



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 77 del 09/07/2003**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 maggio 2003, n 696

Martina Franca (Ta) LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per l'ampliamento di una attività ristorativi esistente da destinare a struttura ricettiva turistico-alberghiera nel Comune di Martina Franca. Ditta "Francesco Pietro Ponte e C. s.a.s.".

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 dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito 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 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 Martina Franca con nota n. 8179 del 08.6.2001, ha richiesto al Presidente della G.R. La definizione di un "Accordo di Programma per l'ampliamento da parte della Ditta "Francesco Pietro PONTE & C. s.a.s." di un'attività ristorativa esistente da destinare a struttura ricettiva turistico - alberghiera, con l'impiego di 10 addetti, inviando con la citata nota prot. 8179/2001 la documentazione tecnica inerente il progetto costituita dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica;
- 2) n° 08 tavole di progetto in duplice copia;
- 3) Schema di Convenzione;
- 4) Dichiarazione Sindacale sulla verifica dei contenuti dell'AP;
- 5) Contratto di compravendita;
- 6) Business Plan e piano occupazionale;
- 7) Verifica di compatibilità e cartografia dei P.U.T.T.

Con successiva nota prot. n. 159 del 3/1/2002, il Comune di Martina Franca trasmetteva la seguente documentazione integrativa:

1. Tavola grafica n. 5 riportante la planimetria generale dell'intervento;
2. Norme tecniche di attuazione dell'intervento;
3. Certificazione di regolarità edilizia dell'esistente;

4. Relazione tecnica integrativa dei PUTT;
5. Parere istruttorio del Dirigente dell'UTC.

A seguito di specifica richiesta dell'Assessorato all'urbanistica di documentazione integrativa, giusta nota prot. n. 3182/1° del 26/3/2002, il Comune di Martina Franca con nota prot. n. 7756/02/UTC del 1/10/2002 ha trasmesso la richiesta documentazione e precisamente:

Perizia giurata del tecnico progettista (presso la pretura di Grottaglie, dinanzi al cancelliere del Tribunale il giorno 25 del mese di Settembre dell'anno 2002) di attestazione della esatta consistenza della zona pinetata pari a mq. 1650 con allegata documentazione fotografica e planimetria grafica di perimetrazione della suddetta area;

Tav. n. 3 Piante in variante in scala 1:100;

Tav. n.4 Piante coperture in variante in scala 1:10;

Tav. n. 5 Sezione e prospetti in variante in scala 1:100.

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 Martina Franca ed in particolare dal parere del Capo Ripartizione Tecnica datato 27.12.2001 risulta in sintesi quanto segue:

""Con istanza inoltrata in data 28/2/2001, prot. n. 4305, il sig. Francesco Pietro PONTE, in qualità di proprietario del ristorante "VILLA DEI SOGNI", ubicato in Martina Franca alla via Noci n. 46, contrada "Maselluzzo", fg. N. 56 p.lle nn. 360 e 361, ha chiesto la promozione di un accordo di programma ai sensi della l.r. n. 34/94 e s.m. i. di cui alla l.r. n. 8/98, per la realizzazione di un ampliamento dell'attività ristorativa preesistente, da destinare a struttura ricettiva turistico-alberghiera.

In data 19/3/2001, prot. n. 5527, la pratica è stata integrata con la convenzione attuativa e con le NTA; successivamente, in data 13/4/2001, prot. n. 7625, è stata prodotta nuova integrazione consistente nella verifica di compatibilità con il PUTT/p, ed in data 24/4/2001, prot. n. 8179, è stata prodotta la relazione per la valutazione di incidenza ambientale.

In data 17/5/2001, prot. n. 3177, l'ufficio trasmetteva al Sindaco gli atti progettuali, il parere istruttorio e la valutazione di incidenza ambientale e successivamente, con nota dell'8/6/2001, prot. n. 4305, il Sindaco ha trasmesso la richiesta di sottoscrizione dell'AP al Presidente della Regione Puglia.

Con nota del 21/11/2001, prot. n. 22557, è stata prodotta dalla parte documentazione integrativa consistente nella tavola n. 5a, nelle nuove NTA, nella nuova convenzione attuativa nella certificazione di progetto che le opere non sono assoggettabili alla valutazione di incidenza ambientale e nella certificazione di regolarità edilizia dell'esistente, sempre in data 2/11/2001, prot.n. 22560, la parte ha prodotto nuova integrativa relazione al PUTT/p.

I luoghi di cui trattasi, si estendono complessivamente per 10545 mq. specificando che le particelle nn. 360 e 361 sono tipizzate nel vigente PRG come zona F2/2 (agricola residenziale), esenti da vincoli e ricadenti nella perimetrazione del PUTT in A.T.E. del tipo C.

L'attività preesistente è del tipo ricettivo ristorativo e l'immobile nel quale viene esercitata, è stato costruito a seguito di CE n. 3658 del 16/6/1980, a cui ha fatto seguito la CE in sanatoria, ai sensi della legge n. 47/85, n.28392 rilasciata il 24/1/1994, nonché la

successiva CE in sanatoria n. 4010/95 rilasciata in data 18/11/1997, ai sensi della legge n. 724/94 e nella quale è prevista la destinazione commerciale.

Con l'ultima integrazione, e diversamente da quanto previsto nell'istanza originale, viene richiesta la trasformazione da zone F2/2 a zona per attività turistico-alberghiera con l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

Superficie territoriale d'intervento: mq. 11.485;

Superficie coperta: mq. 1.790,00 (sommatoria tra copertura esistente e di progetto);

Superficie coperta piano terra esistente: mq.478,00;

Superficie coperta piano terra da edificare: mq.406,00;  
Superficie coperta piano primo esistente: mq. 146,00;  
Superficie coperta piano primo da edificare: mq. 760,00;  
area da cedere per standard (parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato) nella misura dell'80% della superficie coperta (D.M. 2.4.68), ossia 1790,00 x 80% mq. 1.432,00 da cedere al Comune e delle quali il 50% da destinare a parcheggio in aggiunta a quelli di cui alla legge n.122/89 ferimento a ciò è stata prevista un'area di 940,00 mq. da utilizzare come parcheggio mentre, per i rimanenti 499,20 mq., viene richiesta la monetizzazione;  
10.545,00;  
area a verde attrezzato e viabilità pedonale: mq. 9.421,00;  
area a parcheggio privato: mq. 710,00 > dell'area minima da destinare a parcheggio (1 mq/10 mc. di costruzione) pari a 589,80 mq.;  
distanza minima dai confini: 5,00 ml.;  
Altezza massima: 7,50 ml.;  
Volume preesistente: 2.406,00 mc.;  
Volume di progetto da edificare: mc. 3.492;  
Volume Totale dopo l'intervento: mc. 5.898,00.

L'intervento come proposto prevede l'ampliamento della sala ricevimenti e la sopraelevazione del primo piano; nel primo caso la potenzialità ricettiva aumenterà dagli attuali 160 posti ai futuri 310 posti e, nel secondo caso, doterà la struttura di n.11 stanze da letto doppie con relativi servizi igienici, ed annessa sala per la consumazione della prima colazione con servizio bar e ristorazione per gli ospiti dell'albergo, La zona è servita dalle principali reti pubbliche (ENEL, TELECOM, Acquedotto del consorzio di Bonifica Terre d'Apulia) e a tratti è munita di illuminazione pubblica.

Per l'area interessata dalla trasformazione da zona F2/2 a zona per "attività turistica alberghiera" nella convenzione attuativa la ditta proponente l'Accordo di Programma si è impegnata a rispettare tutto quanto previsto nella vigente legislazione statale e regionale in materia di urbanistica, edilizia, sicurezza e prevenzione, a cedere gratuitamente le aree necessarie alle urbanizzazioni primarie e secondarie e a monetizzare la restante parte.

La ditta proponente si è impegnata altresì, a scomputo di onori ed a propria cura e spese, alla sistemazione della viabilità in corrispondenza dell'accesso dell'area interessata dalla S.P. per Noci, limitatamente al tratto che fronteggia la p.lla n.361 del foglio n.56, alla realizzazione della pubblica illuminazione nell'area ceduta per standard da destinare a parcheggio ed alla sistemazione di quest'ultima, agli allacciamenti alla reti idrica ed elettrica. L'impianto di depurazione, sarà invece realizzato sempre a cura e spesa del proponente, ma non rientrerà nel computo delle urbanizzazioni.

Pertanto, per quanto sopra evidenziato e sulla scorta delle ultime integrazioni, questo Ufficio esprime parere favorevole all'Accordo di Programma proposto dalla ditta Francesco Pietro PONTE & C. s.a.s., per come rappresentato negli elaborati progettuali."

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 "C", (art. 2.01 punto 1.3 N.T.A. del P.U.T.T./paesaggio).

Negli ambiti di valore distinguibile "C" il P.U.T.T. prevede, quale indirizzo di tutela, "la salvaguardia e la valorizzazione 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 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; pertanto si evidenzia altresì una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal PUTT l'area oggetto di intervento è interessata da vincoli preesistenti precedentemente all'entrata in vigore del P.U.T.T./P.

Inoltre, la stessa area di intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di alcuna componente e/o ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi di pregio strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti dall'art.3.01 delle N.T.A. del P.U.T.T., fatta eccezione della presenza del "vincolo e segnalazioni architettonici e archeologici", in quanto tutto il territorio di Martina Franca ricade in "zona trulli". A tal proposito si fa presente che il lotto oggetto di intervento è interessato dalla presenza di un trullo, recuperato con procedura di restauro conservativo, già operato da specialisti del settore, di circa mq. 40 e non è interessato da nessun altro intervento da parte del presente progetto. Inoltre, la stessa relazione specifica, che lo stesso lotto non è interessato dalla presenza di "campi parietali" (con le tipiche colture a vigneto).

Pertanto, non si rileva alcuna interferenza significativa (ovvero alcun vincolo di immodificabilità assoluta) tra quanto 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. Come osservabile sulla cartografia tematica dei 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.

- 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 dei P.U.T.T. non sono presenti boschi, macchie, parchi, specie arboree o floristiche, nonché faunistiche, rare o in via di estinzione. In particolare sull'area d'intervento è presente un'area pinetata, che così come si rileva anche dalla perizia giurata presentata del tecnico progettista, risulta interessare il fg. 56 par.lla 360n e 361 per un'estensione di mq. 1650, impiantata dai vecchi proprietari dell'area, sulla quale non sono previsti interventi edilizi ma la stessa area sarà utilizzata per lo svago degli ospiti della realizzando struttura turistica. Pertanto, nella relazione di verifica, il progettista specifica che detta area non può essere considerata quale area boschiva, così come esplicitato dall'art. 3.10 punto 1.5.1 essendo la stessa inferiore a 2000 mq. e che a distanza di 300 mt. all'intorno non risultano altri appezzamenti di bosco e macchia. Pertanto l'area d'intervento non risulta assoggettata a vincoli di tutela e a prescrizioni di base dettate dalle NTA del PUTT.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area pur ricadendo in zona trulli secondo la cartografia tematica di P.U.T.T., come tutto l'agro di Martina Franca, non è interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore. Il lotto, come già detto, è interessato da una costruzioni a trullo, già precedentemente recuperata nei termini sopra esposti, e non sono presenti nelle immediate vicinanze costruzioni a trullo di significativa importanza. Inoltre non inserita in itinerari di significato storico, luoghi della memoria storica e della leggenda, percorsi della transumanza.

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 costruttivo previsto non comporterà alterazioni significative sotto tutti i profili dei sistemi sopra elencati.

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, 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 poco evidenziabili sull'area oggetto di intervento e nelle aree contermini e tenendo conto di quanto prescritto dall'Assessorato all'Ambiente (giusta nota 11094 del 22/10/01):

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;

è vietata qualsiasi modifica al trullo esistente sul lotto, già precedentemente recuperato;

le aree destinate a parcheggi risultino permeabili alle acque;

le nuove strutture previste non interessino aree coperte da vegetazione naturale;

che negli interventi a verde siano utilizzate specie autoctone.

Poiché le aree interessate rientrano nell'ambito della zona di Protezione Speciale e del Sito di Importanza Comunitario "Murgia di Sud-Est" individuato con D.M. 3.4.2000 (G.U. n.95 del 22.4.2000), il Comune di Martina Franca, con nota n. 8179 del 8/6/2001, ha trasmesso all'assessorato Regionale all'Ambiente -settore Ecologia- la valutazione di impatto ambientale per il parere di competenza, pur avendo certificato il tecnico progettista ed avvallato dal DUT che l'intervento, non è assoggettabile alla valutazione di incidenza ambientale in base all'allegato B p.to B2ax della l.r. 11/2001.

A tal proposito l'Assessorato Regionale all'ambiente - settore Ecologia-, a seguito della valutazione di impatto ambientale, con nota n. 11094 del 22/10/2001, ha espresso parere favorevole, per le motivazioni contenute nella citata nota n. 11094/2001, a condizione che:

Le aree destinate a parcheggio risultino permeabili alle acque;

Le nuove strutture previste non interessino aree coperte da vegetazione naturale;

Che negli interventi a verde siano utilizzate specie autoctone.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto in ditta Francesco

Pietro PONTE & C. s.a.s., 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 con tipizzazione dell'area, da zona agricola-residenziale F2/2 a zona per impianto produttivo di tipo turistico-alberghiero, con gli 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 localizzazione dell'area in un ambito territoriale già interessato da interventi di edilizia residenziale esistente compatibile con la destinazione dell'intervento proposto e alle specificità dell'intervento (ampliamento).

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1) Obbligo da parte della Ditta "Francesco Pietro PONTE & C. s.a.s.", 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 dell'insediamento.

2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della Ditta "Francesco Pietro PONTE & C. s.a.s.", in ordine al mantenimento dei nuovi 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 Martina Franca 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 come verificato dal parere del DUTC, (mq 1432).

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 1mq. ogni mc. di costruzione, fissato dalla legge n° 122/89 e s.m.

5) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;

6) Inalienabilità delle singole unità residenziali alberghiere.

L'intervento comporta, come già detto, variante allo strumento urbanistico vigente (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 Martina Franca.

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

Infine si da 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 Martina Franca per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente dalla Ditta Francesco Pietro PONTE & C. s.a.s., dell'ampliamento di una attività ristorativa esistente da destinare a struttura ricettiva turistico-alberghiera nel territorio Comunale di Martina Franca.

- 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 Martina Franca rappresentato dal Sindaco Avv. Leonardo CONSERVA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per l'ampliamento di una attività ristorativa esistente da destinare a struttura ricettiva turistica-alberghiera con annessi servizi nel Comune di Martina Franca da parte della Ditta "Francesco Pietro PONTE & C.s.a.s", con sede in Martina Franca.

### 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 turistico-alberghiero;
- 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 la Ditta "Francesco Pietro PONTE & C. s.a.s" ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Martina Franca, dell'ampliamento di una struttura ristorativa esistente da destinare ad attività ricettiva turistico-alberghiera con annessi servizi in località "Maselluzzo";
- b) che, in assenza di aree nello strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Martina Franca ha richiesto, con istanza in data 8.6.2001, prot. n.4305, 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 dell'ampliamento di una struttura ristorativa esistente da destinare ad attività ricettiva turistico-alberghiera con annessi servizi da parte della "Francesco Pietro PONTE & C.s.a.s";

### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Martina Franca;

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di di Martina Franca dispone di aree con destinazione specifica per la realizzazione di una struttura ricettiva turistico-alberghiero con annessi servizi in località "Carucci"; dalla Ditta "Francesco Pietro PONTE & C.s.a.s" e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione mq 11.485 tipizzata come zona agricola residenziale F2/2;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 11.485, risulta censita in catasto terreni in agro di Martina Franca al foglio n°56 p.lle n°360 e 361, poiché l'area d'intervento è classificata come zona agricola residenziale "F2/2 nel P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Ditta "Francesco Pietro PONTE & C.s.a.s":
- c) che la Ditta "Francesco Pietro PONTE & C.s.a.s" 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 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 Martina Franca 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 "Francesco Pietro PONTE & C.s.a.s".

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Martina Franca 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 Martina Franca con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "Francesco Pietro PONTE & C.s.a.s" dell'ampliamento di un'attività ristorativa esistente da destinare ad attività ricettiva turistico-alberghiero con annessi servizi in variante al vigente strumento urbanistico. L'area interessata dall'intervento è tipizzata nel vigente P.R.G. come zona agricola residenziale "F2/2" del Comune di Martina Franca. 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 "Francesco Pietro PONTE & C. s.a.s" 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 Martina Franca e la Ditta "Francesco Pietro PONTE & C. s.a.s" 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 "Francesco Pietro PONTE & C.s.a.s", 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 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 Martina Franca 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 Martina Franca. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Martina Franca, 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 alla Ditta "Francesco Pietro PONTE & C. s.a.s", 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.

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 Martina Franca provvederà 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 Martina Franca.

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 Il Presidente della  
di Martina Franca Regione Puglia  
Avv. Leonardo Conserva Dott. Raffaele Fitto

---