



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 106 del 07/09/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 agosto 2004, n. 1282

LL.RR. 34/94-8/98. Accordo di Programma per realizzazione di un villaggio turistico integrato "Isola della Fanciulla" nel Comune di Salve (LE). Società: TORRE S.R.L.

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

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

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

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di Salve, ha richiesto al Presidente della G.R. Puglia con nota n° 9951 del 28.11.2001 la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione di un villaggio turistico integrato denominato "Isola della Fanciulla" in località Torre Pali nel Comune di Salve. A tale richiesta era stato autorizzato dalla Delibera di C.C. n° 43 del 10.11.2000 con la quale era stato approvato il "Piano direttorio" per l'ammissibilità degli interventi in variante al P.d.F., e dalla successiva Delibera di C.C. n° 33 del 19.09.2001 con cui fu dichiarata l'ammissibilità del progetto in narrativa ai benefici delle LL.RR. n° 34/94 e n° 8/98.

La predetta delibera n° 33/01 fu approvata con il seguente emendamento:

"La maggioranza, sentita l'opposizione e investendo l'intero Consiglio, accoglie la proposta dell'Assessore Fanciullo di spostare all'interno della unità progettuale, il centro congressi, nella parte a monte della litoranea accorpandolo alle altre unità ricettive, rendendo così il progetto conforme alle prescrizioni del Piano direttore".

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR, con nota n° 9951 in data 28.11.2001, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di Salve di produrre integrazioni agli atti ed ulteriori attestazioni.

Il Comune di Salve con nota n. 3132 del 17.04.2002 ha trasmesso la documentazione richiesta.

Alla predetta nota n. 3132/02 è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso dal Dirigente del Settore Tecnico in cui si attesta:

- la coerenza dei contenuti dell'Accordo di Programma con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000;
- il ricorrere dei presupposti giuridici di cui alle LL.RR. 34/94 e 8/98 ovvero l'inesistenza all'interno dello strumento urbanistico generale vigente di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto;
- che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente risulti sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;
- la presenza nell'area di intervento di opere di urbanizzazione primarie, nonché la necessità di un potenziamento delle stesse in rapporto alle caratteristiche del programma costruttivo in progetto;
- la presenza nell'area di intervento del vincolo paesaggistico ed in particolare la non sussistenza delle condizioni di immodificabilità assoluta finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente, ciò anche sulla base della verifica di compatibilità dell'intervento con le N.T.A. del PUTT paesaggio;
- che il piano occupazionale presentato dalla ditta proponente, risulta coerente con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000;
- che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risulta conforme alle disposizioni della L.R. n° 8/98 ed alle direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000.

Con successiva nota dell'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR, prot. n° 2391/2 del 28.03.2003 è stato chiesto al Comune di Salve ulteriore documentazione, nello specifico:

- verifica di compatibilità ai PUTT;
- verifica di assoggettabilità impatto ambientale;
- ulteriore dichiarazione del Dirigente dell'U.T.C.

Con nota n° 2887 del 03.04.2003 il Comune di Salve ha trasmesso all'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR la documentazione richiesta allegando:

- relazione di verifica PUTT redatta dai progettisti;
- determinazione del Dirigente del settore ecologia n° 70 del 14.03.2003, che dichiara il progetto in parola escluso dalla applicazione delle procedure di V.I.A.;
- dichiarazione del Dirigente dell'U.T.C.

Nella predetta dichiarazione del dirigente dell'U.T.C. si attesta tra l'altro:

- l'intervento proposto interessa il settore turistico alberghiero per cui rientra nelle disposizioni normative delle leggi regionali nn° 34/94 e 8198, ed insiste su alcune aree censite nel Catasto Terreni di Salve al foglio 23/L part.lla nn° 92 - 62 - 984 e foglio 23/N part.lla nn° 97 - 64 - 993;
- perciò che attiene alla strumentazione urbanistica generale, allo stato attuale il Comune di Salve dispone del Programma di Fabbricazione approvato il 20.03.1975 con D.P.G.R. n° 1289, con successivo D.P.G.R. n° 2964 del 02.12.1977, successiva variante approvata con delibera G.R. n° 7744 del 05.08.1981 e successiva n° 4609 del 29.04.1982; all'interno dello stesso strumento urbanistico non vi sono aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in oggetto;
- la documentazione tecnica inoltrata dalla Società proponente risulta sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente; infatti l'area su cui si propone l'intervento, di superficie totale pari a 241.236 mq. Al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68, è tipizzata come E2, verde agricolo, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso con i relativi IFF:

0,06 mc./mq.

0,03 mc./mq.

0,50 mc./mq. previa autorizzazione deroga.

A seguito della introduzione della variante per l'approvazione dell'Accordo di Programma, l'area interessata sarà tipizzata come F3, sviluppo turistico - ricettivo tipizzazione già operante nel P.d.F. ed a cui si è fatto riferimento adottando le stesse prescrizioni e parametri, con le destinazioni d'uso consentite: attrezzature ricettive ad uso pubblico, impianti ed attrezzature balneari, per lo sport e lo svago; sono consentite inoltre costruzioni ed attrezzature ad uso agricolo con o senza abitazione. Gli indici sono:

Per uso agricolo

0,03 mc./mq.

1

ml. 5,00

Attrezzature e impianti balneari - Si applicano integralmente le prescrizioni del precedente art. 19;

Attrezzature ricettive di uso pubblico

0,2 mc./mq.

Lotto min. 10.000 mq.

N° piani ft. 2

mi. 8,00

ml. 15,00

5,00 mq. ogni 25,00 mc. di costruzione f.t.

Attrezzature per svago, sport e di uso pubblico:

0,2 mc./mq.

N° piani f.t. 1

H max. f.t. mi. 500

5,00 mq. ogni 25,00 mc. di costruzione f.t.

- Inoltre non vi è contrasto tra il progetto presentato ed i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente;

- Sull'area in oggetto non vi sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per cui le opere di urbanizzazione necessarie all'intervento proposta saranno realizzate a cura e spese del proponente, così come riportato in progetto e previsto nella convenzione;

- L'area interessata dall'Accordo di Programma proposto è soggetta al vincolo paesaggistico e idrogeologico, non sussistono le condizioni di immodificabilità assoluta finalizzata alla tutela del territorio, ad eccezione di una piccola porzione dell'area di proprietà della TORRE s.r.l. che ricade nella fascia dei trecento metri dalla battigia, ed all'interno della quale non è previsto nessun intervento; il proponente prima del rilascio della Concessione Edilizia si dovrà attivare per l'ottenimento del nulla osta paesaggistico regionale ed idrogeologico;

- L'interessato ha già ottemperato alla verifica di compatibilità dell'intervento con le N.T.A. del PUTT paesaggio, approvato con Delibera dalla G.R. n° 1748 del 15.12.2000, da cui si evince che l'intervento interessa aree classificate di tipo "C" e di tipo "D".

- L'interessato ha già ottenuto il parere di non assoggettabilità a V.I.A. ai sensi dell'art. 16 della L.R. 11/2001 con Determinazione n° 70 del 14.03.2003 del Dirigente del Settore Ecologia della Regione

Puglia, pervenuta a questo Ente in data 28.03.2003 prot. n° 2774;

- Il piano occupazionale presentato dalla Società TORRE s.r.l. risulta coerente con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1248 del 10.10.2000, infatti si prevede l'attivazione immediata del livello occupazionale di 10 (dieci) addetti per la gestione e la manutenzione di impianti turistico - alberghieri;

- I contenuti della bozza di convenzione presentata dalla TORRE s.r.l. sono conformi alle disposizioni della L.R. 8/98 ed alle direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1248 del 10.10.2000. Nello specifico sono contemplati tra l'altro, i seguenti punti:

Obbligo da parte della TORRE s.r.l. di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità della normativa vigente;

La previsione di idonea e formale garanzia da parte della TORRE s.r.l. al mantenimento dei livelli occupazionali previsti, e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività;

L'intervento costruttivo dovrà avvenire a seguito di rilascio di regolare Concessione Edilizia sulla scorta di progetto esecutivo che dovrà essere conforme alle previsioni dell'Accordo di Programma, al R.E.C. vigente ed alle normative nazionali e regionali in materia di igiene e sicurezza previo rilascio di nulla - osta paesaggistico ai sensi dell'art. 5.01 delle N.T.A. del P.U.T.T. approvato con delibera della G.R. n° 1748 del 15.12.2000.

Con ulteriore nota dell'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR, prot. n° 11315/c del 31.10.2003 è stato chiesto al Comune di Salve specifici approfondimenti e connessi adeguamenti progettuali nell'eventualità di presenza sull'area oggetto di intervento di cigli e scarpate, e presenza di macchia mediterranea.

A seguito di quest'ultima richiesta i proponenti hanno fatto predisporre una dettagliata "Relazione geologica" ed hanno richiesto all'Ispettorato ripartimentale delle foreste di Lecce, il nulla - osta per il vincolo idrogeologico, L'ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Lecce in data 09.12.2003 con nota prot. n° 4496 ha espresso il parere favorevole condizionato di seguito riportato:

"... omissis ...

Previo esame della documentazione allegata alla richiesta, in data 4/12/03, verificato lo stato dei luoghi risulta che la vegetazione naturale presente è riferibile in maggior parte all'associazione vegetale "Gariga" o comunque ad associazioni a prevalenza di specie erbacee stagionati e/o geofite.

Nei pressi di un fabbricato rurale posto a sud della litoranea, in area a vincolo idrogeologico, si è constatata la presenza di una limitata area con vegetazione a macchia mediterranea, di superficie e caratteristiche tali da non imporre vincoli di tipo paesistico ai terreni circostanti.

CONSIDERATO che l'area a macchia svolge un ruolo comunque importante ai fini della stabilità dei terreni e che comunque sarà protetta e salvaguardata;

che nell'area annessa o di rispetto non sono previste nuove opere o modifiche tali da recare pregiudizio alcuna alla stabilità e alla saldezza dei terreni;

che il centro congressi sarà spostato sul lato monte rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto;

VERIFICATO per quanto di competenza, la rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella documentazione di progetto;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE, valido ai soli fini idrogeologici per l'area soggetta a vincolo, al

progetto di massima, rimandando il rilascio del nulla-osta alla presentazione del progetto esecutivo;

SI PRESCRIVE che nella progettazione esecutiva venga salvaguardata la macchia mediterranea residua, privilegiata la viabilità esistente, che quella di nuova apertura venga limitata e conservi le caratteristiche di permeabilità, così come le aree di sosta o di parcheggio.

Nelle opere di sistemazione venga privilegiato l'approccio dell'ingegneria naturalistica, vengano impiegate specie autoctone nella progettazione del verde, in generale non venga alterato il normale regime di deflusso delle acque."

La società proponente in data 27.04.2004 ha trasmesso una planimetria che recepisce le indicazioni contenute nel suindicato parere dell'IriF di Lecce; nello specifico:

1. la posizione della piccola area dove insiste la vegetazione a "Macchia mediterranea";
2. lo spostamento del fabbricato destinato a centro congressi nella zona a monte della litoranea così come previsto dal Comune di Salve con delibera di C.C. n. 33 del 19.09.2001.

Ciò premesso si rappresenta quanto segue.

Il sito dell'intervento ricade in agro di Salve, immediatamente ad Ovest dell'abitato di Torre Pali, in corrispondenza della litoranea Gallipoli - Santa Maria di Leuca. Il lotto a forma irregolare assimilabile ad un rettangolo con la dimensione maggiore orientata in direzione N/NE - S/SO è attraversato trasversalmente dalla litoranea sopra citata risultando così suddiviso in due comparti: comparto Nord e comparto Sud litoranea.

Tutto il lotto appartiene al foglio 23 dei terreni di Salve ed è composto dalle particelle nn° 62, 92, 984, 985, 64, 97, 993.

L'intervento prevede, procedendo da sud verso nord: nessun tipo di trasformazione nella fascia di territorio ricadente nei 300 ml. dal limite del demanio marittimo, un'area sistemata a verde con interventi edilizi molto contenuti a supporto dell'attività turistica (servizi igienici, centro commerciale, ristorante); nel comparto nord litoranea è prevista la realizzazione di un villaggio-residence, con relative attrezzature di supporto (piscina, centro commerciale, servizi di ristoro, impianti sportivi e anfiteatro all'aperto).

L'intervento proposto si sviluppa su di una superficie territoriale di 241.236,00 mq.

Su tale area è prevista la complessiva superficie coperta di mq 11.610,00 per cui si ha un rapporto di copertura pari a 0.05 mq/mq. La superficie coperta è così distribuita: mq. 7.193 destinati a struttura ricettiva, e mq. 4.417 destinati a servizi (ristorante, bar, centro commerciale ecc.).

Il volume complessivo che verrà realizzato è pari a mc. 47.750 di cui mc. 29.058,00 per struttura ricettiva e mc. 18.692,00 per servizi. L'indice di fabbricabilità territoriale che si ottiene è pari allo 0.197 mc/mq.

Le costruzioni previste in progetto sono ubicate ad oltre 300 ml. dalla linea della costa e non superano mai i ml. 6,50 di altezza.

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

- Tav. n. 1 - Relazione Tecnica con allegato schema di convenzione
- Tav. n. 2 - Inquadramento territoriale
- Tav. n. 3 - Individuazione aree di intervento - - Tav. n. 4/a - Estratto catastale
- Tav. n. 4/b - Estratto catastale comparto sud litoranea
- Tav. n. 5 - Urbanizzazioni esistenti e da realizzare
- Tav. n. 6 - Planimetria generale
- Tav. n. 7 - Planimetria di dettaglio
- Tav. n. 8 - Planimetria di dettaglio comparto sud litoranea
- Tav. n. 9 - Tipi edilizi servizi
- Tav. n. 9/a - Tipi edilizi servizi centro congressi

- Tav. n. 9/b - Tipi edilizi servizi centro servizi
- Tav. n. 9/c - Tipi edilizi servizi ristorante
- Tav. n. 10 - 1 tipologie residence
- Tav. n. 11 - Schema degli impianti
- Tav. n. 12 - Documentazione fotografica
- Tav. n. 13 - Business Pian
- Relazione tecnica valutazione PUTT
- Quadro sinottico dell'intervento
- Relazione Geologica

Le aree interessate dal Villaggio turistico integrato in progetto, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano interessate dal vincolo paesaggistico di cui al D.lgs n. 490/99 e dal vincolo idrogeologico.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Salve si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un Villaggio turistico integrato da localizzarsi in area tipizzata come "E2" verde agricolo il tutto alla luce di quanto certificato in diverse date dal Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale di Salve in precedenza riportato.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area interessata da zona "E2" per verde agricolo a zona "attrezzature ricettive di uso pubblico" con l'osservanza degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi così come sopra riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 - 5 comma - della L.S. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla localizzazione che non interferisce con la pianificazione comunale ed alla utilizzazione di indici e parametri urbanistico-edilizi non intensivi in relazione all'entità delle aree interessate (circa 24 Ha).

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

1. La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m.;
2. Le aree a standards, nelle quantità previste in progetto, da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
3. Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
4. Rispetto delle disposizioni della l.r. n. 11/1999;
5. Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

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

1. Che l'attività del villaggio turistico integrato da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 10 unità fisse;
2. Che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Salve pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci;
3. Il Comune di Salve con delibera di C.C. n° 43 del 10.11.2000 ha fissato i criteri generali in forza dei quali il Sindaco poteva richiedere la sottoscrizione degli Accordi di Programma, ed inoltre con delibera di C.C. n° 33 del 19.09.2001 ha ammesso l'allegato progetto ad usufruire dei benefici di cui alle leggi regionali nn° 34/94 e 8/98, in presenza di zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi.

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

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

1. Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
2. La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n° 10 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
3. Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

In relazione ai Piani Urbanistici Territoriali Tematici emanati con delibera della Giunta Regionale del 15.12.2000, l'area in oggetto è interessata dagli AMBITI TERRITORIALI ESTESI DI TIPO "D" (per circa 8 ha) e del tipo "C" (per circa 16 ha).

In linea generale" negli ambiti territoriali di valore distinguibile ("C" dell'art. 2.01), in attuazione degli indirizzi di tutela, le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree; negli ambiti territoriali di valore relativo ("D", art. 2.01), in attuazione degli indirizzi di tutela, le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono tenere in conto l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree".

Gli interventi di trasformazione fisica del territorio vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico/vegetazionale, la ricostruzione delle attività agricole coerenti con la conservazione del suolo".

Il progetto mantiene l'assetto geomorfologico d'insieme in sintonia con la prescrizione più severa del 2 ambiti, cioè all'ambito di valore distinguibile "C".

In merito, con nota prot. 3132 in data 17.04.2002, il Comune di Salve ha trasmesso la Relazione di Verifica di compatibilità paesaggistica dell'intervento da cui si evincono le seguenti situazioni:

Per ciò che attiene al sistema "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico". il progetto ricadente negli ambiti territoriali di valore relativo e distinguibile ("D", "C", art. 2.01), in attuazione degli indirizzi di tutela, tiene in conto l'assetto geomorfologico d'insieme e lo mantiene oltre a conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree. Infatti nella proprietà, parallelamente alla strada provinciale, corre un canale di drenaggio superficiale del Consorzio di Bonifica Ugento - Li Foggi. Sia il canale che la zona di rispetto vengono preservate da interventi che possono in qualsiasi modo ostacolare il deflusso regolare delle acque piovane.

Per la prosecuzione di un esercizio corretto e sicuro, la Società TORRE s.r.l. stipulerà apposita convenzione con il Consorzio Ugento - Li Foggi per una diretta manutenzione del tratto interessato.

Per ciò che attiene al sistema "copertura botanico/vegetazionale e colturale", si fa presente che non

esistono 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, comunque l'intervento proposto viene reso compatibile con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico/vegetazionale e la sua ricostituzione mediante la salvaguardia della vegetazione esistente nelle zone non interessate dalle costruzioni e dagli interventi in genere e la sistemazione con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive per le rimanenti zone.

Per il sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", il sito di intervento non contiene beni storico - culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale, comunque con la realizzazione del progetto viene evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e vengono individuati i modi per innescare processi di corretto riutilizzo e valorizzazione.

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

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

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

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

Vengano rispettate le prescrizioni contenute nel parere reso dall'IriF di Lecce con nota n.4496 del 9.12.2003.

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.

Si dà atto, altresì, che il presente provvedimento può definirsi ai sensi dell'art.2 - 20 comma - della l.r. n. 3/2004, trattandosi di richiesta in data antecedente all'entrata in vigore della stessa l.r. n. 3/2004.

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 Salve.

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.

Si dà atto, infine, che le aree in questione non interessano S.I.C. e Z.P.S. di cui al D.M. 3.4.2000.

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 allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Salve per la realizzazione, in variante al P.d.F. vigente, da parte della Società "TORRE s.r.l." di un Villaggio turistico integrato denominato "Isola della Fanciulla" in località "Torre Pali" del Comune di Salve;

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

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

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 Salve rappresentato dal Geom. Giovanni SICILIANO 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 villaggio turistico integrato denominato "Isola della fanciulla" in località "Torre Pali" nel Comune di Salve da parte della Società "TORRE s.r.l.".

PREMESSO:

a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi

che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

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

c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

a) che la Società "TORRE s.r.l." ha in programma la realizzazione, in località Torre Pali del Comune di Salve, di un villaggio turistico integrato;

b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Salve 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 villaggio turistico integrato, in località Torre Pali, in variante al P.d.F. vigente;

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Salve:

a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Salve pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;

b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 241.236, risulta censita in catasto terreni in agro di Salve al foglio n° 23/L p.lle nn° 92, 62, 984 e foglio n° 23/N p.lle nn° 97, 64, 993;

c) si rileva dagli elaborati del PUTT approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, che le aree e le opere progettate risultano rientrare in Ambiti Territoriali Estesi di tipo "D" (per circa 8 ha) e del tipo "C" (per circa 16 ha) resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.

d) che la Società "TORRE s.r.l." dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità del villaggio turistico integrato, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 10 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 Salve ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Società "TORRE s.r.l.";

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Salve 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 Salve con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Società "TORRE s.r.l." di un villaggio turistico integrato, in variante al vigente strumento urbanistico che tipizza le aree interessate come zona "E2" verde agricolo. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. ____ del _____;

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

4) La Società "TORRE 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 Salve e la Società "TORRE s.r.l." diretta a disciplinare:

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

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

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

d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 10 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri 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 sei mesi dalla scadenza della medesima.

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 Salve. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Salve 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 Società "TORRE s.r.l." la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1, 30 comma, L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.

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

10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento, che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Salve 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 è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Salve.

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 Salve Regione Puglia
Geom. Giovanni Siciliano Dott. Raffaele Fitto
