



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 108 del 24/09/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1297

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

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

"La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 "Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e artigianale" così come modificata ed integrata dalla l.r. n.8 del 28.01.1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali".

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

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

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

A- Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare

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

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

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

Per tali interventi si prescrive quanto segue:

a) nella fascia compresa entro i 500 mt con esclusione della edificazione nella fascia dei 300 mt dal confine del Demanio Marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:

1,5 Ha;

indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mc/mq;

0,10;

0,20;

7,00 mt. Per UT = 0,10;

altezza d'edifici circostanti per UT = 0,20

1

Distanza fra pareti di edifici antistanti minimo 10 mt.

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

1,5 Ha;

Indice di fabbricabilità territoriale 0,50 mc/mq.;

0,10;

11,50 mt.;

1;

Distanza fra pareti di edifici antistanti, minimo 10 mt.

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

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

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

Alla predetta nota n.2306/02 è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 11/02/2002 dal Dirigente del Settore Tecnico che testualmente di seguito si riporta:

""VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

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

ATTESTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"VISTI gli atti d'ufficio

SI ATTESTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tav. n.1 - Relazione Tecnica;

Tav. n.2 - Stralci Planimetrici;

Tav. n.3 - Planimetria Generale- Profili;

Tav. n.3bis - Aree da cedere al Comune;

Tav. n.4- Piante;

Tav. n.5 - Prospetti e sezioni;

Tav. n.6 - Urbanizzazioni;

Tav. n.7 - Relazione Economica - descrittiva di un intervento produttivo con piano occupazionale;

Tav. n.8 - Schema di convezione;

Tav. n.9 - Documentazione fotografica;

Relazione Geologica.

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

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

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

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

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

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area

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

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

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

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

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

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

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

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

- 1) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n.14 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto.
Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere

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

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

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

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

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

Sistema geologico geomorfologico ed idrogeologico: l'area su cui si colloca la proposta progettuale è parte integrante di un terrazzo alluvionale ad una quota di circa 10 mt. sul livello del mare. In affioramento si riconosce una formazione alluvionale costituita da ciottoli, sabbie, limi e argille in successione irregolare, che non mostra alcun segno di erosione e dissesti in atto e/o potenziali. La tipologia dell'intervento da attuare, come riportato nei grafici progettuali, è tale da non alterare l'equilibrio idrogeologico dell'area, ne avrà effetti sia diretti che indiretti sulla qualità delle acque di falda.

Sistema "copertura botanico - vegetazionale e colturale": attualmente il territorio oggetto dell'intervento si trova in stato di degrado, dovuto all'abbandono delle pratiche manutentive. Infatti, l'area interessata dal progetto da tempo non è più adibita ad uso agricolo e non presenta comunque caratteristiche vegetazionali di pregio o quanto meno di particolare rilevanza. Il progetto prevede l'edificazione con un contenuto sviluppo in altezza e volume distribuito all'interno dell'area secondo i criteri di una composizione architettonica mirante a garantire ampie visuali panoramiche libere. Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona; inoltre i viali e gli spazi da adibire a verde saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e di alberature tipiche della zona garganica al fine di favorire l'inserimento delle nuove opere nel paesaggio.

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

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

Siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e pertanto meritevoli di tutela. Le recinzioni ed i muri di contenimento a farsi dovranno essere realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti.

Le eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva; siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra

(sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento.

Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre, verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona (colori tenui della gamma delle terre).

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

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

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

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4. comma 4°, lett.e) - della l.r. n.7/97.

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

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

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

LA GIUNTA

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

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

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Società "EDILVIESTE s.r.l." di un complesso alberghiero in l.tà "Macchia di Mauro" del Comune di VIESTE;

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

ACCORDO DI PROGRAMMA

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

PREMESSO:

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

CONSIDERATO:

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

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 8.570,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n° 28 p.IIa n°79;
- c) che le aree e le opere progettate risultano rientrare nell'ambito della Zona "2" del Parco Nazionale del Gargano e, pertanto, prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, dovrà acquisirsi il parere di competenza dell'Ente Parco. Parimenti dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del

15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D". Resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.

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

VISTA

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

TUTTO CIO' PREMESSO

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

1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° del costituiscono parte integrante e sostanziale dell' Accordo di Programma;

2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Società "EDILVIESTE s.r.l." di un complesso alberghiero, con annessi servizi, in variante al vigente strumento urbanistico che tipizza le aree interessate come zona "F" per servizi. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. ____ del _____;

3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. ____ del _____;

4) La Società "EDILVIESTE s.r.l." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione con individuazione del recapito finale in conformità alle leggi vigenti.

5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Vieste e la Società "EDILVIESTE s.r.l." diretta a disciplinare:

a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;

b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;

c) il divieto per la Società "EDILVIESTE s.r.l." di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;

d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n.14 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E..

In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Sindaco del Comune Il Presidente della
di Vieste Regione Puglia

On. Domenicantonio SPINA DIANA Dott. Raffaele FITTO