



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 26 del 06/03/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 febbraio 2003, n. 41

LL.RR. 34/94 e 8/98 L.S. 142/90. Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva nel Comune di Gallipoli. Ditta: "G.S.A. 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 " del Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale-artigianale" così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 28/01/1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo, industriale, artigianale turistico ed alberghiero consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 dei 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 autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali, turistiche ed alberghiere.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di Gallipoli con nota n. 6241 del 09.3.2000, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Ditta "G.S.A.s.r.l." di una struttura turistico ricettiva, inviando con la citata nota prot. 6241/2000 e con la successiva nota 8384 del 21/3/2002 (a seguito di richiesta di integrazione della documentazione trasmessa con nota prot. n. 9233 del 21/3/2002 del Settore urbanistico) i seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa
- 2) Tav. n. 1 - Stralci: del PRG vigente ed adottato, Aerofotogrammetrico e foglio di mappa;
- 3) Tav. n. 2 - Relazione di compatibilità dell'intervento con il PUTT;
- 4) Tav. n. 3 - Dichiarazione relativa alla verifica di impatto ambientale;
- 5) Tav. n. 4 - Planimetria generale di progetto, opere di urbanizzazione, aree a standard;
- 6) Tav. n. 5 - Ristrutturazione dei fabbricati esistenti;
- 7) Tav. n. 6 - Tavola progettuale dell'intervento, denominata pensione, contenente. Piante prospetti e Sezioni;
- 8) Tav. n.7 - Tavola d'intervento della "casa custode" contenente: Piante, prospetti e sezioni;
- 9) Business Plan;
- 10) Bozza di convenzione;
- 11) Parere del Dirigente dello sportello unico per l'edilizia e le attività produttive.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini della ammissibilità dell'intervento alla stipula di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal

Comune di Gallipoli ed in particolare dal parere del Dirigente dello sportello unico per l'edilizia e le attività produttive datato 18.03.2002 risulta quanto segue.-

"" - Che nel PRG vigente non vi sono aree giuridicamente efficaci destinate a strutture alberghiere.-

- Che il PRG adottato non è giuridicamente efficace non essendo intervenuta ancora l'approvazione definitiva da parte della Giunta Regionale;

- Si attesta la coerenza dei contenuti dell'accordo di programma con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n. 1284 del 10/10/2000;

- La documentazione prodotta dalla Ditta è sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;

L'area oggetto d'intervento è tipizzata nel seguente modo:

Nel PRG vigente:

- parte "zona industriale di progetto" con indice di fabbricabilità fondiario di 1,5 mc/mq, R.C. 20%;

- parte "verde di rispetto stradale".

Nella variante generale al PRG adottata:

- parte "D1-zona industriali" con indice di fabbricabilità di 3,00 mc/mq,, R. C. 40%;

- parte "zona E2 agricola con prevalenti colture arboree", con indice di fabbricabilità 0,02 mc/mq;

- parte " fascia di rispetto stradale".

- L'intervento in oggetto non è in contrasto con i criteri informativi dello strumento dello strumento urbanistico adottato né con la previsione di opere pubbliche;

- L'area d'intervento prospetta sulla strada Provinciale n. 52 per Sannicola dotata di impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, idrica, telefonica, gas, rete fognante), ai quali sarà collegata la struttura;

- L'area di intervento è sottoposta a vincolo ai sensi del T.U.D. Lgs. 490/99 e non sussistono condizioni di immodificabilità assoluta finalizzate alla tutela dell'ambiente e del territorio, anche in base della verifica di compatibilità dell'intervento con le Norme Tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio;

- Il Piano occupazionale, presentato dalla ditta proponente risulta coerente con le direttive emanate dalla Giunta regionale con provvedimento n. 1284 del 10/10/2000 e prevede di incrementare il livello occupazionale nella misura di n. 10 unità;

- I contenuti della bozza di convenzione, presentata dalla ditta proponente, risultano conformi alle disposizioni della l.r. 8/98 ed alle Direttive della G. R.

In relazione a tutto quanto sopra

SI ESPRIME

Parere favorevole alla definizione dell'accordo di Programma ai sensi della l.r. 34/94 e s.m.i.

Dall'esame degli atti trasmessi, e in particolare dalla tavola n. 4 di progetto, si evince che l'intervento proposto interessa un'area della superficie di circa mq 27.673 al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68. La zona su cui ricade l'intervento, già interessata da un compendio di fabbricati esistenti, risulta tipizzata parte zona industriale e parte verde di rispetto dal P.R.G. vigente mentre nella variante al PRG adottata la maggior parte zona industriale ed una minima parte zona E2 agricola e fascia di rispetto stradale, in catasto al foglio di mappa n. 7 particelle nn. 314-316-122 e 121/b, ubicata lungo la Provinciale Gallipoli-Sannicola.

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

- Superficie catastale del lotto mq 27.673;

- Superficie fondiaria mq 18.600;

- Superficie coperta (esistente e di progetto):

mq. 2.985

- Superficie coperta per singoli piani mq. 41851
- Volume di progetto (esistente e di progetto):
mc. 17219;
- Standard (art. 5 comma 2 del DM
1444/68 -4185x80/100-) mq. 3348;

17229/10) mq. 1723,

- Altezza massima mt. 9,001
- Rapporto di copertura 0,20 mq./mq;
- indice di fabbricabilità fondiario 1,00 mc./mq;
- indice di fabbricabilità territoriale 0,65 mc./mq,
- Numero dei piani fuori terra 2;
- distanza dalla Strada Provinciale mt. 30,00;
- distanza dai confini mt. 5,00

In particolare l'intervento prevede la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati esistenti da destinare ad attività ricreative e di ristorazione, la realizzazione di un corpo di fabbrica da destinare a pensione nonché la realizzazione di una casa per il custode.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T./Paesaggio dalla relazione di verifica di compatibilità predisposta dai progettisti si rileva che l'area interessata dall'intervento, con riferimento al livello dei valori paesaggistici presenti, ricade in parte in un A.T.E. classificato di tipo "D" , (art. 2.01 punto 1.3 N.T.A. del P.U.T.T./paesaggio).

Negli ambiti di valore distinguibile "D" il P.U.T.T. prevede, quale indirizzo di tutela, "la valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche".

In detta relazione si evidenzia che l'area oggetto di intervento non risulta essere interessata da specifiche peculiarità paesaggistiche, né l'area oggetto d'intervento appare posizionata al contorno di sistemi in cui sono presenti peculiarità paesistiche degne di tutela, né le stesse aree risultano interessate da "Ambiti Territoriali Distinti" con le relative "aree di pertinenza" e/o "area annessa" dove sono cogenti le "prescrizioni di base" del Piano Urbanistico Territoriale Tematico ; pertanto si evidenzia altresì una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T..

L'area oggetto di intervento è interessata dal solo vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) preesistente all'entrata in vigore del P.U.T.T./P.; pertanto, non si rileva alcuna interferenza significativa (ovvero alcun vincolo di immodificabilità assoluta) tra quello proposto e le N.T.A del P. U. T. T..

Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il territorio (Ambiti territoriali Distinti) lo studio integrativo inoltre rappresenta quanto segue:

- Sistema dell'assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico: l'area non è interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo dell'assetto paesistico. Come osservabile sulla cartografia tematica del P.U.T.T. l'area non è interessata da vincoli idrogeologici e idrologia superficiale, non sono presenti grotte e non vi è presenza di versanti, cigli di scarpata, crinali, lame, gravine o altri elementi caratterizzanti l'assetto geomorfologico. Il progetto, attraverso il contenimento dei movimenti di terra, andrà a conservare comunque sia l'assetto geomorfologico che idrogeologico d'insieme delle aree interessate dal programma costruttivo.

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale, colturale e della Potenzialità faunistica: l'area non è interessata da particolari componenti di riconosciuto valore in riferimento ad aree con assetto colturale consolidato o elementi vegetazioni diffusi, non comprende aree pascolive. Come osservabile sulla cartografia tematica del P.U.T.T. non sono presenti boschi, macchie, parchi, specie arboree o fioristiche, nonché faunistiche, rare o in via di estinzione. In particolare l'area è priva di alberi significativi e

l'intervento non andrà a modificare il sistema botanico-vegetazionale e faunistico esistente, che comunque non presenta peculiarità degne di tutela. L'area d'intervento risulta interessata da fabbricati esistenti (realizzati negli anni '60) mentre la restante area libera risulta incolta con la presenza di alberature quali querce, ulivo, fichi che occupano una superficie di mq. 200 circa e all'interno, nell'arco di 300 mt., non risulta presente nessun tipo di vegetazione. L'intervento, oltre a preservare le alberature esistenti prevede l'implemento con l'impianto di alberature per la flora autoctona a contorno dell'area d'intervento al fine di mitigare l'impatto visivo nel rispetto dell'indirizzo di tutela prevista dal Piano Urbanistico territoriale Tematico per l'ambito "D" in cui ricade la zona d'intervento.

- Sistema della stratificazione storica ed e] l'organizzazione insediativa: l'area non è interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore ed è di riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento. I corpi di fabbrica già esistenti, come già detto, realizzati negli anni '60 risultano assolutamente privi di valore architettonico.

In considerazione delle peculiarità dell'area per la quale è richiesta la variante urbanistica, in riferimento al contesto paesaggistico in cui è inserita, si può ritenere che il programma di fabbricazione previsto non comporterà alterazioni significative sotto tutti i profili dei sistemi sopra elencati. L'intervento proposto risulta compatibile con il paesaggio contermini, tenuto conto che l'ambito territoriale di riferimento risulta interessato dalla presenza di una edificazione di epoca recente, il lotto d'intervento è posizionato lungo della Strada Provinciale Gallipoli - Sannicola dalla quale si accede all'area e si integra con la zona produttiva prevista dal PRG vigente e di quello adottato, ponendosi l'opera a realizzarsi a servizio anche delle zone produttive in termini di ricettività .

In definitiva l'intervento si pone quale riqualificazione edilizia ed ambientale del sito in questione dando decoro all'area d'intervento priva di naturalità e confermando alla stessa area un grado di modificazione dell'assetto paesaggistico compatibile con l'ambito "D" interessato del Piano Urbanistico Territoriale Tematico, alle cui norme e prescrizioni di base l'intervento si conforma non comportando alterazioni significative sistema geo-morfo-idrogeologico, sul sistema botanico-vegetazionale e sul sistema storico-culturale.

In attuazione agli indirizzi di tutela, inoltre, il programma di costruzione prevede la conservazione dell'assetto geomorfologico esistente, e la messa a dimora lungo il confine di alberature tipiche della zona e il mantenimento dei muri a secco esistenti ed eventuali nuovi muri di recinzione saranno realizzati con muratura a secco come gli esistenti.

Premesso quanto sopra, fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal P.U.T.T. , si ritiene che l'intervento in parola per la sua localizzazione non interferisce sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per gli ambiti territoriali estesi di riferimento. 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 degli ambiti territoriali estesi interessati in quanto non interferisce con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico 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 P.U.T.T./Paesaggio in ordine alla variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque non più evidenziabili sull'area oggetto di intervento né nelle aree contermini, stante le caratteristiche dell'edilizia esistente nell'ambito territoriale d'intervento e per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto del territorio 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.

- all'interno del lotto siano messi a dimora 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 (lungo il confine con la viabilità pubblica esistente), 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.

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).

Il tecnico progettista nella Tav. n. 3 di progetto ha certificato, per quanto attiene alla assoggettabilità o meno dell'intervento alle procedure di verifica e/o valutazione di impatto ambientale, quanto segue:

""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 incidenza, in quanto l'intervento non supera i 25.000 mc (progetto - 11.500) e non supera i 300 posti letto (progetto -106) e non occupa una superficie di 20 Ha"".

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla società "G.S.A s.r.l.", sussistono tutte le condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/98 e n. 8198 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso in variante al PRG vigente ed a quello adottato con tipizzazione dell'area a zona per impianto produttivo di tipo turistico-ricettivo, con gli indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto in atti ed innanzi riportati, rilevandosi che la localizzazione dello stesso intervento non conflige con la pianificazione Comunale vigente ed adottata.

Pertanto la variante proposta si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico atteso che la localizzazione è compresa in un ambito territoriale già interessato da interventi di edilizia residenziale compatibili con la destinazione dell'intervento proposto.

Per quanto attiene l'impegno occupazionale si rileva l'impegno di 10 nuovi addetti come previsto dalla l.r. n. 34/94 come modificato dalla l.r 8/98.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1) Obbligo da parte della società "G.S.A. s.r.l.", di 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 del l'insediamento.

2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della società "G.S.A s.r.l.", in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali (10 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 del Consorzio proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Gallipoli ratificherà il presente Accordo di Programma;

3) Per quanto riguarda le aree destinate a standard urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2, comunque secondo le previsioni progettuali, (mq 3348).

4) 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 1 mq. ogni 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.

7) Gestione unitaria dell'intervento con divieto di alienare le singole unità immobiliari.

L'intervento comporta, come già detto, variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato (P.R.G.) 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 28.01.1998, possa autorizzare il presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Gallipoli.

Il citato Accordo di Programma potrà 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 G. R. con delibera n. 1284 del 10.10.2000.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE OMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE ALL'ART. 4 - COMMA 4 - DELLA L.R. 7/97 punto e).

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"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 al 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 Gallipoli per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente ed adottato dalla società "G.S.A. s.r.l.", di una struttura turistico - ricettiva nel territorio Comunale di Gallipoli.

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del P.U.T.T./Paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 5.01 delle citate N.T.A. e ciò prima

del rilascio della C.E.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Gallipoli rappresentato dal Sindaco 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 turistico - ricettiva nel Comune di Gallipoli da parte della Ditta "G.S.A 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 "G.S.A s.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Gallipoli, di una struttura turistico - ricettiva ubicata lungo la provinciale Gallipoli - Sannicola;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico vigente (PRG) ed adottato, il Sindaco del Comune di Gallipoli ha richiesto, con istanza in data 09.03.2000, prot. n.6241, 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 una struttura turistico - ricettiva da parte della Ditta "G.S.A s.r.l."

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Gallipoli:

- a) che nello strumento urbanistico vigente (PRG) ed adottato nel Comune di Gallipoli non ci sono aree giuridicamente con destinazione specifica per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva presentata dalla Ditta "G.S.A s.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione mq 27.673, già interessata da un compendio di edifici esistenti, tipizzata parte zona industriale e parte verde di rispetto dal PRG vigente mentre nella variante al PRG adottata, la maggior parte dell'area risulta tipizzata zona industriale e per una minima parte zona di rispetto stradale;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 27.673, risulta censita in catasto terreni in agro di Gallipoli al foglio n. 7 p.lle nn. 121b- 122- 314 e 316, già interessata da un compendio di edifici esistenti, è tipizzata parte zona industriale e parte verde di rispetto dal PRG vigente mentre nella variante al PRG adottata, la maggior parte dell'area risulta tipizzata zona industriale e per una minima

parte zone di rispetto stradale, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Ditta "G.S.A s.r.l."

c) che la Ditta "G.S.A 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 10 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 Gallipoli 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 "G.S.A s.r.l."

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Gallipoli 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 Gallipoli con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "G.S.A 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 industriale e parte verde di rispetto dal PRG vigente mentre nella variante al PRG adottata, la maggior parte dell'area risulta tipizzata zona industriale e per una minima parte zone di rispetto stradale del Comune di Gallipoli. 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; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. del
- 4) La Ditta "G.S.A 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 Gallipoli e la Ditta "G.S.A 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 "G.S.A 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.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 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 Gallipoli 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 Gallipoli. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Gallipoli, entro e 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 Gallipoli.

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 "G.S.A 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 Soci 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 Gallipoli 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 Gallipoli.

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 Presidente della
Regione Puglia
Dott. Raffaele Fitto
