



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 63 del 26/05/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 maggio 2004, n. 688

LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per realizzazione insediamento turistico-alberghiero con annesso campo da golf alla c.da "Torre Bianca" - Ostuni (Br). Ditte Medica Sud srl e Sig.ra Tatò Ilaria Sabina.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'Unita Operativa confermata dai 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 unita 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, con istanza acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 14.12.2001 al n. 34510, le Signore SINISI SERAFINA, nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della "MEDICA SUD s.r.l." e TATO' ILARIA SABINA hanno esentato ai sensi della L.R. n. 34/94 e s.m.i., istanza di Accordo di Programma per la realizzazione di UN INSEDIAMENTO TURISTICO - ALBERGHIERO CON ANNESSO CAMPO DA GOLF, con concessione edilizia da rilasciarsi in variante al P.R.G.

Con successiva nota, acquisita al protocollo generale in data 20.12.2001 con n. 34510, le istanti chiedevano che, nelle more dell'istruttoria de pratica, venisse inviata alla Presidenza della Regione Puglia una copia dell'intera documentazione agli atti Comunali.

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio, Sere Urbanistico Regionale - riscontrando la nota U.T.C. del 24.12.2001, prot. 35121, con la quale era stata inviata, come richiesto, una copia della documentazione al Presidente della Giunta Regionale, prendeva atto della proposta evidenziando che, in attesa della formale richiesta sindacale di Accordo di Programma, occorreva integrare l'istanza con una serie di documenti debitamente elencati.

La parte, che leggeva la nota regionale per conoscenza, ha provveduto all'integrazione documentale con note acquisite al protocollo generale in data 15.02.2002 con il n. 2513 ed in data 21.05.2002 con il n. 9095 del Comune di Ostuni.

Il Sindaco del Comune di OSTUNI sulla scorta della documentazione presentata ha richiesto, con nota n. 25021 del 28/10/03, al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la

realizzazione da parte delle ditte "MEDICA SUD s.r.l." e TATO' Ilaria Sabina di un insediamento turistico alberghiero con annesso campo golf alla c.da "Torre Bianca".

Gli elaborati di progetto, trasmessi con la suindicata nota sindacale n. 25021/03 sono quelli già adeguati alle procedure di valutazione di Impatto Ambientale nel frattempo intervenuta nel procedimento, come richiesto dal Settore Urbanistico Regionale.

In uno alla documentazione trasmessa è stata inviata anche la Scheda - parere di valutazione tecnica dell'intervento redatta dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale datata 13/10/2003 da cui tra l'altro si rileva testualmente quanto segue:

""omissis

D) LE LL.RR. 34/94 E 8/98: LE ATTESTAZIONI DI RITO

Con riferimento alle LLRR. 34/94 e 8/98 ed alle successive direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n. 1284 del 10.10.2000 e visti gli elaborati scritto-grafici nonché ogni altra documentazione posti a corredo della richiesta di Accordo di Programma si attesta che:

1. I contenuti della proposta non sono in contrasto sia con le richiamate Leggi Regionali che con le direttive di Giunta Regionale;
2. Per il caso di spade ricorrono i presupposti giuridici di legge, non riscontrandosi all'interno dello strumento urbanistico vigente la presenza di aree idonee e sufficienti, con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace, atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto; va, però, rilevato che la Masseria Torre Bianca ed alcuni dei terreni oggetto dell'Accordo di Programma sono già interessati da Istanza di concessione edilizia per l'ampliamento e la trasformazione in attività turistico-ricettiva della Masseria, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 6 bis della L.R. n. 3198, pratica edilizia n. 504/99, con progetto già approvato con deliberazione di C.C. n. 83 del 09/08/2000; quest'ultima istanza ed il relativo progetto approvato, una volta sottoscritto l'accordo di programma, devono intendersi superati e caduti anche perché in contrasto con l'ipotesi progettuale della richiesta di accordo di programma di che trattasi;
3. La documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente risulta sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante al P.R.G.;
4. La proposta di variante non è in contrasto con i criteri informativi generali del P.R.G. e/o con la previsione di opere pubbliche;
5. L'area interessata alla proposta progettuale, relativamente alle zone omogenee di P.R.G. G.3 ed E.3, è soggetta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 nonché ai vincoli ed alle prescrizioni rivenienti dal P.U.T.T./P, approvato con deliberazione di G.R. n. 1748 del 15.12.2000, in considerazione della presenza della lama e delle perimetrazioni afferenti agli ambiti territoriali estesi "A", "B" e "C".
6. Una parte dell'area in proprietà è interessata da perimetrazione di sito di importanza Comunitaria (SIC);
7. Non sussistono condizioni di immodificabilità assoluta dell'area di intervento, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente; tanto visti i vincoli presenti sul territorio e verificata la compatibilità dell'intervento proposto con le N.T.A. del P.U.T.T./P (vedasi in proposito gli elaborati grafici e le relazioni di progetto ed in particolare quanto afferente allo studio di idoneità paesaggistico-ambientale, allo studio di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT, a tutte le valutazioni di Impatto ambientale);

8. La proposta progettuale ha ritenuto dalla Regione Puglia - Assessorato Ambiente Settore Ecologia, giusta determina n. 214 del 25 luglio 2003, a firma del Dirigente Dott. Luca LIMONGELLI, parere favorevole alla compatibilità ambientale alle seguenti condizioni:

venga modificata la tav. 8 "Previsioni di variante al P.R.G." e tutte le tavole ove viene , evidenziata la nuova destinazione del piano cambiando la frase "L'organizzazione architettonica e l'articolazione dei corpi può essere ulteriormente definita o variata in sede di richiesta di concessione edilizia" in "L'organizzazione architettonica e l'articolazione dei corpi non potrà essere variata in sede di richiesta di concessione edilizia";

l'approvvigionamento idrico per irrigare il campo da golf venga effettuato utilizzando esclusivamente le acque affinate provenienti dal depuratore comunale;

nel campo da gioco deve essere salvaguardato l'attuale andamento planoaltimetrico con la realizzazione di rilevati non più alti di l' 70 m rispetto alla quota attuale;

gli interventi previsti devono mere realizzati al di fuori dell'area naturale protetta e delle conseguenti aree di rispetto.

9. Il piano occupazionale, presentato dalle proponenti, risulta coerente con le direttive emanate dalla GAL con provvedimento n. 1248 del 10.10.2000;

10. I contenuti della bozza di convenzione presentate dalla ditta proponente, salvo quanto precisato al successivo paragrafo E) non risultano in contrasto con le disposizioni della L.R. fi n. 8/98 e le successive direttive della G.R. (prov. n. 1248/2000).

E) CONCLUSIONI

Tanto premesso quest'ufficio esprime ere favorevole In linea tecnica sulla presente proposta di Accordo di Programma con le seguenti prescrizioni e suggerimenti:

a. recepimento integrale del parere dalla Regione Puglia - Assessorato Ambiente Settore Ecologia, giusta determina n. 214 del 25 luglio 2003;

b. la variante al P.R.G. deve intendersi quella descritta nelle tavole n° 8, 9, 11a, 11b, 13a, 13/b così come integrata dal suddetto parere Regionale e fermo restando le tipizzazioni pregresse di P.R.G. per tutta le aree previste in progetto diverse da quelle così definite area sistemate a campo da Golf e "area di Intervento edilizio";

c. prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotto apposito atto di asservimento esteso a tutta la superficie di proprietà rappresentata in progetto estesa mq 1.407.410, conservando tutti i terreni al di fuori della perimetrazione del campo da golf e dell'area d'intervento l'attuale destinazione urbanistica, senza godere ci alcuna ulteriore possibilità edificatoria;

d. poiché la Masseria Tone Bianca ed alcuni del terreni oggetto dell'Accordo di Programma sono già Interessati da istanza di concessione edilizia, per l'ampliamento e la trasformazione in attività turistico-ricettiva della Masseria, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 6 bis della L.R. n. 3/98, pratica edilizia n. 504/99, con progetto già approvato con deliberazione di CC. n. 83 del 09/08/2000, una volta sottoscritto l'accordo di programma, la precedente variante al P.R.G. ai sensi della LR. n. 3/98 deve intendersi superata;

e. nell'ambito del recupero della Masseria esistente, i bagni, gli spogliatoi, i depositi, ecc., ricavati nei locali attigui alla stessa Masseria, abbiano Mezza netta adeguata ai minimi previsti dal D.M. 5 LUGLIO 1975;

f. come previsto in progetto, nessuna variazione orografica ed altimetrica deve interessare la parte di lama presente nell'area da sistemare a golf;

g. le strutture a servizio del campo di golf devono essere fisse, e non già mobili come da proposta progettuale; nei caso dette strutture dovessero comportare la realizzazione di volumi, questi non devono

superare 100 mc complessivi e devono essere ricompresi nei mc 69130 di progetto;

h. venga rivisto il calcolo della dotazione idrica giornaliera necessaria per irrigare il campo di golf, atteso che quella prevista in progetto, pari a dita It 1,5 per metro quadrato di terreno, sembra essere insufficiente alle reali necessità di simile struttura e quindi venga eventualmente adeguata la condotta di alimentazione;

i. eventuali ipotesi progettuali di percorsi pedonali coperti, allo stato non previsti, devono essere presentate prima dell'esame della proposta da parte del Consiglio Comunale; laddove i suddetti collegamenti dovessero risultare coperti e chiusi, a costituire volumi aggiuntivi rispetto a quelli di cui alla presente progettazione, i nuovi volumi non potranno complessivamente superare i mc 3.000, da aggiungersi ai mc 69.130 in progetto;

j. le previsioni progettuali inerenti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria siano integrate, prima dell'esame della proposta da parte del Consiglio Comunale, con la progettazione delle strade che consentono di raggiungere il sito d'intervento, sia da valle che da monte; analogamente devono essere rivisti i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, restando a carico del proponenti l'accordo di programma ogni onere rivenienti dalla sistemazione delle strade di che trattasi;

k. venga monetizzata la cessione delle aree a standard;

l. venga corrisposto il pagamento integrale delle urbanizzazioni secondarie e del costo di costruzione;

m. la bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente, prima della ratifica del C.C., venga integrata e modificata secondo quanto sopra precisato.

Con successiva nota n. 549 del 20.01.2004, il Dirigente del Settore Urbanistico Regionale richiedeva, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, integrazione degli atti già trasmessi, con quanto segue:

1. Verifica della disponibilità, da parte della Società proponente, della piena proprietà verificabile dai titoli presentati e dalla certificazione catastale prodotta;

2. Inquadramento territoriale dell'intervento con l'indicazione della viabilità che garantisca adeguato accesso all'area d'intervento;

3. chiarimenti in ordine all'approvvigionamento idrico del campo da golf in funzione di quanto prescritto dal Dirigente dell'Assessorato Regionale all'Ambiente con la determina n. 214 del 25/07/2003.

In riscontro alla suindicata nota regionale, il Responsabile del Procedimento del Comune di Ostuni con nota n. 5837 del 18.03.2004 ha trasmesso la sottoelencata documentazione:

copia della nota di trasmissione contenente le notizie ed i chiarimenti richiesti in merito alla piena proprietà dei terreni;

verbale di conciliazione del 22/01/1991, necessario per la dimostrazione non solo della piena proprietà ma anche della disponibilità dei terreni;

relazione costi di urbanizzazione;

Tav. 7/A - Area d'intervento: Aerofotogrammetrico con urbanizzazioni esistenti e previste.

Ciò premesso dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto risulta ubicato in agro di Ostuni alla contrada Torre Bianca ed interessa una superficie di terreno estesa circa Ha 140.74.10, individuata catastalmente dalle particelle 3-18-19-22-29-30-31-32-33-34-35-36-37-59-60-61-62-63-72 del foglio di mappa n. 1 e delle particelle 4-38 del foglio di mappa 7.

Nel vigente P.R.G. adeguato alla L.R. n. 56/80, le aree interessate all'intervento sono così tipizzate:

0 mc/mq) - Foglio 1 - Particelle nn. 3 e 72, parte della Particella 19 - dell'estensione complessiva mq. 159.194;

0,03 mc/mq) - foglio n. 1 - particelle nn. 22, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 61, 62 e 63 - Foglio 7 - Particelle nn. 4 e 38, nonché parte delle particelle nn. 19, 36, 37 e 60 del Foglio 1 - dell'estensione complessiva mq 862.796;

0,01 mc/mq) - Foglio 1 - Particelle nn. 18 e 59, parte delle particelle nn. 19, 36, 37 e 60 - dell'estensione

complessiva mq. 385.420.

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

DATI METRICI ED URBANISTICI DEL PROGETTO

a. DATI METRICI

1.407,410 mq

mq 862.796 x 0,03 mc/mq = mc 25.883,88 nella zona E3 = mq 385.420x0,01 mc/mq = mc 3.854,20

TOTALE mc 29.738,08

3. Volumi esistenti (Masseria Torre Bianca) mc 6.300,00

4. Volume di progetto mc 62.830,00

5. Volume totale (esistente + nuova edifica.) mc 69.130,00

6. Superficie coperta totale mq. 15.424,00

7. Superficie utile ai vari livelli, mq. 18.308,00

8. Rapporto di copertura mq. 1%

9. Indice di fabbricabilità reale 0,049 mc/mq

b. PARCHEGGI PRIVATI:

1 mq/mc (art. 2 Legge 122/89);

69.130,00 mc;

69.130 mc: 10 mc/mq = 6.913 mq (completamente reperita nell'ambito delle aree d'Intervento).

C. AREE A STANDARDS

La quantificazione delle aree, calcolate come disposto dal D.M. 1444/68 in ragione di 80 mq ogni 100 mq lordi di edificato, porta all'individuazione di una superficie minima pari a mq. 14647. L'intervento progettuale prevede la cessione dell'area umida per complessivi mq. 46,412. In proposito la relazione dell'U.T.C. del 13.10.2003 evidenzia che detta superficie è ben maggiore, prima facie, di quella minima di legge, pur tuttavia rileva che:

L'area della quale si ipotizza la cessione, proprio perché zona umida, risulta di difficile gestione;

Dell'area da cedere a standard, secondo quanto disposto dal D.M. 1444/68, almeno la metà (mq 7000) devono essere destinati a parcheggi e, trattandosi di zona perimetrata come SIC, difficilmente si potrà intervenire con la sistemazione a parcheggio; peraltro non vi è ipotesi progettuale di parcheggio pubblico.

Le ragioni di cui innanzi hanno indotto il dirigente dell'U.T.C. ad evidenziare nella propria scheda - parere che l'Amministrazione non ha alcuna necessità di realizzare nell'area particolari opere di urbanizzazione secondaria, se non le opere per le quali vi è già finanziamento POR con conseguente azione espropriativa delle aree già finanziata dalla Regione, consigliando all'Amministrazione, fatta salva ogni sua diversa determinazione, di procedere alla monetizzazione delle aree a standard.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un complesso alberghiero costituito da camere doppie e suites per complessivi n. 784 posti letto e n. 344 stanze, comprendente anche: ricevimento/bar, ristorante, tea-room-bar, ristorante-sala, cucine, congressi, fitness, servizi, amministrazione ed attrezzature sportive.

E' previsto il recupero dell'edificio esistente (Masseria Torre Bianca) che viene posto, come Club House,

a servizio del campo di golf.

L'area interessata all'intervento, comprendente le particelle catastali innanzi elencate, è ricompresa fra la ferrovia Bari - Lecce ed il litorale adriatico a nord di Ostuni, a ridosso del Fiume Morello.

Dell'intera superficie, una parte è Interessata da perimetrazione di Sito di importanza Comunitaria (SIC); la stessa porzione di area, unitamente a quelle caratterizzate dal P.R.G. come E.3 (agricola costiera) e G3 (verde di Interesse ecologico) sono interessate da vincolo paesaggistico ex L. 1497/39.

Con riferimento al P.U.T.T./P approvato con deliberazione di G.R. n. 1748 del 15.12.2000, i terreni risultano interessati non solo dalla presenza di una lama, con le relative aree di pertinenza, ed area annessa, ma anche da ambiti territoriali estesi "A", "B" e "C"; In proposito si rimanda agli elaborati progettuali.

E' stata cura del progettisti, attesa la valenza del diversi siti, ipotizzare l'edificazione del complesso alberghiero e la realizzazione del campo di golf nella parte più a sud dell'intera proprietà, su una estensione superficiale di area 56 Ha, salvaguardando tutte le aree connotate da emergenze geomorfologiche e paesaggistiche ed evitando in dette aree qualsiasi previsione di trasformazione dello stato dei luoghi.

A detta superficie è limitata la richieste di A. di P. e la connessa variante urbanistica, fermo restando quanto rappresentato dal Dirigente dell'U.T.C. In sede di parere In esito all'atto di asservimento esteso a tutta la superficie di proprietà (Ha 140).

La stessa proposta di perimetrazione dell'area protetta "Dune costiere da Torre Canne a Torre S. Leonardo", finalizzata alla riqualificazione e recupero ambientale e conservazione delle risorse naturali, viene salvaguardata tenendo fuori da tale perimetrazione l'area destinata alla edificazione.

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

- TAV. 1 - Inquadramento territoriale;
- TAV. 2 - Estratto P.R.G. e previsioni;
- TAV. 3 - Ricognizione dello stato fisico e giuridico della fascia costiera;
- TAV. 4a - Area di Intervento: Stralcio aerofotogrammetrico;
- TAV. 4b - Stralcio catastale: Elenco Part. Catastali e superfici;
- TAV. 5 - Analisi delle emergenze ambientali e vincoli esistenti;
- TAV. 6 - Area di intervento: strutture esistenti (Masseria Tone Bianca);
- TAV. 7 - Area di intervento: aerofotogrammetrico con urbanizzazioni esistenti e previste;
- TAV. 8 - Previsioni di variante al P.R.G.;
- TAV. 9 - Interventi previsti in relazione alle situazioni ambientali e ai vincoli;
- TAV. 10 - Planimetria di progetto;
- TAV. 10bis - Area di Intervento: planimetria di progetto;
- TAV. 11a - Planivolumetria del complesso alberghiero;
- TAV. 11b - Planimetria del complesso alberghiero;
- TAV. 12 - Planimetria del progetto del campo di golf;
- TAV. 13a - Tipologie edilizie;
- TAV. 13b - Masseria da recuperare per Club House;
- PLANIMETRIA GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA;
- RELAZIONE GENERALE ED N.T.A;
- ANALISI ECONOMICA E FINANZIARIA DELL'INIZIATIVA;
- IL CAMPO DI GOLF, L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E LE INFRASTRUTTURE FOGNANTI;
- RELAZIONE COSTI DI URBANIZZAZIONE;
- BOZZA DI CONVENZIONE;
- VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE: Relazione Generale;
- VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE; elaborato costituito dai seguenti allegati:

- All. 1 - Ammissibilità della proposte dell'accordo di programma In variante al P.R.G.;
- All. 2 - Relazione costi di urbanizzazione;
- All. 3 - Determina del Dirigente del Settore Ecologia Assessorato all'Ambiente - Regione Puglia;
- All. 4 - Perimetro del SIC "IT9140002 Litorale Brindisino" alla data del 12.07.00;
- All. 5 - Studio di idoneità paesaggistico-ambientale;
- All. 6 - Caratteristiche chimico-fisiche delle acque prelevate dal pozzo di valle Masseria Montalbano;
- VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE Relazione di Sintesi;
- COPIA TITOLI DI PROPRIETA';
- COPIA VISURE CATASTALI;
- COPIA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE degli immobili della Masseria Torre Bianca;
- COPIA DEL CERTIFICATO di iscrizione della Medica Sud srl alla C.C.I.A.A. di Bari;
- DICHIARAZIONE sostitutiva di atto di notorietà atte stante che le aree non sono gravate da usi civici ai sensi della L.R. n. 7 del 28.07.1998.

In relazione i quanto prospettato dal Comune di OSTUNI può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un insediamento turistico-alberghiero con annesso campo da golf in aree non aventi specifica destinazione urbanistica.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di cui al parere del Dirigente dell'U.T.C. di Ostuni del 13.10.2003, vale a dire limitatamente alle aree destinate nel progetto a "campo da golf" e "area di intervento edilizio", con Indici e parametri urbanistico - edilizi casi come sopra riportati 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 G.R.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo teorico-urbanistico e ciò in relazione alla localizzazione che non interferisce con la pianificazione comunale esistente ed agli indici e parametri urbanistico - edilizi utilizzati In rapporto alla complessiva entità della superficie Interessata (Ha 140).

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, vanno cedute gratuitamente al Comune e debbono 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 ai almeno 1150% per parcheggi); al riguardo va precisato che da verifiche operate d'ufficio On base ai dati rilevati dalla tav. 13/a) la superficie lorda di pavimento risulta pari complessivamente a mq. 19.153 di ai mq. 11.750 (hotel) e mq. 7.403 (servizi). Il tutto per una superficie a standards di mq. 15322 di cui almeno 7.662 mq. da destinare a parcheggi pubblici. Dette aree vanno localizzate nell'ambito delle superfici destinate a parcheggio ed attrezzature sportive negli elaborati di progetto;
- 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) Rispetto di tutte le prescrizioni e suggerimenti contenuti nella scheda - parere redatta dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni datata 13.10.2003 fatta eccezione per la monetizzazione delle aree per standards pubblici per il cui reperimento vale quanto sopra prescritto;
- 5) Rispetto delle disposizioni della l.r. n. 11/1999;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 7) Rispetto delle condizioni di cui alla determina del Dirigente del Settore Ecologia dell'Assessorato Regionale all'Ambiente n. 214 del 25.07.2003.

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 OSTUNI risulta:

- a) che l'attività del complesso alberghiero da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 100 unità fisse;
- b) Il Comune di OSTUNI non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico alberghiera) e giuridicamente efficaci atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalle ditte "MEDICA SUD s.r.l." e sig.ra TATO' Ilaria Sabina 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 accolto di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, 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. 100 addetti a regime) 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 connessi 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.
- 3) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica si evidenzia quanto segue sulla scorta dello studio di idoneità paesaggistica - ambientale, acquisita al protocollo regionale n. 281 del 15.01.2002 (redatta dal prof. Vincenzo COTECCHIA) nonché dalla V.I.A. (redatta dal dott. Pierfrancesco SEMERARI) acquisita al protocollo regionale n.11865 del 13.12.2003 e ciò con riferimento particolare ai seguenti aspetti:

""Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico: Con riferimento al sistema "assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico", così come facilmente riscontrabile anche dalla cartografia tematica del P.U.T.T./P riportata nella presente relazione (Tav. 4.3.2.A), 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; nè l'area appare interessata da fenomeni di dissesto geologico o dalla presenza di particolari condizioni di vulnerabilità degli acquiferi e/o dell'assetto idrogeologico. Non si rileva, sull'area d'intervento alcuna singolarità geologica degna di specifica tutela. Per quanto attiene poi alla presenza di "emergenze geomorfologiche", cioè di siti con presenza di grotte, colme, puli, gravine e lame e/o di altre forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico, sull'area di Intervento non si rileva la presenza di alcuno dei predetti elementi di pregio, nè l'area appare direttamente interessata dalla presenza di versanti e/o crinali o da elementi caratterizzanti un particolare assetto geomorfologico o da forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico. Come già riportato precedentemente, nell'area di proprietà no non In quella oggetto d'intervento, insiste una

lama di particolare pregio denominata "il Fiume". Tale lama, non verrà interessata da attività progettuali nè nell'area di pertinenza nè nell'area annessa. Inoltre la parte centrale dell'area agricola a sud-ovest, individuata dal PUTT come ambito distinguibile "C", è caratterizzata da una blanda morfologia con un andamento prevalentemente pianeggiante e da un utilizzo agricolo a pascolo e seminativo, privo di alberature. Solo nella parte centrale della zona agricola pianeggiante è visibile un modesto solco erosivo che non verrà interessato da previsioni urbanizzative e che non riveste, ai sensi dell'allegato studio di idoneità paesaggistico-ambientale (All. n. 5), alcun interesse rilevante. In tale ambito è previsto il campo da golf e a margine della zona in ambito "C", quasi del tutto in ambito "E", l'albergo.

Si rileva pertanto che nel territorio di Ostuni, ma non nell'area d'intervento, risultano presenti alcuni elementi geomorfologici legati al fenomeno del carsismo quali dome, lame, grotte, depressioni tettonica-carsiche, dorsali, piane alluvionali ecc., attraverso le quali si è giunti nel tempo, anche a causa della natura geologica dei suoli, all'attuale conformazione del territorio.

Per quanto attiene, infine, alla presenza di "emergenze idrogeologiche", ovvero di siti interessati dalla presenza di sorgenti, torrenti, fiumi, foci ed invasi naturali e/o artificiali, gravine, zone umide, paludi, canali ecc., sull'area d'intervento non si rileva la presenza di alcuna delle predette emergenze né l'area risulta interessata dalla presenza di qualsiasi forma di idrologia superficiale. Va specificato, che l'area d'intervento non è soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267 e R.D. 16/5/1926 n. 1126). Il terreno oggetto d'intervento si presenta comunque abbastanza stabile, con pendenza non accentuate e non presenta fenomeni di dissesto in atto o potenziali. In conclusione pertanto non rilevano, in linea di massima, problematiche particolari relative all'aspetto Idrogeologico.

Alla luce di quanto precedentemente affermato, ovvero in relazione alla totale assenza sull'area d'intervento di particolari "emergenze geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche" e/o di "ambiti distinti" risultano di conseguenza ininfluenti, per l'area di intervento, gli indirizzi e le direttive di tutela nonché le prescrizioni di base fissate dalle N.T.A. del P.U.T.T. e vevoli sia per l'area di pertinenza" e sia per l'area annessa" delle predette emergenze e/o ambiti distinti. Dette emergenze e/o ambiti territoriali distinti, in quanto non presenti sull'area d'intervento nè nel suo immediato intorno (aree annesse), non risultano interferire o condizionare direttamente e/o indirettamente l'esecuzione stessa del programma costruttivo. In progetto, o meglio, non pongono in essere vincoli ostativi alla realizzazione delle opere in progetto, con riferimento specifico alle N.T.A. del P.U.T.T.

In definitiva, si può sicuramente affermare che l'intervento in progetto persegue, soprattutto in virtù della sua localizzazione, la piena tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche (definenti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.02 delle N.T.A./P.U.T.T.) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo nell'assetto paesistico-ambientale dell'ambito Interessato dall'intervento. A quanto sopra va altresì aggiunto, con riferimento al grado di vulnerabilità del territorio interessato, che non risultando presenti sull'area d'intervento significativi fenomeni di dissesto in atto e/o potenziali, la trasformazione dell'attuale assetto dell'area d'intervento, riveniente dalla realizzazione delle opere in progetto, non andrà a produrre alcuna interferenza significativa con gli attuali equilibri.

Sistema "copertura botanico-vegetazionale e culturale": Con riferimento al sistema "copertura botanico-vegetazionale", così come peraltro facilmente riscontrabile dalla cartografia tematica del P.U.T.T. riportata nella presente relazione (Tav. 4.3.1 .11, nonché dalla documentazione fotografica allegata, l'area oggetto dell'intervento non risulta interessata direttamente dalla presenza di particolari "emergenze" botanico-vegetazionali. In particolare, nella sua totalità, l'area di intervento in cui è localizzato il previsto complesso edilizio e il campo da golf, è utilizzata per colture cerealicole con presenza di rade piante sparse di olivo.

Per quanto attiene agli "accrescitori" del potenziale paesistico del sito l'area d'intervento:

non ricade in ambiti territoriali interessati da programmi di forestazione;

non ricade in ambiti territoriali interessati da processi potenziali di interesse botanico/vegetazionale di livello rilevante e/o eccezionale.

Per quanto attiene invece ai "accrescitori" del potenziale paesistico del sito, l'area d'intervento:
non ricade in ambiti territoriali Interessati da livelli elevati di antropizzazione con processi in atto e/o potenziali;
non mostra alcun evidente segno di vulnerabilità al degrado.

L'area oggetto d'intervento non è interessata dalla presenza di foresta, selva, macchia come definiti dall'art. 3.10.1 delle NTA del P.U.T.T.:
non risulta interessata dalla presenza di parchi e/o ville extraurbane di rilevante valore testimoniale;
non risulta interessata da canneti e/o habitat palustri.

Nell'area di proprietà ma non in quella sede d'intervento sono presenti "blotopr degni di tutela sia lungo la lama "Il Fiume" sia lungo la fascia costiera. Nelle aree interessate da tali biotopi non si prevedono Interventi progettuali né nell'area di pertinenza né nell'area annessa.

L'area d'intervento non rientra, a tutt'oggi, nelle zone di riserva dell'Amministrazione Statale, né In parchi regionali e/o comunali. Con riferimento esclusivo alle aree naturali protette, di cui alla L.R. n. 10/84, l'ambito oggetto d'intervento non presenta aree di rilevante e/o potenziale presenza faunistica. Essa, infatti, non è classificata oasi di protezione, né zona di ripopolamento e cattura, né zona a gestione sociale.

L'area non è altresì identificata quale zona umida, né quale riserva naturale biogenetica e/o forestale di protezione.

La soluzione progettuale adottata, anche in virtù delle relative misure di mitigazione e/o compensazione previste, non andrà comunque ad incidere in maniera significativa sugli attuali equilibri ecosistemici, In quanto non insisterà su aree che presentano lembi di pregio, stante l'attuale utilizzo a coltivo.

Pertanto, alla luce di quanto in precedenza specificato, ovvero del pieno rispetto degli Indirizzi e delle direttive di tutela nonché delle prescrizioni di base relative alle "emergenze" e/o ambiti distinti presenti sull'area oggetto d'intervento non si rilevano interferenze significative fra le peculiarità vegetazionali, colturali e faunistiche ed il programma costruttivo in parola, anche alla luce delle misure di mitigazione e/o compensazione che la soluzione progettuale prevede (plantumazione con essenze arboree e/o arbustive della flora locale). La soluzione progettuale adottata, quindi, risulta pienamente compatibile con il disposto normativo di tutela del P.U.T.T./Paesaggio attinente al "sistema botanico-vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica".

Sistema della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa": Con riferimento al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", così come peraltro facilmente riscontrabile dalla cartografia tematica del P.U.T.T. (Tav. 4.3.1 D), 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. L'area d'intervento non ricade in un ambito territoriale caratterizzato da un assetto insediativo storicamente consolidato, reputato vulnerabile per tendenze, in atto o potenziali, di trasformazioni fisiche e d'uso Improprie e/o all'abbandono e/o al degrado idrologico ed ambientale.

L'area d'intervento non è vincolata come zona archeologica o come area d'interesse archeologico di rilevante Interesse scientifico ai sensi del titolo I del D.L.vo n. 490/1999 e del P.U.T.T./Paesaggio, ovvero non presenta al suo interno elementi e/o insiemi archeologici isolati di elevata-medio-bassa consistenza e/o rilevante - eccezionale - relativo valore testimoniale.

L'area d'intervento non è altresì interessata dalla presenza di "beni architettonici extraurbani" ovvero di opere di architettura vincolate come beni culturali ai sensi del titolo I del D.Lvo n. 490/1999, né da opere segnalate dal P.U.T.T./Paesaggio come manufatti, esterni ai territori costruiti, di rilevante interesse storico-architettonico-paesaggistico meritevoli di tutela (castelli, torri e fortificazioni, complessi civili e

religiosi, edifici religiosi e eredi edicole, masserie ed edifici rurali, ville extraurbane, ipogei della civiltà rupestre, edifici e manufatti di archeologia industriale).

L'area d'intervento non presenta al suo interno ambiti circoscritti di addensamento di complessi ed edifici rurali caratterizzati da forme culturali tradizionali consolidate.

In particolare, si rileva sull'area d'intervento la presenza di un solo complesso masserizio attualmente disabitato denominato "Masseria di Torre Bianca", situata a ridosso della lama nel versante orientale.

Nel complesso la masseria non riveste un'importanza storica significativa seppure il nucleo originale risalga al '700, ma risulta strettamente interrelata con l'ambiente naturale e connotata da un'architettura essenziale, con volumetria articolata secondo un'aggregazione per successivi ampliamenti operati nel tempo al di fuori dell'area d'intervento ad alcune centinaia di metri è presente una seconda masseria, ma anche questa non viene né segnalata né vincolata ed è denominata "Masseria Difesa di Malta".

Gli unici beni archeologici riportati dalla tavola del PUTT/P risultano essere:

- la grana del "Gatto Selvatico" in località Monelli, bene vincolato;
- insediamento rupestre e medievale in località Difesa di Malta e Damacorna, bene segnalato.

Entrambe queste segnalazioni archeologiche però, sono al di fuori dell'area d'intervento, a notevole distanza, oltre i km, per cui non verranno minimamente interessate da attività progettuali.

Alla luce di quanto in precedenza specificato, in riferimento alla totale assenza sull'area di Intervento di particolari emergenze "storico-culturali" e/o di "ambiti distinti", risultano conseguentemente ininfluenti gli indirizzi e le direttive di tutela nonché le prescrizioni di base fissate dalle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio e valevoli sia per area di pertinenza che per "l'area annessa" delle predette emergenze e/o ambiti distinti.

Dette emergenze e/o ambiti territoriali distinti, in quanto non presenti sull'area d'intervento, non risultano pertanto interferire o condizionare (direttamente e/o indirettamente) l'esecuzione stessa del programma costruttivo in progetto, ovvero non pongono in essere vincoli ostativi alla realizzazione delle opere in progetto; né la realizzazione del programma costruttivo in parola (con riferimento alle componenti storico-culturali), preclude la possibilità di operare la tutela e la salvaguardia delle predette peculiarità paesaggistiche.

Oltre alle emergenze strutturali il sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa nell'agro, il P.U.T.T./Paesaggio riconosce altre componenti paesaggistiche minori di tipo antropico e naturale che concorrono a configurare l'assetto del cosiddetto "Paesaggio agrario".

Il P.U.T.T./Paesaggio riconosce come "paesaggio agrario" di interesse storico-culturale sia quello dei siti ove permangono i segni della stratificazione storica dell'organizzazione sociale (presenza usi civici), insediativa (presenza edificazione, infrastrutturazione) e delle tecniche di conduzione agricola, sia quello dei siti che costituiscono il contesto di riferimento visuale e formale dei centri storici (centri collinari e/o di versante, centri sul mare). Contribuiscono altresì alla configurazione del paesaggio agrario anche i cosiddetti "beni diffusi" della componente botanico vegetazionale che il P.U.T.T. riconosce come beni di notevole significato paesaggistico degni di tutela (art. 3.14 N.T.A.).

In particolare, il P.U.T.T./Paesaggio individua quali beni diffusi le seguenti fattispecie:

piante isolate o a gruppi, sparse di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica;

alberature stradali e poderali;

pareti a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi in pianura e dei terrazzamenti in collina, delle delimitazioni delle sedi stradali.

L'ambito esteso in cui ricade l'area d'intervento presenta in maniera prevalente un assetto paesaggistico di tipo agreste. In particolare, però, è opportuno specificare che sull'area d'intervento non permangono i segni della stratificazione storica dell'organizzazione sociale (assenza di uso civico).

Sono presenti, invece, alcuni "segni" dell'organizzazione insediativa nell'agro (complessi masserizi). Sull'area d'intervento si segnala, la prza sporadica di "beni diffusi nel paesaggio agrario" di cui all'art. 3.14 delle N.T.A./P.U.T.T. quali alcune piante isolate di rilevante Importanza per significato scientifico quale olivi di pregio (Fig. 6.5.32.A) mentre è scarsa la presenza del muri a secco con te relative siepi limitate soltanto a delimitazione delle aree di proprietà.

Il P.U.T.T./P. ai fini della tutela dei beni diffusi nel paesaggio agrario individua un unico regime di tutela da applicarsi nell' "area del bene", costituita da quella direttamente impegnata dal bene più un'area annessa, da individuarsi contestualmente alla sua localizzazione, quest'ultima da dimensionarsi In funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bene ed il suo intorno in termini sia ambientali (vulnerabilità) sia in funzione visiva.

Per quanto attiene alla realizzazione progettuale presentata, i predetti "beni diffusi nel paesaggio agrario" presenti sull'area d'intervento sono stati oggetto di accurata identificazione nel territorio e quindi saranno totalmente salvaguardati dalla soluzione progettuale adottata (conservazione dei muri a secco e delle relative siepi, conservazione dei soggetti arborei di pregio (olivi secolari ecc.).

Tutta la vegetazione di pregio esistente sull'area sarà oggetto di conservazione. Qualora alcuni olivi rientrino nell'area da edificare, tali soggetti arborei verranno con attrezzature adeguate spostati in zone adiacenti. Inoltre, si procederà ad un'ulteriore piantumazione con essenze arboree e/o arbustive autoctone che contribuiranno ad "arricchire" il potenziale paesistico del sito ed a mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere in progetto.

I muretti a secco esistenti saranno recuperati e ripristinati utilizzando in gran parte gli stessi materiali (pietra locale) in analogia formale e materiale con gli elementi paesaggistici esistenti.

Quanto sopra, contribuirà a rendere meno significativa la modificazione dell'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi, ovvero anche la trasformazione dell'attuale paesaggio agrario risulterà ancora compatibile con la salvaguardia dei beni diffusi presenti nell'area d'intervento, in quanto gli stessi saranno oggetto di tutela e conservazione.

Sulla base di quanto in precedenza specificato, ovvero del pieno rispetto degli indirizzi e delle direttive di tutela nonché delle prescrizioni di base relative alle emergenze e/o "ambiti distinti", ovvero ai beni diffusi nel paesaggio agrario presenti sull'area oggetto d'intervento, non si rilevano interferenze significative tra dette peculiarità paesaggistiche ed il programma costruttivo in parola, soprattutto alla luce delle misure di mitigazione e/o compensazione che la soluzione progettuale prevede e che sono in seguito riportate. Pertanto la soluzione progettuale adottata risulta pienamente compatibile con li disposto normativa di tutela del P.U.T.T./Paesaggio attinente ai "beni diffusi nel paesaggio agrario".

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

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, stern, 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);

Conservazione dell'assetto orografico ed altimetrico della parte centrale dell'area destinata a campo da golf interessata dal solco erosivo non avente le caratteristiche intrinseche di "lama", come evidenziato nello studio di approfondimento geologico in atti.

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 OSTUNI.

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 dell'unità operativa 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 allegate, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della LR. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di OSTUNI per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte delle ditte "MEDICA SUD s.r.l." e sig.ra TATO' Ilaria Sabina di un di un Insediamento turistico-alberghiero con annesso campo da golf alla c.da "Torre Bianca" del Comune di OSTUNI;

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 ciò prima del rilascio del Permesso di Costruire.

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 OSTUNI rappresentato dal _____ 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 insediamento turistico - alberghiero con annesso campo da golf alla contrada "Torre Bianca" nel Comune di OSTUNI da parte delle ditte "MEDICA SUD s.r.l." e sig.ra TATO' Ilaria Sabina.

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 Agente 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 le ditte "MEDICA SUD s.r.l." e sig.ra TATO' Ilaria Sabina hanno in programma la realizzazione, alla contrada "Torre Bianca" del Comune di OSTUNI, di un insediamento turistico - alberghiero;

b) che in assenza di aree idonee e sufficienti, con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di OSTUNI 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 un insediamento turistico - alberghiero con annesso campo da golf e servizi, alla contrada "Torre Bianca", in variante al P.R.G. vigente;

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di OSTUNI:

a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di OSTUNI non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) operante e giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente per consentire l'intervento programmato con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;

b) che l'area individuata, della superficie di circa Ha 140.74.10, individuata catastalmente dalle particelle 3-18-19-22-29-30-31-32-33-34-35-

36-37-59-60-61-62-63-72 del foglio di mappa n. 1 e delle particelle 4 - 38 del foglio di mappa 7;

c) che le aree e le opere progettate (intervento edilizio e campo da golf) risultano, dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, interessare Ambiti Territoriali Estesi di tipo "C" e "E". 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 le ditte "MEDICA SUD s.r.l." e sig.ra TATO' Ilaria Sabina dovranno realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità dell'insediamento turistico -

alberghiero, nella misura dovuta per legge, e le stesse hanno curato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 100 addetti a tempo indeterminato.

VISTA

la deliberazione n. ____ del _____ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di OSTUNI 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 delle Ditte "MEDICA SUD s.r.l." e sig.ra TATO' Ilaria Sabina;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

1) le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° ____ del _____ costituisce 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 OSTUNI con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte delle ditte "MEDICA SUD s.r.l." e sig.ra TATO' Ilaria Sabina di un insediamento turistico - alberghiero con annesso campo da golf e servizi, in variante al Agente P.R.G. 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) le ditte "MEDICA SUD s.r.l." e sig.ra TATO' Ilaria Sabina inoltre dovranno assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti.

5) Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di OSTUNI e le ditte "MEDICA SUD s.r.l." e sig.ra TATO' Ilaria Sabina 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 i ditte "MEDICA SUD S.r.l." e sig.ra TATO' Ilaria Sabina 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. 100 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione & uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri relativi 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 mesi dalla scadenza della medesima.

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

e) inalienabilità dei singoli edifici costituenti l'insediamento turistico - alberghiero a realizzarsi.

7) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lvo n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale del Comune di OSTUNI. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio, Comunale di OSTUNI, 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 alle ditte "MEDICA SUD s.r.l." e sig.ra TATO' Ilaria Sabina 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.

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

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

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

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 Ostuni Regione Puglia
Dott. Raffaele Fitto
