



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 54 del 03/05/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 aprile 2004, n. 567

LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per realizzazione di un complesso turistico-alberghiero in località "Masseria dell'Orbo" nel Comune di Alberobello (Ba). Ditta: Residence Barsento s.r.l.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, E.R.P. ed Assetto del Territorio 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 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 Commissario Straordinario del Comune di Alberobello, con nota n 5696 in data 30/5/2002 ha chiesto, al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della ditta "Residence Barsento s.r.l." di un complesso turistico - alberghiero in località "Masseria dell'Orbo", interessante aree poste a ridosso della strada comunale Alberobello - Barsento.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alberobello, con determina prot. 344 del 9/5/2002, ha espresso, in merito all'intervento di cui all'oggetto il parere di competenza che di seguito si riporta:

"Dal raffronto tra la normativa di P.R.G. ed i parametri urbanistico - edilizi del progetto presentato si evince che il programma costruttivo di che trattasi costituisce variante alla strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene sia alla zonizzazione che ai parametri urbanistico-edilizia utilizzati.

Pertanto, per consentire la pratica attuazione del programma costruttivo in progetto, si rende necessario procedere alla definizione di una variante urbanistica puntuale al P.R.G. vigente; ovvero per l'attuazione del programma costruttivo in progetto si rende necessario procedere ad un cambio dell'attuale tipizzazione e degli indici e parametri urbanistici dell'area oggetto dell'intervento che da zona agricola dovrà assumere la tipizzazione a "zona per insediamento turistico alberghieri", secondo le procedure ed i dettami normativi delle LL.RR. n° 34/94 e 8/98, come peraltro espressamente richiesto dall'istanza presentata dalla società in oggetto indicata.

Si rende opportuno, pertanto per consentire la pratica attuazione dell'intervento proposto dalla Società in oggetto, entrare nel merito della verifica del ricorrere o meno, per la pratica di che trattasi, dei presupposti giuridici di cui alle citate leggi regionali atteso che il richiesto Accordo di Programma, qualora approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale, determinerebbe, ai sensi dell'art. 27 comma 4 della L.S. 142/90, la variazione dello strumento urbanistico generale vigente.

Per quanto attiene alla possibilità di procedere alla istruttoria della pratica di che trattasi si rappresenta che gli elaborati scritto-grafici presentati risultano idonei e più che sufficienti per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente formulata dalla società proponente, nonché per disciplinare il successivo rilascio della concessione edilizia ad avvenuta approvazione definitiva della variante urbanistica mediante decreto del Presidente della Giunta Regionale e previo ratifica da parte del Consiglio Comunale.

Per quanto attiene alle correlazioni e/o interferenze del programma costruttivo in progetto con gli strumenti di programmazione vigenti non si rileva alcun contrasto significativo delle opere in progetto con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente, né disarmonie con la programmazione comunale peraltro tesa all'incentivazione degli interventi nel settore turistico-alberghiero attesa la evidente vocazione turistica del territorio comunale di Alberobello.

Si rileva altresì, che le opere in progetto non contrastano con il programma triennale delle opere pubbliche di cui alla L.S. 109/94 né interessano aree destinate a standards di cui al D.M. 2/4/678 n° 1444.

Per quanto attiene al ricorrere dei presupposti giuridici di cui alle LL.RR. 34/94 e 8/98 ovvero della "indisponibilità di aree con destinazione specifica" idonee a recepire l'intervento di che trattasi si precisa che detti presupposti, per il caso in specie, risultano ricorrere pienamente. In particolare lo strumento urbanistico generale vigente pur disponendo in termini di tipizzazione, di aree con destinazione urbanistica specifica (per insediamenti turistico-alberghieri) attualmente comunque presenta aree del tutto insufficienti in quanto già sature ovvero già edificate nonché nel contempo non idonee, in termini di superficie, a recepire al loro interno il programma costruttivo in progetto che interessa una superficie territoriale complessiva pari a mq 52.377.

Per quanto attiene alla eventuale sussistenza di condizioni ostative alla definizione del richiesto Accordo di Programma si rileva che per l'area oggetto dell'intervento non ricorre alcuna delle condizioni di immodificabilità assoluta, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente di cui alla L.R. 56/80 né sull'area interessata dall'intervento risulta insistere alcun vincolo archeologico, naturalistico di uso civico di cui alla L. 1497/39 e L. 431/85 come si evince dalla cartografia tematica del P.U.T.T./P. della Regione Puglia.

Sulle aree interessate dall'intervento in progetto insiste solo ed elusivamente il vincolo paesaggistico riveniente dalla recente intervenuta approvazione del P.U.T.T./Paesaggio, avvenuta con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 pubblicata sul S.U.R.P. n. 8 del 17/1/2002.

In particolare il progetto presentato, pur ricadendo in un "ambito territoriale esteso" classificato di tipo "C" dal P.U.T.T. (pertanto sottoposto a tutela paesaggistica diretta dal predetto strumento di pianificazione territoriale regionale) non interferisce comunque direttamente con alcun ambito territoriale distinto, emergenze, e/o componenti ed insiemi di pregio che costituiscono gli elementi caratterizzanti e strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come definiti dal titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio ed identificati dalla relativa cartografia tecnica. Quanto sopra si evince anche dalla relazione urbanistica (pag. 26 rapporti dell'intervento con il P.U.T.T./P.) nonché dai relativi elaborati di inquadramento territoriale prodotti dal tecnico progettista.

La presenza del vincolo paesaggistico sulle aree oggetto d'intervento, riveniente dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico, subordina l'intervento in progetto all'acquisizione del parere paesaggistico (art.5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e non già dell'autorizzazione, paesaggistica di cui all'art. 5.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) che potrà pertanto essere espresso dalla Giunta Regionale contestualmente all'assenso relativo alla variante urbanistica puntuale al P.R.G. vigente che l'intervento in progetto

comunque comporta.

Per quanto attiene ai parametri urbanistico-edilizi utilizzati, il programma costruttivo in progetto si rifà in linea di massima per analogia all'art. 2.3.2.3. delle N.T.A. del P.R.G. attinenti agli ambiti "C.5.1" di zona alberghiera definiti dallo strumento urbanistico generale vigente.

In particolare l'intervento in progetto utilizza una densità edilizia nonché un rapporto di copertura inferiore a quelli massimi fissati dalle N.T.A. del P.R.G. per le predette zone di P.R.G. aventi la specifica destinazione urbanistica di residenza alberghiera.

Per quanto attiene al grado di infrastrutturazione dell'ambito si rileva che questo risulta sufficientemente servito soprattutto con riferimento alla rete viaria attualmente esistente.

La proposta progettuale prevede, ad esclusiva cura e spese del proponente, il potenziamento e la realizzazione ex novo di tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria (allargamento di un tratto di viabilità esistente interessante esclusivamente aree di proprietà della società proponente, allacciamento alla rete di distribuzione idrica, allacciamento alla rete fognante con relativo impianto provvisorio di depurazione, realizzazione della rete di pubblica illuminazione nelle aree a standards).

Con riferimento invece alle opere di urbanizzazione secondaria l'intervento ottempera al dettame normativo di cui all'art. 5 punto 2 del D.M. n° 1444/68 per quanto attiene alla dotazione di area a standards, La proposta progettuale prevede in particolare un parcheggio pubblico di mq 4.318,89 ed un'area a verde pubblico di mq 2534,61 che saranno cedute gratuitamente e/o che potranno essere anche oggetto di eventuale monetizzazione qualora l'Amministrazione lo reputi necessario

Risultano individuati altresì, all'interno del lotto fondiario, le aree destinate a parcheggio privato nella misura di cui all'art. 2 della L.S. n° 122 per un totale di mq 5914,89.

Per quanto attiene ai contenuti della bozza di convenzione presentata dalla società proponente questi risultano conformi alle disposizioni della L.R. n° 8/98.

Per quanto attiene ai contenuti del piano occupazionale questo risulta idoneo attesa la previsione di n° 80 addetti nettamente superiore al numero minimo pari a 10 addetti previsto dalla normativa regionale).

Il piano economico finanziario risulta in linea di massima coerente con le previsioni progettuali e iniziativa imprenditoriale.

Tutto ciò premesso e considerato:

- VISTA la L.S. 142/90;

- VISTA la L.R. 56/80;

- VISTO il P.R.G. e le N.T.A. del Comune di Alberobello;

- VISTE le LL.RR. n° 34/94 e n° 8/98;

- VISTO il Decreto di nomina del Responsabile del provvedimento nella persona dell'ing. Giancarlo Carroccia emesso dal Commissario Prefettizio in data 14/3/2002 n° 1 acclarato al protocollo generale del Comune al n. 3316

- VISTA la conformità della documentazione tecnica trasmessa alle direttive regionali emanate in applicazione delle LL.RR. n° 34/94 e n° 8/98;

- VISTA la documentazione cartografica trasmessa che risulta esaustiva per quanto attiene alla definizione della necessaria variante urbanistica, ovvero idonea a consentire ad intervenuta approvazione della variante urbanistica a mezzo Decreto del Presidente della Giunta Regionale il successivo rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie previo presentazione dei progetti definitivi

delle opere previste;

- VISTA la non disponibilità ovvero la mancanza, all'Interno dello strumento urbanistico generale vigente, di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica atte a consentire l'ubicazione del programma costruttivo in progetto;

- VISTA la congruità in termini di proposta delle urbanizzazioni primarie e secondarie nonché la dichiarazione di impegno da parte della società proponente a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti ed a cedere gratuitamente le relative aree e/o a provvedere all'eventuale monetizzazione delle stesse;

- VISTA la dichiarazione di impegno, da parte della società proponente, sia a conservare la destinazione d'uso degli immobili in progetto, che a provvedere all'assunzione ed al mantenimento dei livelli occupazionali di n° 80 addetti per un periodo non inferiore a 5 anni fornendo all'uopo successiva ed idonea nonché formale garanzia;

- RITENUTO che sussistono, pertanto, per il caso in specie tutti i presupposti giuridici di cui alle LL.RR. n° 34/94 e n° 8/98, fermo restando comunque la successiva acquisizione di tutti gli eventuali pareri e/o assensi da parte delle Amministrazioni competenti in materia ambientale sanitarie di sicurezza del lavoro;

DETERMINA

- Di esprimere Parere favorevole dal punto di vista tecnico all'accoglimento dell'istanza prodotta dalla società "Residence Barsento s.r.l." finalizzata alla realizzazione di un complesso turistico-alberghiero nel territorio comunale di Alberobello sulle aree catastalmente identificate al F. n° 7 Ptc n° 11-20-41-42-21-23-43

- Di esprimere conseguentemente parere favorevole all'attivazione della procedura di richiesta al Presidente della Giunta Regionale della definizione dell'Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione del programma costruttivo di cui all'oggetto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dalle LL.RR. n° 34/94 e n° 8/98 nonché dall'art. 27 della L.S. n° 142/90 e succ. mod. ed integrazioni"

Rappresentato quanto innanzi in ordine all'Istruttoria tecnica comunale, dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa più propriamente un'area tipizzata dal P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n° 83 del 3/2/92, come zona omogenea agricola di cui al D.M. n° 1444/68 ed in particolare classificata quale "ambito insediativi agricolo - zone agricole speciali per la zootecnia e colture spedalizzate" di cui all'art. 2.5.1.2. delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

L'area interessata dall'intervento risulta individuata in catasto del Comune di Alberobello al Fg. N° 7 Part.IIe n° 11-20-41-42-21-23-43 della superficie complessiva di mq. 52377

L'insediamento turistico - alberghiero in esame è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

St mq 52.377,00

Sf mq 45.324,30

Volume mc 55.558,68

mc/mq 1,06

mc/mq 1,22

H.max m 8,00
m 10,00
m 10,00
D.f. > m 10,00
R.c. 24,13%
S.I. mq 31.681,60
S.p mq 13.642,70
Superficie Lorda mq 8.552,60
Ip n° 50/Ha
Parcheggio privato a raso mq 4.012,38
Parcheggio privato interrato mq 1.902,51
Totale parcheggi privati mq 5.914,89
Verde pubblico mq 2.534,61
Parcheggi pubblici mq 4.318,89
Totale aree a standards mq 6.853,50
Viabilità privata mq 1.204,60
Viabilità pubblica mq 210,62

L'intervento prevede la realizzazione di un centro turistico alberghiero con relative strutture complementari con una ricettività complessiva di n. 248 posti letto.

In particolare l'intervento in progetto prevede la realizzazione di una struttura alberghiera con una ricettività pari a n° 168 ospiti nonché la realizzazione di residenze turistico-alberghiere con una ricettività pari a n° 80 ospiti.

Il complesso turistico-alberghiero in progetto risulta articolato come qui di seguito si riporta:

- Albergo con n. 80 camere e n° 2 suites per un totale di n. 168 posti letto che si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con due piani fuori terra e sottostante piano seminterrato;
- Residenze turistico-alberghiere che si sviluppano in quattro corpi di fabbrica con un piano fuori terra per una ricettività complessiva di n° 80 posti letto;
- Sala convegni-ristorante-beauty-farm inserite in un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su più livelli gradonati secondo l'andamento geomorfologico dei luoghi, e che risulta legato funzionalmente alla attigua struttura alberghiera;
- Club-House - Centro servizi;
- Impianti sportivi e ricreativi.

Il progetto prevede, inoltre, la sistemazione del tratto di strada comunale prospiciente l'area d'intervento nonché la realizzazione di aree a parcheggio pubblico ed a verde pubblico; in tale programma si prevede, altresì, oltre alla cessione gratuita delle predette aree a standards anche la realizzazione dell'illuminazione pubblica delle predette aree come impegno della Società richiedente, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

La soluzione progettuale, per quanto attiene alla sua articolazione pianovolumetrica - ai materiali da usare per la realizzazione delle opere in progetto nonché allo stesso linguaggio architettonico utilizzato, fa riferimento alla tipica architettura locale al fine di consentire una migliore integrazione dell'intervento in progetto con il contesto paesaggistico di riferimento.

Per quanto attiene alle sistemazioni esterne le aree di pertinenza del complesso turistico-alberghiero in progetto saranno completamente sistemate a verde mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale e nel contempo il progetto presentato prevede altresì la pressoché totale conservazione delle alberature da frutto attualmente esistenti sull'area oggetto d'intervento.

Per una migliore identificazione dell'intervento in progetto deve farsi riferimento agli elaborati progettuali qui di seguito riportati:

Tav. 1) Relazione Urbanistica;

Tav. 2) Inquadramento Territoriale Zonizzazione del P.R.G.; 1:10000

Tav. 3) Verifica Compatibilità Ambientale con Pianificazione Regionale (P.U.T.T. per il Paesaggio) 1:25000

Tav. 4) Stato di Fatto su Fotogrammetrico; 1:10000

Tav. 5) Nuova zonizzazione di P.R.G.; 1:10000

Tav. 6) Rilievo area d'intervento; 1:500

Tav. 7) Destinazione d'uso delle aree e parametri urbanistico-edilizi 1:500

Tav. 8) Planimetria quotata su base catastale con destinazione d'uso dei manufatti 1:500

Tav. 9) Planimetria generale 1:500

Tav. 10) Profilo altimetrico 1:500

Tav. 11) Corpo di fabbrica "A": Locale Guardania 1:200

Tav. 12) Corpo di fabbrica "B": Club House-Centro Servizi Pianta a quota +0.50 1:200

Tav. 13) Corpo di fabbrica "B": Club House-Centro Servizi

Pianta a quota +4.30 1:200

Tav. 14) Corpo di fabbrica "B":

Club House-Centro Servizi

Pianta a quota -3.50 1:200

Tav.15) Corpo di fabbrica "B":

Club House-Centro Servizi

Pianta a quota -7.10 1:200

Tav.16) Corpo di fabbrica "B": Club House-Centro Servizi

Pianta Copertura 1:200

Tav.17) Corpo di fabbrica "B": Club House-Centro Servizi

Prospetti 1:200

Tav.18) Corpo di fabbrica "B": Club House-Centro Servizi

Sezioni 1:200

Tav.19) Corpo di fabbrica "C": Sala convegni - ristorante- beauty farm

Pianta a quota +1.40 1:200

Tav.20) Corpo di fabbrica "C": Sala convegni-ristorante-beauty farm

Pianta a quota -2.60 1:200

Tav.21) Corpo di fabbrica "C": Sala convegni - ristorante-beauty farm

Pianta a quota -6.40 1:200

Tav.22) Corpo di fabbrica "C": Sala convegni-ristorante-beauty farm

Pianta a quota -10.20 1:200

Tav.23) Corpo di fabbrica "C":Sala convegni-ristorante-beauty farm

Pianta Copertura 1:200

Tav.24) Corpo di fabbrica "C": Sala convegni -ristorante- beauty farm

Prospetti 1:200

Tav.25) Corpo di fabbrica "C": Sala convegni-

ristorante-beauty farm

Sezione 1:200

Tav.26) Corpo di fabbrica "D": Albergo

Pianta piano interrato 1:200

Tav.27) Corpo di fabbrica "D": Albergo

Pianta piano terra 1:200

Tav.28) Corpo di fabbrica "D": Albergo

Pianta piano primo 1.200

Tav.29) Corpo di fabbrica "D": Albergo

Pianta piano copertura 1:200

Tav.30) Corpo di fabbrica "D": Albergo

Prospetti 1.200

Tav.31) Corpo di fabbrica "D": Albergo

Sezione 1.200

Tav.32) Corpo di fabbrica "E" ed "F": Residenza turistica alberghiera

Pianta, prospetti e sezione 1:200

Tav.33) Relazione Tecnica descrittiva

Tav.34) Documentazione Catastale e Titoli di Proprietà

Tav.35) Documentazione fotografica

Tav.36) Opere di Urbanizzazione

Tav.37) Schema di Convenzione

Tav.38) Norme Tecniche di Attuazione

Tav.39) Piano di Fattibilità Economica e Quadro Occupazionale.

Le aree interessate dall'intero complesso turistico-alberghiero, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi, non risultano interessate da alcun vincolo specifico (vincolo archeologico L. 1089/39 oggi D.L.vo 490/99 vincolo sismico L. n° 64/74 vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 oggi D.lvo 490/99, vincolo Galasso D.M. 1/8/85 oggi D.lvo N° 490/99, vincolo monumentale L. 1089/39 oggi D.lvo 490/99, vincolo idrogeologico R.D.L. n° 3267/23 e R.D. n° 1126/26, vincolo faunistico L. n° 157/92, vincolo di uso civico L. n° 1766/27)

In ordine al rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale n. 11/2001 va evidenziato che il competente Assessorato Regionale all'Ambiente - Settore Ecologia, con nota n° 2751 del 24/3/2003, ha comunicato alla società proponente l'intervento di che trattasi quanto qui di seguito si riporta:

"Di ritenere il progetto concernente la realizzazione di un complesso turistico-alberghiero in "località Masseria dell'Orbo nel Comune di Alberobello (BA), proposto dalla Residence Barsento S.r.l - via Umberto Gordano 1 - Noci (BA) - escluso dall'applicazione delle procedure di V.I.A. con le seguenti prescrizioni."

- l'approvvigionamento dell'acqua potabile dovrà essere assicurato senza ricorrere alla realizzazione di pozzi di emungimento per la captazione ed il prelievo delle acque sotterranee neanche nella fase di funzionamento a regime della struttura alberghiera;

- la realizzazione di tutte le opere interrato (parcheggio, deposito, lavanderia, cisterne, piscine) dovrà essere subordinata all'esecuzione di accertamenti di dettaglio che consentano di valutare il reale grado di vulnerabilità geologica del territorio in esame;

- l'impianto di depurazione dovrà essere localizzato rispettando la distanza minima di 10 metri dalle abitazioni e tale distanza dovrà essere rispettata anche nel caso in cui si dovesse provvedere ad una diversa localizzazione del suddetto impianto;

- le acque depurate dovranno rispettare i limiti previsti dalle leggi vigenti prima di essere smaltite per sub-irrigazione e i fanghi, provenienti sempre dalla depurazione dovranno essere smaltiti in apposita discarica;

- i materiali di risulta dalle operazioni di scavo dovranno essere riutilizzati direttamente nel sito dove sono stati prodotti o in altro idoneo sito (purché non determini alcun trasferimento di inquinanti) prima di provvedere allo smaltimento che dovrà essere effettuato necessariamente in discarica pubblica autorizzata;

- siano utilizzati materiali e tecniche costruttive appartenenti alla tradizione del luogo, in modo specifico per i corpi di fabbrica G-H;
- l'aggregazione tipologica delle residenze turistico-alberghiere a "trullo" (corpi G-H) deve essere realizzata rispettando le regole di aggregazione proprie della tradizione storica;
- dovrà essere utilizzata pietra locale per le pavimentazioni esterne e legno per i serramenti;
- dovrà essere conservata e ove necessario, ripristinata la rete dei muretti a secco secondo le tecniche costruttive tradizionali;
- i sentieri pedonali dovranno essere realizzati in ghiaia, terra battuta o basole in pietra calcarea, evitando l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti;
- deve essere prevista ed attuata la raccolta differenziata dei rifiuti".

In relazione a quanto prospettato dal Comune di ALBEROBELLO, si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico-alberghiero con annessi servizi in area non avente destinazione turistica-alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al 2° comma dell'art. 1 della l.r. n. 34/94 e succ. mod. ed integrazioni.

Quanto innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente dell'area interessata dall'intervento proposto (come innanzi descritta) da "zona agricola" a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla ditta Residence Barsento s.r.l.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico atteso che la stessa non modifica il disegno pianificatorio comunale complessivo riveniente dal P.R.G. vigente se non limitatamente alla destinazione di zona ed ai relativi parametri urbanistico-edilizi.

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 Alberobello risulta:

- a) che l'attività del complesso turistico-alberghiero da realizzarsi comporterà a regime, livelli occupazionali pari a n° 80 addetti a tempo indeterminato;
- b) l'intervento, consistente nella realizzazione di un complesso turistico-alberghiero, riguarda la fattispecie di aree con destinazione specifica (turistico-alberghiera) insufficienti, dal punto di vista dimensionale, a recepire al loro interno il programma costruttivo in progetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene per quanto attiene all'aspetto urbanistico, che per l'intervento proposto dalla Ditta Residence Barsento 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.

Nel merito tecnico-urbanistico si ritiene necessario prescrivere 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 lorda 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. Predisposizione, all'atto della stipula dell'Accordo di Programma, dello Schema di Convenzione debitamente sottoscritto dal soggetto richiedente e dal Comune di ALBEROBELLO;
5. Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero;
6. Rispetto della L.R. n. 11/1999.
7. 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 e verde pubblico a servizio dell'insediamento.

8. la previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (80 dipendenti sia a tempo pieno che parziale secondo le indicazioni contenute nel "Biseness Plan" 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.

L'intervento, come già detto, comporta variante allo strumento urbanistico vigente in termini di tipizzazione dell'area complessivamente interessata, da zona "agricola" a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.Lgs n. 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della GR.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesaggistico - ambientale dagli elaborati del PUTT/P., approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso classificato di tipo "C" di valore "distinguibile" secondo le N.T.A. del P.U.T.T./P.

In merito, il Dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Alberobello con riferimento alla verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del PUTT/Paesaggio ha evidenziato che l'intervento in progetto "non interferisce comunque con ambiti territoriali distinti, emergenze, e/o componenti ed insiemi di pregio che costituiscono gli elementi caratterizzanti e strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti dal titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./paesaggio".

Sempre con riferimento all'aspetto paesaggistico dalla relazione tecnico-descrittiva allegata al progetto nonché dalla relativa documentazione grafica e fotografica si evince in particolare

"Con riferimento al sistema "assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico", così come peraltro facilmente riscontrabile dalla cartografia tematica del P.U.T.T. l'area oggetto dell'intervento non risulta interessata direttamente da particolari "emergenze geologiche" ovvero da elementi strutturali litologici e fossiliferi visibili e di riconosciuto valore scientifico; né l'area appare interessata da fenomeni di dissesto geologico o dalla presenza di particolari condizioni di vulnerabilità degli acquiferi e/o dell'assetto idrologico.

Con riferimento al sistema "copertura botanico-vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica", così come peraltro facilmente riscontrabile dalla cartografia tematica del P.U.T.T., l'area oggetto di intervento non risulta interessata direttamente da particolari "emergenze" ovvero dalla presenza di "bosco-foresta-selva-macchia" come definite dall'art. 3.10.1 delle N.T.A. del P.U.T.T.

L'area d'intervento non risulta interessata direttamente da particolari emergenze e/o componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica.

Non si rileva sull'area d'intervento la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione di particolare interesse biologico-vegetazionale né si rileva la presenza di biotopi di particolare interesse

naturalistico.

Con riferimento al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", così come peraltro facilmente riscontrabile dalla cartografia tematica del P.U.T.T., l'area oggetto d'intervento non risulta interessata direttamente dalla presenza di particolari "emergenze" ovvero dalla presenza di componenti storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato".

Premesso quanto innanzi, in ordine 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 in quanto l'intervento proposto per la sua localizzazione ed articolazione pianovolumetrica, per i materiali previsti nonché per il linguaggio architettonico utilizzato non costituisce pregiudizio alla conservazione dei valori paesaggistici del sito e rispetta gli indirizzi e le direttive di tutela nonché le prescrizioni di base fissate dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.

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 GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di ALBEROBELLO.

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.

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

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

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

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

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

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'U.P. 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 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 Commissario Straordinario del Comune di ALBEROBELLO per la realizzazione, in variante al PRG vigente, da parte della Ditta Residence Barsento s.r.l. di un complesso turistico - alberghiero e relativi servizi in località Masseria dell'Orbo nel territorio del Comune di ALBEROBELLO;

DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e ciò prima del rilascio delle concessioni edilizie stante il regime di tutela paesaggistica diretta riveniente dal P.U.T.T./P. gravante sulle aree interessate dall'intervento in questione;

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 della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di ALBEROBELLO rappresentato dal Sindaco dott. Bruno De Luca in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione di un complesso turistico-alberghiero con annessi servizi in località "Masseria dell' "Orbo" nel Comune di ALBEROBELLO da parte della Ditta Residence Barsento 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 Ditta Residence Barsento S.r.l. ha in programma la realizzazione, in località Masseria dell'Orbo del Comune di ALBEROBELLO, di un complesso turistico-alberghiero;
- b) che in assenza di aree sufficienti con destinazione specifica operante nello strumento urbanistico generale vigente il Commissario Straordinario del Comune di ALBEROBELLO 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 turistico-alberghiero con annessi servizi, in località Masseria dell'Orbo, in variante al P.R.G. vigente.

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Commissario Straordinario del Comune di ALBEROBELLO:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di ALBEROBELLO pur disponendo di aree con destinazione specifica le stesse non sono sufficienti per recepire al foro interno il programma costruttivo in progetto e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona "agricola" a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 45.324,30 risulta censita dal catasto terreni in agro di ALBEROBELLO al foglio n° 7 particelle nn. 11-20-41-42-21-2343;
- c) che la Ditta Residence Barsento S.r.l. dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità del complesso turistico -alberghiero, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 80 dipendenti sia a tempo pieno che parziale, secondo le indicazioni contenute nel "Business Plan".

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 Commissario Prefettizio del Comune di ALBEROBELLO ai sensi della citata L. R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Ditta Residence Barsento S.r.l.;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di ALBEROBELLO 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 ALBEROBELLO con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta Residence Barsento S.r.l. di un complesso turistico-alberghiero, con annessi servizi, in variante al vigente strumento urbanistico. 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 Ditta Residence Barsento 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 del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di ALBEROBELLO e la Ditta Residence Barsento 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 Ditta Residence Barsento S.r.l. di alienare le singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico-alberghiero;

d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 80 dipendenti sia a tempo pieno che parziale, secondo le indicazioni contenute nel "Business Plan" 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 ALBEROBELLO ratificherà il presente Accordo di Programma;

6) 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 ALBEROBELLO. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di ALBEROBELLO, 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.

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 Residence Barsento S.r.l. 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 4) a carico della stessa Società proponente.

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

11) 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 ALBEROBELLO.

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 Alberobello Regione Puglia
Dott. Bruno De Luca Dott. Raffaele Fitto
