L. in contrada Sant'Angelo.	1) P. di L. in contrada Via di Mezzo.
2) P. di L. in contrada Via Incoronata.	2) P. di L. in contrada Via Torre a Mare.
3) P. di L. in contrada Via di Mezzo (prop. Cevimmobiliare ed altri).	3) P. di L. in contrada San Vincenzo.
4) P. di L. in contrada Masseriola - Lo Fragno.	4) P. di L. in contrada Braccio Cipierno (prop. Edilticinque ed altri).
5) P. di L. in contrada Cipierno (prop. Stangarone ed altri).	5) P. di L. in contrada Prol. Via Vecchia Rutigliano.
6) P. di L. in contrada Paradiso - Cresima (prop. Macario A.).	6) P. di L. in contrada Braccio Cipierno (prop. Pesce ed altri).
	7) P. di L. in contrada Cipierno.
	8) P. di L. in contrada Viscigliole.

- 7) Lottizzazioni realizzate nella "zona mare" (giusto elenco fornito con nota comunale prot. 22043 del 17/09/2002):

DENOMINAZIONE LOTTIZZAZIONE	VOL. TOTALE (MC.)	VOL. RESIDUO (MC.)	STANDARDS (MQ.)	PARCHEGGI (MQ.)
1) Progetto di lottizzazione su suoli in contrada SCIZZO	8.620,00	1.040,00	S1 800 S2 800	450,00
2) Lottizzazione TORRE ASTURA in c.da COPPE di B.	2.582,00	2.582,00	S1 235,85 S2 234,52	133,08
3) Progetto di variante alla lottizzazione PARCHITELLO	20.644,00	20.644,00	S1 1860,26 S2 1859,68	1.034,47
4) Lottiz. dei terreni prop. ta- della Soc. PARCHITELLO		3.500,00	S1 12289 S2 21506	
5) Lottiz. Famiglia GIOTTA Lucifero		245,00	S1 2104 S2 3056	
6) Lottiz. del suolo in zona C4 compresa tra le zone res. li Poggio delle Ginestre, Parchitello strada Comunale Coppe di Bari ed altro suolo in zona C4	6.041,59	6.041,59	S1 679,68 S2 679,68	377,60
7) Variante alla Lottiizz. D'Ufficio del Comparto "B" in Zona C4	40.538,00	9.707,00	S1 5611 S2 4760	3.122,00
8) Comparto "A"				
9) Variante alla Lottiz. d'Ufficio del comparto "C" in zona C4	58.215,00	15.512,00	S1 5307 S2 5267	2.910,00
10) Piano di lottiz. nella maglia C4 in c.da COPPE di Bari	44.838,00		S1 4705,668 S2 4039,403	4.410,20
11) Lottiz. Borgo Regina	55.357,00	36.761,00	S1 5209,00 S2 5151,00	2.865,50
12) Lottiz. Aree site ad ovest di Noicattaro	15.438,00	6.333,08	S1 779,43 S2 1094,51	1.144,86
13) Piano di Lottiz. In c.da TORRE CONTINO zona C4 su strada com. dell'Incoronata	3.029,90	3.029,90	S1 273,5 S2 275,8	156,00
14) Lottiz. Parco EVOLI	53.054,00	48.943,36	S1 2370,92 S2 3936,79	3.614,82
15) POGGIO DELLE GINESTRE				
16) DE MATTIA-ANTONICELLI	6.547,60	6.547,00	S1 590,49 S2 591,82	327,85
<b>TOTALE (1992)</b>	<b>314.905,09</b>	<b>160.885,93</b>	<b>95.275,76</b>	<b>20.546,38</b>
<b>TOTALE (1998)</b>	<b>423.000,22</b>	<b>102.000,37</b>	<b>95.275,76</b>	<b>17.465,31</b>

#### 1.4 SISTEMA DELLE TUTELE

Per i vincoli presenti sul territorio comunale risultano acquisiti i seguenti pareri:

- nota prot. 11928 del 16/01/2001 della Soprintendenza B.A.A.A.S. di Bari: esprime parere favorevole per quanto di specifica competenza;
- nota prot. 2237 del 02/10/2002 dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Bari: comunica che il territorio del Comune di Noicattaro non risulta sottoposto a vincolo idrogeologico;
- nota prot. 22555 del 03/12/2002 della Soprintendenza Archeologica di Taranto: fa rilevare che nel P.R.G. non si è tenuto conto, sotto il profilo normativo, del vincolo archeologico imposto in data 15/09/89 ex art. 4 della L. n. 1089/1939, sui terreni di proprietà comunale destinati ad uso cimiteriale in località Calcaro.

Nel Piano Urbanistico Tematico Territoriale del Paesaggio, inoltre, risultano per il Comune di Noicattaro le seguenti segnalazioni:

##### - **Idrologia superficiale:**

Lama San Giorgio  
Lama Giotta  
Lama c/o Casino Amagnola

##### - **Grotte:**

Grotta Parchitello

##### - **Vincoli e segnalazioni archeologiche ed architettoniche:**

Località Alcare Coppa - necropoli arcaico-classica (cimitero comunale)  
Chiesa Santa Lucia (demolita)  
Chiesa Santa Maria della Lama (chiesa Madonna della Lama)  
Masseria Gallinaro - contrada Gallinaro  
Masseria Ovile Noya - contrada Barone

Si evidenzia infine che, per quanto accertabile d'ufficio, il territorio comunale di Noicattaro non risulta interessato dalla presenza di suoli soggetti ad "usi civici" (rif.: elaborati del P.U.T.T./P.), né ricomprende "S.I.C." o "Z.P.S." di cui al Decreto 03/04/2000 del Ministero Ambiente.

#### 2.0 CONSIDERATO:

##### 2.1 OBIETTIVI DEL P.R.G.

Il Consiglio Comunale di Noicattaro esplicitava nelle delibere programmatiche per la formazione

del P.R.G. una serie di concetti ed indirizzi (delibera di C.C. n. 91 del 09/08/84 e n. 48 del 02/10/91).

Con la delibera n. 57 del 10/06/98 la Giunta Municipale forniva ulteriori precisazioni sulla bozza di P.R.G., definendone in modo puntuale i seguenti obiettivi:

- 1) redazione del Piano per un arco temporale pari a 15 anni con adeguamento dello strumento urbanistico alla vigente L.r. n. 56/1980 "Tutela ed uso del Territorio";
- 2) inserimento nei nuovi comparti di maglie ed aree attualmente destinate ad usi pubblici;
- 3) prevedere una normativa per far partecipare i nuovi comparti delle aree a standard ai carichi residenziali del nuovo P.R.G.;
- 4) previsione di una nuova ripartizione della tipologia di usi pubblici per le maglie predisposte dal Piano per questi scopi;
- 5) individuazione di appositi comparti di tutte le aree tipizzate nel P.d.F. come S2A e S2B onde acquisire un corrispettivo di capacità edificatoria privata;
- 6) distribuzione dei nuovi vani residenziali fra Centro Urbano e Zone Residenziali verso mare in proporzione alla popolazione insediata, favorendo insediamenti a destinazione mista e non tralasciando la funzione produttiva lungo la direttrice per Casamassima, in prossimità della ferrovia;
- 7) distribuire nel centro urbano in modo equivalente sulle direttrici EST e NORD tutte le residenze;
- 8) privilegiare il completamento, riordino e razionalizzazione degli insediamenti esistenti e procedere alla previsione di attrezzature e servizi per la zona verso mare;
- 9) porre come ipotesi a base del dimensionamento del P.R.G. quella indicata nei rapporti di settore di giugno 1996 aggiornati il 1998.

##### 2.2 TIPIZZAZIONI DEL P.d.F. E RESIDUE CAPACITA' INSEDIATIVE

Il P.d.F. vigente configura un assetto del centro urbano fondato sul centro della città e le nuove espansioni essenzialmente poggiate sulle due direttrici EST e NORD e verifica l'esistenza di 31.000 vani (vani utili: 28 894).

In particolare, rispetto al calcolo della capacità residua residenziale del P.d.F., si specifica quanto segue (rif.: pag. 13 della Relazione Generale del

P.R.G.; nota comunale prot. 22043/2002):

### 1/a) Zone residenziali del Centro Urbano

Zona "A" :	vani 0	
Zona "B" (*)	vani 100	
Zona "exCS" (*)	vani 250	
	<u>Somma</u>	vani 350
Zona "C1"	vani 100	
Zona "C1/2"	vani 560	
	<u>Somma</u>	vani 660
Zona "C3" (**)	vani 675	
Zona "C1", "C1/2", "167" prive di P.A.	vani 450	
	<u>Somma</u>	vani 1.125
Totale capacità residua P.d.F.		vani 2.135

#### Note alla tabella 1/a:

- Capacità complessiva del P.d.F. vigente: vani 31.000; vani utili: 28.894.
- Vani residui complessivi: 2.135, di cui 350 nelle zone "B"+"ex CS", 660 in lottizzazioni approvate (zone "C1"+"C1/2") e 1125 in zone C prive di P.A. e ricomprese nei nuovi comparti.
- In zona C1 del P.d.F. sono state approvate e realizzate n. 7 lottizzazioni.
- In zona C1/2 del P.d.F. sono state approvate e realizzate n. 8 lottizzazioni.
- Le zone C2 del P.d.F. a Sud della Ferrovia, della capacità di 455 vani, non risultano attuate e sono state eliminate dal presente P.R.G.

(\*) Le zone "B" sono state ricomprese nei nuovi comparti del P.R.G. e per queste il P.R.G. non prevede sostanziali nuovi insediamenti rispetto a quelli previsti dal P.d.F., in considerazione anche che con le sopraelevazioni, data un'altezza teorica dei piani esistenti pari a mt.3,00 ed un rapporto di copertura non maggiore dell'80%, la densità rientra nei 5 mc/mq. corrispondenti all'indice fondiario del P.d.F.; ne consegue che la capacità residua delle originarie zone "B" del P.d.F. è pari a 350 vani.

(\*\*) Le zone C3 direzionali del P.d.F. rimaste inedificate avevano una capacità abitativa pari a 1890 vani, ridotta in sede di P.R.G. a 675 vani residenziali (densità abitativa pari a 100 ab/ha, contro quella del P.d.F. ammontante a 280 ab/ha); pertanto, dette zone sono state incluse

nei nuovi comparti con una capacità residenziale pari a 675 vani.

### 1/b) Zone residenziali "zona mare"

Capacità complessiva del P.d.F.	5.250 vani
Vani già realizzati o in via di realizzazione (a detrarre)	<u>4.230 vani</u>
Capacità residua	1.020 vani

### 2) Zone F - servizi a livello urbano

- Zona ferrovia: trasformata nel P.R.G. in zona a verde di quartiere
- Zona per attrezzature sanitarie (ex ospedale): confermata nel P.R.G.
- Zona palazzetto dello sport: la parte esistente confermata nel P.R.G., il resto trasformata in verde di quartiere

### 3/a) Zone a standard: verde e servizi di quartiere del Centro Urbano

Tutte le zone del P.d.F. tipizzate come aree a standards sono state riconfermate nel P.R.G. con meccanismo di "compartualizzazione".

Il P.d.F. vincola a tale uso aree per mq. 521.791, di cui già acquisite mq. 86.167 per uno standard di 22,21 mq/abitante.

Con l'introduzione nel P.R.G. dell'indice di affollamento di 0,75 abitante/vano, inferiore ad 1 abitante/vano previsto negli artt. 3 e 4 del D.M. 02/04/68, il calcolo degli standards per abitante si sposta da 18 mq/ab a 18 mq/vano; in tale prospettiva, con l'indice di affollamento di 0,75 ab/vano lo standard passa a 24 mq/abitante.

### 3/b) Zone a standard: verde e servizi di quartiere e parco urbano della "zona mare"

Trattandosi di zone C, le aree per verde e servizi di quartiere (artt. 3 e 4 del D.M. 02/04/68) sono state ricavate all'interno delle lottizzazioni.

Tutte le aree tipizzate come "C" nel P.d.F. sono dotate di piani attuativi. Moltissime lottizzazioni hanno adottato il sistema della "monetizzazione", individuando le aree per verde e servizi ma mantenendoli come aree private condominiali.

Le aree realmente di proprietà e di uso pubblico sono poco più di Ha 20 (chiesa, scuola, verde, viale e alcuni parcheggi previsti da alcune lottizzazioni), a fronte dei complessivi 76 Ha necessari per soddisfare lo standard di 18 mq/ab.

Il PRG propone l'acquisizione della proprietà ad uso pubblico di 287 Ha comprendenti anche le aree vincolate a parco dal P.d.F.; per tale acquisizione si fa ricorso al sistema della "compartualizzazione".

Nel P.R.G. le aree per il parco sono spostate nella Lama Giotta, che ha funzione di parco intercomunale ed è già soggetto, da parte della Provincia di Bari, alla formazione di un piano specifico.

#### 4) Zone produttive

Il P.d.F. vigente individua 3 zone produttive:

1) Zona P.I.P.	Ha 40,00
2) Zona circonvallazione	Ha 1,80
3) Zona al confine di Rutigliano	<u>Ha 3,20</u>
<b>Totale</b>	<b>Ha 45,00</b>

Il P.R.G. riduce la terza zona a poco più di un ettaro al fine di tener conto di alcuni

insediamenti esistenti; le zone n.2 e n.3 si considerano sature, per cui la capacità residua

esistente è di 40 Ha corrispondente alle zone del P.I.P. in via di realizzazione.

Totale zone produttive di P.d.F. riconfermate dal P.R.G.: (40,00+1,80+1,00) = Ha 42,80. circa

## 2.3 DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G. E VERIFICA

### 2.3.1 SETTORE RESIDENZIALE

A seguito delle varie ipotesi formulate nei "Rapporti di Settore" (1<sup>a</sup> stesura: dicembre 1993; 2<sup>a</sup> stesura: aprile 1996; aggiornamento: dicembre 1998), la Relazione Generale del P.R.G. fissa il dimensionamento per il settore residenziale nei termini indicati alle pagg. 24 e segg. dello stesso elaborato, nella misura di 30.200 abitanti all'anno 2014, cui corrisponde (sulla base dell'indice di affollamento di 0,75 mc/mq. e detratte le capacità del P.d.F.) un fabbisogno residuo di edilizia residenziale di 11.632 vani, così soddisfatti (rif.: tabella a pag.25bis della Relazione Generale):

• capacità residue del P.d.F. all'anno 1998	
centro urbano	vani 2.520
zona mare	<u>vani 1.000</u>
	<b>totale vani 3.520</b>

- nuovi vani P.R.G.

centro urbano	vani 6.998
zona mare	<u>vani 1.040</u>
	<b>totale vani 8.047</b>
	<b>sommano vani 11.567</b>

Nel particolare, deve farsi riferimento allo "Scenario 1/A max" (tabella n. A/8.7) di cui ai Rapporti di Settore - Aggiornamento 1998, da cui risulta:

• popolazione residente all'anno 2014,	
abitanti	30.20
• indice di affollamento medio comunale	
al 2014, abitanti/vani	0,75
• dotazione necessaria al 2014, stanze	40.267
• dotazione esistente al 1996:	
- totale stanze censite al 1991	29.717
- produzione 1992-1996, stanze	<u>3.205</u>
<b>sommano</b>	<b>32.922</b>
• detrazioni:	
- stanze inidonee o perse negli interventi di recupero per esigenze tipologiche e tecnologiche (407+33 +169) =	914
- stanze fisiologicamente non occupate (3% di 32.922)	<u>988</u>
	<b>sommano 1.902</b>
• totale stanze idonee al 1996	<u>31.020</u>
• fabbisogno di edilizia residenziale	
al 2014, stanze	9.246
• fabbisogno di edilizia per secondarizz. e terziarizz., stanze	<u>1.892</u>
• totale fabbisogno di edilizia all'anno 2014, stanze	<b>11.139</b>

Con riferimento ai dati sopra riportati, va rilevata una discordanza tra il fabbisogno calcolato nei Rapporti di Settore (= 11.139 stanze) e quello fissato nella Relazione Generale del P.R.G. adottato (=11.632 stanze), con una incidenza non rilevante nella economia generale del Piano.

Con la nota comunale prot. 22043 del 17/09/2002, inoltre, sono stati forniti ulteriori elementi e dati di verifica, peraltro non coerenti con i dati rivenienti dai citati elaborati e documenti del P.R.G. e sopra riportati; dalla lettura critica dei predetti dati forniti risulta - in sintesi - quanto segue:

**Centro urbano**

• abitanti 1998	23.213
• abitanti previsti 2013	27.663
• fabbisogno complessivo (indice di affollamento = 0,75 ab/vano)	36.884
• vani utili esistenti	28.894
• capacità residua P.d.F. (riconfermata nel P.R.G.), vani	1.010
• nuove previsioni comparti di P.R.G. (di cui n.1.125 vani già previsti nelle ex zone C del P.d.F.), vani	6.998
	<u>                    </u>
sommano vani	36.902

**Zona mare**

• abitanti 1998	3.150
• abitanti previsti 2013	4.700
• fabbisogno complessivo (indice di affollamento = 0,75 ab/vano)	6.266
• vani utili esistenti	4.230
• capacità residua P.d.F. (riconfermata nel P.R.G.), vani	1.020
• nuove previsioni comparti di P.R.G. (di cui 0 vani già previsti nelle ex zone C del P.d.F.), vani	1.049
	<u>                    </u>
sommano vani	6.299

**Riepilogo per l'intero territorio comunale**

• abitanti 1998	26.363
• abitanti previsti 2013	32.363
• fabbisogno complessivo (indice di affollamento = 0,75 ab/vano)	43.150
• vani utili esistenti	33.124
• capacità residua P.d.F. (riconfermata nel P.R.G.), vani	2.030
• nuove previsioni comparti di P.R.G. (di cui n. 1.125+0 vani già previsti nelle ex zone C del P.d.F.), vani	8.047
	<u>                    </u>
sommano vani	43.201

**2.3.2 STANDARDS DELLA RESIDENZA (ARTT. 3-4 D.M. 1444/68)**

Per i motivi già rappresentati per il settore residenziale, si fa riferimento, per la verifica degli standards, unicamente ai dati riportati nella nota comunale prot. 22043 del 17/09/2002, dalla cui lettura critica risulta - in ordine ai fabbisogni pregressi - quanto segue:

**Centro urbano**

• abitanti 1998	23.213
• abitanti insediabili in base alla capacità residua P.d.F. (1.010x0,75)	757
	<u>                    </u>
sommano abit.	23.970
• aree pubbliche già acquisite, mq.	86.150
• standards di P.d.F. da acquisire, al netto della detrazione del 20% per "scambio perequativo", mq.	367.200
• nuove aree a standards di P.R.G. non incluse nei comparti, mq.	83.521
	<u>                    </u>
sommano mq.	536.871

corrispondente a  $(536.871/23.970) = 22,40$  mq/abitante e pertanto superiore ai minimi di legge.

**Zona mare**

• abitanti 1998	3.150
• abitanti insediabili in base alla capacità residua P.d.F. (1.020x0,75)	765
	<u>                    </u>
sommano abit.	3.915
• aree pubbliche già acquisite, mq.	20.000
• standards di P.d.F. da acquisire, al netto della detrazione del 20% per "scambio perequativo", mq.	287.704
	<u>                    </u>
sommano mq.	307.704

corrispondente a  $(307.704/3.915) = 78,60$  mq/abitante e pertanto superiore ai minimi di legge.

Resta evidente, ancorchè non esplicitato negli atti comunali, che i fabbisogni emergenti di aree a standards per la residenza ex art. 3 del D.M. n. 1444/68, saranno soddisfatti nell'ambito delle zone di espansione, in base ai parametri prescritti dalle Norme Tecniche del P.R.G.

Nessuna verifica dimensionale viene invece operata per le zone omogenee di tipo "F", di cui specificatamente all'art. 4/punto 5 del D.M. n. 1444/1968.

**2.3.3 SETTORE PRODUTTIVO ZONE OMOGENEE "D" DEL D.M. 1444/68)**

Si fa riferimento alla tabella riportata nella nota comunale prot. 22043 del 17/09/2002:

	Addetti n.	Standard Addetti/Ha	Fabbisogno complessivo Ha	Nuove aree P.R.G. Ha	% Fabbisogno	Localizzazione parte restante
<b>Settore A Agroalimentare</b>	2.147	50	42,94	21,46	50	Tessuti urbani
<b>Settore B Artig./Industr.</b>	3.817	50	76,34	16,00	21	PIP/ C.Urbano
<b>Settore C Commercio</b>	2.385	30	79,50	31,80	39	PIP/ C.Urbano
<b>Settore D Direzionale</b>	3.578	80 mc/add	286.240 mc	65.760 mc	23	Interland/ C.U.

Risultano pertanto ipotizzati complessivamente n. 11.927 addetti (di cui n. 3.578 addetti per il direzionale), a fronte di 69,26 ettari di nuove zone produttive (escluso il direzionale, non quantificato in termini di superficie), che si aggiungono a circa 42,80 ettari già previsti dal P.d.F. e riconfermati dal P.R.G.

**2.4 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE DEL COMITATO E PRESCRIZIONI****2.4.1 Dimensionamento del settore residenziale**

Con riferimento all'ipotesi di dimensionamento demografico indicato infine, con la nota esplicativa comunale prot. 22043 del 17/09/2002, in 32.363 abitanti all'anno 2013 (a cui viene fatto corrispondere il fabbisogno complessivo di 43.201 vani, con  $2.030+8.047=10.077$  nuovi vani, inclusa capacità residua del pregresso P.d.F.), atteso che detta ipotesi non è coerente con le precedenti elaborazioni e proiezioni demografiche formulate negli atti del P.R.G. adottato (Rapporti dr-Settore, nei vari aggiornamenti, e Relazione Generale), lo stesso dimensionamento viene riconfermato nei termini precedentemente fissati nei citati atti adottati, ed in particolare nella tabella a pag. 25bis della Relazione Generale e nella tabella n. A/8.7 ("Scenario 1/A max" dei Rapporti di Settore- Aggiornamento 1998), cioè 30.200 abitanti all'anno 2014, cui corrisponde un fabbisogno di edilizia allo stesso anno pari a 11.139 nuove stanze, soddisfatto nei modi già riportati nelle tabelle richiamate.

**2.4.2 Verifica degli standards per il settore residenziale, ex art. 3 del D.M. n. 1444/1968, e verifica delle zone omogenee di tipo "F", ex art. 4/punto 5 del D.M. n. 1444/1968**

Le verifiche eseguite, in precedenza riassunte,

dimostrano il rispetto delle disposizioni dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968, per quanto attiene agli standards del settore residenziale, ancorchè riferite ad una popolazione residente all'anno 1998 di 23.213 (centro urbano) + 3.150 (zona mare) = 26.363 abitanti.

Sono peraltro necessari, in sede di controdeduzioni comunali, più puntuali accertamenti circa la tipologia dei servizi computati, ai fini in particolare dell'individuazione e riconoscimento degli "spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale" propriamente detti, ai sensi dell'art. 4/punto 5 del citato D.M. n. 1444/1968 (istruzione superiore all'obbligo, esclusi istituti universitari; attrezzature sanitarie ed ospedaliere; parchi pubblici e territoriali).

**2.4.3 Dimensionamento del settore produttivo**

Le verifiche eseguite per il settore produttivo, giuste elaborazioni e tabelle riportate alla pag. 23 e seguenti della Relazione Generale, successivamente riassunte nella tabella riportata nella nota comunale prot. 22043 del 17/09/2002, risultano riferite ad una popolazione attiva pari al 36% della popolazione residente di 32.663 abitanti all'anno 2013, dato - quest'ultimo - non coerente, ma superiore, alle ipotesi ed alle prospettazioni di dimensionamento demografico contenute peraltro nella medesima Relazione Generale del P.R.G.

Pertanto, in sede di controdeduzioni comunali è necessaria una più puntuale verifica ed il coordinamento, nei termini già indicati che restano prescrittivi (30.200 abitanti all'anno 2014), dei dati ed ipotesi formulate per il dimensionamento del settore residenziale nel suo complesso e conseguentemente per il dimensionamento del settore produttivo.

**2.4.4 Modifiche introdotte alle tavole 10/A e 10/B in sede di adozione del P.R.G.**

Stante le motivazioni addotte nella delibera di

C.C. n. 31/1999, si accolgono le modifiche n. 1 e n. 2; per quanto attiene alla modifica n. 3, non si condivide la stessa in quanto la previsione di verde privato, nell'ambito delle zone storiche di tutela del centro abitato, è finalizzata alla salvaguardia di elementi vegetazionali presenti nel paesaggio urbano.

#### 2.4.5 Vincolo archeologico in località Calcaro

Per quanto attiene ai terreni di proprietà comunale destinati ad uso cimiteriale in località Calcaro, soggetti a vincolo di tutela archeologica ex art. 4 della L. n. 1089/1939, si prescrive l'adeguamento ai rilievi della Soprintendenza Archeologica di Taranto, giusta nota prot. 22555 del 03/12/2002.

#### 2.4.6 Adempimenti ex P.U.T.T./P.

Si richiamano all'Amm.ne Com.le gli adempimenti prescritti dal P.U.T.T./P. approvato con Delibera di G.R. n. 1748/2000

#### 2.4.7 Norme Tecniche di Attuazione

Al fine di adeguare il testo proposto, come emendato dal Consiglio Comunale in sede di adozione, alle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia e di operare talune precisazioni, si prescrive quanto segue:

1. Art. 12, 1° comma (pag. 7): si sostituisce "intradosso" con "extradosso".
2. Art. 12, 2° comma (pag. 7): si elimina.
3. Art. 12, 4° comma (pag. 7): si sostituisce "intradosso" con "extradosso".
4. Art. 12, 5° comma (pag. 7): si elimina.
5. Art. 17, 5° comma (pag. 8): si elimina "Le aree interessate da volumi già esistenti possono essere stralciate dal comparto".
6. Art. 18, 1° comma (pag. 8): dopo "di tutte le parti" si introduce "entro" ed in prosecuzione si aggiunge "e intercapedini".
7. Art. 19, 3° comma (pag. 8): si elimina "nelle zone B".
8. Art. 24, 1° comma (pag. 10): si sostituisce "intradosso" con "extradosso".
9. Art. 27, 1° comma (pag. 10): si elimina "parte eliminata".
10. Art. 39, 3° comma (pag. 13): si elimina "In sede di pianificazione esecutiva potranno essere variati... l'indice di fabbricabilità".
11. Art. 64, 1° comma (pag. 33): si sostituisce "30.000 mq." con "intera maglia omogenea di P.R.G."

12. Art. 72, 1° comma (pagg. 37-38): si elimina "previo parere della Soprintendenza ai Monumenti" ed in calce all'articolo si aggiunge "Gli interventi di demolizione e di demolizione-ricostruzione e gli interventi interessanti gli immobili soggetti a vincolo di tutela ex L. n. 1089/1939 sono subordinati a preventivo parere della Soprintendenza B.A.A.A.S."
13. Art. 73 (pagg. 38-39): in calce all'articolo si aggiunge "Gli interventi di demolizione e di demolizione-ricostruzione e gli interventi interessanti gli immobili soggetti a vincolo di tutela ex L. n. 1089/1939 sono subordinati a preventivo parere della Soprintendenza B.A.A.A.S."
14. Art. 74, 1° comma (pag. 39): si conferma la formulazione dell'articolo secondo il testo predisposto dai redattori (non si accoglie la modifica N.T.A. n. 4 di cui alla delibera di C.C. n. 21/1999).
15. Art. 84, 1° comma (pag. 46): in prosecuzione del 10° rigo si aggiunge ", nel rispetto degli indici e parametri fissati per ogni rispettiva zona omogenea dal P.R.G."
16. Art. 96, 2° comma (pag. 53): si elimina "e della competente Soprintendenza ai Monumenti".

#### 2.4.8 Regolamento Edilizio

Il presente testo va integrato e/o adeguato ai contenuti dello schema-tipo di Regolamento di igiene e sanità pubblica dei Comuni, approvato con la Delibera di G.R. n. 3819 del 06/10/93 e pubblicato sul B.U.R. n. 55 del 01/04/94.

### 2.5 OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

#### OSSERVAZIONE N. 1 - Studio Tecnico Sciannameo Angelo (accolta parz. dal C.C.: punti 2-3-9)

- 1) Il ricorrente eccepisce l'inutilità della C.E. e del R.E.;
- 2) Relativamente all'art. 77 - Zona B2 - propone di aggiungere nelle N.T.A. alla D.f. la possibilità di costruire in "aderenza";
- 3) Relativamente all'art. 79 Zona B6:
  - 3.1 Chiede di eliminare nelle distanze dal confine "Tra parete e parete finestrate"
  - 3.2 Chiede di chiarire il rapporto tra D.c. e D.f., quale dei due si applica;
- 4) Eccepisce la chiarezza della delibera di C.C. N. 31 del 24.03.1999, in riferimento alla Masseria Mongella;

- 5) Chiede di modificare la rotatoria tra Via Torre a Mare, traversa di Via Torre a Mare, Via San Vincenzo e Viale della Repubblica;
- 6) Chiede di modificare la tipizzazione da verde di quartiere (P.R.G.) a Zona di Completamento (Zona B del P. di F.);
- 7) Chiede di innalzare l'I.f.f. di una zona;
- 8) Chiede di eliminare una viabilità di Piano in quanto attraversa una proprietà privata ben recintata;
- 9) Suggestisce di introdurre una deroga all'art. 889 del Codice Civile, che detta norme in materia di distanze delle tubazioni dal confine, limitatamente agli interventi previsti nelle zone tipizzate A e B dal piano.

I punti nn. 1-4-5-6-7-8 non si ritengono accoglibili per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale; i punti 2-3-9 si ritengono accoglibili come approvati dal Consiglio Comunale.

#### **OSSERVAZIONE N. 2 - Campagna Maria ed altri (accolta dal C.C.)**

Relativamente alla particella n. 572 del foglio 11 destinata a strada di collegamento tra Via Biancofiore e Via Incoronata gli istanti precisano che tale area è ancora una proprietà privata non essendo stata sottoposta ad alcuna procedura espropriativa e chiedono che venga inserita nel Comparto n. 9 con il riconoscimento di un I.f.f.

Si ritiene accoglibile in quanto rientra nel criterio generale applicato su tutte le zone pubbliche.

#### **OSSERVAZIONE N. 3 - Coniugi Colucci Vito e Indraccolo Maria (accolta dal C.C.)**

Evidenziano un errore contenuto nella Tav. 3 del P.R.G., nella quale sono state riportate le previsioni del P.d.F. che per le particelle nn. 1412 e 1414 indicano "Zona Verde", mentre sia l'originario P.d.F. che il P.R.G. (Tav.10/A) prevedono la destinazione come Zona di Completamento B.

Si ritiene accoglibile poiché si tratta di un errore di mero riporto, in quanto l'area è zona di completamento sia nel P.d.F. che nella tavola n. 10/A del P.R.G..

#### **OSSERVAZIONE N. 4 - Resp. Servizio Igiene Urbana V.I. Addriso Francesco (accolta dal C.C.)**

Evidenzia la necessità che il P.R.G. individui delle zone ove sistemare le "aree ecologiche" per il conferimento dei rifiuti differenziati, facilmente

accessibili e dotate di appositi spazi di sosta.

Si ritiene accoglibile e si rimanda l'individuazione di dette "aree ecologiche" alla fase di attuazione del P.R.G..

#### **OSSERVAZIONE N. 5 - Società ESSO Italiana S.P.A. (accolta dal C.C.)**

Rileva che l'impianto di carburante posto in fregio a Via Oberdan (S.P. per Rutigliano) è riportato, nella tavola del P.R.G., come zona di "verde di quartiere" e chiede che venga tale zona tipizzata come zona per attrezzature collettive di interesse comune (Zona F).

Si ritiene accoglibile, con riconoscimento dello stato di fatto (stazione di servizio).

#### **OSSERVAZIONE N. 6 - Santamaria G. e Bocuzzi D. (accolta parz. dal C.C.: punto 1)**

- 1) Chiedono che siano modificate le destinazioni di alcune particelle catastali di proprietà, ripristinando l'originale tipizzazione del P.d.F.: parte Zona B, parte Zona C3;
- 2) Chiedono che sia rivisto il rapporto tra la volumetria per la residenza e quella per il terziario nella Zona C1-D.

Il punto 2 non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale; il punto 1 si ritiene accoglibile, così come approvato dal Consiglio Comunale, a condizione che la volumetria assentita, prevista nel progetto edilizio approvato, rimanga inalterata e spostata sul lotto prospiciente della stessa proprietà (tipizzata dal P.R.G. come zona C1-D), purchè le aree interessate dallo svincolo stradale vengano cedute gratuitamente al Comune per agevolare la realizzazione delle previsioni di Piano.

#### **OSSERVAZIONE N. 7 - Ciavarella L. e Saponaro L. (accolta dal C.C.)**

Relativamente all'area (mattatoio privato) individuata in catasto al foglio n.15 particelle nn. 224-58-195-194-193-547-14-59-358-359-91, eccepisce circa il non riporto nella cartografia di Piano del mattatoio privato; ciò comporterebbe un non riconoscimento dell'attività svolta e legalmente esercitata. Evidenzia, inoltre, che il P.R.G. prevede la realizzazione di una strada che attraversa l'edificio adibito a mattatoio privato, chiedendo che venga rivista tale previsione.

Si ritiene accoglibile in quanto tale attività è

regolamentata da apposita normativa, riconosciuta ed approvata dall'Amministrazione Comunale; inoltre il tratto stradale che attraversa l'edificio adibito a mattatoio privato, in fase di esecuzione, deve essere spostato lungo l'esistente strada vicinale, adeguando la sezione stradale di quest'ultimo.

**OSSERVAZIONE N. 8 - Lozupone Giacomo (accolta dal C.C.)**

Relativamente ad un'area acquistata dal ricorrente tramite asta pubblica e destinata nel P.d.F. come Zona "B" di completamento con I.f.f.=5 mc/mq, chiede che nel P.R.G. viene tipizzata come "B6" di completamento con I.f.f. = 3 mc/mq.

Si ritiene accoglibile in quanto mero errore grafico di riporto, trattandosi di irrilevante superficie.

**OSSERVAZIONE N. 9 - Arch. Spinelli Oronzo (accolta parz. dal C.C.: punto 1 parz.)**

Relativamente alla viabilità che interessa parte delle particelle nn. 47-483-323-324-243-244-57-853-614-634-635-636-587-588 del foglio n. 38, il P.R.G. prevede una sistemazione della viabilità pubblica diversa da quella prevista dal P.d.F.:

- 1) eccepisce la convenienza economica di tale previsione;
- 2) eccepisce per le stesse aree il mancato inserimento nei comparti.

Si ritiene non accoglibile il punto n. 1 per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale; il punto n. 2 si ritiene parzialmente accoglibile per la parte della strada non ancora di proprietà pubblica.

**OSSERVAZIONE N. 10 - Arch. Spinelli Oronzo (accolta dal C.C.)**

Relativamente alla viabilità che interessa parte della particella n. 417 del foglio n. 12, eccepisce che sull'angolo di Via Casamassima con Via Fortunato è stata rilasciata concessione edilizia ed iniziati i lavori precedentemente all'adozione del P.R.G., con una larghezza di strada di mt. 10,00, mentre nel P.R.G. tale strada viene prevista di mt. 14,00.

Si ritiene accoglibile trattandosi di presa d'atto dello stato di fatto, in quanto la concessione edilizia è già stata rilasciata.

**OSSERVAZIONE N. 11 - Arch. Spinelli Oronzo (respinta dal C.C.)**

Relativamente alla modifica prevista con il P.R.G. al tratto iniziale di Via Amendola in corri-

spondenza dell'incrocio con Via Mola di Bari, eccepisce una definizione differente da quanto riportato nelle previsioni del P.d.F.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 12 - Arch. Spinelli Oronzo (accolta dal C.C.)**

Relativamente alle aree ricomprese nella fascia di 200 metri di cui alla L.R. n. 30/90 già edificate in forza di piani approvati prima dell'entrata in vigore della stessa legge, eccepisce che viene riportato il vincolo di rispetto delle lame nelle tavole del P.R.G.

Si ritiene accoglibile in quanto tale problematica è stata affrontata e risolta all'interno delle N.T.A. del P.R.G..

**OSSERVAZIONE N. 13 - Rag. Verbari Giuseppe (accolta parz. dal C.C.: punto 1 parz.)**

- 1) Eccepisce relativamente alla trasformazione della viabilità interna al complesso da privata a pubblica;
- 2) eccepisce relativamente all'allargamento della S.P. Noicattaro-Torre a Mare in corrispondenza del complesso, che comporterebbe l'espropriazione di una fascia prospiciente il complesso che interessa l'accesso e la guardiola;
- 3) relativamente al previsto collegamento viario con la Stazione Ferroviaria ed all'allargamento della viabilità secondaria di accesso al complesso Le Marine, eccepisce l'interessamento della viabilità interna di "Città Giardino" e la limitazione dell'accesso alle ville del complesso.

Si ritiene non accoglibile per i punti 2 e 3 per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

Per quanto attiene al punto 1, il P.R.G. ha previsto una serie di viabilità aperte ad uso pubblico utilizzando una serie di tratti stradali già esistenti e di sezioni limitate al fine di creare un anello di circolazione a senso unico, capace di servire non solo le zone pubbliche, attualmente intercluse, ma anche di consentire agli abitanti dei complessi residenziali esistenti di raggiungere agevolmente la ferrovia, che assumerà, secondo i propositi dell'Amministrazione Comunale, la funzione di "Stazione Metropolitana"; ciò premesso, si ritiene parzialmente accoglibile detto punto 1, in riferimento alla viabilità colorata in rosa nella planimetria allegata all'osservazione, come approvato anche dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 14 - Dipierro Angela Maria (respinta dal C.C.)**

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 37 particelle nn. 954-499-501, eccepisce l'andamento di una viabilità del P.R.G. che riconferma quanto previsto dal P.d.F., cioè la divisione di un suolo in due relitti con viabilità intermedia.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 15 - Didonna Giovanni (respinta dal C.C.)**

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n.4 particelle nn. 90-91-347, eccepisce sulla funzionalità della strada di collegamento tra la S.P. per Noicattaro e la S.S. 16/bis.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 16 - Lamanna Cesare: (accolta parz. dal C.C.)**

Eccepisce la presenza di un fabbricato urbano realizzato negli anni '60 e riportato in catasto al foglio n. 11 particelle nn. 607/sub. 1-2 in zona tipizzata dal P.R.G. a "verde di quartiere", mentre lo stesso era inserito nel P.d.F. in "area per urbanizzazione secondaria".

Si ritiene parzialmente accoglibile, rimandando l'opportunità o meno da parte dell'Amministrazione Comunale dell'eventuale acquisizione dell'intero manufatto al momento dell'attuazione del "Comparto dei Servizi" individuato dal P.R.G.

**OSSERVAZIONE N. 17 - Borracci Vincenzo (respinta dal C.C.)**

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 37 particelle nn. 883-472-182-245 eccepisce circa l'incongruità dell'indice di fabbricabilità.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 18 - Boccuzzi Grazia Rosa ed altri (accolta parz. dal C.C.: punto A2)**

Relativamente alle aree ricomprese nel Comparto 15 terziario del P.R.G., eccepisce la realizzabilità per effetto della parte inerente gli immobili della Società Divella in una parte dello stesso del Comparto n.15; chiede pertanto:

Al: La riconferma delle previsioni di P.d.F. con 70% residenza e 30% attività terziarie.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

A2: In alternativa, si chiede lo sdoppiamento del comparto n.15 in due sub-comparti: 15/A relativo alle aree del Mulino Divella, 15/B relativo alle aree degli altri proprietari con linea di separazione sull'asse della nuova strada prevista dal P.R.G.

Si ritiene accoglibile in quanto l'ipotesi di suddivisione del comparto n.15 in due sub-comparti non cambia nulla nella visione urbanistica e nel dimensionamento del P.R.G. a condizione che il sub-comparto "Divella" (n. 15/A) includa l'intera viabilità di P.R.G.

**OSSERVAZIONE N. 19 - Ditta Deflorio Michele e Fratelli (respinta dal C.C.)**

Relativamente ad una piccola area con destinazione a "Verde di Quartiere" in adiacenza al fabbricato di proprietà ubicato in Via Oberdan, eccepisce che ciò non consentirebbe l'accesso al piano terra dei locali esistenti.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 20 - Nitti Vito (accolta parz. dal C.C.)**

Eccepisce circa la funzionalità e l'opportunità della sistemazione urbanistica relativamente all'area ubicata in Via Incoronata comprendente un vecchio fabbricato ed individuata in catasto al foglio n. 11 particelle nn. 386-387-1610-1611-1256, già esistente all'epoca della formazione del P.d.F. (1970); fa osservare che con D.P.R. 18/04192 è stata accolta la richiesta di nuova destinazione dei terreni costituenti la proprietà.

Si ritiene parzialmente accoglibile, considerando che l'edificio è un rudere e la sua non eliminazione non consentirebbe la creazione di uno snodo viario, già previsto nel P.d.F. di notevole importanza, in quanto terminale di un sistema di viali che si snodano in direzione NORD-SUD incrociando con un asse viario di direzione EST-OVEST, mentre si ritiene non utile la viabilità parallela a via Petrarca.

L'area in oggetto è stata inserita nel Comparto di Servizi (CS9, con un indice di fabbricabilità di comparto pari a 0,5 mc/mq) allo scopo di tenere conto dell'indennizzo dell'apposizione del vincolo (sentenza della Corte Costituzionale n. 179/99), che aggiorna ed annulla le precedenti richieste di tipizzazioni operate da privati nei confronti dei Comuni.

Al fine perciò di realizzare lo snodo viario senza onere per il Comune, si consente al privato di mantenere all'interno del comparto una volumetria minima uguale a quella dei volumi da demolire, senza che tale operazione comporti una riduzione del volume per le restanti proprietà ricadenti nello stesso comparto.

Il tutto così come approvato dal Consiglio Comunale

**OSSERVAZIONE N. 21 - Giardinelli Vito Onofrio (respinta dal C.C.)**

Propone l'introduzione di uno strumento attuativo o di comparto relativamente alle ex aree B e Cs del P.d.F. ubicate ad Est di Via Oberdan.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 22 - Grande Maria (respinta dal C.C.)**

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 9 particelle nn. 576-238-432 tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, eccepisce l'ampiezza della zona di sedime e delle zone di rispetto delle "Lama S. Giorgio" e "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 23 - Porrelli Giuseppe (respinta dal C.C.)**

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 9 particella n. 369 tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, eccepisce l'ampiezza della zona di sedime e delle zone di rispetto delle "Lama S. Giorgio" e "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 24 - Porrelli Girolamo (respinta dal C.C.)**

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 9 particella n. 826 tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, eccepisce l'ampiezza della zona di sedime e delle zone di rispetto delle "Lama S. Giorgio" e "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 25 - Grande Nicola (respinta dal C.C.)**

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 9 particelle nn. 574-575 tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, eccepisce l'ampiezza della zona di sedime e delle zone di rispetto delle "Lama S. Giorgio" e "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 26 - Pesce Giannangelo (respinta dal C.C.)**

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 37 particella n. 144 tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, eccepisce l'ampiezza della zona di sedime e delle zone di rispetto delle "Lama S. Giorgio" e "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 27 - Macario Anna Rosaria (accolta dal C.C.)**

Relativamente all'area ubicata tra Via Tagarelli e Via Nenni e riportata in catasto al foglio n. 11 particella n. 1675 e foglio n. 40 particella n. 1858, eccepisce su accordi intervenuti con l'Amministrazione Comunale per la cessione dell'area per strade e parcheggi e di zone tipizzate "B" rivenienti dal P.d.F., in assenza di qualsiasi procedura espropriativa.

Si ritiene accoglibile trattandosi di zona di piccola entità, occupata dal Comune senza una procedura di esproprio, al fine di evitare inutili e dannosi contenziosi.

**OSSERVAZIONE N. 28 - Grande Maria (respinta dal C.C.)**

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 37 particelle nn. 637-940-196 e tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, chiede la rimozione del vincolo e l'inserimento della stessa in un comparto edificatorio perequativo in quanto l'area risulta ubicata a distanza inferiore al limite di 200 metri dal ciglio della "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 29 - Lozupone Giuseppe (accolta dal C.C.)**

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 34 particelle nn. 181-165-163-162-161 sulle quali il P.R.G. prevede la realizzazione di due

viali pedonali, chiede che venga rimossa tale previsione esistendo già una strada vicinale pubblica che consente di raggiungere l'attigua "Lama Giotta".

Si ritiene accoglibile rimandando la definizione del percorso definitivo alla fase di attuazione del P.R.G., considerando che una delle due viabilità pedonali del PRG ricalca in linea di massima un percorso esistente mentre l'altra non sembra che segua percorsi esistenti.

**OSSERVAZIONE N. 30 - Lozupone Giuseppe + vari cittadini (respinta dal C.C.)**

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 34 particelle nn. 183-181-165-161-162-183-182-185-167-168-166-184-208-662-663, eccepisce circa un presunto diverso trattamento tra le aree tipizzate a "Verde e Servizi" del vecchio P.d.F. ricadenti in fasce di rispetto ambientale/naturalistico e zone agricole non tipizzate dal P.R.G. ma ricadenti nelle fasce di tutela delle "lame".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 31 - Tarulli Pietro (accolta dal C. C.)**

Eccepisce circa una viabilità di P.R.G. che interessa l'area individuata in catasto al foglio n. 11 particella n. 1174, area tipizzata nel P.d.F. in parte come Zona B ed in parte come Zona Agricola, con la conseguente demolizione dei fabbricati limitrofi.

Si ritiene accoglibile trattandosi di presa d'atto dello stato di fatto di un edificio posto sul tratto di strada di P.R.G., mentre la funzione del tratto di strada può essere sostituita dall'esistente rada (traversa di Via Capurso) che diventa pubblica.

**OSSERVAZIONE N. 32 - Cardone Nicola ed altri (accolta parz. dal C.C.: v. osservazione n. 13)**

Ribadiscono quanto già evidenziato nell'osservazione n.13 del Rag. Giuseppe Verbari, cioè eccepiscono l'opportunità di rendere di uso pubblico una serie di strade interne al complesso residenziale "Città Giardino", attualmente recintato.

Si fa riferimento alle motivazioni già espresse nella osservazione n.13 per lo stesso complesso, con parziale accoglimento dell'osservazione stessa.

**OSSERVAZIONE N. 33 - Pesce Michele (respinta dal C.C.)**

Relativamente alle aree individuate in catasto al

foglio n. 39 particelle nn. 86-1131:

- 1) eccepisce il mancato rispetto della L.r. n. 30/90 che non conseguirebbe il rispetto dell'alveo naturale del Torrente Cappuccini, affluente del Torrente S. Giorgio;
- 2) propone che si estenda il criterio di perequazione urbanistica previsto dal P.R.G. adottato anche ai suoli di proprietà ricadenti nel suddetto alveo e alla zona di rispetto del Torrente Cappuccini, assoggettato ad esproprio per la realizzazione del nuovo tratto della ferrovia Sud-Est.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 34 - Dituri Donata ed altri (respinta dal C.C.)**

Eccepiscono la demolizione del piccolo fabbricato urbano riportato in catasto al foglio n. 39 particella n. 285 interessato dalla viabilità del cavalcavia occidentale sulla ferrovia con una soluzione di Piano diversa da quella progettata dall'Ente Ferrovia Sud-Est.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 35 - Notarnicola Vito ed altri (accolta parz. dal C.C.: v. oss. n. 13 e n. 32)**

Relativamente ai fabbricati urbani individuati in catasto al foglio n.2 particelle nn. 307-308-309, eccepiscono che nella zona "Città Giardino" il suolo di pertinenza della L'Villa" e parte di essa sia interessata da una nuova viabilità di P.R.G.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni adottate dal Consiglio Comunale e comuni anche alle osservazioni nn. 13 e 32, mentre si ritiene parzialmente accoglibile per quanto attiene all'eventuale parziale interessamento del manufatto edilizio, pur non rilevabile nell'elaborato di Piano, di cui si potrà tenere considerazione in fase di esecuzione.

**OSSERVAZIONE N. 36 - Tagarelli Donato (accolta dal C.C.)**

Proprietario di aree tipizzate nel P.d.F. come Zona C4 ed inserite in un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato e convenzionato, evidenzia che il P.R.G. prevede nelle nuove zone B7, verso il mare, due rapporti di copertura: Rct (rapporto di copertura territoriale) e Rcf (rapporto di copertura fondiario), mentre per le zone B7 (ex C4) prevede

la conferma della normativa del P.d.F. con un solo rapporto di copertura; pertanto propone l'estensione dei due rapporti anche alle zone B7 (ex C4) del P.d.F.

Si ritiene accoglibile in quanto tutte le zone B7 di Piano coincidono come origine storica e normativa. Per l'area assoggettata a piano attuativo deve essere applicato il R.c.t. e non può essere applicato nella fase concessoria il R.c.f., in quanto la prescrizione è stata già osservata in fase di progettazione territoriale; vale a dire che in zone soggette a piano attuativo non può essere applicato l'R.c.f. in nessun caso se non per singoli lotti di zone di completamento non inclusi in piano attuativo.

**OSSERVAZIONE N. 37 - Tagarelli Donato (accolta parz. dal C.C.: punto 2; per i punti 1 e 3 v. osservazione n. 33)**

Proprietario di aree individuate in catasto al foglio n. 39 particelle nn. 85-87-88-781-859-1219 comprendenti una villa, un viale di accesso, un parco con alberature secolari ed una cisterna in pietra, eccepisce:

- 1) il rispetto della L.r. n. 30/90 circa il Torrente Cappuccini;
- 2) che il P.R.G. non ha tenuto conto di quanto stabilito nella Conferenza di Servizio sul problema della Ferrovia;
- 3) ritiene di aver diritto a rientrare nel comparto perequativo del P.R.G..

I punti n. 1 e n.3 non si ritengono accoglibili per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale e già esaminati nell'osservazione n. 33 del Sig. Pesce Michele, mentre il punto n. 2 si ritiene accoglibile per quanto sancito nella Conferenza di Servizio sul problema della Ferrovia.

Appare, infine, opportuno che l'Amm.ne Com.le fornisca, in fase di controdeduzioni, specificazioni in merito alla disciplina urbanistica delle aree in questione, in coerenza con le decisioni assunte.

**OSSERVAZIONE N. 38 - Tagarelli Palma e Porrelli Giuseppe (respinta dal C.C.)**

Eccepiscono circa la prescrizione di P.R.G. che prevede la realizzazione di un nuovo tratto di strada in prosecuzione di Via Venezia, compreso tra Via Piave e Via Giovanni XXIII.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 39 - Laera Nicola (accolta parz. dal C.C.)**

Propone di inserire nelle N.T.A. del P.R.G. una norma che preveda, nei casi in cui il piano individua l'apertura di nuove strade, questa deve essere consentita attraverso la cessione gratuita dell'area al Comune da parte dei proprietari, i quali conservano la volumetria espressa dell'area destinata a strada di Piano.

Si ritiene parzialmente accoglibile, per la convenienza da parte della Amministrazione Comunale dell'acquisizione gratuita di tali aree, considerato che tali aree destinate a strada nel P.d.F. vigente esprimono cubatura. Pertanto, si potrebbe aggiungere agli artt. 76 e 77 delle N.T.A. il seguente comma: "Le aree all'interno del perimetro delle zone B del vecchio P.d.F., che sono destinate a strada pubblica, esprimono la cubatura di zona e vanno cedute gratuitamente al Comune".

**OSSERVAZIONE N. 40 - Giardinelli Vito e Digregorio Maria (accolta parz. dal C.C.)**

Evidenziano che il P.R.G. prevede una viabilità che invade il fabbricato sito alla Contrada San Lorenzo ed individuato in catasto al foglio n. 38 particella n. 913 regolarmente autorizzato, chiedendo che detto tratto di viabilità venga modificato così da salvaguardare l'immobile.

Si ritiene parzialmente accoglibile e si rimanda il problema alla fase attuativa della realizzazione della strada di Piano che risulta tangente all'edificio principale con una modifica che non ne alteri la funzionalità.

**OSSERVAZIONE N. 41 - Società Divella S.P.A. (accolta parz. dal C.C.: punti 1 e 4)**

- 1) Riguarda l'ubicazione dell'attuale stabilimento ricompreso nel comparto n. 15 e ne chiede la scissione in 15/A (solo area Divella) e 15/B (residue aree del comparto n. 15);
- 2) relativamente agli indici edificatori attribuiti al comparto n. 15;
- 3) relativamente all'allargamento della viabilità da parte del P.R.G. lato Ovest del Molino, da mt. 4,00 a mt. 8,00 con conseguente previsione di esproprio di una fascia di mt. 4,00 nell'area di pertinenza del Molino;
- 4) relativamente alla presenza dello spartitraffico previsto nella viabilità del P.R.G. posta a Sud del Molino che non permetterebbe l'accesso agli

autoarticolati nel Molino Non si ritengono accoglibili i punti 2 e 3 per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

Si ritengono accoglibili i punti 1 e 4 per i seguenti motivi:

punto 1: le motivazioni sono le stesse dell'osservazione n. 18/A2;

punto 4: in fase di realizzazione lo spartitraffico potrà essere interrotto in prossimità degli accessi futuri allo stabilimento, considerato che lo spartitraffico di P.R.G. è solo idiomatico e non esecutivo.

**OSSERVAZIONE N. 42 - Carbonara Angela Maria (respinta dal C.C.)**

A1: Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 3 particella n. 37 contesta l'imposizione del vincolo ambientale/naturalistico con divieto assoluto di edificabilità.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

A2: Eccepisce circa i bassi indici edificatori dei comparti di servizio per la zona verso Torre a Mare in relazione al valore delle aree limitrofe.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 43 - Ambruosi Domenico (respinta dal C.C.)**

Relativamente al fabbricato (anno di costruzione 1971) ubicato in Contrada Scizzo, individuato in catasto al foglio n. 3, particella n. 177, l'attuazione del P.R.G. viene contestata perché comporterebbe la demolizione del fabbricato a causa dell'attraversamento del suolo di proprietà con un'arteria viaria di Piano di Zona, verso il mare.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 44 - Borracci Nicola ed altri (respinta dal C.C.)**

Relativamente ai terreni individuati in catasto al foglio n. 38 particelle nn. 153-115-116-436-440-438-439-435-437-255/b-66-194-161-195, gli istanti evidenziano la sperequazione prevista dal P.R.G. che attribuisce indici diversi ad aree aventi la stessa potenzialità edificatoria (comparti n. 1 e n. 13).

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N. 45 - Didonna Giuseppe ed altri (respinta dal C.C.)**

Relativamente ai terreni individuati catastalmente al foglio n.9 particelle nn. 570-333-240-366-826-828-369-830-836-123, gli istanti evidenziano il diverso trattamento riservato dal P.R.G. ad aree aventi la stessa potenzialità edificatoria con riferimento alle aree ricomprese nella fascia di vincolo della L.r. n. 30/90 ed inoltre citano il diverso trattamento previsto per le aree dei comparti CS7-CS11-CS14.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE FUORI TERMINE N. 46 - Deflorio Michele (respinta dal C.C.)**

Relativamente al suolo ubicato in Via Capurso nel foglio n.11 evidenzia che il P.R.G. ha trasformato una porzione di suolo tipizzato "B" nel P.d.F. in "zona agricola".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE FUORI TERMINE N. 47 - Triggianese Santa (accolta parz. dal C.C.)**

Relativamente alla particella n. 251 del foglio n. 39 destinata a strada nel P.R.G., ancora di proprietà privata non essendo stata sottoposta ad alcuna procedura espropriativa, chiede l'inserimento nel comparto n. 14.

Si ritiene parzialmente accoglibile con inserimento nel comparto servizi CS28, in quanto rientra nel criterio generale applicato su tutte le altre zone pubbliche; non può essere inseriti nel comparto 14, in quanto l'area nel P.d.F. era destinata a Verde e Strada.

**OSSERVAZIONE FUORI TERMINE N. 48 - Dibenedetto Nicola ed altri (respinta dal C.C.)**

Contesta l'indice di fabbricabilità basso relativamente alle particelle nn. 798-801 del foglio n. 37 ricomprese nei comparti CS11-CS14.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE FUORI TERMINE N. 49 - Generoso G. (accolta parz. dal C.C.: punto 2 parz.)**

1) Ritengono ingiustificata e inopportuna la previsione che riguarda le modifiche introdotte dal

P.R.G. all'assetto viario previsto dal P.d.F. e che consistono nella eliminazione della strada che lambiva da Sud la lottizzazione e l'allargamento della strada ubicata a Nord;

- 2) riguarda la previsione di P.R.G. di una maglia di Zona- C2/D "agro-alimentare-residenziale";  
 eccipiscono l'incongruenza tra la vocazione dell'area, contigua ad un'area commerciale ubicata nel comune di Rutigliano, e la destinazione d'uso prevista dal P.R.G., con il rischio che in fase di pianificazione attuativa del P.R.G. gli insediamenti produttivi vengano ubicati a ridosso degli insediamenti residenziali.

Non si ritiene accoglibile il punto n. 1 per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale, si ritiene parzialmente accoglibile il punto n. 2, in quanto tale ubicazione potrà essere verificata in sede di approvazione del piano attuativo posizionando i volumi produttivi nella parte Sud della maglia.

#### **OSSERVAZIONE N. 50 - Ufficio Tecnico Comunale (accolta dal C.C.)**

- A) Progetti di opere pubbliche già approvati in Variante al P.d.F. e non recepiti nel P.R.G.:
1. Raddoppio tratta ferroviaria Bari-Rutigliano: il progetto approvato prevede lo spostamento dell'attuale viale del Cimitero in direzione Sud-Ovest con traslazione parallela alla attuale sede ferroviaria.
- B) Opere pubbliche già realizzate in conformità del P.d.F. aventi una diversa previsione nel P.R.G.:
1. Rondò stradale prospiciente l'ingresso del Parco Comunale sito su Via Volta: tale svincolo viene ridimensionato e riposizionato rispetto a quello realizzato.
  2. Tronco fognario realizzato alla traversa di Via Incoronata: si trova ubicato anziché in sede stradale nell'attigua area a Servizi.
  3. Rondò stradale prospiciente la scuola materna "E. Sabin": tale svincolo viene ridimensionato e riposizionato rispetto a quello realizzato.
  4. Via San Vincenzo, tratto interno a lottizzazione ex Zona C1/2: il P.R.G. prevede l'eliminazione di un tratto di tale viabilità nella quale sono interrati il collettore fognante a servizio del quartiere "167" che convoglia i reflui all'impianto di sollevamento, le reti di acqua, energia elettrica, gas-metano, telefono

e pubblica illuminazione a servizio di tutta la lottizzazione.

- C) Previsione di nuove viabilità che riducono la consistenza di lotti all'interno di Lottizzazioni Convenzionate:
1. Ex Zona C4 - Lottizzazione "Torre Astura": previsione di viabilità su aree di pertinenza dei lotti edificati.
  2. Ex Zona C4 - Lottizzazione "Didonna Angela": realizzazione di viabilità su aree di pertinenza di lotti da edificare comportante una riduzione del lotto minimo e quindi l'impossibilità di attuazione del Piano esecutivo.
  3. Ex Zona C4 - Lottizzazione d'ufficio Comparto C in Contrada "Scizzo": realizzazione di viabilità su aree di pertinenza di lotti in parte edificati ed in parte da edificare, comportante per questi ultimi una riduzione del lotto minimo e quindi l'impossibilità di attuazione del Piano esecutivo.
- D) Art. 78 N.T.A. del P.R.G. relativa ai relitti di aree ex C4 del P.d.F. ubicate all'interno di maglie già edificate in data anteriore all'approvazione del P.d.F. (1972);
- E) Mancata localizzazione negli elaborati di P.R.G. dell'insediamento produttivo P.I.P ex art. 27 L. n. 865/71 ubicato in zona agricola sulla S.S. n. 634 al Km. 6+300 ed approvato in Variante al P.d.F. con delibera di C.C. n. 91 del 26/03/85.
- F) Art. 68 N.T.A. del P.R.G. relativo alle zone C2/D e destinazioni d'uso delle aree come indicate nelle tavole del P.R.G.: precisazioni e integrazioni norme.
- G) Modifiche e integrazioni al Regolamento Edilizio: viene formulata una nuova stesura dell'art. 3 del Regolamento Edilizio.
- La presente osservazione dell'U.T.C. si ritiene accoglibile in toto, in conformità alle determinazioni assunte in merito dal C.C.
- #### **OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALL'ASSESSORATO**
- Per le presenti osservazioni, ancorchè tardive ed irrituali, si ritiene di rappresentare in ogni caso quanto segue:
- 1) osservazione Sig. Deflorio Michele: si rinvia a quanto determinato per l'osservazione n. 46 in precedenza esaminata;
  - 2) osservazioni Rag. Verbari Giuseppe ed altri e Ing. Semeraro Domenico per Verbari G.: si

rinvia a quanto determinato per le osservazioni nn. 13, 32 e 35 in precedenza esaminate;

- 3) osservazione Avv. Germano Tommaso per Condominio Poggio delle Ginestre: circa la richiesta di realizzazione di un passaggio di collegamento con il centro commerciale di Parchitello, rilevato che la richiesta mira ad una migliore integrazione, a livello di infrastruttura viaria, con il contesto territoriale abitato, si richiama l'attenzione dell'Amm.ne Com.le, per le valutazioni che nel caso di specie sono di sua esclusiva competenza, ai fini della realizzazione del tronco viario con ricorso alle procedure ex L.r. n. 13/2001;
- 4) osservazione Sig. Ardito Nicola: circa la richiesta di conservazione di fabbricato a rustico interessato da previsione di viabilità di P.R.G., si rimette alle esclusive valutazioni dell'Amm.ne Com.le in sede di realizzazione esecutiva della viabilità in questione;
- 5) osservazione Sig.ra Mazzoccoli Claudia: circa la richiesta di riconsiderazione con criteri di perequazione della previsione di allargamento della strada vicinale Scizzo, si rimette alle esclusive valutazioni dell'Amm.ne Com.le in sede di realizzazione esecutiva della viabilità in questione;
- 6) osservazione Avv. Guarnieri Domenico per Tragni M.P. e Guarnieri G.A.: circa la contestazione della previsione di viabilità di P.R.G. (interessante le particelle 520-521-522-523 del foglio 15), si rimette alle esclusive valutazioni dell'Amm.ne Com.le in sede di realizzazione esecutiva della viabilità in questione;
- 7) osservazione Avv. Scordia Scipione per Germani Gambatesa: circa la contestazione di reiterazione di destinazione pubblica di suolo di proprietà (particella 240 del foglio 211), facente parte - secondo quanto segnalato - del "Comparto di Servizi CS7" e peraltro ricadente nell'ambito della fascia di rispetto della "Lama San Giorgio", si richiama la disciplina perequativa di cui alle Norme Tecniche del P.R.G. (artt. 84 e seguenti).

### **3.0 TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, IL COMITATO RISTRETTO ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

all'approvazione del P.R.G. del Comune di Noicattaro, con le considerazioni conclusive e prescrizioni riportate al punto 2.4 della presente Relazione-parere.

In ordine alle osservazioni vale quanto riportato al punto 2.5 della presente Relazione-parere.

Il Comune di Noicattaro si adeguerà e/o controdurrà alle predette considerazioni e prescrizioni nei modi di cui all'art. 16, undicesimo comma, della L.r. n. 56/1980.

*Bari, lì 19/06/2003*

Arch. Gianfranco PIEMONTESE  
(Presidente della seduta)

Ing. Franca NOLASCO (Relatore)  
Geom. Antonio ANCONA (Componente)  
Ing. Claudio CONVERSANO (Componente)  
Ing. Nicola GIORDANO (Componente)  
Geom. Emanuele MORETTI (Segretario)

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003 n. 1317**

### **Massafra (TA) - LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di una struttura alberghiera nel Comune di Massafra (TA). Ditta "O.C.M. Appia s.r.l"**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico Santaniello sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, 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 dall'art. 34 del D.lg 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 autorizzata dalla Giunta Regio-

nale, 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 Massafra con nota n. 15206 del 15.05.2002 ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la costruzione di strutture ricettive di tipo alberghiero proposto da parte della Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l.", con un incremento occupazionale di 11 addetti, inviando con la citata nota prot. 15206/02 gli elaborati grafici dell'intervento e precisamente:

- 1) Tav. A - Relazione Tecnica;
- 2) Tav. 0 - Aerofotogrammetria e ubicazione;
- 3) Tav. 1 - Pianta fabbricati;
- 4) Tav. 2 - Sezione e prospetti;
- 5) Tav. 00 - Relazione impianti tecnologici;
- 6) Tav. 01 - Impianto elettrico - Piano seminterrato e Piano Terra;
- 7) Tav. 02 - Impianto elettrico- Piano 1° - 2° - 3° e 4°;
- 8) Tav. 03 - Impianto di climatizzazione - cir. Aria primaria;
- 9) Tav. 04 - Impianto di climatizzazione - circuito ventilconvettore;
- 10) Tav. 05 - Impianto di climatizzazione - schema funzionale;
- 11) Relazione Geologica - Geotecnica;
- 12) Business Plan;
- 13) Schema di convenzione (Tavola C)
- 14) Scheda esplicativa delle U.P. e U.S. relative alla proposta (Tavola D);
- 15) Estratto catastale.

Con delibera di Giunta Municipale n. 101 del 26/4/2002, il Comune di Massafra ha preso atto della richiesta di Accordo di Programma in questione.

A seguito della preliminare istruttoria dell'Assessorato all'urbanistica è stata rilevata la carenza della dichiarazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e pertanto la stessa è stata richiesta con nota n. 3079 del 15/4/03 al Comune di Massafra. A tal proposito lo stesso Comune con nota prot. n. 14819 del 13/05/03 ha inviato la dichiarazione integrativa richiesta a firma congiunta del Dirigente l'UTC e del Sindaco.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento alla stipula di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal Comune di Massafra ed in particolare dal parere a firma congiunta del Dirigente l'UTC e del Sindaco datato 15/5/2002 integrato dal parere firma del Dirigente U.T - Settore Urbanistico - datato 13/5/03 risulta in sintesi quanto segue.

“” .... *OMISSIS*

In ordine alla valutazione sotto l'aspetto urbanistico si specifica quanto segue:

- L'area in cui è localizzato l'intervento ricade in un'area che nel vigente P.F. è individuata come zona "A2" "residenza/e esistente o parzialmente edificata", (assimilabile alla zona "B" ai sensi del D.M. 1444/68), esclusa dai vincoli di tutela paesaggistica (art. 151 D.leg.vo 490/99 e art. 5.01 PUTT/P) e dal vincolo idrogeologico (L. 3267/23) ed è riportata in catasto al fg. Di mappa 44 part.lla 141 della superficie di mq. 1.077.
- Per quanto disposto dal comma 2, dell'art 1 della l.r. n. 34/94 l'accordo di programma è ammissibile solo se lo strumento urbanistico vigente non dispone di aree operanti e giuridicamente efficaci e, pertanto, si è proceduto ad una verifica del P.F. in relazione alle previsioni di Piano ed alla relativa situazione giuridica; E' emerso che per il caso di specie si ravvisa esclusivamente una deroga alle norme urbanistiche del P.F. relativamente agli indici e parametri previsti in detta zona A2 ed inoltre, si richiama la relazione Tecnica (Tavola A), con la quale vengono riportate tutte le motivazioni, sia occupazionali che finanziarie che hanno determinato la richiesta ai sensi delle ll.rr n. 34/94 e 8/98, della deroga allo strumento urbanistico vigente, fermo restando il rispetto delle norme igieniche-sanitarie e del regolamento di attuazione del nuovo codice della strada.

Allo scopo si notizia altresì:

- a) Il Comune di Massafra è dotata di Programma di Fabbricazione approvato con DPR n. 1170 del 27/01/73, nonché del Piano della fascia costiera approvato con delibera G.R. n. 3374 del 5.5.80 e n. 7548 del 5.8.81;
- b) Inoltre nel PF vigente del 1973 veniva individuata un'area dall'estensione di 556 Ha denominata COLLINE e BOSCHI entro cui era previsto la possibilità di realizzare inter-

venti per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e per servizi; zone per esercizi alberghieri; zone destinate per villaggi vacanze; zone per campeggi; zone per edilizia unifamiliare. Per tali zone il CC ha adottato uno studio programmatico preliminare con delibera n. 7 del 9.1.97.

- c) Per quanto riguarda la situazione giuridica di tali zone, tenuto conto anche delle prescrizioni emanate dalla Regione Puglia e contenute nelle linee guida per l'applicazione della l.r. 34/94 integrata dalla 8/98, si precisa che per quanto concerne la fascia costiera, pur essendovi esplicite previsioni e disponibilità di aree nelle zone compromesse soggette a P.L. per insediamenti alberghieri o di tipo alberghiero e nelle zone "libere soggette a P.L. per ricettività turistico-residenziale o alberghiera o di uso alberghiero, a tutt'oggi non vi sono, pur se adottati dal CC, Strumenti Urbanistici Esecutivi. L'intervento proposto, infine, non può trovare allocazione nella "zona terziaria" dove la normativa prevede unicamente la realizzazione di "Motel".

Pertanto, per la definizione dell'accordo di programma, si chiarisce che nel PF vigente, per dimensioni e proprietà, con particolare riferimento al centro urbano, non vi sono disponibili al momento aree giuridicamente efficienti; inoltre, pur se previste aree a destinazione turistica, le stesse per carenza dello strumento urbanistico esecutivo non sono idonee a consentire l'intervento proposto.

Si prende atto della specifica richiesta a firma della dell'amministratore unico della società O.C.M. APPIA s.r.l. con la quale si impegna a monetizzare al Comune le aree delle US (vedi tavola D degli allegati progettuali), ove previsti, nella quantità di cui all'art. 5 punto 2 del DM 1444/68, così come rappresentato nello schema di convenzione.

Inoltre si certifica quanto segue:

- La documentazione presentata dalla Ditta O.C.M. Appia s.r.l. è conforme a quanto previsto al punto 3 delle direttive Regionali, come da verifica all'uopo esperita;
- In merito alla verifica proposta in ragione delle congruità rispetto alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie e

alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, visionati gli elaborati gli elaborati progettuali, è emerso che:

- a) L'intervento ricade in zona territoriale omogenea di tipo "B" (DM 1444/68), su di un /otto corrispondente ad un isolato di mq. 1077, nell'ambito dell'abitato totalmente urbanizzato e quindi dotato di tutte le infrastrutture;
- b) Per quanto concerne la cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie, in considerazione della impossibilità di reperimento di idonea superficie all'interno del lotto di proprietà, stante la struttura dell'intervento e la modesta entità della superficie disponibile, si prende atto che, per il caso di specie, non è significativa la cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, che saranno comunque oggetto di monetizzazione, come da richiesta dell'Amministratore Unico dell'O.C.M., nella quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68, così come riportato nello schema di convenzione;
- Per quanto concerne il controllo dei presupposti norme regolamento ecc.) urbanistico-edilizio l'Ufficio ha predisposto opportuna verifica dalla quale è emerso che nella fattispecie si ravvisa esclusivamente una deroga alle norme urbanistiche del P.F vigente, relative agli indici e parametri previsti in detta zona A2 ed inoltre, si richiama la Relazione Tecnica (Tavola A), con la quale vengono riportate tutte le motivazioni, sia occupazionali che finanziarie, che hanno determinato la richiesta ai sensi delle ll.rr n. 34/98 e 8/98, della deroga allo strumento urbanistico vigente, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie e del regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada;
- In relazione alla verifica di idoneità del Piano Occupazionale l'Ufficio ha preso atto di quanto dichiarato dal proponente nella tabella riassuntiva allegata nel Business Plan: Si, ritiene pertanto idoneo il va/ore d'occupazione complessiva (Or), pari ad 11 unità, come riportato nella scheda integrativa dell'8/5/03 che si allega alla presente, secondo il calcolo desunto con i riferimenti delle linee Guida della Regione Puglia ll.rr. 34/98 e 8/98;
- La bozza di convenzione allegata alla proposta dell'O.C.M. rispetta i contenuti di carattere generale riportati nello schema di convenzione di cui

alle linee guida della Regione Puglia ll.rr. 34/94 e 8/98 e direttive delibera di G.R. n. 1284 del 10/10/2000;

- In aggiunta e ad integrazione a quanto già innanzi relazionato, a riscontro di quanto specificatamente richiesto con nota dell'Assessorato n. 3079 del 15/4/2003, si notizia altresì: che l'intervento proposto, in considerazione della tipologia e dell'entità dello stesso, come da relazione e attestazione fornita dal tecnico progettista in data 8/5/03, prot. n. 14257, non ricorrono i presupposti di assoggettabilità alle procedure di verifica e/o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi di quanto disposto dal DPR 12/4/1996 e l.r. 12/4/2001 n. 11;

che l'area oggetto d'intervento, riportata in catasto al foglio di mappa 44 part.lla 141, della superficie di mq. 1.077, è esclusa da qualsiasi vincolo di tutela, quali paesaggistico (art. 151 L. 490/99, e art. 5.01 PUTT/P), idrogeologico (L. 3267/23), nonché da vincolo nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e dei Siti di Interesse Comunitario (D. Min. Ambiente 3/4/2000);

che il lotto interessato dall'intervento ricade in un'area che nel vigente PF è individuata come zona "A2" "residenziale esistente o parzialmente edificata quale zona omogenea di tipo "B" ai sensi del DM 1444/68, nella quale la normativa Comunale non esclude la realizzazione di strutture alberghiere e che nel PRG adottato con delibera di CC n. 60/00 ricade in zona B1 "insediamenti residenziali di completamento e razionalizzazione" anche questa quale zona omogenea di tipo "B" ai sensi del DM 1444/68;

che l'intervento non contrasta con le previsioni programmatiche di opere pubbliche né con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico generale vigente."''

Dagli atti trasmessi ed in particolare dalla relazione tecnica di progetto si rileva che l'intervento proposto è nato dall'idea di localizzare e dotare la città di Massafra di una struttura alberghiera ad oggi del tutto carente e pertanto è stata localizzata, da parte della società un'apposita area all'interno del centro abitato, già munito di tutte le opere di urbanizzazioni.

L'intervento prevede l'utilizzazione dei seguenti indici e parametri:

- Area totale 1077 mq.;

- Superficie coperta 819,70 mq;
- Nuovo volume edificato 13.356,54 mc.;
- Superficie lorda di pavimento 4981,32 mq.;
- Numero piani fuori terra 5;
- Altezza massima 20,35 m.:

L'intervento prevede, secondo gli indici e parametri urbanistico edilizi sopra riportati, la demolizione del corpo di fabbrica esistente sull'isolato e la realizzazione di un unico corpo di fabbrica con 5 piani fuori terra in un contesto caratterizzato da edilizia con altezze variabili sino a quattro piani fuori terra. In tal modo si offre alla Città una struttura alberghiera, adeguata e moderna, localizzata a ridosso del centro in una zona già servita da arterie viarie di notevole larghezza rispetto a quelle presenti all'interno del centro urbano.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta "O.C.M APPIA s.r.l", sussistono tutte le condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/98 e n. 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso in variante agli indici e parametri stabiliti, per la zona A2 dal PF vigente e per la zona B1 del PRG adottato nei limiti comunque degli indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto in atti ed innanzi riportati, rilevandosi che la localizzazione dello stesso intervento non interferisce con la pianificazione Comunale.

La stessa variante si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla compatibilità di destinazione d'uso (alberghiera) con la destinazione d'uso consentita nelle zone residenziale in cui ricade l'intervento sia in base al PF vigente che al PRG adottato, ed agli indici e parametri urbanistico-edilizi proposti connessi alla specificità dell'intervento, di tipo produttivo, peraltro in una zona già edificata e quindi nell'ambito di un'area già utilizzata ai fini edilizi, allo stato servita dal sistema infrastrutturale viario di accesso e munita di opere di tutte le opere di urbanizzazioni.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Obbligo da parte della Ditta "O.C.M APPIA s.r.l", d'accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue in conformità alle disposizioni di legge e vigenti in materia, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della Ditta "O.C.M APPIA: s.r.l", in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali (11 addetti a regime) previsti e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta Comunale decorso 6 mesi dalla scadenza medesima. La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi della Ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Massafra ratificherà il presente Accordo di Programma;
- 3) Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2 e quindi la relativa richiesta di monetizzazione va correlata a quanto stabilito dall'art. 5 del DM 1444/68;
- 4) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato dovrà essere comunque tale da garantire il rapporto minimo di 1mq. ogni 10 mc. di costruzione fissato dalla legge n° 122/89 e s.m.;
- 5) Nella realizzazione della struttura e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

L'intervento comporta, come già detto, variante alle NTA, della zona A2 dello strumento urbanistico vigente (P. di F.) e della zona B1 del PRG adottato e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5°

comma - del D.lvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con proprio decreto dal Presidente della G.R.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la G.R., in attuazione della L.R. n. 34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28.01.19987 possa autorizzare il presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Massafra.

Il citato Accordo di Programma potrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento con il P.U.T.T./Paesaggio, si fa rilevare che l'area in questione ricadente in zona omogenea A del PF vigente e zona omogenea di tipo B dal PRG adottato, in base all'art. 1.03 punto 5 comma 5.01 l'area d'intervento risulta esclusa dall'applicazione delle norme contenute al titolo II e Titolo III del citato PUTT, pertanto per la definizione della variante urbanistica questione non è necessario l'acquisizione del preventivo parere Regionale paesaggistico in base all'art. 5.03 delle Norme tecniche d'attuazione del PUTT.

Dagli atti in possesso presso l'Assessorato si è rilevato che le aree interessate non rientrano in zona di Protezione Speciale o Sito di Importanza Comunitario individuati con il D.M. 3.4.2000 (G.U. n. 95 del 22.4.2000).

Inoltre si dà atto che in base a quanto previsto dalla l.r 11 del 12/04/2001, art. 4 comma 2 e allegato B elenco B2 l'intervento in questione non è assoggettato a verifica di assoggettabilità a V.I.A., in quanto l'intervento non supera i 25.000 mc ed i 300 posti letto e non occupa una superficie di 20 Ha.

Infine si dà atto, che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla G.R. con delibera n° 1284 del 10.10.2000.

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

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01”

“NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE”

L'Assessore, sulla base 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 all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, 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 Massafra per la realizzazione, in variante al P. di F. vigente ed al PRG adottato, da parte della Ditta “O.C.M APPIA s.r.l.”, di una struttura Alberghiera nel territorio Comunale di Massafra.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presi-

dente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Massafra rappresentato dal Sindaco Arch. Giuseppe COFANO in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione di una struttura alberghiera nel Comune di Massafra da parte della Ditta “O.C.M. APPIA s.r.l.”.

#### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dall'art.34 del D.Lgs n. 267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività turistico-alberghiero;
- c) che, ai sensi dell'art 34 del D.Lvo. 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

- a) che la Ditta “O.C.M. APPIA s.r.l.” ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Massafra, di una struttura alberghiera ubicata nel centro abitato di Massafra;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico vigente (PF) ed adottato (PRG), il Sindaco del Comune di Massafra ha richiesto, con istanza in data 15.05.2002, prot. n. 15206, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e s.m.i., di apposito

Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura alberghiera da parte della Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l.";

### **PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Massafra:

- a) che nello strumento urbanistico vigente (PF) ed adottato (PRG) nel Comune di Massafra non ci sono aree giuridicamente efficienti con destinazione specifica per la realizzazione di una struttura alberghiera presentata dalla Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area, di tipo residenziale peraltro compatibile con la destinazione alberghiera proposta, dell'estensione mq 1.077, già interessata da un edificio esistente di cui si prevede la demolizione, tipizzata A2 dal PF vigente mentre è tipizzata quale zona B1 nel PRG adottato;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 1.077, risulta censita in catasto terreni in agro di Massafra al foglio n° 44 part. N. 141, pertanto, stante il superamento degli indici e parametri urbanistici dettati per la zona dal PF vigente che dal PRG adottato, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l.";
- c) che la Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie alla struttura turistico - ricettiva, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 11 unità.

### **VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Massafra ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Ditta UO.C.M. APPIA s.r.l.".

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Mas-

safrà come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Massafra con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l." di un struttura turistico-ricettiva in variante al PRG vigente e a quello adottato. L'area interessata dall'intervento è tipizzata parte zona A2 dal PF vigente mentre nel PRG adottato è tipizzata quale zona B1. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera G.R. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione GR;
- 4) La Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Massafra e la Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) il divieto per la Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l.", di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali (n.

11 addetti) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Massafra ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Massafra. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Massafra, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi delle vigenti leggi.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato.

- 7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto riacquistando le aree la previgente destinazione urbanistica riveniente dalla strumentazione urbanistica generale vigente nel Comune di Massafra.

In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

- 8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l.", la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1 - 3° comma - L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 a carico della stessa Società proponente.
- 9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Massafra provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
- 11) Ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata; da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Massafra.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del  
Comune di Massafra  
Arch. Giuseppe Cofano

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto