



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003, n. 1301

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

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

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

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

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

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

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

A- Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare

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

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

Tutte le strutture alberghiere devono essere dotate di attrezzature complementari per lo svago e lo sport e rispondere ai requisiti previsti dalla L.R. 11/99. Sono inoltre consentite strutture non ricettive ma complementari al turismo (parchi divertimento, discoteche, centri congresso, centri di aggregazione giovanile, di sperimentazione teatrale e 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 drcostanb per ur = 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 note n.2305 del 12/02/2002 e n.302 del 28/11/2002 ha trasmesso la documentazione richiesta.

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

"VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

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

ATTESTA

CHE il progetto presentato dalla ditta SCALA Domenico per la costruzione di un complesso alberghiero in Loc. S. Andrea, è coerente con i contenuti dell'Accordo di Programma con le direttive emanate dalla

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Superficie territoriale: mq. 30.310 (di cui mq.10.600 oltre i 500,00 m. dal demanio marittimo);
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,40 mc/mq.; 0,50 mc/mq. oltre i 500,00 m.;
- Superficie coperta di progetto: mq. 1.224,00;
- Superficie totale dei livelli
(mq.1.224 x 4): mq. 4.896,00;
- Rapporto di copertura: 4,04%;
- Volume di progetto: mc. 13.158,00;
- Indice di utilizzazione
territoriale (Ut); 0,04;
- Altezza max fabbricati: ml. 10,50;
- Visuale libera: 12,5;
- Per parcheggi privati: mq. 1.318
(ubicati
nel piano
seminterrato);
- Aree per standards pubblici: mq .4.000
(di cui il 50%
destinati a
parcheggi
pubblici).

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

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

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

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

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

Tav. n.1 - Relazione Tecnica;

Tav. n.2 - Stralci Planimetrici;

Tav. n.3 - Planimetria Generale- Profili;

Tav. n.4 - Aree da cedersi al Comune;

Tav. n.5- Piante;

Tav. n.6 - Prospetti e sezioni;

Tav. n.7 - Urbanizzazioni;

Tav. n.6 - Pianta primo e secondo piano;

Tav. n.8 - Documentazione fotografica;

Tav. n.9 - Schema di convezione.

Relazione Economica - descrittiva di un intervento produttivo con piano occupazionale;

Relazione Geologica.

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

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

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

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

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

di Programma.

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

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

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

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;
- 2) Le aree a standards da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
- 3) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 4) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, acquisizione:
 - del parere sul vincolo idrogeologico da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Foggia;
 - del parere espresso dall'Ente Parco Nazionale del Gargano, nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'intervento;
- 5) Assoggettamento dell'intervento alle disposizioni della l.r. n.11/2001;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

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

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

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

allegato al presente provvedimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel comprensorio non è stata accertata la presenza di specie rare e animali in via di estinzione. inoltre i

viali e spazi adibiti a verde saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e di alberature tipiche della zona al fine di favorire l'inserimento delle nuove opere nel paesaggio.

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

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

Siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e pertanto meritevoli di tutela.

Le recinzioni ed i muri di contenimento a farsi dovranno essere realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti.

Le eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva; siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LA GIUNTA

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

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

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Ditta SCALA Domenico - Amm.re Unico Soc. "Delle More s.r.l." di un complesso alberghiero in I.tà "S. Andrea" del Comune di VIESTE;

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

Il Segretario della Giunta 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 Vieste rappresentato dall'on. Domenicantonio SPINA DIANA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di una struttura alberghiero con annessi servizi in località "S. Andrea" nel Comune di Vieste da parte del sig. SCALA Domenico - Amm.re Unico della Società "Delle More s.r.l.".

PREMESSO:

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

CONSIDERATO:

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

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, anch'essi in variante al P.R.G. vigente;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 30.310,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n° 11 p.lle nn°224, 289, 454, 457 e 461;
- c) che le aree e le opere progettate risultano rientrare nell'ambito della Zona "2" del Parco Nazionale del Gargano e nell'allegato "B", elenco "B", della l.r. n.11/2001 e, pertanto, si prescrive di sottoporre lo stesso a Verifica di Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale, prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, ai sensi della l.r. n.11/2001. Parimenti dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D". Resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art.5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.
- d) che la Società "Delle More s.r.l." dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 18 addetti a tempo indeterminato e 14 unità a tempo determinato

VISTA

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

TUTTO CIO' PREMESSO

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

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° del costituiscono parte integrante e sostanziale dell' Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Società "Delle More s.r.l." di una struttura alberghiera, con annessi servizi, in variante alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico che subordinano gli interventi nelle zone "CT - turistiche" alla preventiva redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo nonché agli indici e parametri urbanistico - edilizi previsti dal P.R.G. vigente per la zona "CT" interessata. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma

deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. ____ del _____;

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

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

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

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

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

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

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

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

e) inalienabilità dei singoli edifici costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

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

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

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

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

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

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

11) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente

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

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

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

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

Il Sindaco Del Comune Il Presidente Della
Di Vieste Regione Puglia
On. Domenicantonio SPINA DIANA Dott. Raffaele FITTO
