



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 52 del 20/05/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 marzo 2002, n. 300

LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di Centro turistico alberghiero ubicato lungo la strada di collegamento San Severo-San Paolo di Civitate nel Comune di San Severo (Fg). Ditta: La Monaca Michele.

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 GR 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 San Severo ha richiesto, con nota n. 24378 del 04.10.2001, al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della ditta LA MONACA Michele di un centro turistico alberghiero ubicato lungo la strada di collegamento San Severo - San Paolo Civitate.

Con nota n. 3931/10 dell'11.04.2002, l'Assessorato Regionale all'Urbanistica ha richiesto al Comune di San Severo chiarimenti ed integrazioni agli atti presentati.

Il Comune di San Severo - Il Settore - Sezione Urbanistica, con note n. 9311 in data 2.5.2002 e n. 24303 del 17/12/2002, ha trasmesso in duplice copia la documentazione richiesta con la suindicata nota regionale, nonché atti integrativi e sostitutivi di quelli già trasmessi con la nota sindacale n. 24378/2001. Alla predetta nota n. 24303/2002 è allegato il parere, in ordine all'Intervento programmato, espresso in data 24.04.2002 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. Il 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 T.A.R. Puglia, 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 20 comma dell'art.1 della legge regionale 34/94 in quanto "giuridicamente inefficaci";

- L'area P.I.P. - Il 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 turistico-alberghiero;

- che il P.R.G. non individua aree specificatamente destinate agli insediamenti turistico-alberghieri;

- 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, 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."

Dall'esame degli atti trasmessi si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area destinata dal P.R.G. vigente a "verde agricolo" della superficie complessiva di mq 15.923,00 riportata in catasto alle particelle nn. 49 e 50 del foglio di mappa n. 25 ubicata lungo la strada di collegamento San Severo - San Paolo Civitate.

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

- Superficie interessata all'intervento mq. 15.923,00;
- Superficie totale costruita: mq. 4.726,00;
- Superficie coperta: mq. 3.404,00;
- Rapporto di copertura: 21,00%;
- Volume totale di progetto: mc. 26.230,00;
- Altezza max fabbricati: m. 9,10;
- N. piani fuori terra: 2;
- Densità edilizia territoriale: 1,65 mc./mq.
- Superficie totale aree pavimentate: mq. 1.838,00;
- Superficie totale a verde: mq. 2.750,00;
- Superficie totale a parcheggi: mq. 4.150,00.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un complesso edilizio turistico-alberghiero con annessi servizi e si articolata in tre distinti corpi edilizi; le molteplici di funzioni previste nell'area hanno comportato a livello progettuale una ripartizione ideale della stessa area in due comparti.

Il primo comparto è destinato alle attività di ristoro e albergo (ristorante, albergo); il secondo alle attività sportive (attrezzature sportive).

Il tutto per una ricettività complessiva così ripartita:

- albergo n. 38 posti;
- ristorante: n. 275;
- attrezzature sportive: n. 100 posti.

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

- Tav. 1 - Relazione Tecnica;
- Tav. 2 - Stralci del P.R.G. e Catastale;
- Tav. 3 - Aerofotogrammetria;
- Tav. 4 - Vincoli in atto;
- Tav. 5 - Planimetria generale;
- Tav. 6 - Albergo: Pianta - prospetti e sezioni;
- Tav. 7 - Ristorante - pizzeria: piante - prospetti e sezioni;
- Tav. 8 - Attrezzature sportive: piante - prospetti e sezioni;
- Tav. 9 - Piano di fattibilità economica e quadro occupazionale;
- Tav. 10 - Studio di impatto ambientale;
- Tav.11 - Relazione paesaggistica e faunistica.

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

- a) che l'attività del complesso comporterà a regime, l'utilizzo di mano d'opera non inferiore alle 10 unità;
- b) che il P.R.G. del Comune di San Severo, per gli interventi nel settore turistico-alberghiero non dispone di aree con destinazione specifica.

Quanto innanzi implica, coerentemente alle direttive emanate dalla G.R. con delibera n.1284 del 10.10.2000 l'ammissibilità dell'Accordo di Programma di cui all'oggetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dal sig. LA MONACA Michele 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 atteso che, sulla scorta della documentazione fornita, non risultano interferenze con le direttrici di espansione dell'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 2 - 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 parcheggio 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;
- 5) Obbligo da parte della ditta interessata di richiedere ed ottenere, prima della emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti della legge 02/02/1974, n. 64, il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia;
- 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° 10 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.
- 8) Le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari costituenti il centro turistico-alberghiero devono rientrare ed essere compatibili con quelle previste dalla l.r. n. 11/99;
- 9) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico-alberghiero.

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 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 San Severo.

Considerata la consistenza volumetrica dell'intervento proposto lo stesso va assoggettato alle disposizioni di cui al D.P.R. 12.4.1996 e succ. mod. ed int., ed alla l.r. n. 11/2001 e pertanto l'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma è subordinato all'acquisizione della specifica valutazione in positivo sulla compatibilità ambientale rilasciata dal competente Settore Ecologia dell'Assessorato Regionale all'Ambiente.

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, senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

In merito, attesa la sopravvenuta approvazione del PUTT con delibera di GR n. 1748/2000, con nota n. 9311/2000 il Comune ha trasmesso, la relazione di verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del P.U.T.T.

Per quanto riguarda le direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T.) dalla suddetta relazione si rileva quanto segue:

- non sono presenti nel sito componenti geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche di riconosciuto valore scientifico;
- sarà mantenuto l'assetto geomorfologico d'insieme e saranno piantumate essenze tipiche della zona (quercus ilex, ulivi e vite);
- l'attività che sarà svolta è di tipo non nocivo quindi perfettamente localizzabile nella zona senza rischio di inquinamento alcuno per l'ambiente esistente che risulta già fortemente antropizzato; dal punto di vista idrogeologico tutti i trattamenti superficiali delle strade, delle zone sportive e delle sistemazioni esterne saranno realizzate in modo tale da assicurare l'attuale grado di permeabilità del terreno.
- Per ridurre l'impatto visivo del nuovo intervento, sebbene già minimo vista la ridotta altezza dei fabbricati, si provvederà ad utilizzare delle rampicanti a veloce crescita che possano ricoprire in parte i muri e tramite delle aste sottili sulle quali intessere una rete di fili e creare una barriera verde di rapida realizzazione che possa funzionare da mitigante e risponda efficacemente alla prescrizione di cui all'art. 2.02 punto 13: "trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica", inoltre si provvederà a piantumare degli alberi, in particolar modo quelli previsti nella zona destinata agli standard urbanistici, prospiciente la S.S. 16 Ter, con lo scopo di mitigare l'impatto visivo della zona destinata a parcheggio e il fronte dell'intervento;
- Non sono presenti componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico di importanza ecologica, economica, di difesa del suolo o di riconosciuta importanza storica ed estetica; in ogni caso è stata prevista la piantumazione con essenze di tipo locale per sistemare l'area di pertinenza dei fabbricati di progetto. In ogni caso bisogna considerare che l'intervento si colloca su terreni coltivati a seminativo, proprio per non turbare l'equilibrio ecologico dell'ambiente;
- Nella zona non sono presenti beni storico-culturali di riconosciuto valore e di riconosciuto ruolo paesaggistico.

Tuttavia l'area di intervento ricade all'Interno dell'oasi di protezione A/1 "Torre del Giunchi" soggetta a

vincolo faunistico, secondo l'elenco della tav. 9 del PUTT. Di conseguenza il progetto dovrà rispettare indirizzi di tutela e direttive di tutela previsti per le aree protette (come definite dal PUTT all'art. 3.13 - Aree Protette).

Al riguardo si evidenzia che sotto l'aspetto paesaggistico, al fine di dare un quadro completo, è stato esaminato l'intero comprensorio ove risulta ubicata l'area oggetto d'intervento, nonché i terreni circostanti ricadenti nello stesso agro del Comune di San Severo.

In particolare modo sono state esaminate le specie faunistiche stabilmente o temporaneamente presenti, cercando di individuare l'esistenza di specie di particolare interesse conservazionistico, siano esse endemiche o a distribuzione localizzata nell'area di indagine.

Contestualmente si è cercato di definire il ruolo che l'area oggetto d'intervento riveste nella biologia della fauna e flora selvatica e nel paesaggio rurale circostante.

Da un esame approfondito fatta direttamente sulla zona e da ricerche espletate presso gli Enti competenti, l'area in questione non presenta caratteristiche ambientali di particolare pregio; infatti la destinazione ad uso agricolo e l'intensa attività antropica svolta hanno determinato la scomparsa degli habitat, la cui originaria presenza è testimoniata da "relitti" vegetazionali di macchia che si incontrano allontanandosi dai terreni siti nel comprensorio oggetto di indagine, per avvicinarsi man mano al promontorio, del massiccio calcareo del Gargano, posto a nord-est, e al rilievo argilloso del Sub-Appennino Dauno, posto a sud-ovest.

Contestualmente alle modifiche territoriali sono scomparse, per mancanza di habitat idonei, le specie di maggiore importanza sotto il profilo ecologico, per alcune delle quali oggi è prioritaria la conservazione, secondo la Direttiva Habitat (92/43 CE) e la Direttiva Uccelli (79/409 CE).

Nessuna specie di quelle riscontrate presenti, infatti, fa parte de quelle considerate nelle suddette Direttive.

Le specie stabilmente presenti sul terreno del comprensorio in esame (classe mammiferi, rettili ed alcuni uccelli) sono quelle che si adattano a vivere in ambiente antropizzato, prevalentemente "generaliste", ugualmente presenti e distribuite sui terreni agricoli e su quelli circostanti, con caratteristiche analoghe:

In particolare le specie di vertebrati, stabilmente presenti riscontrati nell'area sono:

MAMMIFERI: Riccio (*Erinaceus Europaesus*), Talpa Comune (*Talpa Europea*), Topo selvatico (*Apodemus Sylvaticus*), Topolino delle case (*Mus Musculus*), Volpe comune (*Vulpes Vulpes*), Gatto selvatico.

UCCELLI: Ballerina bianca (*Motacilla Alba*), Cindallegra (*parus major*), Gazza (*Fica Fica*), Passera europea (*Fasser Domesticus*), Passere mattugia (*passer Montanus*), Verzillo (*Serinus Serinus*), Vedone (*Caduelis Chloris*), Cardellino (*Carduelis Carduelis*), Fanello (*Cadueli Cannabina*).

Tra le specie migranti: la quaglia, il gruccione, il merlo, il tordo, la cesena, il colombaccio, oltre a tante specie di migratori acquatici tra cui il germano reale, la folaga, l' alzavola, il fischione turco, il mestolone, la moretta, il codone, la gru, l'airone cenerino, il beccaccino e altri che a partire da ottobre scendono dalla I foce del Danubio e dai Balcani, in cerca di zone, comunque distanti dall'area d'intervento, ove trascorrere l'inverno.

RETTILI: Lucertola campestre (*Fodarcis Siculus*), Tarantola muraiola (*Tarentola Mauritanica*), Biacco (*Coluber Viridiflavus*), Ramarro Verde.

Tutte le specie (classe: Mammiferi, Uccelli, Rettili) strettamente legate ad habitat naturali, quali bosco, palude, pseudosteppa, ecc, non sono state riscontrate nell'area in esame, causa assenza degli stessi, non solo nell'areale di studio, ma anche nell'immediata vicinanza.

Gli specchi d'acqua poco profondi, canali e corsi d'acqua superficiali, privi di vegetazione emergente, sono ecologicamente assimilabili a vere e proprie radure, lagune con vegetazione sommersa, seppur rada e localizzata, nei periodi Invernali ed a semplici incavi aridi, completamente asciutti e privi di

vegetazione, nei periodi primaverili, caldi e siccitosi.

Per cui, per quanto riguarda la flora si può affermare che nell'area in osservazione, non è né ricca né diversificata, data l'omogeneità dell'ambiente e le condizioni ambientali estremamente selettive. Anticamente, prima della bonifica, nell'area è stata segnalata *Pilularia globulifera*, non più ritrovata in tempi recenti, esemplari di carpino bianco, querce e cerri.

Dal punto di vista floristico e vegetazionale, in base ai dati disponibili dalla letteratura, l'area non risulta essere, né è stata oggetto di studi floristici e vegetazionali dettagliati.

In considerazione di quanto sopra esposto, ne deriva che l'area in esame non sembra rivestire particolare importanza né per la fauna selvatica, né per la flora spontanea, né tanto meno per il paesaggio storico-rurale, causa assenza di ruderi di particolare pregio storico e rurale, per cui la realizzazione dell'intervento progettato non comporterà alcun cambiamento nell'impatto paesaggistico già esistente.

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 in un'area non interessata direttamente e/o indirettamente dalla presenza di ambiti territoriali distinti 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. Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento o progetto comporta è da reputarsi ancora compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato 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 subordinata.

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA del P.U.T.T./paesaggio, per la 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 presenti sull'area oggetto di intervento, soprattutto visivo, e per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto 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;
- 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.

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 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 redazione 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'untendono integralmente tutte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della LR. 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 LA MONACA Michele di un centro turistico alberghiero nel territorio del Comune di San Severo;

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 Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno 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 San Severo, rappresentato dal Sig. Sindaco 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 complesso turistico - alberghiero da ubicarsi nel Comune di San Severo lungo la strada di collegamento San Severo - San Paolo Civitate da parte della ditta LA MONACA Michele.

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 LA MONACA Michele ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di San Severo, di un centro turistico - alberghiero;

2. che il P.R.G. vigente non dispone di aree destinate in maniera specifica ad insediamenti turistico - alberghiero e pertanto il Sindaco del Comune di San Severo ha chiesto, con istanza in data 04.10.2001, 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 un complesso turistico alberghiero da parte della ditta LA MONACA Michele su un'area attualmente tipizzata dal PRG vigente come "Verde Agricolo" in variante al P.R.G. vigente.

PRESO ATTO:

dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di SAN SEVERO:

a) che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica di nuova realizzazione di un complesso turistico - alberghiero in area dell'estensione catastale complessiva di mq. 15.960,00 con destinazione a "verde agricolo" nel vigente strumento urbanistico; 23

b) che l'area individuata risulta censita nel catasto terreni di San Severo, al fog. N. 25 particelle nn. 49 e 50;

c) che la ditta LA MONACA Michele 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 10 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 San Severo 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 LA MONACA 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 delle LL.RR. 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n. 8, la Regione Puglia ed il Comune di San Severo con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta LA MONACA Michele di un complesso turistico - alberghiero nel Comune di San Severo in variante al vigente strumento urbanistico.

La predetta struttura ricade in zona tipizzata "Verde Agricolo" del vigente strumento urbanistico del Comune di San Severo. 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 LA MONACA Michele 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 San Severo e la ditta LA MONACA Michele a disciplinare:

- 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.
- l'obbligo del reperimento delle aree per standards urbanistici da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima fissata dall'art. 5, punto 2 del D.M. n. 1444/68;
- 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; l'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientale.
- l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R. di assicurare il mantenimento del livelli occupazionali previsti di n. 10 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 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.

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 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 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 a pena di decadenza.

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 ditta LA MONACA 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 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.

Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 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 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 Il Presidente della
di San Severo Regione Puglia
Sig. Giuliano Giuliani Dott. Raffaele Fitto
