

# BOLLETTINO UFFICIALE

## DELLA REGIONE PUGLIA

Anno XXXVI

BARI, 4 MAGGIO 2005

N. 68

Il Bollettino Ufficiale della Regione Puglia si pubblica con frequenza infrasettimanale ed è diviso in due parti.

Nella 1ª parte si pubblicano: Leggi e Regolamenti regionali, Ordinanze e sentenze della Corte Costituzionale e di Organi giurisdizionali, Circolari aventi rilevanza esterna, Deliberazioni del Consiglio regionale riguardanti l'elezione dei componenti l'Ufficio di presidenza dell'Assemblea, della Giunta e delle Commissioni permanenti.

Nella 2ª parte si pubblicano: le deliberazioni del Consiglio regionale e della Giunta; i Decreti del Presidente, degli Assessori, dei funzionari delegati, di pubbliche autorità; gli avvisi, i bandi di concorso e le gare di appalto.

Gli annunci, gli avvisi, i bandi di concorso, le gare di appalto, sono inseriti nel Bollettino Ufficiale pubblicato il giovedì.

Direzione e Redazione - Presidenza Giunta Regionale - Lungomare N. Sauro, 33 - 70121 Bari - Tel. 0805406316-0805406317-0805406372 - Uff. abbonamenti 0805406376 - Fax 0805406379.

Abbonamento annuo di € 134,28 tramite versamento su c.c.p. n. 18785709 intestato a Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale - Lungomare N. Sauro, 33 - Bari. Prezzo di vendita € 1,34. I versamenti per l'abbonamento effettuati entro il 15° giorno di ogni mese avranno validità dal 1° giorno del mese successivo; mentre i versamenti effettuati dopo il 15° giorno e comunque entro il 30° giorno di ogni mese avranno validità dal 15° giorno del mese successivo.

Gli annunci da pubblicare devono essere inviati almeno 3 giorni prima della scadenza del termine utile per la pubblicazione alla Direzione del Bollettino Ufficiale - Lungomare N. Sauro, 33 - Bari.

Il testo originale su carta da bollo da € 11,00, salvo esenzioni di legge, deve essere corredato da 1 copia in carta uso bollo e dall'attestazione del versamento della tassa di pubblicazione prevista.

L'importo della tassa di pubblicazione è di € 154,94 oltre IVA al 20% (importo totale € 185,93) per ogni inserzione il cui contenuto non sia superiore, nel testo, a quattro cartelle dattiloscritte pari a 100 righe per 60 battute (o frazione) e di € 11,36 oltre IVA (importo totale € 13,63) per ogni ulteriore cartella dattiloscritta di 25 righe per 60 battute (o frazione).

Il versamento dello stesso deve essere effettuato sul c.c.p. n. 18785709 intestato a Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale Bari. Non si darà corso alle inserzioni prive della predetta documentazione.

LE PUBBLICAZIONI SONO IN VENDITA PRESSO LA LIBRERIA UNIVERSITÀ E PROFESSIONI SRL - VIA CRISANZIO 16 - BARI; LIBRERIA PIAZZO - PIAZZA VITTORIA, 4 - BRINDISI; CASA DEL LIBRO - VIA LIGURIA, 82 - TARANTO; LIBRERIA PATIERNO ANTONIO - VIA DANTE, 21 - FOGGIA; LIBRERIA MILELLA - VIA PALMIERI 30 - LECCE.

### SOMMARIO

#### PARTE SECONDA

##### *Deliberazioni del Consiglio e della Giunta*

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
31marzo 2005, n. 564

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per realizz. struttura turistica-ricettiva in loc. S.Lucia . Rodi Garganico (Fg) – Ditta: Soc. Santa Lucia s.a.s.**

Pag. 7205

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
31marzo 2005, n. 565

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per realizz. Centro soggiorno-casa salute centro termale e Beauty-Farm in loc. "Valle di Menolecchia" – Vieste (Fg). Ditta Martucci Grazia.**

Pag. 7217

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
31marzo 2005, n. 566

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per costruzione opificio per industria ittica I.tà S.P. Lesina – Poggio Imperiale – Lesina (Fg). – Ditta: Ittica Ippolito s.r.l.**

Pag. 7229

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
31marzo 2005, n. 567

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per realizz. Opificio settore tessile in loc. "Madonna della Stella". Martina Franca (Ta). Ditta: Industrie Confezioni Acquaviva s.r.l.**

Pag. 7235

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
31marzo 2005, n. 569

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per realizz. Complesso alberghiero denominato**

**“Hotel Leone” in loc. Siponto – Manfredonia (Fg).  
Ditta: Leone Adriana.**

Pag. 7245

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

31marzo 2005, n. 570

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per rea-  
lizz. Attività ricettiva alberghiera in loc. “Cutinazzi”-  
Vieste (Fg). Ditta: Spadea Paonessa Matilde.**

Pag. 7252

## PARTE SECONDA

*Deliberazioni del Consiglio e della Giunta*

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31marzo 2005, n. 564

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per realizz. struttura turistica-ricettiva in loc. S.Lucia . Rodi Garganico (Fg) – Ditta: Soc. Santa Lucia s.a.s.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. 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 turistico ed alberghiero” 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 G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.L.vo 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 in cui 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 turistiche e/o alberghiere*”.

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di RODI GARGANICO, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dalla Giunta Comunale con atto n. 43 del 11/03/2004, con nota

n. 2797 del 11/03/2004, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della Soc. “Santa Lucia s.a.s.” –Legale rappresentante CIUFFREDA Vincenza con sede in Rodi Garganico alla Via Moro n.16 di una struttura alberghiera, nell'ambito del territorio comunale, su un'area censita in catasto al fog. n.5 particelle nn. 399,400, 401,404,405,406,407,

Nel predetto atto n. 43/2004 la Giunta Comunale, ha deliberato, tra l'altro, testualmente quanto di seguito si riporta:

“.....

- La legge regionale 34/94, come modificata ed integrata dalla l.r. 8/98 “Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico e alberghiero”, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel territorio comunale, consente ai sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della Giunta Regionale, per la sottoscrizione, ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L, di un accordo di programma per la realizzazione di complessi produttivi nei settori che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.
- La sottoscrizione del predetto Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile nella fattispecie in cui 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 aventi la stessa destinazione”.
- In attuazione della citata disposizione di legge, la si.ra Vincenza Ciuffreda in qualità di socia accomandataria, Amministratore e Legale Rappresentante della Società “Santa Lucia” s.a.s. di Vincenzo Ciuffreda & C. corrente in Rodi Garganico alla Via A. Moro n.16, ha avanzato a questo ente, documentata istanza per la definizione di un “Accordo di Programma” teso alla realizzazione di un albergo alla Loc. Santa Lucia, che prevede l'impiego di n.ro 10 addetti, in variante allo strumento urbanistico vigente.
- Dalla documentazione tecnica trasmessa, si rileva che l'intervento prevede sinteticamente la

realizzazione di un complesso classificabile, sulla base della normativa vigente, ad albergo, per una capacità ricettiva complessiva di 266 posti letto e livelli occupazionali per n.10 unità lavorative;

- Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n.34/94, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento della stipula di apposito Accordo di Programma, si da atto che il Responsabile dell'UTC, nella propria istruttoria, ha dichiarato che risulta soddisfatto il requisito della mancanza di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare;
- In relazione a quanto a quanto sopra rappresentato, per l'intervento proposto dalla Soc. Santa Lucia, si ritiene "sussistano pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento in esame in variante allo strumento urbanistico vigente. Detta variante è sia nella destinazione di zona che nelle procedure per la sua attuazione."

Alla nota sindacale n.2797/2004 è allegata la relazione e le attestazioni in ordine all'intervento programmato, espresso in data 10/03/2004 dal Responsabile dell'U.T.C. -Settore IV- che testualmente di seguito si riportano:

“”.....

La legge regionale 34/94, come modificata ed integrata dalla l.r. 8/98 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico e alberghiero", al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nei settori produttivo, industriale ed artigianale, consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della Giunta Regionale, per la sottoscrizione, ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L., di un accordo di programma per la realizzazione di complessi produttivi nei predetti settori che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione del predetto Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile nella fattispecie in cui lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica ope-

rante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione".

In attuazione della citata disposizione di legge, la sig.ra Vincenza Ciuffreda in qualità di socia accomandataria, Amministratore e Legale Rappresentante della Società "Santa Lucia" s.a.s. di Vincenza Ciuffreda & C. corrente in Rodi Garganico alla Via A. Moro n. 16, ha avanzato a questo Ente istanza (acquisita al protocollo comunale al n. 2620 in data 08.03.2004) per la definizione di un "Accordo di Programma" teso alla realizzazione di una struttura produttiva a carattere alberghiero, che prevede l'impiego di n.ro 10 addetti.

.....

Dall'esame degli atti trasmessi si evince che l'intervento proposto interessa una superficie fondiaria di circa 18.745 mq. e prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di circa 13.044,60 mc.

Dal punto di vista urbanistico la richiesta in parola comporta una variante puntuale al vigente PRG e ciò in relazione alla destinazione attuale da CM —Mista residenziale, commerciale e artigianale e alla modificazione dei parametri urbanistico-edilizi che l'intervento in progetto comporta.

Detta area, individuata in catasto (N.C.T.) dalla p.lle 399, 400, 401, 404, 405, 406 e 407 del F<sup>o</sup> 5 è ubicata in agro di Rodi G.co alla Località "Santa Lucia", e ricade ridosso del centro urbano in una zona carente di strutture ricettive. L'intervento andrebbe a colmare la carenza di posti letto in albergo nel centro abitato, visto che buona parte delle strutture ricettive esistenti, come sopra esposto, sono state realizzate in zone periferiche e lontane dal paese.

L'intervento progettuale proposto prevede la realizzazione di un complesso alberghiero di tipo diffuso costituito da:

- Centro polifunzionale nel quale sono previsti, tra l'altro, la reception, gli uffici amministrativi, i servizi igienici di piano, una zona per l'intrattenimento degli ospiti con bar, la sala ristorante e la cucina, il solarium,
- Albergo diffuso su due plessi, A e B, posti lungo i due confini principali del lotto. Il blocco "A" si articola in un edificio a due piani fuori terra, il cui il piano terra si sviluppa su una superficie di mq

680 ed il piano primo di mq 515. Sono state ricavate al piano terra 4 camere doppie, 12 camere triple e 2 quadruple, mentre al piano primo troviamo 16 camere doppie e 2 quadruple, per un totale di 36 camere per gli ospiti e 92 p.l. a norma. Il blocco "B" si articola in un edificio a due piani fuori terra, il cui il piano terra si sviluppa su una superficie di mq 714 ed il piano primo di mq 535. Sono state ricavate al piano terra 8 camere doppie, 10 camere triple ed 1 quadrupla, mentre al piano

primo troviamo 16 camere doppie e 3 quadruple, per un totale di 38 camere per gli ospiti e 94 p.l. a norma.

Complessivamente l'albergo diffuso conta 106 camere per gli ospiti con un totale di 266 p.l.

Il complesso turistico proposto, in variante al P.R.G., propone la ritipizzazione dell'attuale zona omogenea di tipo "CM: MISTA (RESID. COMM. ARTIGIANALE)" in una di tipo "T: TURISTICO ALBERGHIERA" con i seguenti criteri e parametri:

### CONFRONTO TRA TIPIZZAZIONE ATTUALE E PROPOSTA DI PROGETTO

| Classi e tipi edilizi                          |       | Previsto<br>CM | Variante<br>T |
|--|-------|----------------|---------------|
| INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE         | Mc/mq | 1              | 0,70          |
| INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA:           | Mc/mq | ===            | 0.82          |
| PROCEDURA D'INTERVENTO:                        |       | P.P.           | Conc.Sing.    |
| SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO                 |       | Int. Ma        | 18.745        |
| STANDARDS                                      |       | 18*            | 800/100#      |
| NUMERO MASSIMO DEI PIANI                       | N°    | 2              | 2             |
| ALTEZZA MASSIMA IN METRI:                      | m     | 8,0            | 8,0           |
| DISTANZE MINIME DAI CONFINI:                   | m     | 5,0            | 10,0          |
| DISTANZE MINIME TRA GLI EDIFICI:               | m     |                |               |
| DIST. MINIME EDIFICI DAL CIGLIO STRADALE NELLE |       |                |               |
| NELLE ZONE EXTRAURBANE: STRADE TIPO D          | m     | 20             | 20            |
| AREE PER PARCHEGGIO:                           | Mq/Mc | 15             | 1/10          |
| INDICE DI PIANTUMAZIONE                        | °/ Ha | 20             | 20            |
| TIPOLOGIE EDILIZIE CONSENTITE                  | **    | a,b,c,d,e      | h             |
|  |       | h,p,t          |               |

#### INDICE DI COPERTURA

\*\* = Tipologie Consentite:

a = Case d'abitazione    b= Uffici, Studi professionali    e = Negozi, trattorie, ristoranti

d =Pensioni e locande    e = Botteghe artigiane compatibili con la residenza

h = Alberghi    p = Strutture pubbliche (Scuole, chiese, palestre, uffici pubblici, ecc.)

t = Attrez. Comunali, uffici statali, parastatali e locali, sedi Enti previdenziali ecc

Previsto: Destinazione d'uso: C.M: MISTA

Variante: Destinazione d'uso: T : Turistica Alberghiera.

#: Per il calcolo delle attrezzature comuni si fa riferimento al secondo comma dell'art.5 del D.M. 1444/68, ovvero mq 80 ogni mq 100 di superficie utile a realizzarsi, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui alla L. S. 122/89.

In relazione a quanto proposto si ha la seguente tabella con i parametri e prescrizioni tecniche relative alla Zona T proposta.

**PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DELL'INTERVENTO****A) SUPERFICIE DI PROPRIETA '18.745 Mq****PARTICELLE FOGLIO 5**

N° 399= 3.628 Mq n° 400 = 4.035 Mq n° 401= 4.876 Mq n° 406= 921 Mq n° 407=3.489Mq SU.TOT= 18.745 Mq.

.....

**PARAMETRI URBANISTICI RIASSUNTIVI**

- SUPERFICIE TOTALE = 18.745 Mq
- VOLUME TOTALE = 13.044,6 Mc
- INDICE DI FAB. TERRITORIALE =  $(13.044,6 / 18.745) = 0,696$  Mc/mq
- CALCOLO DEGLI STANDARD  
(Aree da cedere al Comune) =  $3486 * 0.80 = 2.789$  Mq
- MODALITA' DI CESSIONE AREE A STANDARD  
AREA da cedere costituita dalla p.lla 404 = 244 Mq  
AREA da cedere al Comune per parcheggi ed altri interventi = 2.545 Mq  
2.789 Mq
- SUPERFICIE FONDIARIA  
(Sup. Tot — Standard) =  $18.745 - 2.789 = 15.956$  Mq
- INDICE DI FAB. FONDIARIA =  $13.044,6 / 15.956 = 0,818$  Mc/Mq
- SUPERF. TOTALE COPERTA = 2.440 Mq
- INDICE DI COPERTURA  $2.440 / 18.745 = 13$  %
- SUP. TOTALE A PARCHEGGIO =  $2.100$  Mq >  $1$  Mq/10MC.
- DISTACCO DALLE STRADE = > 20,0 m
- DISTACCO TRA EDIFICI => 10,0 m > H max
- DISTACCO DAI CONFINI = -> 5,0 m

Passando alla verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai vincoli, si da atto, sulla scorta degli atti di Ufficio, che le aree interessate dall'intervento sono gravate da vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 (Decreto Ministeriale 15.04.1975 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Rodi Garganico"), idrogeologico ai sensi della l. 3267/23, sismico ai sensi della legge 64/74. Dalla documentazione in atti, si rileva inoltre, che non sono gravate da vincoli di usi civici, pertanto non trovano applicazione le disposizioni della l.r. 7/98.

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il P.U.T.T./PBA approvato con delibera di G.R. n.ro 1748 del 15.12.00, dalla Relazione Asseverata prodotta dai progettisti si evidenzia quanto segue:

- i movimenti di terra previsti per la realizzazione dell'intervento saranno modesti e sostanzial-

mente non alterativi dello stato dei luoghi. Si cercherà di ridurre al minimo il taglio degli alberi limitandosi allo stretto necessario per l'ubicazione delle strutture di progetto;

- inoltre per meglio inserire le strutture nell'ambiente in cui dovranno sorgere si propongono le coperture tipiche dei luoghi costituite da tettoie a due falde, grondaie e discendenti in rame e manto di copertura costituito da embrici antichizzati;
- l'intervento, così come progettato, per tipologie edilizie e materiali si integra in modo armonico nel contesto ambientale in cui dovrà sorgere. Inoltre a lavori ultimati saranno posti a dimora, lungo i confini, una vasta gamma di colture arboree in modo da nascondere l'intervento.
- il sito ricade oltre i 300 m dal perimetro interno del demanio marittimo e pertanto non si applicano le direttive relative alle "COSTE ED AREE LITORANEE" (ART.3.07);

- in relazione al P.U.T.T., approvato dalla Regione Puglia con delibera n. 1748 del 15/12/2000, il sito rientra:
  - o Per gli *Ambiti Territoriali Estesi* in zona con valore distinguibile relativo “D: *Valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche.*” (art.2.02.1.3 N.T.A.),
  - o Per gli *Ambiti Territoriali Distinti* rientra negli Atlanti della documentazione cartografica che fanno parte integrante del P.U.T.T. per area interessata dal solo vincolo della ex Legge 1497 (Vincolo Paesaggistico),
- Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il territorio (*Ambiti territoriali Distinti*) dallo studio specifico effettuato emerge quanto segue:

**Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico (idrologia superficiale e geomorfologia):**

L'area d'intervento, non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo per l'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. Come si evince dalla cartografia tematica del PUTT essa non è interessata dalla presenza di versanti, cigli di scarpate e/o crinali, lame, gravine etc..

**Sistema “copertura botanico - vegetazionale e colturale” (boschi-macchie-biotopi-parchi):**

L'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo nell'assetto botanico- vegetazionale. Come si evince dalla cartografia tematica del PUTT, l'area d'intervento non è interessata dalla presenza di boschi, biotopi, parchi. L'area d'intervento non presenta inoltre vincoli faunistici. L'intervento proposto, prevedendo la sistemazione a verde di ampie aree, garantirà la piantumazione di arbusti ed alberi tipici della macchia mediterranea migliorando l'assetto vegetazionale attuale.

**Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa (vincoli e segnalazioni architettonici- archeologici, catasto delle grotte, usi civici):**

Nell'area interessata non risultano segnalati particolari beni storico- culturali, grotte etc. e non risultano presenti usi civici. E' opportuno evidenziare che l'intervento edilizio, soprattutto per

quanto attiene la sua ubicazione, si configura come un intervento compatibile col contesto paesaggistico di riferimento in quanto non produrrà alcuna modificazione significativa dell'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico né del sistema della copertura botanicovegetazionale colturale né andrà ad incidere negativamente sul sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa del sito. Le aree oggetto d'intervento, in quanto prive di peculiarità paesaggistiche, presentano già forti segni di antropizzazione. L'area in questione, inoltre, non presenta elementi caratterizzanti l'assetto geomorfologico, di particolari peculiarità dal punto di vista geologico, né vincoli di natura idrogeologica.

- i limitati movimenti di terra necessari per la costruzione del futuro complesso, così come anche evidenziato nella relazione geologica- geotecnica, saranno tali da conservare l'assetto attuale sia idrogeologico che morfologico;
- l'intervento in parola per la sua localizzazione in un'area non interessata direttamente e/o indirettamente dalla presenza di ambiti territoriali distinti non interferisce conseguentemente sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per l'ambito territoriale esteso di riferimento. Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento comporta è da reputarsi ancora compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato in quanto non interferisce con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale sott'ordinata;
- l'opera che si andrà a realizzare è compatibile con il contesto ambientale nel quale andrà ad inserirsi e con il P.U.T.T. approvato dalla Regione Puglia con delibera n. 1748 del 15/12/2000.

Sulla base di quanto finora riportato e degli elaborati scritto-grafici allegati all'istanza è possibile affermare che il programma costruttivo in progetto, soprattutto per quanto attiene la sua ubicazione, si configura come un intervento ancora compatibile col contesto paesaggistico di riferimento in quanto non produrrà alcuna modificazione significativa

dell'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico né del sistema della copertura botanico-vegetazionale colturale; né andrà ad incidere negativamente sul sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa del sito.

Al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio comunque presenti sull'area oggetto di intervento, nonché, al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo delle opere da farsi, si reputa necessario adottare, in fase di rilascio di Permesso di Costruire, le seguenti misure di mitigazione finalizzate a un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto, nel contesto paesaggistico di riferimento:

- 1) le recinzioni, i percorsi interni, gli intonaci ed i manti di copertura dovranno essere realizzati in analogia formale e materica ai sistemi esistenti in loco;
- 2) le alberature di pregio esistenti dovranno essere preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale mediterranea da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto, nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva.

In ordine alla verifica della consistenza delle opere di urbanizzazione, la relazione tecnica evidenzia che l'area di intervento è servita dalla rete pubblica idrica e fognaria, alla quale l'insediamento intende allacciarsi, oltre che dalle reti elettrica e telefonica. Inoltre, in ottemperanza a quanto disciplinato nello schema di Convenzione allegato alla proposta di Accordo di Programma, il proponente si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione che dovessero essere richieste a completamento dell'esistente. L'intervento prevede altresì la realizzazione di una rete viaria, parcheggi, sistemazione del verde, realizzazioni di impianto di illuminazione ecc. che, in quanto interni all'intervento, non costituiscono opere di urbanizzazione.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n.34/94, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento della stipula di apposito Accordo di Programma, si rappresenta quanto segue:

- i manufatti da realizzare sono ubicati oltre i 200 m dal perimetro verso l'entroterra dell'Area *Litoranea*;
- non ricorrono, sulla base di quanto riportato nella Relazione Asseverata di Compatibilità al

PUTT/PBA le condizioni ostative riferite ai vincoli di immodificabilità assoluta di cui allo stesso P.U.T.T. che esplicano l'impossibilità di procedere alla definizione dell'accordo di programma di cui all'art. 1, della l.r. 34/94.

Per i motivi di cui sopra si ritiene soddisfatto il requisito della "idoneità" dell'area.

Il requisito della "**sufficienza**", connesso alla dimensione fisica dello spazio, si ritiene altresì soddisfatto dal momento che il P.R.G. vigente, pur prevedendo sul territorio aree con destinazione specifica (turistico-ricettiva), queste non risultano essere operanti e giuridicamente efficaci per le opere da realizzare. Infatti dette aree, in presenza di formali richieste di Permessi di Costruire, non consentono, il conseguente ed immediato rilascio del provvedimento da parte del Comune che rappresenta l'obiettivo primario ed inequivocabile del ricorso alla deposizione della l.r. 34/94.

Il programma proposto comporterà l'occupazione di n.ro 10 unità lavorative.

In relazione a quanto sopra rappresentato, per l'intervento proposto dalla Soc. Santa Lucia s.a.s., *"sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione del/ intervento in esame in variante allo strumento urbanistico vigente ovvero da zona tipizzata CM (Mista) a zona T (Turistica alberghiera)*, secondo lo schema allegato all'istanza e con le prescrizioni apportate dall'U.T.C.. Detta variante è sia nella destinazione di zona che negli indici e nei parametri nella misura di cui alla tabella sopra riportata.

L'intervento dovrà essere subordinato comunque alle seguenti condizioni:

- 1) Obbligo da parte della ditta richiedente la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di U.P. e U.S., nella misura dovuta per legge.
- 2) Obbligo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a completamento di quelle esistenti, che dovessero rendersi necessarie con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia.
- 3) Individuazione delle aree a standards urbanistici di cui all'art. 5 p.to 1 del D.M. 1444/68 da



cedere all'A.C. nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie utile da realizzarsi;

- 4) Individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq I per ogni 10 me di nuova costruzione (L. 122/89);
- 5) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettati normativi in materia sanitaria di sicurezza sui luoghi di lavoro e/o ambientale.
- 6) Prima del rilascio del Permesso di Costruire il richiedente dovrà prestare formale garanzia in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni a decorrere dalla data di inizio dell'attività produttiva. Tale garanzia, da prestarsi anche in forma di fidejussione bancaria o assicurativa, dovrà essere 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 di urbanizzazione.
- 7) In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di U.P., la stessa garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata presentata e, anche in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

In relazione a quanto sopra riferito, si ritiene possa essere avanzata richiesta al Presidente della Giunta Regionale di attivazione delle procedure di legge, per la sottoscrizione di Accordo di Programma ai sensi di quanto previsto dalle LL.RR. 34/94 e 8/98 e dall'ad. 38 del T.U.E.L.”””””

Ciò premesso, e sulla scorta dei dati progettuali e delle valutazioni di carattere tecnico-urbanistico contenute negli atti comunali sopra richiamati, entrando nel merito specifico della richiesta di A. di P. questo Ufficio rappresenta quanto segue.

L'intervento proposto interessa come da verifiche d'Ufficio aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di RODI GARGANICO per gran parte della estensione come zona F1 e per la restante come zona "CM – Mista residenziale, commerciale ed artigianale" ove è prevista, come procedura di intervento, la preventiva approvazione di un Piano

Particolareggiato esteso all'intero comparto edificatorio (comparto n.1 del P.R.G.); rispetto alla superficie totale di 18.745 mq. solo mq.18.551 sono da considerarsi ai fini dei calcoli e degli indici (come si riferirà meglio nel prosieguo della presente relazione) e quindi degli standards .

L'area è riportata nel catasto del Comune di Rodi Garganico al Fg. 5, p.lle 399, 400, 401,404, 405, 406 e 407, in loc. "S.Lucia a ridosso del centro urbano e della S.S.89 Rodi-San Severo.

La variante connessa all'A. di P. comporta la ritipizzazione delle aree come sopra interessante in zona T – Turistico ricettiva.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali di seguito riportati:

All. A:Relazione tecnica;

All. B: Relazione tecnica asseverata

All. C:Business plan;

All. C:Schema di convenzione;

All. D:Documentazione fotografica;

All. E:Asseverazione P.U.T.T.;

All. F:Relazione geologica e Geotecnica;

Tav. 1:Corografia- Stralcio Catastale e P. R. G.;

Tav. 2:Planimetria generale

Tav. 3:Ubicazione su catastale;

Tav. 4:CENTRO POLIFUNZIONALE - PIANTE;

Tav. 5:CENTRO POLIFUNZIONALE - PROSPETTI & SEZIONI;

Tav. 6:ALBERGO DIFFUSO tipo A — Piante;

Tav. 7:ALBERGO DIFFUSO tipo A — Prospetti;

Tav. 8:ALBERGO DIFFUSO tipo A Sezioni;

Tav. 9:ALBERGO DIFFUSO tipo B — Piante;

Tav. 10:ALBERGO DIFFUSO tipo B — Prospetti;

Tav. 11:ALBERGO DIFFUSO tipo B — Sezioni;

Tav. 12:PROFILI;

Tav. 13:CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA;

Tav. 14:URBANIZZAZIONI.

In relazione all'interessamento di aree tipo F1 i tecnici progettisti hanno predisposto una relazione tecnica asseverata atta a dimostrare la sufficienza del fabbisogno di standards per le restanti aree edificabili comprese nel comparto di cui trattasi, trasmessa con nota comunale prot. 12666 del 17.12.2004.

La predetta verifica degli standards del comparto 1 di P.R.G. ove sono previste per la zona omogenea CM destinazioni residenziali, commerciali e artigianali, è stata operata solo con riferimento alla destinazione residenziale, valutando gli standards in relazione rispettivamente al carico insediabile complessivo comprendente 1^ ipotesi l'area CM in questione (mq.5.462) e 2 ^ ipotesi escludendo la stessa area.

La suddetta verifica, sia pure limitata alla ipotesi di utilizzazione dell'intera area CM per insediamenti residenziali, perviene ad esito positivo ai sensi del D.M. 1444/68.

Quanto innanzi, anche in presenza di un erroneo calcolo della superficie territoriale, pari a mq. 166.510 contrariamente a quanto prospettato (mq. 149.859).

In relazione a quanto innanzi prospettato, si ritiene di poter condividere la proposta di variante insita nella richiesta di A. di P., attesa la sua coerenza con la più ampia pianificazione urbanistica del comparto di riferimento di PRG; il tutto a condizione che ove in sede di attuazione del comparto stesso mediante il Piano Particolareggiato gli standards urbanistici non risultino soddisfatti, nell'ambito delle aree all'uopo comprese nel comparto (CM), in rapporto alle destinazioni complessive previste (residenza, commercio, artigianato), gli stessi standards vengano reperiti nella zona omogenea CM..

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di RODI GARGANICO, si desume che:

- a) l'attività dell'insediamento turistico- ricettivo comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a n.10,3 unità lavorative;
- b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), approvato in via definitiva il 14.5.2002, del Comune di RODI GARGANICO non dispone di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "Soc. S.Lucia s.a.s" 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 generale vigente (P.R.G.).

L'intervento, tuttavia, dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Obbligo da parte della ditta richiedente la sottoscrizione dell'A.di P., di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di U.P. e U.S., nella misura dovuta per legge;
- 2) Obbligo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a completamento di quelle esistenti, che dovessero rendersi necessarie con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue reflue, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia;
- 3) Cessione delle aree a standards urbanistici di cui all'art.5 p.to 2 del D.M. 1444/68 all'A.C. nella misura di 80 mq ogni 100 mq della superficie lorda di pavimento; con esclusione della particella n. 404 di mq. 244, priva di significato urbanistico;
- 4) Individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di nuova costruzione (L.122/89);
- 5) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettati normativi in materia sanitaria di sicurezza sui luoghi di lavoro e/o ambientale;
- 6) Nella realizzazione degli interventi e delle recinzioni dei lotti dovranno essere rispettate le distanze del Nuovo Codice della Strada;
- 7) Prima del rilascio del Permesso di Costruire il richiedente dovrà prestare formale garanzia in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti a regime (n.10,3 unità lavorative) e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni a decorrere dalla data di inizio dell'attività produttiva. Tale garanzia, da prestarsi anche in forma di fidejussione bancaria o assicurativa, dovrà essere 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 di urbanizzazione;
- 8) In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di U.P., la stessa garanzia sarà restituita alla sca-

denza del periodo per il quale è stata presentata e, anche in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

- 9) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti la struttura turistica-ricettiva;
- 10) Acquisizione del nulla osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Foggia e ciò prima della emissione del decreto che sancisce l'efficacia della variante Urbanistica connessa all'A. di P.;
- 11) Acquisizione del parere ex art.13 della L. n.64/64 del Genio Civile di Foggia in ordine al vincolo sismico, e ciò prima della emissione del decreto che sancisce l'efficacia della variante Urbanistica connessa all'A. di P.;
- 12) Acquisizione del parere dell'Ente Parco Nazionale del Gargano, ove le aree rientrano nel suo perimetro e ciò prima dell'emissione del decreto che sancisce l'efficacia della variante Urbanistica connessa all'A. di P.;

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in zona con vincolo paesaggistico ai sensi della L.1497/39 (Delibera di G.R.n.917 del 16.2.87) ed in ambito territoriale esteso di valore relativo "D" -con prescrizione vincolistica preesistente- del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n.1748/2000) la variante urbanistica è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt.2.01 -punto 2- e 5.03 delle N.T.A. del PUTT.

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

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "D" prevedono: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio.

In merito, con nota n.2797 del 11/03/04 il dirigente dell'U.T.C. del Comune di RODI GARGANICO ha operato valutazioni in ordine alla compatibilità al PUTT/PBA in rapporto a:

**- Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico**

**- Sistema copertura botanico-vegetazionale e culturale e della potenzialità faunistica**  
**- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.**

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 prescrizioni formulate nella citata nota prot. 2797/04 dell'U.T.C., al fine di un miglior inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R.n.7/98.

Si dà, altresì, atto che:

- l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000;
- l'intervento oggetto di A.di P., non è assoggettabile alle disposizioni di cui alla l.r.n.11/2002 in quanto non ricompreso negli allegati "A" e "B" della medesima legge.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico generale vigente rispettivamente nei termini di ritipizzazione dell'area "CM - Mista (residenziale, commerciale, artigianale) e zona F1 a zona "T- Turistico-ricettiva", sotto l'osservanza degli indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto in atti e lo stesso A. di P. dovrà essere ratificato così come previsto dall'art. 34 -5° comma- del D.L.vo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R..

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 19.12.1994 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 Rodi Garganico.

Il citato Accordo di Programma potrà essere

redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

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.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia – Stralcio Assetto Idrogeologico- adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 25 del 15/12/2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n. 25/200, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n. 183/89,

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

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

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

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

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie 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 dall'istruttore, dal responsabile dell'U.O. e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- **DI AUTORIZZARE**, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche 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 Rodi Garganico per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta “Soc. S. Lucia s.a.s.”, di una struttura turistico-ricettiva nel territorio Comunale di RODI GARGANICO;

- **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 a costruire;

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

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di RODI GARGANICO rappresentato dal Sindaco pro-tempore Carmine d'Anelli 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 impianto produttivo a carattere turistico-ricettivo nel Comune di Rodi

Garganico da parte della Ditta "Soc. Santa Lucia s.a.s.".

**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, previamente autorizzata 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, 8 giugno 1990 n. 142, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

**CONSIDERATO:**

- a) che la Ditta "Soc. S. Lucia s.a.s."- Legale rappresentante sig.ra CIUFFREDA Vincenza, ha in programma la realizzazione, alla c.da "S.Lucia" nel territorio del Comune di Rodi Garganico, di un impianto produttivo a carattere turistico-ricettivo;
- b) che, la ditta "Soc. S.Lucia S.a.s." sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione;
- c) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Rodi Garganico ha richiesto, con istanza in data 11/03/2004, 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 impianto produttivo a carattere turistico-ricettivo da parte della ditta Soc. S.Lucia s.a.s. con reperimento di area idonea, in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.).

**PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Comune di Rodi Garganico:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Rodi garganico non dispone di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "Soc. S.Lucia s.a.s.", e pertanto è stata individuata apposita area di mq. 118.551 rispetto alla superficie totale di 18.745 mq con destinazione rispettivamente "F1 e CM – Mista (residenziale, artigianale, commerciale)" del P.R.G. vigente;
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di Rodi Garganico al foglio n°5 p.lle nn. 399, 400, 401, 405, 406 e 407, per una superficie territoriale di 118.551 mq.. L'intervento è ubicato in c.da. "S.Lucia" a ridosso dal centro urbano con un fronte prospiciente la S.S. n. 89 Rodi-S.Severo;
- c) che la ditta "Soc. S.Lucia s.a.s." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo a carattere turistico-ricettivo e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità.

**VISTA**

la deliberazione n.564 del 31/03/2005 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 Rodi Garganico ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "Soc. S.Lucia s.a.s.".

**TUTTO CIO' PREMESSO**

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

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente 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 Rodi Garganico con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "Soc. S.Lucia s.a.s." di impianto produttivo a carattere turistico-ricettivo in variante allo strumento urbanistico generale vigente.  
Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n.564 del 31/03/2005;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art.5 punto 2 del D.M. n°1444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. 564 del 31/03/2005;
- 4) La ditta "Soc. S.Lucia s.a.s." 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 in conformità alle leggi vigenti;
- 5) Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Rodi Garganico e la ditta "Soc. S. Lucia s.a.s." 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;
- c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n.10 addetti a regime) 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 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 6 mesi dalla scadenza della medesima.  
La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Rodi Garganico ratificherà il presente Accordo di Programma.
- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 quarto comma del D.Lgs n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale adottato ed approvato del Comune di Rodi Garganico. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Rodi Garganico, 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 vigente.
- 7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o

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

- 8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alla ditta "Soc. S.Lucia s.a.s.", il permesso di costruire entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.
- 9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Rodi Garganico, 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.Lgs n. 267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Rodi Garganico.

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

- un componente nominato dal Presidente della Regione;

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

Il Sindaco del Comune  
di Rodi Garganico  
Carmine d'Anelli

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2005, n. 565

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per realizz. Centro soggiorno-casa salute centro termale e Beauty-Farm in loc. "Valle di Menolechia" – Vieste (Fg). Ditta Martucci Grazia.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. 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 turistico ed alberghiero” 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 G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000) di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente “*non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuri-*

*dicamente efficace per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività turistiche e/o alberghiere".*

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di VIESTE, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n.38 del 30/03/2000 avente ad oggetto "L.R. n.8/98 – Linee Guida ed indirizzi al Sindaco per la proposizione alla Regione Puglia di Accordi di Programma" ha richiesto, con nota n.7136 del 22/05/2000, al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Sig. MARTUCCI Grazia di un centro di soggiorno – casa della salute centro termale e di Beauty-farm in l.tà "Valle di Menolecchia".

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

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

#### **A- Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare**

Sono consentiti sia nelle zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi che fuori di tali zone: In tali zone sono consentite strutture alberghiere e per il turismo congressuale, per il turismo termale o di benessere, per l'ecoturismo, per l'agriturismo, nonché per il turismo religioso e per il turismo sociale-sportivo-convittuale-scolastico, nonché la riqualificazione, la riconversione e la ristrutturazione delle strutture turistiche ricettive extralberghiere, secondo i parametri di cui alle delibere Consiliari nr. 42/98 e 46/98 e n. 10/99.

Tutte le strutture alberghiere devono essere dotate di attrezzature complementari per lo svago e lo sport e rispondere ai requisiti previsti dalla L.R. 11/99. Sono inoltre consentite strutture non ricettive ma complementari al turismo (parchi divertimento, discoteche, centri congresso, centri di aggregazione giovanile, di sperimentazione teatrale e cinematografia, acquari, osservatori di scienze naturali e di

astronomia, centri visita, centri commerciali, centri polisportivi, ippodromi, campi da golf, aereoscali, ecc.).

Per tali interventi si prescrive quanto segue:

- a) nella fascia compresa entro i 500 mt con esclusione della edificazione nella fascia dei 300 mt dal confine del Demanio Marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
  - superficie territoriale minima d'intervento  $St = 1,5$  Ha;
  - indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mc/mq;
  - Indice di utilizzazione territoriale espresso come rapporto fra superficie massima coperta costruibile e superficie territoriale  $ut = 0,10$ ;
  - per gli ampliamenti di Alberghi esistenti, regolarmente autorizzati, per gli interventi nel centro abitato e per le riqualificazioni urbanistiche di aree produttive dismesse parzialmente edificate è possibile utilizzare l'indice max di fabbricabilità territoriale 0,80 mc/mq. e  $UT = 0,20$ ;
  - Altezza Massima  $H = 7,00$  mt. Per  $UT = 0,10$ ;
  - $H =$  altezza d'edifici circostanti per  $UT = 0,20$
  - Indice di visuale libera  $Vl = 1$
  - Distanza fra pareti di edifici antistanti minimo 10 mt.
- b) nelle zone comprese oltre i 500 mt. dal confine del demanio marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:
  - Superficie territoriale minima d'intervento  $st = 1,5$  Ha;
  - Indice di fabbricabilità territoriale 0,50 mc/mq.;
  - Indice di utilizzazione territoriale  $ut = 0,10$ ;
  - Altezza massima  $H = 11,50$  mt.;
  - Indice di visuale libera  $Vl = 1$ ;
  - Distanza fra pareti di edifici antistanti, minimo 10 mt.

Per le aree intercluse dalla presenza di attività turistiche esistenti, o altri insediamenti l'area minima d'intervento quella esistente."''

La Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio – SUR, con nota n. 7287 in data 30/07/2001, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di Vieste di produrre integrazioni agli atti ed ulteriori attestazioni.



Il Comune di Vieste - con note n.10484 del 05/07/2002 ha trasmesso la documentazione richiesta.

Alla predetta nota n. 10484/02 è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 04/07/2002 dal Dirigente del Settore Tecnico che testualmente di seguito si riporta:

“VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

VISTA la richiesta integrativa formulata dal Settore Urbanistico Regionale con nota n° 7287/1 del 30.07.2001;

#### ATTESTA

CHE il progetto presentato dalla ditta MARTUCCI Grazia per la costruzione di un insediamento centro di soggiorno in Loc. Valle di Menolecchia, è coerente con i contenuti dell'Accordo di Programma con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000;

CHE l'intervento proposto interessa aree di proprietà della ditta proponente e di altre ditte non proponenti per le quali la ditta MARTUCCI Grazia ha dichiarato di essere autorizzata a presentare gli atti in oggetto;

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

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

CHE l'intervento proposto ricade in zona agricola del vigente P.R.G. e non vi è contrasto con la previsione di opere pubbliche;

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

CHE l'area d'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico e ricade in area di pertinenza e parte in area annessa di zona boscata del PUTT;

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

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

Ciò premesso dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto si colloca in un ambito posto a circa 5,5 Km. dal centro abitato di Vieste ed a circa 3 km. dal mare servito dalla strada S.S. 89 mare “Vieste – Mattinata”.

Il suolo interessato dall'intervento, tipizzato nel P.R.G. vigente in Vieste come zona agricola normale “E1” della superficie complessiva di mq. 737.724,00, riportata in catasto al foglio n.32 particelle nn.4/b, 5, 6, 149, 221, 242, 245, 248, 259, 262 e 263 è ubicato in l.tà “Valle di Menolecchia”.

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

- Superficie d'intervento: mq. 737.724,00;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,026 mc/mq.;
- Superficie coperta di progetto: mq. 4.633,00;
- Rapporto di copertura : 0,63%;
- Volume di progetto: mc. 19.209,00;
- Numero max piani: 3;
- Altezza max fabbricati : ml. 9,50;
- altezza max albergo: ml.10,50;
- Superficie adibita a parcheggi privati (legge n. 122/89) e parcheggi pubblici (art. 5 – D.M. n. 1444/68): mq. 3.840,00;
- Distanza minima fra fronti: m.10,00;
- Distanza minima dai confini: m.10,00.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di:

- a) un centro di Beauty-farm distribuito su tre livelli, così articolato:

**1° livello**

trattamento termale dei sentieri, con sauna, bagno turco, piscina idromassaggio, percorso d'acqua a temperature differenziate, palestra attrezzata e spogliatoi;

**2° livello**

laboratori per il benessere del corpo, salette per massaggi contro la cellulite, cure estetiche per il corpo e per il viso, idratanti e decongestionanti, sala di infermeria;

**3° livello**

n. 8 camere per il personale di direzione e servizio.

b) un centro di soggiorno, per gli ospiti del centro termale, composto da:

- un Hotel con 46 camere e 92 posti letto circa, a grandi terrazze con verde, sviluppato su tre livelli terrazzati a gradoni collegati con ascensori e scalinate;
- un albergo – residenziale con 33 unità a 2 e 4 posti letto per complessivi 90 posti letto circa, arredate e dotate di servizio autonomo di cucina, per la clientela che vuole gestirsi il soggiorno in modo autonomo. Anche questa struttura si sviluppa su tre livelli terrazzati a gradoni collegati con ascensori e scalinate interne ed esterne.

I due complessi sono collegati funzionalmente con uno SNODO SERVIZI – SALA TEATRO, di uso collettivo su due livelli f.t. oltre ad un interrato, così articolato:

- al piano interrato trovano collocazione un'ampia sala teatro per circa 614 posti, con annesso bar e servizi;
- al piano terra sono sistemati gli uffici e la hall – reception;
- sul terrazzo di copertura del piano terra è ubicata la piscina per la ginnastica all'aperto e respiratoria, con una zona per spettacoli serali all'aperto.

Infine verso valle, nella parte di minore declivo sono state inserite le attrezzature complementari per attività collettive, ricreative e di svago con due campi da tennis, due campi bocce, area per giochi bimbi ed un piccolo bar. Sono previsti percorsi ed

itinerari nel verde dell'uliveto e pinete circostanti, nonché l'integrazione dell'area sportiva con un campo da golf a nove buche (circa 20 ha), nella vallata adiacente, sempre nell'azienda di proprietà.

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

- TAV. 1 - Corografia - rilievo aerofotogrammetrico - planimetria catastale - scale 1:25000/1:10.000/4.000;
- TAV. 2 – Planimetria generale su piano quotato – Profili altimetrici – scala 1:500;
- TAV. 3 – viabilità esistente e di progetto – scala 1:500;
- TAV. 4 – Schema impianti idrici e fognanti – schema impianto di illuminazione – scala 1:500;
- TAV. 5 – Pianta del complesso – scala 1:500;
- TAV. 6 – CENTRO DI SOGGIORNO – CENTRO DI BEAUTY FARM  
- Pianta - scala 1:200;
- TAV. 7 – CENTRO DI SOGGIORNO – Pianta dei livelli – scala 1:200;
- TAV. 8 – STRUTTURE E SERVIZI COLLETTIVI – Pianta dei livelli – scala 1:200;
- TAV. 9 – Prospetti e Sezioni – scala 1:200;
- TAV. A- Relazione illustrativa -Norme -Relazione finanziaria;
- TAV. B -Documentazione fotografica;
- TAV. C -Relazione economico-finanziaria con piano per l'occupazione aziendale;
- TAV. D- Relazione Geologica;
- TAV. E -Bozza di Convenzione.

Le aree interessate dal centro di soggiorno – casa della salute centro termale e di Beauty-farm, come rilevati dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano interessati dal vincolo paesaggistico di cui al Dlgs n.490/99, dal vincolo sismico ex lege n. 64/74 ed idrogeologico.

In relazione al vincolo idrogeologico è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte dell'Ispettorato Ripartimentale di Foggia del nulla-osta previsto dalla vigente legislazione in materia.

Inoltre va precisato che l'area interessata dall'intervento non risulta inclusa nella nuova perimetrazione del Parco Nazionale del Gargano approvata con D.P.R. del 18 maggio 2001.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, in Genio civile di Foggia con nota n.8876 del 10.04.2001 ha espresso, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, di seguito riportato:

“... ”

Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per il progetto di che trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare, prima dell'inizio dei lavori, alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art.62 della l.r. n.27/85.”

Il centro di soggiorno – casa della salute centro termale e di Beauty-farm in questione per superficie interessata risulta ricompreso nell'allegato “B” elenco “B2” lettera ax della l.r. n.11/2001 e nel contempo, le stesse aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del Sito di Interesse Comunitario IT 9110012 – Testa del Gargano, così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3/4/2000 (G.U. n. 95 del 24/4/2000) se ed in quanto applicabili.

In proposito si precisa che con nota n.269 del 28/10/2002, trasmessa anche al competente Ufficio VIA del Settore Ecologia della Regione Puglia, il Comune di Vieste ha comunicato quanto segue:

“Facendo seguito alla nota n.1013 del 7.3.2002 dell'Assessorato all'Ambiente si comunica che il progetto di cui trattasi non andava sottoposto alla procedura VIA di cui all'art.11, in quanto l'intervento non ricade in area Parco del Gargano di cui all'elenco “B2” – voce B2ax della l.r. n.11/2001.

Tuttavia, avendo il committente trasmesso lo studio di impatto ambientale, il progetto è stato sottoposto alla procedura di verifica di cui all'art.16.

Pertanto, si trasmettono, per quanto di competenza i seguenti atti:

- copia parere espresso dalla Provincia di Foggia – Servizio Ambiente;
- copia del Rende Noto affisso all'Albo Pretorio.

Si fa presente, con l'occasione, che nel periodo successivo alla Pubblicazione, nessuna osservazione risulta presentata.”

Con nota prot. 10484/04 dell'8.2.05 il Comune di Vieste ha trasmesso la determinazione del Dirigente del Settore ecologia n.512 del 21.12.2004 dalla

quale si rilevano le seguenti conclusioni in esito agli aspetti ambientali coinvolti nel progetto in questione:

“..... ”

#### DETERMINA

- di esprimere, per tutte le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate, ed in conformità a quanto disposto dal Comitato Regionale per la V.I.A. nella seduta del 03.12.2004, parere favorevole limitatamente alla sola valutazione di incidenza ambientale per il progetto di realizzazione del centro soggiorno –casa della salute “Terme Donna Margherita”, in loc. Valle della Menolecchia, nel Comune di Vieste, proposto dalla Sig.ra Martucci Grazia, tramite l'Ing. Giovanni Minervino – Via Dante Alighieri, 123 – Vieste-, lasciando altre valutazioni (ad esempio in merito alle cartografie degli strumenti urbanistici e dei PUTT definite dai proponenti obsolete e non più rappresentative della realtà, alla tipologia degli edifici, all'impatto paesaggistico, etc.) agli Uffici competenti e purché si osservino le seguenti prescrizioni:

- o che il campo da golf non sia realizzato;
- o che i parcheggi e la viabilità prevista e non solo gli edifici siano spostati più a valle, lontano dal bosco, in area limitrofa alla strada di Spiaggia Castello;
- o che l'area interposta tra gli edifici ed il bosco non sia interessata da alcun intervento di trasformazione o da alcuna attività antropica in modo da funzionare come zona di rispetto del bosco e della sua funzionalità;
- o che nessuna pianta secolare di ulivo venga spiantata;

“..... ”.

Ancora, in fase istruttoria con nota prot. 872 del 4.2.05 sono stati richiesti al Comune di Vieste ulteriori precisazioni in ordine a : titoli di proprietà, individuazione dell'area d'intervento su rilievo aereofotogrammetrico, esito della VIA, simulazione dell'intervento su documentazione fotografica, eventuale presenza di aree boscate.

In relazione a quanto sopra, con nota comunale prot. 2136 del 24.02.05, risultano fornite precisazioni, nonché la seguente documentazione:

“” con riferimento alla pratica in oggetto distinta ed alla richiesta di documentazione integrativa si precisa quanto appresso:

- l'area oggetto d'intervento non è compresa nell'ambito della perimetrazione del Parco Nazionale del Gargano nonché nell'ambito delle ZPS; ai fini SIC è stata fatta procedura di valutazione di incidenza Ambientale già trasmessa a codesto Assessorato con relativa autorizzazione;
- dagli atti esistenti in questo Ufficio risulta presentata una perizia giurata, di cui si prende atto, secondo cui, sulla base dei rilievi e della sovrapposizione cartografica, l'area oggetto dell'intervento è fuori dall'area del bosco ai fini PUTT.

Si trasmette, infine, l'ulteriore documentazione richiesta e consistente in:

- Lettera di chiarimenti della ditta;
- Titolo di proprietà e procura speciale;
- Rilievi aerofotogrammetrici (tav. 11/a e 11/b)
- Relazione illustrativa-integrativa sull'urbanizzazione;
- Particolare delle opere ed impianti;
- Dichiarazione del progettista;
- Simulazione dell'intervento;
- Carta dell'uso del suolo;
- Planimetria con l'indicazione dell'area annessa ed area boscata;
- Documentazione fotografica aggiornata.””

In relazione a quanto prospettato dal Comune di VIESTE si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un centro di soggiorno – casa della salute centro termale e di Beauty-farm con annessi servizi in area non avente specifica destinazione urbanistica.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona turistico-alberghiera con indici e parametri urbanistici rivenienti dagli atti progettuali trasmessi ed in precedenza 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 non

interferenza con la pianificazione comunale esistente e con le direttrici di espansione dell'abitato interessato.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) Limitazione dell'intervento alle particelle nn. 5, 248, 245 e 242 avvero alle aree come indicate nell'elaborato tav.11.A – Rilievo aereofotogrammetrico con indicazione delle opere di urbanizzazione primarie esistenti e da realizzare, trasmesso con nota prot. 2136/05, con esclusione di tutte le altre aree, ivi comprese quelle indicate per il campo da golf (peraltro già stralciato dal Comitato V.I.A.);
- 2) Verifica in punto di fatto, da parte dell'U.T.C., che l'intervento non interferisca con il bene distinto “bosco” del PUTT, e ciò sulla scorta della Perizia extragiudiziaria in atti a firma del geom. Maurizio De Michele del 05.02.2003 e della determinazione n. 512/04 del Settore Ecologia.
- 3) 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.;
- 4) Le aree a standards da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
- 5) 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;
- 6) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, acquisizione:
  - del parere sul vincolo idrogeologico da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Foggia;
- 7) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde ed opportunamente piantumate con l'utilizzo di essenze locali.
- 8) Rispetto della L.R. 11/99.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, per l'ammissibilità

dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di VIESTE risulta:

- a) che l'attività del centro turistico da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.37 unità fisse e n.16 unità a tempo determinato;
- b) Il Comune di VIESTE con delibera di C.C. n.38 del 10/03/99 ha fissato i criteri generali in forza dei quali il Sindaco poteva richiedere la sottoscrizione degli Accordi di Programma, ai sensi della l.r. n.8/98, in presenza di zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi.

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

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

- 1) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'inseadimento.
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n.37 addetti fissi e n.16 a tempo determinato) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente

commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

- 3) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il centro di soggiorno – casa della salute centro termale e di Beauty-farm a realizzarsi.

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

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

In merito, con nota prot.10484 in data 05.07.02, il Comune di VIESTE ha trasmesso, la Relazione di Verifica di compatibilità Paesaggistica, da cui si evincono le seguenti situazioni:

- **Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico**: l'area su cui si colloca la proposta progettuale è inserita in un'ampia vallata a quote comprese tra 130 e 140 metri s.l.m.; in affioramento si riconoscono depositi carbonatici in facies pelagica ascrivibili alla formazione dei calcari tipo Maiolica che non presentano alcun segno di erosione né fenomeni di dissesto in atto e/o potenziale. Pertanto l'attuale equilibrio geomorfologico ed idrogeologico, a seguito dell'intervento da realizzare, non subirà alcuna modifica, né si prospettano variazioni alla qualità delle acque di falda.
- **Sistema "copertura botanico - vegetazionale e culturale"**: il territorio oggetto dell'intervento si trova in uno stato di degrado, dovuto all'abbandono delle pratiche agrarie manutentive. Infatti, l'area interessata dal progetto da tempo non è più adibita ad uso agricolo e non presenta comunque caratteristiche vegetazionali di pregio o quanto meno di particolare rilevanza. Il progetto prevede l'edificazione di manufatti a sviluppo verticale

contenuto e con volumi distribuiti all'interno dell'area secondo i criteri di una composizione architettonica mirante a garantire ampie visuali panoramiche libere.

Per garantire un ottimale inserimento nel contesto paesaggistico saranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona; inoltre i viali e gli spazi da adibire a verde saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e di alberature tipiche della zona garganica al fine di favorire l'inserimento delle nuove opere nel paesaggio.

- **Sistema della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa":** è opportuno specificare che sull'area d'intervento non permangono i segni della stratificazione storica dell'organizzazione sociale (assenza di uso civico), né si evidenziano i segni relativi all'urbanizzazione insediativi nell'agro (edificazione, infrastrutturazione, masserie, manufatti di valore storico – testimoniale) comunque presenti in maniera diffusa dell'Ambito Territoriale Esteso di riferimento.””

In merito a quanto contenuto nell'attestazione del Dirigente dell'U.T.C. del 04.07.2002 e relativa alla circostanza che l'area d'intervento "ricade parte in area di pertinenza e parte in area annessa di zona boscata del P.U.T.T.", la ditta richiedente l'Accordo di Programma in questione con nota del 20.02.2003 ha precisato quanto testualmente di seguito si riporta:

“... occorre precisare che l'azienda di proprietà della scrivente sita in agro del Comune di Vieste tra le contrade Valle di Menolecchia e Valle San Francesco occupa una grossa estensione per circa 160 ettari, per la massima parte adibita ad uliveto, seminativo e pascolo e per una piccolissima estensione, a quota superiore a 200 m., attualmente è adibita a bosco.

Parte dell'azienda circa 74 ettari sono stati messi a disposizione per la realizzazione dell'insediamento in progetto.

Il sito oggetto dell'intervento edilizio è costituito dalla particella n.5 del foglio di mappa n.32 di superficie catastale Ha 6.50.49 coltivato attualmente ad uliveto ed identificato anche nel Catasto

Terreni con la qualità colturale "uliveto" già da molti decenni (come si evince dal Certificato catastale allegato); esso di fatto è molto distante oltre 100 m. dall'area individuata boscata dal Piano P.U.T.T.. Quindi non poteva essere affatto ritenuto "area di pertinenza" o "area annessa" di zona boscata del P.U.T.T..

Dalla documentazione fotografica, allegata alla pratica si evince chiaramente che lo stato colturale del sito oggetto di intervento è uliveto, mentre l'area boscata nello stato attuale è sita verso il confine del terreno di proprietà a circa 200 s.l.m.

Perciò, la rappresentazione cartografica del Piano è alquanto incerta nelle linee perimetrali ed occorrerebbe una nuova ripermetrazione da farsi con i sottopiani comunali, per la verifica all'attualità dell'area boscata.

Anche nel Piano Regolatore Generale recentemente approvato dal Comune di Vieste (tav. n°15) il sito oggetto d'intervento è tipizzato ZONA AGRICOLA NORMALE "E1" con iff = 0,03 mc/mq. e non zona boscata. Comunque, per dissolvere dubbi, dovuti ad incerta rappresentazione cartografica del perimetro dell'area boscata, si è dato incarico ad un tecnico (geom. Maurizio De Michele) di effettuare un rilievo di precisione per individuare il confine del bosco rispetto al resto del corpo aziendale.

Dalla perizia giurata eseguita ed allegata alla presente, si evince chiaramente che il sito oggetto della realizzazione dei manufatti trovasi ubicato ad una distanza variabile da m.105 a m.130 dal confine dell'area boscata.

In definitiva, quindi, il sito di intervento non ricade né in area di pertinenza, né in area annessa di zona boscata del P.U.T.T. paesaggio.

Premesso quanto innanzi, al fine comunque di tutelare i segni tipici del paesaggio presenti sull'area oggetto d'intervento, soprattutto visivo, e per un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento si ritiene necessario prescrivere quanto segue:

- Limitazione dell'intervento a n. 2 piani fuori terra, al fine di ridurre l'impatto visivo;
- 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;

- nella realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi interni all'area d'intervento, dovrà essere utilizzato materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- le finiture esterne dei manufatti saranno su toni chiari (a tinte chiare e neutre che vanno sino al bianco) da realizzare in conglomerato faccia a vista ad inerti e cemento bianco con eventuale percentuale di cortina in pietra locale per un idoneo inserimento nell'ambiente agreste circostanti intonaco tinteggiato di bianco a grane diverse;
- le aree verdi non impegnate dalla volumetria e dalla viabilità dovranno mantenere il manto vegetale originario e nelle zone in cui per esigenze costruttive siano operate rimozioni, esso verrà reintegrato con le medesime essenze arboree ed arbustive, integrate da piantumazione idonee a costituire giardini e pergolati con i medesimi caratteri della flora circostante;
- le recinzioni esterne saranno in genere di muratura piena (altezza max. m.1,00) con soprastante ringhiera in ferro battuto e/o rete metallica plastificata fino a m.1,50 di altezza ricoperte eventualmente con piante rampicanti. Sono da evitare le recinzioni interne in muratura che possono costituire ostacolo alla fruizione panoramica dell'intero insediamento ed in sostituzione sono ammesse siepi, steccati e reti metalliche colorate;
- i muri di sostegno dei terrapieni ed i muretti di contenimento in genere realizzati in muratura o in calcestruzzo armato, devono rispondere alle esigenze della sicurezza e della estetica del luogo, essere rivestiti sull'estradosso con conci di pietra locale o schermati con idonee essenze arbustive rampicanti;
- i percorsi pedonali esterni saranno in terra battuta o rivestiti in conci di pietra locale con larghi giunti inerbiti, comunque coordinati con il resto delle terrazze, scale e gradonate.

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 del-

l'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n.8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE.

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

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

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

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia – Stralcio Assetto Idrogeologico- adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 25 del 15/12/2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n. 25/200, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n. 183/89,

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

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

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

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

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie 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 responsabile dell'U.O. e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- **AUTORIZZARE**, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Sig.ra MARTUCCI Grazia di un centro di soggiorno – casa della salute centro termale e di Beauty-farm in l.tà “Valle di Menolecchia” del Comune di VIESTE;
- **DI RILASCIARE** il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso a costruire.
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Vieste rappresentato dall'on. Domenicantonio SPINA DIANA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di un centro di soggiorno – casa della salute centro termale e di Beauty-farm in località “Valle di Menolecchia” nel Comune di Vieste da parte della Sig.ra MARTUCCI Grazia.

#### 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 Sig.ra MARTUCCI Grazia ha in programma la realizzazione, in località Valle di Menolecchia del Comune di Vieste, di un centro



di soggiorno – casa della salute centro termale e di Beauty-farm;

- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Vieste ha richiesto, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un centro di soggiorno – casa della salute centro termale e di Beauty-farm con annessi servizi, in località Valle di Menolecchia, in variante al P.R.G. vigente;

#### **PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur dispone 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 risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n.32 particelle nn. 5, 242, 245 e 248;
- c) che la Sig.ra MARTUCCI Grazia dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 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 GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Vieste ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Sig.ra MARTUCCI Grazia;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

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

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Sig.ra MARTUCCI Grazia di un centro di soggiorno – casa della salute centro termale e di Beauty-farm, in variante allo strumento urbanistico generale vigente. 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 Sig.ra MARTUCCI Grazia 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 a costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Vieste e la Sig.ra MARTUCCI Grazia 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 Sig.ra MARTUCCI Grazia 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.37 addetti fissi e n.16 addetti a tempo determinato) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri 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.  
La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Vieste ratificherà il presente Accordo di Programma;
  - e) inalienabilità dei singoli edifici costituenti il centro turistico a realizzarsi.
- 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 Vieste. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Vieste, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione

che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.

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

- 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 Sig.ra MARTUCCI Grazia il permesso di costruire entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.
- 9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Vieste provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
- 11) Ai sensi del sesto comma dell'art. 34 del D.Lvo n. 267/2000 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Asses-

sore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Vieste.

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

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

Il Sindaco del  
Comune di Vieste  
On. Domenicantonio Spina Diana

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2005, n. 566

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per costruzione opificio per industria ittica I.tà S.P. Lesina – Poggio Imperiale – Lesina (Fg). – Ditta: Ittica Ippolito s.r.l.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento 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 G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del Dlgs 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 il Sindaco del Comune di Lesina con nota n. 19508 del 5/12/2003, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta “Ittica Ippolito s.r.l.” di un opificio industriale per la trasformazione di prodotti ittici a ridosso della strada provinciale Lesina –Poggio Imperiale .

L'Amministrazione Comunale di Lesina con delibera di C.C. n° 60 del 15/10/2003 ,a seguito dell'istanza prodotta dalla ditta interessata, ha autorizzato il Sindaco ad avviare la procedura finalizzata alla conclusione dell'Accordo di Programma ai sensi delle L.L.R.R n.34/94 e 8/98 e L.s. n.142/90.

Alla predetta delibera è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato di che trattasi, espresso in data 7/10/2003 dal Dirigente il III Settore – Sezione Urbanistica dell'U.T.C. che testualmente di seguito si riporta:

“”*Premesso che.....(omissis)*

*il P.R.G. del Comune di Lesina ,pur disponendo ad oggi di aree destinate in maniera specifica ad insediamenti artigianali e industriali ,le stesse non sono giuridicamente efficaci, per cui la sottoscrizione di un accordo di programma , ne consentirebbe la realizzazione in variante al vigente P.R.G.*

*- L'intervento proposto ricade ,nell'ambito della strumentazione urbanistica vigente,in zona E2 agricola,con indice f.f. 0,03 mc/mq e ricade altresì' in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo II del D.Lvo n° 490/99 e in zona soggetta a tutela dal P.U.T.T./P. della Regione Puglia ed è stato redatto in variante puntuale al P.R.G. sia vigente che adottato, per il quale non sono piu' in vigore le norme di salvaguardia;*

*Considerato che :*

- la ditta in oggetto ha presentato formale dichiarazione d'impegno ad assicurare il mantenimento dei livelli minimi occupazionali previsti dalle leggi regionali citate per periodi non inferiori a cinque anni mantenendone inalterata, per lo stesso periodo, anche la destinazione d'uso dell'opificio;
- che la stessa ditta si impegna altresì a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle di urbanizzazione secondaria nel rispetto del D.M. n. 1444/68, come da definirsi in seguito in sede di convenzionamento; il tutto a scomputo degli oneri da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia.

Questo Ufficio, alla luce di quanto sopra e preso atto della volontà dell'amministrazione di proporre al Presidente della Giunta Regionale la definizione dell'Accordo di Programma ai sensi delle L.L.R.R. n. 34/94 e 8/98 e L.s. n. 142/90 inerente l'intervento in oggetto, ritiene di poter esprimere parere favorevole, fermo restando la superiore approvazione da parte della Regione Puglia e precisando che, prima dell'eventuale rilascio della concessione edilizia dovranno essere verificati i contenuti della proposta in merito agli adempimenti previsti per la definitiva sottoscrizione della convenzione tra le parti (frazionamenti della proprietà, cessioni di aree per la U.P. e U.S., realizzazione delle opere di U.P. ed eventualmente di U.S., prestazione di garanzie fidejussorie e assicurative relative alla destinazione d'uso dei manufatti e ai livelli occupazionali, pagamento di oneri concessori e quant'altro connesso all'attuazione) e dovranno essere acquisiti oltre all'approvazione regionale, che rilascerà anche esplicita autorizzazione ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., tutti i pareri e autorizzazioni di competenza di altri Enti (Genio Civile, Ausl, Vigili del Fuoco ecc) eventualmente acquisibili anche in sede di Conferenza di Servizi, da convocarsi a cura dell'Assessore Regionale all'Urbanistica su richiesta del Sindaco"

L'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente del Comune di Lesina come "zona E2 agricola" della superficie complessiva di mq 6.170,00, in catasto riportata alla particella n. 61

del foglio di mappa n. 45, lungo la strada provinciale Lesina –Poggio Imperiale.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi i cui valori sono stati desunti dalla relazione di progetto:

- Superficie del lotto: mq. 6.170,00;
- Superficie produttiva coperta: mq. 1.190,00;
- Superficie uffici/alloggio custode mq. 232,00;
- Superficie coperta totale (capannone + uffici ) mq. 1422,00;
- Volumi produttivi mc. 7616,00;
- Volume uffici /alloggio custode mc. 951,20;
- Volume totale (capannone + uffici ) mc 8567,20;
- Rapporto di copertura mq/mq 23%
- Densità edilizia mc/mq 1,40
- Area a standard da cedere al Comune mq 620.

L'intervento prevede la realizzazione di un capannone con annessi uffici ed alloggio custode .

Il capannone, destinato alla trasformazione di prodotti ittici, prevede al suo interno sale per la lavorazione del prodotto ittico, locali uso deposito delle materie prime e di quelle lavorate nonché locali di servizio; è prevista altresì, all'esterno del capannone, la realizzazione di alcune vasche in cls armato di altezza pari a cm100, per l'allevamento delle anguille.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali:

- Tav. 0 - Relazione Tecnico – Illustrativa;
- Tav. 1 – Stralcio Planimetrico P.R.G. vigente;
- Tav. 2 - Planimetria catastale con piano quotato;
- Tav. 2a – Planimetria generale di progetto;
- Tav. 3a – Impianto di pubblica illuminazione;
- Tav. 3b – Impianto fognario;
- Tav. 3c – Impianto idrico;
- Tav. 3 – Standards urbanistici ;
- Tav 4 – Tipologie edilizie capannone;
- Tav. 5 – Tipologie edilizie palazzina uffici e custode;
- Tav 6 – Compatibilità P.U.T.T./P.
- Tav 7 – N.T.A.
- Tav 8 – Relazione economica e finanziaria
- Tav.9 – Schema di convenzione
- Tav 10 - Relazione geologica –geotecnica
- Tav. 11- Piano occupazionale e Business-Plan
- Tav.12 – Documentazione fotografica

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di Lesina ,ed in particolare dall'attestato a firma del Dirigente dell'U.T.C. datato 7/10/2003 allegato alla delibera di CC n° 60 del 15/10/03 , si evince che lo strumento urbanistico generale vigente pur disponendo ad oggi di aree destinate in maniera specifica ad insediamenti artigianali e industriali ,le stesse non sono giuridicamente efficaci

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "Ittica Ippolito s.r.l. ." sussistono 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 generale vigente.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico attesa anche la localizzazione dell'intervento in un ambito decentrato rispetto al tessuto edificato di Lesina oltre che servito da una viabilità provinciale

L'intervento dovrà, però, essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere destinata a standard pubblici, ai sensi del D.M. 2.4.68 n.1444, una superficie non inferiore ai minimi fissati dalla predetta disposizione;
- 2) Nella realizzazione dell'intervento e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dal Nuovo dal Codice della Strada;
- 3) 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.;
- 4) Perimetralmente all'area interessata, dovranno essere piantumate alberature della flora locale in modo da realizzare effetti mitigatori dell'impatto visivo;
- 5) Obbligo da parte della ditta interessata di richiedere ed ottenere, prima della emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti della legge 02/02/1974, n. 64, il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia;
- 6) 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 adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, nonché degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento;

- 7) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei 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 complesso industriale. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente assicurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori 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 6 mesi dalla scadenza della medesima.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito di valore "relativo D" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n°1748/2000) la variante urbanistica è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi dell'art .5.03 delle N.T.A. del PUTT/P. .

Sotto il profilo paesaggistico non sussistono comunque elementi ostativi ai fini della sottoscrizione dell'accordo di Programma atteso che l'intervento per localizzazione non interferisce con alcun Ambito Territoriale Distinto ovvero non crea pregiudizio alla conservazione dei valori paesistici del sito.

Si dà atto,comunque,che sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), le aree interessate dal-

l'intervento sembrano gravate da usi civici e pertanto sono applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n. 7/98 e ss. mm. ed ii. ove ne ricorrano le condizioni di legge previo accertamento da parte del Comune.

Si dà, altresì, atto che:

- l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000;
- l'intervento oggetto di A. di P., non è assoggettabile alle disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2001 in quanto non ricompreso negli allegati "A" e "B" della medesima legge.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da Agricola ad Insediamenti Produttivi, sotto 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.34 -5° comma- del Dlgs 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..

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 Lesina.

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

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia – Stralcio Assetto Idrogeologico- adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 25 del 15/12/2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n. 25/200, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n. 183/89,

Si dà atto che, il presente provvedimento può definirsi ai sensi dell'art.2 -2° comma- della l.r. n.3/2004, trattandosi di richiesta inviata in data

anteriore all'entrata in vigore della stessa l.r. n.3/2004.””

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

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE 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.;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- **DI AUTORIZZARE**, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e 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 Lesina per

la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta "Ittica Ippolito" di un opificio industriale per la trasformazione di prodotti ittici nel territorio del Comune di Lesina

- **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Lesina rappresentato dal Sig. Giovanni SCHIAVONE 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 opificio per industria ittica in località "S.P. Lesina -Poggio Imperiale" nel Comune di Lesina da parte della Ditta "ITTICA IPPOLITO S.r.l."

#### PREMESSO:

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

aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;

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

#### CONSIDERATO:

- a) che la Ditta Ittica Ippolito S.r.l., ha in programma la realizzazione, lungo la S.P. Lesina-Poggio Imperiale nel territorio del Comune di Lesina, di un impianto produttivo a carattere industriale;
- b) che, la Ditta "Ittica Ippolito S.r.l." sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificamente previsti dalla legge e dalla convenzione;
- c) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Lesina ha richiesto, con istanza in data 5.12.2003, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un impianto produttivo da parte della ditta "Ittica Ippolito S.r.l." con reperimento di area idonea, in variante al P.R.G. vigente;

#### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Lesina:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Lesina non dispone di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "Ittica Ippolito s.r.l.", e pertanto è stata individuata apposita area della superficie totale di 6.170,00 mq. con destinazione a zona agricola "E2" dal vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 6.170,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Lesina al foglio n° 45 p.lla n° 61;
- c) che la ditta "Ittica Ippolito S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento uni-

tario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità;

#### VISTA

la deliberazione n. 566 del 31/03/2005 con la quale la G.R. ha autorizzato -con prescrizioni e condizioni -il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Lesina ai sensi della citata L. R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, per la realizzazione dell'intervento da parte della Ditta "Ittica Ippolito S.r.l.";

#### TUTTO CIO' PREMESSO

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

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente 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 Lesina con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "Ittica Ippolito S.r.l." di un impianto produttivo, in variante allo strumento urbanistico vigente. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera G.R. n. 566 del 31/03/2005;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art.5 punto 1 del D.M. n.1444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. n. 566 del 31/03/2005;
- 4) La Ditta "Ittica Ippolito S.r.l." dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferi-

mento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;

- 5) Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Lesina e la Ditta "Ittica Ippolito 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;
  - c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali n.10 addetti, 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 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 6 mesi dalla scadenza della medesima.  
La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Lesina ratificherà il presente Accordo di Programma;
- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 quarto comma del D.Lgs. n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costitui-



scono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente ed attuativi del Comune di Lesina. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Lesina, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.

- 7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.
- 8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Ditta "Ittica Ippolito S.r.l." il permesso di costruire entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 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 LESINA 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 e dell'art.5 della L.R. 4/95, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Lesina.

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

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

Il Sindaco del  
Comune di Lesina  
Sig. Giovanni Schiavone

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31marzo 2005, n. 567

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per realizz. Opificio settore tessile in loc. "Madonna della Stella". Martina Franca (Ta). Ditta: Industrie Confezioni Acquaviva 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'U.O.2° 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 turistico ed alberghiero” 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 (indu-

striale, artigianale turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000) di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui 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 turistiche e/o alberghiere”*.

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di MARTINA FRANCA con nota n.5697 del 5.9.2003, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della Ditta “Industrie Confezioni Acquaviva S.r.l.” – Rappresentante Legale sig. ACQUAVIVA Donato, con sede in MARTINA FRANCA alla via Chiancaro zona Industriale, di un opificio tessile, nell'ambito del territorio comunale, tipizzata dal vigente P.R.G. come **zona agricolo residenziale “F2/2”** al fg.126 p.lle 18-248-porz.336-porz.456-porz.453-porz.221 del Comune di MARTINA FRANCA per complessivi mq.10316.

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR con nota n.12156/C del 19.11.2003, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di MARTINA FRANCA ed al soggetto proponente di integrare gli atti trasmessi con la documentazione di seguito riportata:

- Elaborati di dettaglio con la dimostrazione delle superfici relative alla nuova destinazione urbanistica, (Piante, Prospetti, Sezioni) opportunamente adeguate alle osservazioni e prescrizioni riportate nella relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca.
- Individuazione nell'ambito dei capannoni di progetto delle lavorazioni proposte con idoneo layout.
- Individuazione dell'area d'intervento sulle tavole dello strumento urbanistico generale vigente al

fine di consentire la valutazione delle correlazioni e/o delle eventuali interferenze dell'intervento in progetto con lo strumento di pianificazione comunale vigente.

- Individuazione, su stralcio aerofotogrammetrico, dell'area d'intervento con indicazioni del tipo di opere di urbanizzazione esistenti nonché individuazione e previsione di quelle da realizzare, a cura e spese del soggetto destinatario della C.E..
- Individuazione e quantificazione delle superfici da cedere al Comune che saranno destinate alle urbanizzazioni primarie (da realizzare e/o potenziare in funzione del programma costruttivo in progetto) ed alle urbanizzazioni secondarie, da reperire all'interno dell'area oggetto d'intervento nelle quantità di cui al D.M. 2.4.68, n.1444, che per il caso in questione è pari al 10% della superficie complessiva del lotto (mq.1032,00) e di cui almeno il 50% destinata a parcheggi.
- Individuazione delle aree da destinare a parcheggio privato (LS 122/89).
- Piano occupazionale, ancorchè menzionato nelle attestazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e non materialmente allegato.
- Individuazione su idoneo elaborato grafico, opportunamente quotato, dello svincolo del nuovo tracciato della SS 172 e verifica delle distanze dell'opificio dallo stesso svincolo.

Considerato che le aree oggetto d'intervento risultano incluse nell'ambito dei Siti di Interesse Comunitario, con la stessa nota del Settore Urbanistico Regionale veniva richiesto, così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente in data 3.4.2000 (G.U. n.95 del 22.4.2000),che lo stesso intervento vada sottoposto, preliminarmente, a valutazione d'incidenza di cui al D.P.R. 12.3.2003 n.120, interessando il Settore Ecologia dell'Assessorato Regionale all'Ambiente.

Con nota del 5.3.2004 prot.n°2266, acquisita al prot. Regionale n.2948 del 18.3.2004 il dirigente del Settore Urbanistico dell'U.T.C. del Comune di MARTINA FRANCA, ha prodotto integrazioni (*tavole rivedute e aggiornate*) agli atti già trasmessi con la nota sindacale n.5697 del 5.9.03, acquisita al prot. Regionale n.9123 del 15.9.03 (parimenti a quella inviata al Presidente con il suddetto prot.5697/03) che di seguito si riportano:

- “” - TAV.1 - Relazione tecnica;
- TAV.2 - Area intervento e SS 172 su stralcio catastale in scala 1:2000;
  - TAV.3 - Zonizzazione in scala 1:1000;
  - TAV.4 - Lottizzazione su stralcio catastale in scala 1:500;
  - TAV.5 - Aerofotogrammetria in scala 1:2000;
  - TAV.6 - Lottizzazione su aerofotogrammetria - urbanizzaz. esistenti e di previsione sc.1:500;
  - TAV.7 - Planimetria con individuazione aree D.M.1444/68 L.122/89 in scala 1:500;
  - TAV.8 - Stralcio P.R.G. scala 1:1000;
  - TAV.9/A - Pianta piano seminterrato con lay-out in scala 1:200;
  - TAV.9/B - Pianta piano terra con lay-out in scala 1:200;
  - TAV.9/C - Pianta piano primo con lay-out in scala 1:200;
  - TAV.9/D - Prospetti Nord e Sud in scala 1:200;
  - TAV.9/E - Prospetti Est e Ovest in scala 1:200;
  - TAV.9/F - SEZIONI in scala 1:200;
  - QUADRO ESPLICATIVO DELLE RICADUTE OCCUPAZIONALI.

Alla nota sindacale n.5697/03 sono allegate le attestazioni in ordine all'intervento programmato, espresso (senza data) dal Dirigente del Settore Urbanistico dell'U.T.C. che testualmente di seguito si riportano:

**“” IL DIRIGENTE**

Vista l'istanza del 9.6.2003 prot.11733 – Ditta Acquaviva Donato, legale rappresentante della ditta “Industrie Confezioni Acquaviva S.r.l.”, integrata in data 10.7.2003 prot.n.14573;

Vista la relazione istruttoria del 30.7.2003 e del 3.9.2003;

**DICHIARA**

- 1) Che il Comune di Martina Franca risulta sprovvisto di aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere previste in progetto;
- 2) Che la documentazione tecnica presentata è conforme a quanto prescritto dalla Regione

Puglia nelle “Linee Guida” per l'applicazione delle LL.RR.n.34/94 e n.8/98;;

- 3) La congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie;
- 4) Sono verificati i presupposti urbanistico-edilizi per il successivo rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni e che, comunque si prevede l'applicazione di quanto disposto dalle N.T.A. del vigente P.R.G. per le zone L;
- 5) Che il piano occupazionale prevede l'intento di incrementare l'occupazione di n.10 unità, nei termini previsti dalle LL.RR.n.34/94 e n.8/98;
- 6) Che sono rispettate le distanze dai confini e dagli altri fabbricati;
- 7) Che la bozza di convenzione risulta in linea con lo schema proposto dalla Regione Puglia””.

Ciò premesso, l'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di MARTINA FRANCA come zona “*AGRICOLA RESIDENZIALE F2-2*” destinata ad abitazioni o case rurali al servizio diretto dell'agricoltura, nonché costruzioni adibite alla zootecnia ed alla conservazione e/o trasformazione di prodotti agricoli, ecc.; l'area oggetto di intervento di circa 10.316 mq. è riportata nel catasto del Comune di MARTINA FRANCA al fg.126 p.lle 18-248-porz.336-porz.456-porz.453-porz.221, in loc.“Madonna della Stella” ad Ovest dell'attuale zona industriale e dista da questa circa 200 metri, a ridosso della esistente Str. Martina Franca - Mottola ed in prossimità del punto in cui l'ANAS ha progettato uno svincolo del nuovo tracciato della S.S.172, strada che una volta realizzata consentirà il collegamento della zona industriale di Martina Franca alla grande viabilità regionale.

Va evidenziato, inoltre, che l'area interessata dall'intervento della società “Industrie Confezioni Acquaviva s.r.l.” è in aderenza all'area per la quale è stato già approvato -con D.P.G.R. n.415 dell'8.7.2002, pubblicata sul BURP n.91 del 18.7.2002- analogo accordo di programma a favore dell'Associazione temporanea di imprese denominata “ATI” con azienda capofila Edil legno Lancione.

L'area è servita dalle reti ENEL, TELECOM, GAS METANO. L'approvvigionamento idrico avverrà con cisterne idoneamente dimensionate e conformi alle norme sanitarie vigenti. Lo smalti-

mento delle acque reflue verrà effettuato nel rispetto della normativa vigente con impianti Imhoff.

L'intervento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici, i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla relazione di progetto:

|   |               |
|---|---------------|
| - superficie territoriale del lotto     | mq. 10.316,00 |
| - parcheggio pubblico                   | mq. 1.032,00  |
| - parcheggio privato                    | mq. 2.785,20  |
| - superficie fondiaria                  | mq. 9.284,00  |
| - superficie coperta                    | mq. 2.785,20  |
| - volume complessivo edificabile        | mc. 27.852,00 |
| - indice di fabbricabilità territoriale | 3,00          |
| - rapporto di copertura %               | 30            |
| - distacco dai confini m.               | 5,00          |
| - distacco tra edifici                  | m. 10,00      |
| - altezza massima                       | m. 10,00      |

Alle aree (parcheggio+lotto) su cui è prevista l'edificazione dell'opificio industriale si accede direttamente dalla strada comunale Martina Franca - Mottola. L'opificio ha due piani f.t., oltre il piano seminterrato, è costituito da una costruzione con due lati uguali di circa mt.60.00 e gli altri due lati irregolari ed un'H max di mt.10.00. Ha una superficie coperta di circa mq.2.662 ed una volumetria di circa mc.26.600.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali prodotti ad integrazione (*tavole rivedute e aggiornate*) degli atti già trasmessi con la prima nota sindacale n.5697/03, precedentemente elencati, acquisiti come già detto al prot. Regionale n.2948 del 18.3.2004, preceduti dagli allegati di natura amministrativa :

- Valutazione di incidenza ambientale rilasciato dal Settore Ecologia -Assessorato all'Ambiente - in data 12.3.2004;
- Bozza di convenzione;
- Piano di fattibilità tecnico economico;
- Documentazione catastale;
- Relazione PUTT.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di MARTINA FRANCA, si desume che:

- a) l'attività dell'insediamento industriale comporterà, a regime, l'incremento di mano d'opera pari a n.10 unità lavorative (da 26 a 36 persone);
- b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), del Comune di MARTINA FRANCA non dispone di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "Industrie Confezioni Acquaviva S.r.l." sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n.34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.).

La variante connessa all'Accordo di Programma risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico attesa la ritipizzazione delle aree da *zona "AGRICOLA RESIDENZIALE F2-2"* a *zona "AGRICOLA INDUSTRIALE L"*, con indici e parametri urbanistico-edilizi come da progetto.

L'intervento, tuttavia, dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Obbligo da parte della ditta richiedente la sottoscrizione dell'A.di P., di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di U.P. e U.S., nella misura dovuta per legge;
- 2) Obbligo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a completamento di quelle esistenti, che dovessero rendersi necessarie con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia;
- 3) Individuazione delle aree a standards urbanistici di cui all'art.5 p.to 2 del D.M. 1444/68 da cedere all'A.C. nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie utile da realizzarsi;
- 4) Individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di nuova costruzione (L.122/89);
- 5) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettati normativi in materia sanitaria di sicurezza sui luoghi di lavoro e/o ambientale;
- 6) Prima del rilascio del Permesso di Costruire il richiedente dovrà prestare formale garanzia in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali

previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni a decorrere dalla data di inizio dell'attività produttiva. Tale garanzia, da prestarsi anche in forma di fidejussione bancaria o assicurativa, dovrà essere 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 di urbanizzazione;

- 7) In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di U.P., la stessa garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata presentata e, anche in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima;
- 8) Obbligo, da parte della ditta interessata di richiedere ed ottenere, prima della emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti della legge 02/02/1974 n.64 e del D.P.R. 06/06/2001 n.380, il nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile di Taranto stante il vincolo sismico nelle aree in questione.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito territoriale esteso di valore rilevante "B" -con prescrizione vincolistica preesistente- del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n.1748/2000) la variante urbanistica è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt.2.01 -punto 2- e 5.03 delle N.T.A. del PUTT, nonché al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia di Bari.

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "B" prevedono: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio.

In merito, con nota n.5697 del 5.9.03 il Comune di Martina Franca ha trasmesso la Relazione PUTT, predisposta dai progettisti da cui si evincono le seguenti situazioni:

- Con riferimento al sistema "**assetto geologico,**

**geomorfologico ed idrogeologico**" l'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo paesistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. Come si evince dalla cartografia tematica del P.U.T.T., l'area d'intervento non presenta e non è interessata dalla presenza di versanti, cigli di scarpata e/o crinali, lame, gravine ovvero da elementi caratterizzanti l'assetto geomorfologico. L'area di intervento non presenta altresì peculiarità dal punto di vista geologico né vincoli di natura idrogeologica. L'intervento in progetto, attraverso il contenimento dei movimenti di terra, andrà a conservare comunque sia l'assetto geomorfologico di insieme che l'attuale assetto idrogeologico delle aree interessate dal programma costruttivo in progetto.

- Con riferimento al sistema "**copertura botanico-vegetazionale e culturale**" l'area di intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo e/o di riconosciuta importanza sia storica che estetica. Non si rileva sull'area oggetto dell'intervento la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di particolare interesse biologico-vegetazionale. L'area è caratterizzata dall'assenza di alberi. L'intervento non andrà a modificare l'attuale assetto del sistema botanico-vegetazionale presente sull'area anche se questo non evidenzia peculiarità degne di tutela. L'intervento prevede l'impianto di alberature.
- Con riferimento al sistema "**stratificazione storica dell'organizzazione insediativa**" l'area d'intervento non risulta interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore e/o riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno dell'area oggetto dell'intervento.
- V'è evidenziato che l'area interessata è ubicata ad Ovest dell'attuale zona industriale e dista da questa circa 200 metri e che in aderenza all'area interessata dall'intervento della società "Industrie Confezioni Acquaviva s.r.l." è stato già approvato con decreto del Presidente della G.R. n.415 del 9.7.2002 - pubblicato sul BURP del 18.7.2002 analogo accordo di programma all'Associazione

temporanea di imprese denominata ATI con azienda capofila Edil legno Lancione.

Concludendo è opportuno evidenziare che il programma costruttivo in progetto, soprattutto per quanto attiene alla sua ubicazione si configura come un intervento compatibile col contesto paesaggistico di riferimento in quanto non produrrà modificazioni significative dell'attuale assetto geomorfologico di insieme dell'ambito interessato, né del sistema della copertura botanico-vegetazionale esistente né andrà ad incidere negativamente sul sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativi nell'agro. Le aree di intervento interessate dalle opere in progetto, in quanto del tutto prive di peculiarità paesaggistiche nonché in quanto del tutto prive di peculiarità paesaggistiche nonché in quanto ubicate ad Ovest dell'attuale zona industriale ad una distanza di circa 200 metri **ed adiacenti ad area già oggetto di approvazione di analogo accordo di programma in corso di realizzazione**, presentano pertanto connotazioni di antropizzazione (come evidenziato dalla documentazione fotografica e aerofotogrammetria allegata) con un conseguente basso grado di naturalità che attribuiscono di fatto alle aree stesse un grado di modificabilità dell'assetto paesaggistico attuale sicuramente più elevato rispetto a quello invece attribuito dalla classificazione operata dal P.U.T.T. Ambito Esteso di tipo "B".

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art.5.03 delle N.T.A. 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 miglior inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Siano preservati il più possibile gli elementi 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.

- Gli alberi di pregio esistenti (olivi di carattere anche secolare), siano preservati e/o ripiantumati nonché implementati con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprat-

tutto 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 tenuti della gamma delle terre).

Inoltre l'intervento proposto interessando aree ricomprese nel SIC IT 913005 "Murgia di Sud-Est" è stato esaminato dall'Ufficio Parchi e Riserve della Regione Puglia che in data 12.3.2004 ha espresso il parere di seguito riportato:

"Per quanto sopra richiamato e sulla base dell'assenza di impatto diretto sugli habitat e specie d'interesse comunitario presenti nel sito si è del parere che l'intervento, ai fini della sola Valutazione d'incidenza, possa essere realizzato, con le seguenti prescrizioni:

- i muretti a secco e la vegetazione associata devono essere conservati;
- le aree a verde all'interno della struttura devono essere realizzate con piantumazioni arboree-arbustive autoctone (Fragno, Leccio, Biancospino, ecc.);
- la pavimentazione esterna deve essere realizzata in materiale non impermeabile (autobloccante, a giunto aperto, ecc.);
- l'impianto di illuminazione deve essere realizzato in maniera tale da creare il minimo disturbo alla fauna, indirizzando i fasci luminosi esclusivamente verso l'interno della struttura ed evitando l'utilizzo di fari ad alta potenza;
- nel caso di modifiche alla viabilità di accesso al sito si si prescrive la conservazione dei muretti a secco e della vegetazione esistente."

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico generale vigente rispettivamente nei termini di ritipizzazione dell'area "AGRICOLA RESIDENZIALE F2-2" a zona "AGRICOLA INDUSTRIALE L", sotto l'osservanza degli indici e parametri urbanistico-edilizi così come previsto dall'art. 34 -5° comma- del D.lvo 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 si ritiene ammissibile attesa la localizzazione in un ambito territoriale caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi in corso e/o programmati.

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 19.12.1994 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 MARTINA FRANCA.

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

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R.n.7/98.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico – adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.25 del 15/12/2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n.25/2004, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n.183/89.

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.

Infine, si dà atto che il presente provvedimento può definirsi ai sensi dell'art.2 – 2° comma – della l.r. n.3/2004, trattandosi di richiesta inviata in data antecedente all'entrata in vigore della citata l.r. n.3/2004.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE**

**DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto e).**

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

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

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie 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 dall'istruttore, dal responsabile dell'U.O. e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

- **DI AUTORIZZARE**, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche 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 MARTINA FRANCA per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta “Industria Confezioni Acquaviva S.r.l.”, di un opificio nel settore industriale tessile nel territorio Comunale di MARTINA FRANCA;
- **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.

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

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di MARTINA FRANCA rappresentato dal Sindaco pro-tempore Avv. Leonardo CONSERVA 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 impianto produttivo a carattere industriale nel Comune di MARTINA FRANCA da parte della Ditta "Industrie Confezioni Acquaviva 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, previamente autorizzata 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, 8 giugno 1990 n. 142, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

- a) che la Ditta "Industrie Confezioni Acquaviva S.r.l."- Rappresentante Legale sig. ACQUAVIVA Donato, ha in programma la realizzazione, in loc. "Madonna della Stella" nel territorio del Comune di MARTINA FRANCA, di un impianto produttivo a carattere industriale;
- b) che, la ditta "Industrie Confezioni Acquaviva S.r.l." sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione;
- c) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di MARTINA FRANCA ha richiesto, con istanza in data 5.9.2003, 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 impianti produttivi a carattere industriale da parte della ditta con reperimento di area idonea, in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.).

#### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco Comune di MARTINA FRANCA:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di MARTINA FRANCA non dispone di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "Industrie Confezioni Acquaviva S.r.l.", e pertanto è stata individuata apposita area della superficie totale di 10.316 mq. con destinazione "AGRICOLA INDUSTRIALE L" del P.R.G. vigente.
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di MARTINA FRANCA al foglio n° 126 p.lle 18-248-porz.336-porz.456-porz.453-porz.221, per una superficie territo-



riale di 10.316 mq.. L'intervento è ubicato in loc. "Madonna della Stella" ad Ovest dell'attuale zona industriale e dista da questa circa 200 m., a ridosso della esistente Str. Martina Franca - Mottola ed in prossimità del punto in cui l'ANAS ha progettato uno svincolo del nuovo tracciato della S.S.172, strada che una volta realizzata consentirà il collegamento della zona industriale di Martina Franca alla grande viabilità regionale;

- c) che la ditta "Industrie Confezioni Acquaviva S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo a carattere industriale e ha assicurato l'incremento di mano d'opera pari a n.10 unità lavorative (da 26 a 36 persone).

#### 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 MARTINA FRANCA ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "Industrie Confezioni Acquaviva S.r.l.".

#### TUTTO CIO' PREMESSO

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

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente 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 MARTINA FRANCA con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "Industrie Confezioni Acquaviva S.r.l." di impianto produttivo a carattere industriale in

variante allo strumento urbanistico generale vigente.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;

- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art.5 punto 1 del D.M. n°1444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;
- 4) La ditta "Industrie Confezioni Acquaviva S.r.l." 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 in conformità alle leggi vigenti;
- 5) Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di MARTINA FRANCA e la ditta "Industrie Confezioni Acquaviva 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;
  - c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n.10 addetti a regime) 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 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 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di MARTINA FRANCA ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 quarto comma del D.Lgs n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente del Comune di MARTINA FRANCA. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di MARTINA FRANCA, 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 vigente.

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

- 8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alla ditta "Industrie Confezioni Acquaviva S.r.l.", il permesso di costruire entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza

previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 - 3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 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 MARTINA FRANCA, 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.Lgs n.267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di MARTINA FRANCA.

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

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

Il Sindaco del  
Comune di Martina Franca  
Avv. Leonardo Conserva

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2005, n. 569

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per realizz. Complesso alberghiero denominato “Hotel Leone” in loc. Siponto – Manfredonia (Fg). Ditta: Leone Adriana.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. 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 turistico ed alberghiero” 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 G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000) di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui 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 turistiche e/o alberghiere”*.

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di MANFREDONIA, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n.28 del 19.04.1999, con nota n.4527 datata 25.05.1999 ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della ditta LEONE Adriana di un complesso alberghiero denominato “Hotel LEONE” in l.tà “Siponto”.

Nella predetta delibera di C.C. n.28/99 si dà atto

tra l'altro, che il richiedente ha assunto i seguenti impegni:

- 1) sistemare opportunamente le aree pertinenziali non diversamente utilizzate;
- 2) sistemare a propria cura e spese e cedere al Comune una superficie di mq. 203,60 pari al 10% della superficie interessata dall'intervento, da destinare a parcheggio e verde pubblico ai sensi dell'art.5, comma 1, del D.M. n.1444/68;
- 3) accollo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge;
- 4) realizzazione a propria cura e spese di tutte le infrastrutture e/o allacciamenti ai pubblici servizi per dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria, con particolare riferimento alla rete di sistemazione acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità alle leggi vigenti, alle relative aree a parcheggio a servizio dell'inseadimento e alla viabilità di accesso all'area sulla base delle prescrizioni e condizioni del Comune;
- 5) fornire idonee e formali garanzie, secondo le modalità che saranno determinate dal Comune, in ordine al mantenimento del livello occupazionale previsto (minimo 10 addetti) per un periodo non inferiore ad anni 10 (dieci) dall'inizio dell'attività produttiva;
- 6) mantenere la destinazione d'uso dei fabbricati per non meno di anni 10 (dieci) dall'avvio dell'attività produttiva;
- 7) realizzare a propria cura e spesa un collegamento pedonale sopraelevato tra la strada di accesso alla struttura alberghiera, in considerazione del tipo in rapporto alla situazione esistente;
- 8) procedere all'inizio dei lavori di costruzione del complesso ricettivo entro 12 mesi dal rilascio della C.E..

In ordine all'intervento programmato, il Dirigente del Settore 7° Urbanistica ed Edilizia privata - del Comune di Manfredonia, giusto parere allegato alla predetta delibera di C.C. n. 28/99, si è espresso in termini favorevoli in merito all'intervento in questione atteso che, sotto il profilo tecnico, sussistono le condizioni indicate dall'art.1 della l.r. n.34/94, come modificata dalla l.r. n.8/98,

atteso che al momento, non vi sono aree idonee e sufficienti con destinazione alberghiera, giuridicamente efficaci e che si tratta della realizzazione di una struttura alberghiera in area con destinazione "CB7" ad abitazioni, uffici, attrezzature d'interesse collettivo, alberghi, motels.

La Regione Puglia -Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio- SUR con nota n.11352 del 22.09.1999, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di MANFREDONIA ed al soggetto proponente di integrare gli atti trasmessi con la documentazione di seguito riportata:

- Estratto di mappa catastale (autentica di data non anteriore a tre mesi dalla data di richiesta dell'Accordo di Programma) con i titoli di proprietà relativi alle particelle interessate alla variante (copia);
- Relazione eolica e geotecnica delle aree interessate e caratteristiche dell'intervento attuativo (in termini urbanistici e non edilizi) dato che dette aree risultano gravate dal vincolo sismico;
- La relazione tecnica va integrata con:
  - a) la verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai vincoli (paesaggistico, storico-culturale, naturalistico, ecc.) all'eventuale regime transitorio di tutela di cui alla L.R. 30/90 e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) descrizione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e previste con indicazione sommaria per queste ultime dei costi di realizzazione delle urbanizzazioni secondarie relative alle aree individuate;
- Piano di fattibilità economica;
- Piano occupazionale;
- Cartografia aereofotogrammetrica (aggiornata se esistente) con indicazione:
  - a) di eventuali beni (morfologici, naturalistici e storico-culturali);
  - b) delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- Cartografia aereofotogrammetrica con indicazione di quanto al punto precedente e con l'aggiunta:
  - a) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi e completarsi;
  - b) del perimetro delle aree interessate dalla nuova destinazione urbanistica con specificazione dei parametri urbanistici, delle aree per standards che non potranno essere inferiori ai minimi previsti dall'art. 5 - punto 2° - del

D.M. n.1444/68 e della relativa normativa;

- Schema di convenzione regolante i rapporti tra l'Amm.ne Com.le e soggetto proponente contenente in particolare tutti i dati progettuali nonché la puntuale descrizione degli obblighi ed oneri posti a carico del soggetto proponente.

Con nota del 08.10.1999 prot.n°4527/99 - 38530/99 - 39008/99 il Comune di MANFREDONIA ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta dal Settore Urbanistico Regionale con la suindicata nota n.11352/99.

Ciò premesso, entrando nel merito dell'intervento proposto si rileva che le aree interesse risultano tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di MANFREDONIA come zona "CB7" destinata ad abitazioni, uffici, attrezzature di interesse collettivo, alberghi, motels; pertanto il complesso alberghiero programmato è compatibile con le destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. del vigente P.R.G. per le zone "CB".

L'area interessata della superficie complessiva di mq.2.036,00 è riportata nel catasto del Comune di MANFREDONIA al Fg. 39, p.lle nn.46 - 721 - 722 - 723 - 724 e 725 ed ubicata sulla riviera di Siponto.

L'intervento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici, i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla relazione di progetto:

|   |               |
|---|---------------|
| - superficie dell'area interessata  | mq. 2.036,00; |
| - superficie da cedere al Comune pari al 10% della superficie totale (standard) | mq. 203,60;   |
| - superficie netta  | mq. 1.832,40; |
| - Superficie coperta  | mq. 879,36;   |
| - rapporto di copertura   | 48%;          |
| - parcheggi privati   | mq. 1.560,46; |
| - densità edilizia fondiaria  | 4,54 mc/mq.;  |
| - altezza massima   | m. 12,80.     |

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un complesso alberghiero ed annessi servizi della consistenza di n.98 posti letto.

L'edificio in progetto si sviluppa su n.4 piani fuori terra oltre all'interrato; in particolare:

- il piano interrato è adibito a garage;
- al piano terra sono ubicati la reception, la hall, la sala TV, le camere per portatori di handicap, la

cucina, il ristorante e i locali di servizi;

- il primo, secondo e terzo piano sono riservati alle previste n.49 camere (doppie) con bagno.

Gli spazi esterni saranno sistemati a verde con messa a dimora di piante ad essenza mediterranea.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali, di seguito riportati :

- Tav. n.1 – Stralci P.R.G. – Aerofotogrammetrico – Catastale – Planimetria Generale;
- Tav. n.2 – Piante;
- Tav. n.3 - Sezioni;
- Tav. n.4 – Relazione Tecnica;
- Estratto di mappa catastale;
- Atto di proprietà dei terreni;
- Relazione Geologica e geotecnica delle aree interessate;
- Relazione Tecnica integrativa;
- Piano di fattibilità economica e Piano occupazionale;
- Cartografia aerofotogrammetrico esistente;
- Cartografia aerofotogrammetrico futuro;
- Schema di convenzione.

La zona in oggetto è dotata di opere di urbanizzazione primarie quali rete idrica-fognante, rete elettrica-telefonica e pubblica illuminazione.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente sia per quanto attiene agli indici e parametri previsti dalle N.T.A. di P.R.G. sia per il superamento del vincolo procedimentale (gli interventi nella zona CB7 sono subordinati alla preventiva redazione ed approvazione di idonea strumentazione esecutiva P.P. o P.L.) e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.27 - 5 comma - della L.s. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R..

La stessa variante che prevede l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico risulta ammissibile e ciò in relazione alla localizzazione dell'area interessata nell'ambito della maglia di P.R.G. che non pregiudica la pianificazione di 2° livello prevista dal P.R.G. per la zona "CB7" nonché agli indici e parametri urbanistico – edilizi congruenti con l'impianto produttivo pro-

posto secondo gli indirizzi dettati dall'Amm.ne Comunale.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;
- 2) Per quanto attiene al reperimento e cessione degli standards urbanistici ex art.5 del D.M. n.1444/68, si rileva che erroneamente viene proposta un'area pari al 10% della superficie d'intervento (quest'ultimo pari a mq.2.036,00 mq.), dovendosi più propriamente fare riferimento alla quantità ex art.5 punto 2 del citato D.M. (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento).

Tale condizione comporta di fatto la irrealizzabilità dell'intervento, salvo che il Consiglio Comunale in sede di ratifica dell'A. di P. ritenga più conveniente la monetizzazione, anche sotto il profilo del pubblico interesse di quelle superfici che in aggiunta al 10% proposto concorra al soddisfacimento del valore minimo prescritto dal D.M. 1444/68, art. 5 punto 2.

Di tale circostanza si dovrà fare espresso riferimento, come già detto, nella deliberazione consiliare di ratifica dell'A. di P. in parola.

- 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;
- 6) Rilevato che la proposta progettuale comporta una diminuzione del carico insediativi residenziale previsto nel comparto CA3 Per effetto della ritipizzazione della zona omogenea CA3 interessata (più precisamente di due porzioni a forma triangolare e trapezoidale rispettivamente), si prescrive in fase di attuazione del comparto il reperimento degli standards urbanistici in correlazione al carico insediativi residenziale della zona omogenea CA3 come sopra ridimensionata.
- 7) Acquisizione del parere ex art.13 della L. n.64/64 del Genio Civile di Foggia in ordine al

vincolo sismico, e ciò prima della emissione del decreto che sancisce l'efficacia della variante Urbanistica connessa all'A. di P.

- 8) Risultando le aree gravate da vincolo ex D.lvo 42/04, il permesso di costruire è subordinato al rilascio della autorizzazione paesaggistica ex art.159 del D.lvo 42/04.
- 9) Acquisizione del parere dell'Ente Parco Nazionale del Gargano, ove le aree rientrano nel suo perimetro e ciò prima dell'emissione del decreto che sancisce l'efficacia della variante Urbanistica connessa all'A. di P.;

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di MANFREDONIA, si desume che:

- a) l'attività dell'insediamento turistico alberghiero comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a n.28 unità lavorative a tempo pieno;
- b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), del Comune di MANFREDONIA pur disponendo di aree con destinazione specifica le stesse non sono giuridicamente efficaci e quindi atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta LEONE Adriana. 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 generale vigente P.R.G.).

L'intervento, tuttavia, dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Obbligo da parte della ditta richiedente la sottoscrizione dell'A.di P., di accolto di tutti gli oneri relativi alle opere di U.P. e U.S., nella misura dovuta per legge;
- 2) Obbligo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a completamento di quelle esistenti, che dovessero rendersi necessarie con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia;
- 3) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria di sicurezza sui luoghi di lavoro e/o ambientale;
- 4) Prima del rilascio del Permesso di Costruire il richiedente dovrà prestare formale garanzia in

ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni a decorrere dalla data di inizio dell'attività produttiva. Tale garanzia, da prestarsi anche in forma di fidejussione bancaria o assicurativa, dovrà essere 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 di urbanizzazione;

Per quanto attiene alla localizzazione dell'intervento, compreso nella fascia di mt.300 dal confine del demanio marittimo, si evidenzia che all'epoca della richiesta di A. di P. (25.05.99) le norme della L.R. 30/90 non consentivano la definizione dello stesso A. di P.

Con l'approvazione del PUTT (Delibera G.R. 1748 del 15.12.2000) e in particolare con successivi adempimenti comunali (delibera C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_) l'Amm.ne Comunale ha individuato i c.d. territori costruiti di cui all'art. 1.03, punto 5.3 dell'U.T.A., nell'ambito dei quali ricade anche l'area in questione.

Tale inclusione, per il caso di specie, può ritenersi condivisibile, atteso che l'area ha le caratteristiche di inteclusione nell'interno del perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate, quale risulta dalla documentazione cartografica allegata sia nella deliberazione C.C.n. /2004 sia agli atti di progetto e pertanto per lo stesso intervento non è richiesto il rilascio del parere paesaggistico.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 7/98.

Si dà, altresì, atto che:

- l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R.12/4/2000;
- l'intervento oggetto di A. di P., non è assoggettabile alle disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2001 in quanto non ricompreso negli allegati "A" e "B" della medesima legge.

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 19.12.1994 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 MANFREDONIA.

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

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.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia Stralcio Assetto Idrogeologico- adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.25 del 15/12/2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n.25/200, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n.183/89.

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

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

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

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

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie

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 dall'istruttore, dal responsabile dell'U.O. e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- **DI AUTORIZZARE**, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche 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 MANFREDONIA per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta LEONE Adriana”, di un complesso alberghiero in loc. ”Siponto” nel territorio Comunale di MANFREDONIA;

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

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Manfredonia rappresentato dal Sindaco pro-tempore Avv. Francesco Paolo CAMPO in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34, così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio

1998 n.8, per la realizzazione di un complesso alberghiero, in località "Siponto" nel Comune di MANFREDONIA da parte della Ditta "Sig.ra LEONE Adriana".

**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, previamente autorizzata 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, 8 giugno 1990 n. 142, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

**CONSIDERATO:**

- a) che la Ditta "LEONE Adriana", ha in programma la realizzazione, alla loc.tà "Siponto" nel territorio del Comune di Manfredonia, di un complesso alberghiero;
- b) che, la ditta "LEONE Adriana" sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione;
- c) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di MANFREDONIA ha richiesto, con istanza in data 19.04.1999, 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 complesso alberghiero da parte della ditta "LEONE Adriana" con reperimento di area idonea, in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.).

**PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Comune di MANFREDONIA:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di MANFREDONIA non dispone di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione del complesso alberghiero programmato dalla ditta "LEONE Adriana", e pertanto è stata individuata apposita area della superficie complessiva di 2.036,00 mq. con destinazione "CB7" nel P.R.G. vigente;
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di MANFREDONIA al foglio n°39 p.lle nn.46-721-722-723-724 e 725.L'intervento è ubicato sulla riviera di SIPONTO;
- c) che la ditta "LEONE Adriana" si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento turistico alberghiero e ha assicurato l'occupazione nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a n.28 unità.

**VISTA**

la deliberazione n. 569 del 31/03/2005 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 MANFREDONIA ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "LEONE Adriana".

**TUTTO CIO' PREMESSO**

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

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e



sostanziale del presente 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 MANFREDONIA con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "LEONE Adriana" di un complesso alberghiero in variante allo strumento urbanistico generale vigente.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n.569 del 31/03/2005 ;

- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. 569 del 31/03/2005;
- 4) La ditta "LEONE Adriana" 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 in conformità alle leggi vigenti;
- 5) Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di MANFREDONIA e la ditta "LEONE Adriana" diretta a disciplinare:
- quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - 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;
  - l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali n.28 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 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 6 mesi dalla scadenza della medesima.

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

- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 quarto comma del D.Lgs n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale adottato ed approvato del Comune di MANFREDONIA. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di MANFREDONIA, 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 vigente.
- 7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In

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

- 8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alla ditta "LEONE Adriana", il permesso di costruire entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.
- 9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di MANFREDONIA, 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.Lgs n.267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di MANFREDONIA.

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  
di Manfredonia

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31marzo 2005, n. 570

**LL.RR. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per realizz. Attività ricettiva alberghiera in loc. "Cutinazzi"- Vieste (Fg). Ditta: Spadea Paonessa Matilde.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile dell'U.O., 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 VIESTE, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n.38 del 30/03/2000 avente ad oggetto "L.R. n.8/98 – Linee Guida ed indirizzi al Sindaco per la proposizione alla Regione Puglia di Accordi di Programma" ha richiesto, con nota n. 10504 del 07/07/2002, al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde di un complesso ricettivo -alberghiero in l.tà "Cutinazzi".

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

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

#### **A - Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare**

Sono consentiti sia nelle zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi che fuori di tali zone: In tali zone sono consentite strutture alberghiere e per il turismo congressuale, per il turismo termale o di benessere, per l'ecoturismo, per l'agriturismo, nonché per il turismo religioso e per il turismo sociale-sportivo-convittuale-scolastico, nonché la riqualificazione, la riconversione e la ristrutturazione delle strutture turistiche ricettive extralberghiere, secondo i parametri di cui alle delibere Consiliari nr. 42/98 e 46/98 e n. 10/99.

Tutte le strutture alberghiere devono essere dotate di attrezzature complementari per lo svago e lo sport e rispondere ai requisiti previsti dalla L.R. 11/99. Sono inoltre consentite strutture non ricettive ma complementari al turismo (parchi divertimento, discoteche, centri congresso, centri di aggregazione giovanile, di sperimentazione teatrale e cinematografica, acquari, osservatori di scienze naturali e di astronomia, centri visita, centri commerciali, centri polisportivi, ippodromi, campi da golf, aereoscali, ecc.).

Per tali interventi si prescrive quanto segue:

a) nella fascia compresa entro i 500 mt con esclusione della edificazione nella fascia dei 300 mt dal confine del Demanio Marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:

- superficie territoriale minima d'intervento  $St = 1,5 \text{ Ha}$ ;
- indice di fabbricabilità territoriale  $0,40 \text{ mc/mq}$ ;
- Indice di utilizzazione territoriale espresso come rapporto fra superficie massima coperta costruibile e superficie territoriale  $ut = 0,10$ ;
- per gli ampliamenti di Alberghi esistenti, regolarmente autorizzati, per gli interventi nel centro abitato e per le riqualificazioni urbanistiche di aree produttive dismesse parzialmente edificate è possibile utilizzare l'indice max di fabbricabilità territoriale  $0,80 \text{ mc/mq}$ . e  $UT = 0,20$ ;
- Altezza Massima  $H = 7,00 \text{ mt}$ . Per  $UT = 0,10$ ;
- $H =$  altezza d'edifici circostanti per  $UT = 0,20$
- Indice di visuale libera  $VI = 1$
- Distanza fra pareti di edifici antistanti minimo  $10 \text{ mt}$ .

b) nelle zone comprese oltre i 500 mt. dal confine del demanio marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:

- Superficie territoriale minima d'intervento  $st = 1,5 \text{ Ha}$ ;
- Indice di fabbricabilità territoriale  $0,50 \text{ mc/mq}$ ;
- Indice di utilizzazione territoriale  $ut = 0,10$ ;
- Altezza massima  $H = 11,50 \text{ mt}$ .;
- Indice di visuale libera  $VI = 1$ ;
- Distanza fra pareti di edifici antistanti, minimo  $10 \text{ mt}$ .

Per le aree intercluse dalla presenza di attività turistiche esistenti, o altri insediamenti l'area minima d'intervento quella esistente."'''

Alla predetta nota n. 10504/02 è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 11/02/2002 dal Dirigente del Settore Tecnico che testualmente di seguito si riporta:

“VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

VISTA la richiesta integrativa formulata dal Set-

tore Urbanistico Regionale con nota n° 7299/1 del 30.07.2001;

### ATTESTA

CHE il progetto presentato dalla ditta SPADEA PAONESSA Matilde per un'attività ricettiva - alberghiera in Loc. Cutinazzi, è coerente con i contenuti dell' Accordo di Programma con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n° 1284 del 10.10.2000;

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

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

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

CHE l'intervento rientra per la maggior parte in zona agricola del P.R.G. vigente e per piccola parte in zona "CT";

CHE l'area d'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico e ricade parzialmente in area annessa di zona boscata del PUTT e non sussistono condizioni di immodificabilità assoluta;

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

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

Con successiva nota n.10504 del 28.07.2003 il Comune di Vieste ha inoltrato gli elaborati aggiornati, erroneamente, non allegati all'istanza sindacale del 5.7.2002..

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente, per la maggiore estensione, come zona agricola "E1" ed in minima parte come zona turistica "CT", della superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 40.799 – parte della superficie in proprietà ammontante a complessivi Ha 16.76.19 -, riportata in catasto alle particelle nn.58, 62, 138, 139, 140, 143, 148, 150, 151 e 152 del foglio di mappa n. 9 in l.tà "Cutinazzi".

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

- Superficie del lotto d'intervento: mq. 40.799,00;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,50 mc/mq.;
- Superficie coperta di progetto: mq. 3.382,00;
- Superficie totale dei livelli: mq. 6.451,00;
- Rapporto di copertura : 8,28%;
- Volume di progetto: mc. 19.582,00;
- Altezza max fabbricati : ml. 10,00;
- Numero dei piani: 3;
- Area per parcheggi privati: mq. 1.958,00;
- Aree per standard pubblico (art.5 – punto 2 – D.M. n.1444/68): mq .6.000,00 (di cui il 50% destinato a parcheggi).

L'intervento prevede la realizzazione di:

- un complesso alberghiero composto da n. 44 camere di albergo e n.40 bilocali tutti arredati con angolo cottura, per un totale di n. 268 posti letto che si articola su quattro livelli; in particolare:
- al piano seminterrato sono ubicati: la sala polivalente, cucina servizi e bar – piscina;
- al piano rialzato sono dislocati: ingresso con soggiorno e accettazione – direzione, bar, ristorante con cucina e n.20 camere d'albergo;
- ai n.3 piani superiori sono ubicati: n.24 camere d'albergo e n.40 bilocali con angolo cottura.

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

- Tav. n.1 – Relazione Tecnica Illustrativa;
- Tav. n.2 – Stralci Planimetrici;
- Tav. n.3 – Planimetria generale;
- Tav. n.4 – Profili;
- Tav. n.5 – Area da cedersi al Comune;
- Tav. n.6 – Piante alle quote (+10,00) – (+10,20) – (+11,00) – (+12,00);
- Tav. n.7 – Piante alle quote (+14,00) – (+16,00);

- Tav. n.8 - Piante alle quote (+17,30) – (+19,00) – (+19,50);
- Tav. n.9 - Piante alla quota (+25,00);
- Tav. n.10 - Piante alla quota (+28,00);
- Tav. n.11 - Prospetti e sezione;
- Tav. n.12 – Unità abitativa tipo;
- Tav. n.13 – Urbanizzazioni;
- Tav. n.14 – Schema di convenzione;
- Tav. n.15 – Documentazione fotografica;
- Business plan con piano occupazionale.

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

In relazione all’inclusione delle aree oggetto d’intervento nel Parco Nazionale del Gargano è necessario prima dell’emissione del D.P.G.R che sancisce l’efficacia della variante urbanistica connessa all’Accordo di Programma, il rilascio da parte dell’Ente Parco Nazionale del Gargano del parere previsto dalla vigente legislazione in materia.

Atteso che per l’intervento in questione ricorrono i presupposti di assoggettabilità alle procedure di verifica e/o valutazione di impatto ambientale ai sensi del D.P.R. 12.4.1996 e l.r. 2.4.2001 n.11, con provvedimento n.69 del 14.03.2003, il Dirigente del competente Settore Ecologia, in ordine alla procedura di VIA, attivata dalla ditta proponente con istanza acquisita al prot. N. 10869 del 16.10.2001, ha determinato quanto di seguito si riporta:

“”di esprimere, per tutte le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate, parere favorevole alla realizzazione di un insediamento alberghiero in località Cutinazzi nel Comune di Vieste (Fg), proposto dalla Sig.ra Spadea Pavonessa Matilde, tramite l’ing. Francesco Forte – Via Madonna della Libera, 17/D – Vieste (FG) -, con le seguenti condizioni:

1. evitare, ove possibile, gli sbancamenti e le variazioni morfologiche dell’area, cercando di uniformarsi all’andamento del terreno e alle curve di livello;
2. utilizzare per la viabilità interna, carrabile e

pedonale, materiali non impermeabili (ghiaino e/o conci a giunto aperto);

3. conservare per quanto possibile la vegetazione esistente, integrandola ove necessario e utilizzando per eventuali nuovi interventi a verde essenze autoctone provenienti da ecotipi locali certificati della macchia mediterranea e di *Pinus halepensis*;
4. utilizzare per cordoli, muretti di separazione, muri di sostegnop, conci di materiale lapideo locale.””

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d’intervento, in Genio civile di Foggia con nota n.26886 del 16.11.2001 ha espresso, ai sensi dell’art.13 della legge n.64/74, di seguito riportato:

“”...

Tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per il Progetto di cui trattasi, parere favorevole ai sensi dell’art.13 della legge 2/2/74 n.64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare, prima dell’inizio dei lavori, alla richiesta dell’attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell’art.62 della l.r. n.27/85.””

In merito al vincolo idrogeologico ccon determina dirigenziale n.235 del 15.04.2004 l’Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Foggia ha rilasciato il nulla osta di competenza a condizioni.

L’intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente per la ritipizzazione della porzione di area da zona agricola a zona turistico – alberghiera, per gli indici e parametri urbanistico – edilizi utilizzati e per il vincolo procedimentale previsto per la zona “CT” interessata in minima parte.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla non interferenza con la pianificazione comunale esistente e con le direttrici di espansione dell’abitato.

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., riferito all’intera volumetria prevista (esistente e di progetto);

- 2) Le aree a standards da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
- 3) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 4) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, bisognerà acquisire il parere favorevole dall'Ente Parco Nazionale del Gargano, nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'intervento;
- 5) Rispetto delle disposizioni della l.r. n.11/1999;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 7) Al fine di contenere l'impatto visivo ed in relazione alla orografia dei luoghi le previsioni di progetto dovranno essere limitate a due livelli fuori terra, con altezza massima di ml. 7,00.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente e ciò con riferimento alle N.T.A. di P.R.G. sia per il superamento del vincolo procedimentale (gli interventi nella zona CT sono subordinati alla preventiva redazione ed approvazione di idonea strumentazione esecutiva P.P. o P.L.), alla ritipizzazione dell'area agricola ed agli indici e parametri urbanistico edilizi così come rivenienti dai dati progettuali 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..

Nel complesso, la variante che prevede l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico risulta ammissibile e ciò in relazione alla localizzazione dell'area interessata nell'ambito della maglia di P.R.G. che non pregiudica la pianificazione di 2° livello prevista dal P.R.G. per la zona turistica "CT" nonché agli indici e parametri urbanistico - edilizi congruenti con l'im-

pianto produttivo proposto secondo gli indirizzi dettati dall'Amm.ne Comunale.

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

- a) che l'attività del complesso alberghiero da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.12 unità fisse;
- b) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci;
- c) Il Comune di VIESTE con delibera di C.C. n.38 del 10/03/99 ha fissato i criteri generali in forza dei quali il Sindaco poteva richiedere la sottoscrizione degli Accordi di Programma, ai sensi della l.r. n.8/98, in presenza di zone tipizzate per attività turistiche prive di strumenti attuativi.

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

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

- 1) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'inse-diamento.
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 12 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.

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

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

In merito, dalla Relazione di Verifica di compatibilità Paesaggistica – in atti, si evincono le seguenti situazioni:

- **Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico:** il complesso alberghiero sarà realizzato su un versante in roccia lapidea leggermente immergente verso NE, ad una quota compresa tra 42 e 60 m. s.l.m.. Il corpo versante è costituito dalla formazione lapidea di base, rappresentata dalle calcareniti eoceniche, in banchi e strati. Tali calcari risultano globalmente compatti e stabili, pur presentando un complesso sistema di fatturazione. Dagli elementi presi in considerazione si evince che il versante possiede i requisiti di potenziale stabilità. Si escludono possibilità di scoscendimenti litici, né si segnalano, nell'Hinterland del sito, indizi di franamento in atto o potenziale.
- **Sistema "copertura botanico - vegetazionale e colturale":** la zona in esame è attualmente

incolta con una vegetazione a bassa macchia priva di interesse naturalistico. Le zone circostanti sono in parte coltivate ed in parte occupate dalla macchia mediterranea. Sui crinali dei rilievi contornanti l'area in esame e le zone di fondovalle è presente, a macchie, la vegetazione tipica della macchia mediterranea, con copertura arborea rappresentata da Pino d'Aleppo e bassa macchia costituita da lentisco, mirto, rosmarino, ecc.

- **Sistema della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa":** il sito di interesse non è segnato dalla presenza di nessun elemento che possa essere considerato come componente il sistema della stratificazione storica dell'insediamento. Infatti non vi è traccia di "beni culturali" o più specificatamente "beni archeologici", "beni archeologici", "beni architettonici" e "beni storici".

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 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;
- nella realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi interni all'area d'intervento, dovrà essere utilizzato materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- le finiture esterne dei manufatti saranno su toni chiari (a tinte chiare e neutre che vanno sino al bianco) da realizzare in conglomerato faccia a vista ad inerti e cemento bianco con eventuale percentuale di cortina in pietra locale per un idoneo inserimento nell'ambiente agreste circostanti intonaco tinteggiato di bianco a grane diverse;
- le aree verdi non impegnate dalla volumetria e dalla viabilità dovranno mantenere il manto vege-

tale originario e nelle zone in cui per esigenze costruttive siano operate rimozioni, esso verrà reintegrato con le medesime essenze arboree ed arbustive, integrate da piantumazione idonee a costituire giardini e pergolati con i medesimi caratteri della flora circostante;

- le recinzioni esterne saranno in genere di muratura piena (altezza max. m.0,60) con soprastante ringhiera in ferro battuto e/o rete metallica plastificata fino a m.1,50 di altezza ricoperte eventualmente con piante rampicanti. Sono da evitare le recinzioni interne in muratura che possono costituire ostacolo alla fruizione panoramica dell'intero insediamento ed in sostituzione sono ammesse siepi, steccati e reti metalliche colorate;
- i muri di sostegno dei terrapieni ed i muretti di contenimento in genere realizzati in muratura o in calcestruzzo armato, devono rispondere alle esigenze della sicurezza e della estetica del luogo, essere rivestiti sull'estradosso con conci di pietra locale o schermati con idonee essenze arbustive rampicanti;
- i percorsi pedonali esterni saranno in terra battuta o rivestiti in conci di pietra locale con larghi giunti inerbiti, comunque coordinati con il resto delle terrazze, scale e gradonate.

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

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

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

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

Si dà atto, altresì, che il presente provvedimento può definirsi ai sensi dell'art.2 - 2° comma - della

l.r. n.3/2004, trattandosi di richiesta inviata in data antecedente all'entrata in vigore della stessa l.r. n.3/2004.””

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 la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- **DI AUTORIZZARE**, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde di un'attività ricettiva - alberghiera in l.tà “Cutinazzi” del Comune di VIESTE;



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

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Vieste rappresentato dall'on. Domenicantonio SPINA DIANA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di un'attività ricettiva - alberghiera con annessi servizi in località "Cutinazzi" nel Comune di Vieste da parte del Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde.

#### 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 Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde ha in programma la realizzazione, in località Cutinazzi del Comune di Vieste, di un'attività ricettiva - alberghiera;
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Vieste ha richiesto, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un'attività ricettiva - alberghiera con annessi servizi, in località Cutinazzi, in variante al P.R.G. vigente;

#### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, anch'essi in variante al P.R.G. vigente;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 40.799,00 - parte della maggiore estensione dell'area in proprietà pari a ha 16.76.19, risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n° 9 p.lle nn°58, 62, 138, 139, 140, 143, 148, 150, 151e 152;
- c) d) che la Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un

numero di addetti pari a minimo 12 addetti a tempo indeterminato

## VISTA

la deliberazione n.570 del 31.03.2005 con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Vieste ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde;

## TUTTO CIO' PREMESSO

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

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° n.570 del 31.03.2005 costituiscono parte integrante e sostanziale dell' Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde di un' attività ricettiva - alberghiera, con annessi servizi, in variante, sia in termini di ritipizzazione dell'area da agricola a zona turistica – alberghiera sia alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico che subordinano gli interventi nelle zone "CT – turistiche" alla preventiva redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo nonché agli indici e parametri urbanistico – edilizi previsti dal P.R.G. vigente per la zona "CT" interessata. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. n.570 del 31.03.2005 ;
- 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. n.570 del 31.03.2005 ;

- 4) La Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde 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 Vieste e la Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde 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 Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde 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. 12 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 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 null osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

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

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

7) Ai sensi 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 Vieste. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Vieste, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.

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

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

9) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo

obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 d) a carico della stessa Società proponente.

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

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

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

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

Il Sindaco del  
Comune di Vieste  
On. Domenicantonio Spina Diana

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

