



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 48 del 21/04/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 aprile 2004, n. 445

Melendugno (Le) - LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per realizzazione residence turistico-alberghiero in loc. S. Andrea in ampliamento a struttura turistica esistente denominata "Masseria Giammarino".

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico Santaniello sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. 2°. 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-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.lvo 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 Melendugno (LE) con nota n. 6892 del 21.05.2003, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della Ditta "GIAMMARINO UNO Srl, di un insediamento turistico alberghiero inviando con nota n° 6893 del 21/05/2003 i seguenti elaborati:

1. TAV. 1 Relazione Tecnica descrittiva;
2. TAV. 1a documentazione fotografica;
3. TAV. 1b schema di convenzione;
4. TAV. 1c valutazione economica di massima delle opere di urbanizzazione;
5. TAV. 1d planimetria con individuazione delle opere di urbanizzazione;
6. TAV. 1e estratto autentico di mappa;
7. TAV 1f business pian;
8. TAV 2 Verifica di compatibilità con il PUTT;
9. TAV 3 localizzazione dell'intervento;
10. TAV 4 planimetria generale piano terra;
11. TAV 5 planimetria generale primo piano;
12. TAV 6 planovolumetrico e viste assonometriche;
13. TAV 7 planimetrie unità abitative e blocco servizi;

14. TAV 8 tipologia unità abitative;
15. TAV 9 blocchi servizi;
16. TAV 10 prospetti e sezioni n° 1-2-3-4-5-6;
17. TAV 11 prospetti e sezioni n° 7-8-9 e particolare costruttivo;
18. TAV 12 antiteatro;
19. TAV 13 verifica standards urbanistici;
20. TAV 14 planimetria percorsi disabili;
21. Scheda di valutazione del responsabile del servizio urbanistica del Comune di Melendugno (LE).

A seguito di apposita richiesta di documentazione integrativa, effettuata con lettera n° 9953/c in data 02/10/2003 dall'Assessorato all'Urbanistica, il Comune di Melendugno (LE) con successiva nota n° 15440 del 06/11/2003, ha trasmesso, ad integrazione di quanto già inviato, i seguenti ulteriori elaborati:

Relazione Tecnica integrativa;

1. Elaborato Integrativo - Individuazione su stralcio aerofotogrammetrico dell'area d'intervento, con esatta indicazione del tipo di opere di urbanizzazione esistenti e di quelle a farsi;
2. Elaborato Integrativo - planimetria generale con individuazione e quantificazione delle aree a standard da reperire all'interno dell'area oggetto dell'intervento;
3. Elaborato integrativo - planimetrie quotate delle unità abitative e del blocco servizi;
4. Elaborato integrativo - Individuazione su stralcio catastale;
5. atti e documenti contenenti atti che legittimano il complesso esistente ed autorizzazioni varie - elaborato integrativo -;
6. scheda integrativa di valutazione del responsabile del servizio urbanistica del Comune di Melendugno (LE).

Ai predetti atti trasmessi dal Comune di Melendugno (LE) sono allegate le relazioni di istruttoria redatte dal Responsabile Comunale del Servizio Urbanistica datate 20/05/2003 e 06/11/2003, nelle quali viene attestato che:

Il progetto presentato prevede la realizzazione di un residence turistico alberghiero in S. Andrea, in ampliamento e potenziamento di una attività produttiva già esistente ed operante (Struttura Turistico ricettiva denominata "Masseria GIAMMARINO");

la superficie complessiva dell'attività turistico ricettiva esistente è censita in catasto al foglio n° 80 p.lle 1,2,3,4 e porzione della n° 33 ed al foglio n° 78 p.lle n° 5,6 e 13 per una superficie complessiva di mq 14.727;

l'area interessata dall'Intervento in ampliamento a quella esistente è censita in catasto al foglio n° 80, p.lla n° 217 e si estende catastalmente per complessivi mq. 36.000;

l'area individuata in ampliamento per la realizzazione dell'attività di un residence turistico alberghiero ricade nel vigente P.R.G. in zona E1 destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura ed è gravata dal solo vincolo paesaggistico, ex D.lgs 490/99 e non ricade in zona soggetta a: vincolo idrogeologico, vincolo ex legge 1089/39, in aree boscate, in aree gravate da usi civici, in aree soggette a vincoli faunistici ed inoltre che l'area d'Intervento, come si rileva dalla verifica di compatibilità dell'intervento con le previsioni del PUTT/P e relative NTA, la non sussistenza delle condizioni di immodificabilità assoluta finalizzate alla tutela del territorio;

il vigente strumento urbanistico pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica

non detiene attualmente l'effetto di operatività delle stesse e quindi l'effetto di operatività giuridica, in quanto gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla redazione ed all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

con l'intervento proposto si intende promuovere e mantenere livelli occupazionali superiori al minimo richiesto e che il piano occupazionale è stato redatto in conformità alle direttive emanate con DR del 10/10/2000 n° 1248;

la ditta proponente si è impegnata a reperire le aree a standard ed in alternativa alla cessione al Comune a monetizzare le stesse nonché a realizzare le urbanizzazioni necessarie e gli allacciamenti ai pubblici servizi;

la stessa ditta ha previsto nell'ambito del lotto di intervento aree destinate a standard per una superficie tale da garantire il rispetto dei parametri di cui all'art. 5 del DM 1444/68;

la ditta medesima si è impegnata a realizzare a proprie spese opere che l'Amministrazione Comunale indicherà e che riterrà necessarie per un importo di Euro 100.000,00 o a monetizzare le stesse;

la proposta presentata non deroga dalle norme in materia di vincoli di tutela del territorio come previsto dalle vigenti leggi;

gli effetti dell'accordo di programma richiesto dalla società Giammarino non comportano oneri a carico né della Regione Puglia né del Comune di Melendugno;

la proposta presentata non è soggetta a procedure di VIA ne tanto meno a quella di verifica di impatto ambientale.

A conclusione dell'istruttoria tecnica di competenza, il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Melendugno, esprime parere favorevole alla proposta di Accordo di Programma ed attesta che la documentazione tecnica prodotta, è sufficiente per individuare la variante proposta.

Dall'esame degli atti trasmessi si è riscontrato che l'intervento proposto prevede la realizzazione di un residence turistico alberghiero quale ampliamento e potenziamento di una attività produttiva già esistente ed operante denominata "Masseria GIAMMARINO, ubicata a breve distanza dalla marina di S. Andrea in prossimità della strada provinciale Borgagne-S. Andrea.

La superficie complessiva dell'attività turistico ricettiva esistente, censita in catasto al foglio n° 80 p.lle 1, 2, 3, 4 e porzione della n° 33 ed al foglio n° 78 p.lle n° 5,6 e 13, è di complessivi mq 14.727 mentre l'area interessata dall'intervento in ampliamento, censita in catasto al foglio n° 80, p.lle n° 217, si estende per mq. 36.000;

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

Sup. fondiaria attività esistente mq. 14.727

Sup. fondiaria in ampliamento mq. 36.000

Sup. totale lotto mq 50.727,00

Max inviluppo sup.

coperta PT ampl. mq 3869,94

Volume struttura esistente mc. 4.175,97

Volume struttura in ampliamento mc 18.321,17

Volume complessivo mc. 22.497,14

I.f.f. ampliamento mc/mq 18321.17/36000 0.5089

H.max. fabbricati m. 6,60<10.50

D.c> m.10,00

Rapp. Copertura ampliamento

0.1075= 10.75%<25%

Parcheeggi privati ampliam.

1832.12 mq

Sup. lorda pavimentata ampi. mq 3706.43

mq 2.965,14

Tale intervento, prevede il potenziamento della capacità ricettiva del complesso esistente, già dotata di ristorante, disco-bar e attrezzature sportive, attraverso la costruzione di una residenza turistico alberghiera composta in totale da n° 88 unità di ricezione alberghiera di cui, n° 52 monocali e n° 36 bilocali, per un totale di 124 posti letto che in aggiunta ai n° 12 esistenti porteranno la capacità complessiva finale a 136 posti letto.

Oltre alle unità abitative che saranno prive di angolo cottura in quanto la formula di accoglienza proposta riguarderà un'offerta in formula hotel di pensione completa o mezza pensione, con servizio sala ristorante già operante nel complesso esistente, saranno realizzati n° tre fabbricati a pianta rettangolare aventi strutture di supporto all'attività alberghiera (reception, centro servizi, uffici amministrativi e direzionali, bar ecc), un anfiteatro a gradoni con proscenio della capacità di 90 posti a sedere, oltre a varie opere di sistemazione esterna delle aree libere a verde e parcheggi.

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

- a) che l'attività del complesso comporterà l'impiego di 10 addetti a regime (di cui n° 6 unità a tempo pieno ed indeterminato e n° 13 unità a tempo pieno e determinato per 4 mesi all'anno);
- b) che il vigente PRG, pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica non detiene attualmente l'effetto di operatività giuridica delle stesse;

In relazione a quanto sopra rappresentato, si ritiene che l'intervento proposto dal Turi Oronzo legale rappresentante della ditta GIAMMARINO UNO Srl, 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.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico atteso che, sulla scorta della documentazione fornita, non risultano interferenze con le direttive di espansione dell'abitato.

L'intervento in argomento che non può essere inteso come un naturale ampliamento di una struttura esistente ma dovrà essere considerato nella sua globalità, dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

1. Nell'ambito dell'intero lotto di intervento per complessivi mq 50.727,00 (mq 14.727+mq. 36.000) dovrà essere individuata e destinata a standards pubblici, da cedere gratuitamente al Comune, una superficie tale da garantire il rispetto dei parametri minimi di cui all'art. 5 - punto 2 - dei D.I.M. 02/04/68 n° 1444 e ciò rapportato ad una superficie lorda di pavimento per complessivamente a mq. 6.940,00 (esistente ed ampliamento) determinata d'Ufficio sulla scorta dei dati metrici indicati nella "Relazione Tecnica Descrittiva" di progetto;
2. Nella realizzazione dei corpi di fabbrica all'interno dell'area e della recinzione del lotto, dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada;
3. le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

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 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n° 122/89 e s.m.;

5. Obbligo da parte della Ditta "GIAMMARINO UNO Srl", di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera, nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alle disposizioni di legge e vigenti in materia, nonché degli impianti di fornitura di energia elettrica a e delle aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;

6. La previsione di idonea e formale garanzia da parte della Ditta "GIAMMARINO UNO Srl", in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (10 addetti a regime di cui n° 6 unità a tempo pieno ed indeterminato e n° 13 unità a tempo pieno ed determinato per 4 mesi all'anno) 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 nullaosta 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 Melendugno (LE) ratificherà il presente Accordo di Programma;

7. Le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari costituenti il centro turistico - alberghiero devono rispettare le disposizioni della L.R. n° 11/99;

8. Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico-alberghiero.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione della porzione di area classificata E1 in zona di tipo D2 (area attigua), con indici e parametri urbanistico-edilizi complessivi, come rinvenuti dal progetto in atti 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 Melendugno (LE).

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

Si dà atto che l'intervento non è assoggettabile alle disposizioni della L.R. 11/2001 e che l'area interessata non ricade in sito di importanza comunitaria né in zona di protezione speciali di cui al Decreto del Ministro dell'Ambiente 3/4/2000.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T./Paesaggio l'area interessata dall'intervento, con riferimento al livello dei valori paesaggistici presenti, ricade per circa i 2/3 in un A.T.E. classificato di tipo "C" ed il restante 1/3 in ambito di valore "D" (art. 2.02 punto 1.2 N.T.A. del P.U.T.T./paesaggio).

Il piano all'art. 2.02 del Titolo II Ambiti territoriali estesi stabilisce per gli indirizzi di tutela che negli ambiti di valore distinguibile "C" debbono essere perseguiti gli obiettivi di salvaguardia e 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".

Per gli ambiti di valore relativo "D" deve essere perseguita la valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche;

In merito, come già detto da parte della Ditta proponente è stata trasmessa la relazione per la verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del P.U.T.T./P.

In detto elaborato 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 P.U.T.T. 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. 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 proposto inoltre rappresenta quanto segue:

- Sistema dell'assetto tipologico, geomorfologico, idrogeologico: il lotto di terreno oggetto dell'intervento ha una distanza minima misurata dal confine est prospiciente il mare, fino al costone roccioso di mt 1270. Considerato che in assenza della perimetrazione delle zone litoranee da individuarsi in sede di formazione dei sottopiani, si assume come zona litoranea una fascia della profondità costante di mt 100 dal perimetro interno del demanio marittimo e come area annessa, sempre in assenza dei sottopiani, una fascia di profondità costante di mt 200 dal perimetro verso l'entroterra della zona litoranea, se ne deduce che il lotto di intervento ricade abbondantemente al di fuori della zona litoranea e dell'area annessa. - In maniera analoga il lotto non ricade all'interno di zone con presenza di CORSI D'ACQUA così come definiti dall'art. 3.08.

Le tavole del P.U.T.T. - serie n. 10 "Geomorfologia" - individuano all'interno della superficie del lotto un ciglio di scarpata in realtà inesistente come rilevasi dall'aerofotogrammetria allegata. Dallo stesso aerofotogrammetrico, comunque, si può individuare un lieve ciglio di scarpata posto ad una distanza di circa 210 mt. Dal confine est del lotto. Ad ogni modo nella peggiore delle ipotesi, trattandosi di un ciglio di classe 2.2 (ciglio/crinale con pendenza inferiore al 30%) le norme assumono il regime di salvaguardia per un'area annessa una fascia della larghezza di 50 metri dalla linea del ciglio e quindi ben minore del 210 metri misurati.

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale. colturale e della potenzialità faunistica:

Il lotto oggetto del progetto sorge in un'area pressoché pianeggiante la cui superficie è stata sempre oggetto di colture a seminativo.

Oltre alla strada Comunale denominata Giammarino, che delimita ad OVEST il lotto del terreno, esiste una piccola area boschiva piantumata con pino silvestre di superficie di poco superiore ai 2000 mq. Detta area risulta riportata sulla TAV. "Serie n° 4". -

In tali casi il piano all'art. 3.10.3. individua ai fini della tutela dei boschi, due differenti regimi di

salvaguardia relativi a:

Area di pertinenza del Bosco che risulta costituita dall'area propria occupata dal bosco;

Area annessa che risulta costituita dall'area contermina all'intero contorno dell'area di pertinenza e che, in mancanza di perimetrazione con i sottopiani, si ritiene formata da una fascia della larghezza costante di 100 mt.

Come appare dalla tav. grafica riportante la posizione del lotto e dei fabbricati oggetto dell'intervento, l'intero lotto risulta esterno per tutto il suo perimetro al contorno dell'area annessa e pertanto non sono applicabili per il lotto le prescrizioni di base.

L'area oggetto dell'intervento non contempla "BENI NATURALISTICI " così come definiti dall'art. 3.11 del capo III, né ZONE UMIDE così come definite dall'art. 3.12 o AREE PROTETTE così come definite dall'art. 3.13.

All'interno dell'area non sono presenti elementi diffusi di paesaggio agrario così come definiti dall'art. 3.14 del capo III, paragrafo 3.14.1 essendo presenti come colture arboree unicamente n° 4 alberi di fico.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: Il lotto oggetto dell'intervento non risulta compreso all'interno di aree archeologiche vincolate ai sensi del titolo I del D.vo n° 490/99, ma contiene "Beni architettonici extraurbani" ovvero opere di architettura vincolate come "Beni culturali" ai sensi del titolo I del D.vo n° 490/99 o segnalate, di riconosciuto interesse storico-architettonico-paesaggistico, ovvero la struttura a torre costituente la parte più antica del complesso della masseria che si fa risalire al XVI secolo.

E' bene osservare come tutto il nucleo edilizio costituente la masseria, compresa la torre, sia stato già oggetto di opere di recupero funzionale con cambio di destinazione d'uso, autorizzate dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali, Artistici e Storici di Bari, con nota prot. N° 27746 del 20/10/99. In tali situazioni il piano, ai fini della tutela dei beni architettonici extraurbani e della applicazione delle prescrizioni di base, individua due differenti regimi di salvaguardia relativi a:

5.1 AREA DI PERTINENZA costituita dall'area direttamente impegnata dal bene archeologico;

5.2. AREA ANNESSA costituita dall'area contermina all'intero contorno dell'area di pertinenza e che, in mancanza di perimetrazione con i sottopiani, si ritiene formata da una fascia della larghezza costante di 100 mt.

Dalla tavola riportante la posizione del bene archeologico vincolato e dei fabbricati oggetto dell'intervento proposti, gli stessi restano sempre esterni alla fascia costituente l'area annessa e pertanto non sono applicabili per l'intervento le prescrizioni di base.

Come riportato nell'atlante della documentazione cartografica alla serie n° 7 USI CIVICI, il lotto interessato non risulta censito tra i siti del "paesaggio agrario".

Analogamente il lotto non risulta censito tra "i punti panoramici" dai quali si hanno le condizioni le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del paesaggio pugliese.

Preso atto di quanto verificato dal progettista nella relazione in atti e 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 edificazione previsto non comporterà alterazioni significative sotto tutti i profili dei sistemi sopra elencati. L'intervento proposto risulta compatibile con il paesaggio contermina, tenuto conto che l'area di intervento risulta circondata da edilizia, l'ambito oggetto di intervento risulta intercluso da corpi di fabbrica già realizzati o in via di realizzazione e quindi la stessa area risulta del tutto priva di naturalità.

L'intervento proposto non comporterà alterazioni significative sia sul sistema geo-morfo-idrogeologico, sia sul sistema botanico-vegetazionale, sia sul sistema storico-culturale.

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 dell'ambito territoriale esteso interessato in quanto non interferisce con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualifica paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale sottordinata.

Per quanto sopra detto e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art. 5.03 delle NTA del P.U.T.T./Paesaggio, per la variante urbanistica proposta, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti sull'area oggetto di intervento, soprattutto visivo, e per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Siano 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 (lungo il confine con la viabilità pubblica esistente);
- Siano limitati ai minimi indispensabili i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento;
- In considerazione della presenza nell'ambito delle aree oggetto d'intervento della Masseria vincolata ai sensi del D.Lvo 490/99, si prescrive che i nuovi interventi edilizi siano localizzati al di fuori dell'area annessa al predetto bene e che nell'ambito di detta "area annessa" gli interventi previsti siano compatibili con quanto in merito fissato dall'art.3.15.4 delle N.T.A. del PUTT.

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

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

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

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

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

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'U.O. 2° 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 Melendugno (LE) per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta GIAMMARINO UNO SRL, di un Residence Turistico Alberghiero in località S. Andrea sulla strada prov.le Borgagne - S. Andrea in ampliamento ad una struttura turistica esistente denominata "Masseria GIAMMARINO".

- 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. 5.02 delle citate N.T.A. e ciò prima del rilascio della C.E.;

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

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

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di MELENDUGNO (LE) rappresentato dal Sig. Sindaco, ing. Giordano CARROZZO 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 Residence turistico Alberghiero in località S. Andrea sulla strada provinciale BorgagneS.Andrea in ampliamento della struttura turistica esistente denominata ""Masseria GIAMMARINO" nel Comune di Melendugno (LE) da parte della Ditta ""GIAMMARINO UNO Srl"".

PREMESSO:

1. che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

2. che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;

3. che, ai sensi del richiamato art. 34 del D.lvo 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e approvato con decreto del Presidente della Regione determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti;

CONSIDERATO:

1. che la Ditta ""GIAMMARINO UNO Srl" ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Melendugno, di un Residence Turistico alberghiero in ampliamento della struttura turistica esistente denominata "Masseria GIAMMARINO".

2. che in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico e trattandosi di ampliamento di struttura esistente, il Sindaco del Comune di Melendugno ha chiesto, con istanza in data 21/05/2003, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e L.R. n. 8 del 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento programmato dalla ditta ""Giammarino Uno Srl"" su un'area attualmente tipizzata "E1 - Agricola". in variante al P.R.G. vigente.

PRESO ATTO:

della documentazione trasmessa dal l'Amministrazione Comunale di Melendugno:

a) che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica di ampliamento di una struttura turistica esistente in area dell'estensione catastale complessiva di mq. 50.727,00 (mq 14.727 esistente + mq. 36.000 ampliamento) con destinazione per l'area interessata dall'ampliamento a zona E1 "agricola" e per l'area della struttura alberghiera esistente a zona D turistico alberghiera nel vigente strumento urbanistico;

b) La superficie complessiva dell'attività turistico ricettiva esistente, censita in catasto al foglio n° 80 p.lle 1, 2, 3, 4 e porzione della n° 33 ed ai foglio n° 78 p.lle n° 5, 6 e 13, è di complessivi mq 14.727 mentre l'area interessata dall'intervento in ampliamento, censita in catasto al foglio n° 80, p.lla n° 217, si estende per mq. 36.000;

c) che la ditta ""Giammarino Uno Srl"" si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti a regime pari a 10 unità (di cui 6 unità fisse e n. 13 unità a tempo determinato per 4 mesi all'anno);

VISTA

la deliberazione n. _____ del _____ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Melendugno ai sensi delle citate LL.RR. del 19 Dicembre 1994, n. 34 e 28/01/1998, n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta ""Giammarino Uno Srl""

TUTTO CIO' PREMESSO

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

1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;

2) In attuazione delle LL.RR. 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Melendugno con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta ""Giammarino Uno Srl"" di un residence turistico alberghiero ubicato nel Comune di Melendugno in ampliamento alla struttura turistica esistente denominata "Masseria GIAMMARINO" in variante al vigente strumento urbanistico.

Parte della predetta struttura ricade in zona tipizzata E1 "agricola" del vigente strumento urbanistico del Comune di Melendugno. Per una migliore identificazione del programma costruttivo dell'aria dell'intervento, si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera G.R. n. ____ del _____;

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

4) La ditta ""Giammarino Uno Srl" inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di trattamento, in conformità alle leggi vigenti.

5) Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Melendugno e la ditta "Giammarino Uno Srl" diretta a disciplinare:

- L'obbligo da parte della ditta richiedente l'Accordo di Programma di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura prevista per legge.

- l'obbligo della cessione delle aree per standards urbanistici (art. 5, punto 2 D.M. n. 1444/68) da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima di 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

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

- l'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientale.

- l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R. di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali previsti a regime di n. 10,33 unità e del vincolo della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente assicurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato.

Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri nonché al permesso di costruire. 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 Melendugno ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Melendugno. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Melendugno, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza.

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

7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'Intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alla ditta ""Giammarino Uno Srl"" il permesso di costruire entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1 - 3° comma - L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.

9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a 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 Melendugno provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Melendugno. 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 Il Presidente della
Comune di Melendugno Regione Puglia
Dott. Raffaele Fitto Dott. Giordano Carozzo