



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 26 del 15/02/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 novembre 2004, n. 1879

Vieste (Fg) LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per realizzazione complesso turistico-alberghiero in loc. S. Andrea. Ditta: Falcone Antonio ed altri.

Assente 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 il Presidente Fitto:

""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 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. 7140 del 26/07/2001, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Ditta "FALCONE Antonio ed altri" di un complesso turistico-alberghiero, nell'ambito del territorio comunale, su aree tipizzate dal vigente P.R.G. "zona turistica CT" (in minima parte) e in gran parte zona agricola normale E1 al fg.11 p.lle n.ri 375-376-243-225 del Comune di VIESTE.

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 del 300 mt dal confine del Demanio Marittimo si dovranno usare i seguenti indici e parametri edilizi:

1,5 Ha;

indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mc/mq;

Indice di utilizzazione territoriale espresso come rapporto fra superficie massima

0,10;

0,20;

7,00 mt. Per UT = 0,10;

altezza d'edifici circostanti per UT = 0,20

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:

1,5 Ha;

Indice di fabbricabilità territoriale 0,50 mc/mq.;

0,10;

11,50 mt.;

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."

L'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR con nota n.7251/2° del 26.7.2001, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di VIESTE ed al soggetto proponente di integrare gli atti trasmessi con la documentazione di seguito riportata:

Istanza al Sindaco, prodotta dal soggetto destinatario della C.E., che manifesti la disponibilità dell'imprenditore ad attivare immediatamente, previa presentazione di idonea e formale garanzia, livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti ed a mantenere detti livelli, nonché la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva.

Titoli di proprietà e certificazione catastale delle aree oggetto d'intervento.

Idonea documentazione di verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento in progetto in relazione agli indirizzi direttive di tutela e prescrizioni di base delle N.T.A. del citato P.U.T.T./Paesaggio

approvato con delibera di G.R. n.1748 del 15.12.2000 (pubblicato sul BUR in data 11.1.2001). Quanto sopra in considerazione che l'intervento ricade in Ambito territoriale esteso, di tipo "D" del PUTT/P e, quindi, per l'approvazione della richiesta variante è necessario il rilascio del preventivo parere paesaggistico, ai sensi dell'art. 5.03 del citato PUTT/Paesaggio.

Rilevato che per l'intervento in progetto, in considerazione della tipologia e dell'entità dello stesso, ricorrono i presupposti di assoggettabilità alle procedure di verifica e/o valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 12 aprile 1996 e L.R. 12 aprile 2001 n. 11, si reputa necessario che preliminarmente all'approvazione dell'Accordo di Programma a mezzo di apposito Decreto del Presidente della giunta Regionale (che sancisce l'efficacia giuridica della variante urbanistica connessa allo stesso Accordo di Programma), sia attivata nonché conclusa con esito positivo la citata procedura di verifica e/o valutazione di Impatto Ambientale.

Dichiarazione del dirigente dell'U.T.C.:

- che attesti la coerenza dei contenuti dell'Accordo di Programma con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n. 1284 del 10.10.2000;
- che attesti, per il caso in specie, il ricorrere dei presupposti giuridici di cui alle LL.RR. 34/94 e 8/98 ovvero l'inesistenza, all'interno dello strumento urbanistico generale vigente, di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto (o che sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione urbanistica);
- che attesti che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente risulti sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;
- che identifichi, in maniera specifica, le modificazioni alla zonizzazione ed ai parametri urbanistico-edilizi dello strumento urbanistico generale vigente, rivenienti dalla realizzazione delle opere in progetto, nonché l'assenza di contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;
- che attesti la presenza o meno, nell'area d'intervento, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché la necessità o meno di previsione di un potenziamento delle stesse in rapporto alle caratteristiche del programma costruttivo in progetto;
- che attesti la presenza o meno, nell'area d'intervento di vincoli di varia natura (paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico, ecc.) ed in particolare la non sussistenza delle condizioni di immodificabilità assoluta, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente, ciò anche sulla base della verifica di compatibilità dell'intervento con le N.T.A. del PUTT/Paesaggio;
- che attesti che il piano occupazionale, presentato dalla ditta proponente, risulti idoneo ed il piano economico finanziario risulti coerente con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n. 1248 del 10.10.2000;
- che attesti che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risultino conformi alle disposizioni della L.R. n. 8/98 ed alle richiamate direttive della G.R.

Con una serie di note, ultima delle quali datata 18.9.2003 prot. n° 222/Urb, il responsabile del Servizio Urbanistico del Comune di VIESTE ha prodotto integrazioni agli atti già trasmessi con la nota sindacale n. 7140 del 22.5.00, nonché ulteriori elementi di valutazione che testualmente di seguito si riportano:

- "- Istanza al sindaco prodotta, conformemente al modello approvato con delibera di G.R. n. 1284/2000, che manifesta la disponibilità della Ditta richiedente ad attivare immediatamente, previa presentazione di formale garanzia, livelli occupazionali minimi previsti per legge, per un periodo non inferiore ai 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva;
- Titoli di proprietà e certificati catastali dell'area oggetto d'intervento;
- Verifica degli standards urbanistici ex art. 5 - punto 2 - del D.M. 2.4.68 n° 1444 e relativa relazione integrativa;

- Attestazione del Dirigente dell'U.T.C. comprendente anche la compatibilità con il PUTT vigente"".

In particolare alla nota comunale n. 10487 del 5.7.2002 sono allegate le attestazioni in ordine all'intervento programmato, espresse in data 4.7.2002 dal Dirigente del Settore Tecnico che testualmente di seguito si riportano:

""IL DIRIGENTE

Vista la richiesta di sottoscrizione di A. di P. avanzata dalla ditta "FALCONE Antonio ed altri" prot. 6312 del 17.4.1998 e la relativa documentazione tecnico-grafica;

Vista la documentazione tecnica integrativa;

Viste le dichiarazioni prodotte dai progettisti;

Fatto salvo quanto altro potrà emergere dall'istruttoria regionale di cui al p.to 5 delle direttive approvate con delibera di G.R. n. 1284/2000

ATTESTA

- 1) La coerenza dei contenuti dell'A. di P. di che trattasi con le direttive emanate dalla G.R. con deliberazione n. 1284 del 10.10.2000;
- 2) Il ricorrere dei presupposti giuridici di cui alle LL.RR. 34/94 e 8/98, ovvero la inesistenza, all'interno dello strumento urbanistico generale vigente, di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento di progetto;
- 3) Che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente, risulta sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente; che la stessa identifica in maniera specifica, le modificazioni alla zonizzazione ed ai parametri urbanistico-edilizi dello strumento urbanistico vigente rivenienti dalla realizzazione delle opere in progetto;
- 4) L'assenza di contrasto dell'intervento con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione delle opere pubbliche;
- 5) Che nell'area d'intervento non sono presenti opere di urbanizzazione primarie ma che è previsto un potenziamento delle stesse trattandosi di zona ricadente nella immediata periferia dell'abitato;
- 6) Che l'area d'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico e idrogeologico e non sussistono condizioni di immodificabilità assoluta;
- 7) Che il piano occupazionale presentato dalla ditta proponente è coerente con le direttive emanate dalla G.R., con deliberazione ri. 1248/2000;
- 8) Che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risultano conformi alle disposizioni della l.r. 8/98 e alle direttive richiamate dalla G.R. "".

Per quanto riguarda gli aspetti sanitari è stato rilasciato parere favorevole dall'ASL FG/1 il 14.8.2001 prot. 891.

In ordine al parere dell'Ufficio del Genio Civile, richiesto dal Comune in data 3.11.1999 anteriormente alla nota propositiva di A. di P. (prot. n. 7140 del 22.5.2000), lo stesso Ufficio il 23.12.1999 con nota prot. 23896 si è espresso favorevolmente ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare, prima dell'inizio dei lavori, alla richiesta di attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n. 27/85.

Successivamente, il Servizio Urbanistica del Comune di Vieste, con nota prot. n. 222/Urb. del 18.9.2003 ha trasmesso unitamente agli atti integrativi richiesti dal S.U.R. la Relazione geologica che, appare rispondente alle richieste dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia, restando competente quest'ultimo ad esprimersi in modo definitivo nel merito della questione e ciò prima della definizione del procedimento dell'A. di P.

Ciò premesso, l'intervento proposto ha una superficie di circa 29.603 mq. è riportata nel catasto del Comune di VIESTE al fg. 11, p.lle n.ri 375-376-243-225, in loc. "S. Andrea" a nord-Ovest del territorio comunale, in una vallata di sparuti alberi di ulivo incolti, tra le contrade Chiesola e S. Andrea, a circa 700 m. dal mare ed a circa 1 km. dal centro abitato. 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 fondiaria mq. 29.603,00
- superficie in progetto mq 4.027,00
- parcheggio privato mq. 2.700,00
- superficie coperta mq. 2.302,00
- volume mc. 12.092,00
- aree libere per attività collettive e ricreative mq. 3.000,00
- indice di fabbricabilità fondiario mc./mq. 0,40
- rapporto di copertura % 7,35
- numero max piani n° 2
- distacco dai confini minimo m. 6,00
- distacco tra edifici m. 10,00
- altezza massima di ogni fabbricato m. 6,00

L'impostazione architettonica-distributiva del complesso è così articolata:

- Un HOTEL (fabbricato A) di prima categoria (superiore a tre stelle) con funzionamento tutto l'anno con 33 camere e posti letto da 33 a 66. L'edificio si sviluppa su due piani; in particolare al piano terra sono ubicati la reception con relativi uffici di gestione, la sala ristorante con cucina e annessi servizi. Mentre sulle due ali sono ubicate n°12 camere per ospiti. Al 1° piano trovano collocazione le restanti 21 camere per ospiti.
- RESIDENCE (fabbricati B) sono costituiti da n° 6 corpi di fabbrica, ciascuno costituito da n° 10 unità abitative turistiche a due e tre vani del tipo a schiera, articolate su due piani a gradonate e dotate di servizio autonomo di cucina, che potranno ospitare le famiglie con esigenze fino a 4 posti letto. La superficie lorda di ciascuna unità è di mq. 41,00 circa. Le unità abitative complessive sono 60 con capacità da 60 a 120 posti letto.
- Infine, verso valle nella parte con minore declivio, nel cortile dell'edificio alberghiero, è stata sistemata una piscina, di modeste dimensioni ed una piccola vasca circolare per idromassaggi e fisioterapia e giochi all'aperto.

- Tutte le aree residue verranno attrezzate a verde, integrate da essenze arboree ed arbustive, con i medesimi caratteri della flora del posto.
- L'impatto a terra dei manufatti è molto modesto rispetto all'area asservita di mq. 29.603, con un rapporto massimo di copertura che non supera 8% e non presenta pregiudizio e impatto dei valori paesaggistici.
- L'altezza dei manufatti, non superiore a m. 6,00, è molto contenuta e non supera l'altezza delle alberature esistenti né quella degli edifici contermini esistenti ubicati sulla sommità del versante.

L'impostazione architettonica di tutti gli edifici terrazzati con aggetti, terrazzi e portici annessi è stata coordinata per tutte le costruzioni, con l'utilizzo di tecnologie e materiali (legno e pietra) tipiche dell'architettura agreste. Tale coordinamento verrà esteso anche alla sistemazione degli spazi aperti, al verde di arredo, alle pavimentazioni, alle recinzioni ed ai materiali per le finiture esterne delle parti edificate. Le strutture si presentano terrazzate a gradoni sul versante collinare in modo da assecondare l'andamento orografico del territorio, disponendosi quanto più possibile lungo la curva di livello, al fine di evitare al massimo interventi di sbancamento deturpanti lungo il lato maggiore, limitando quelli trasversali a minima compensazione.

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

- Tav. 1 - Corografia - Stralcio dal P.R.G. (Sc. 1:25000/5000);
- Tav. 2 - Rilievo aerofotogrammetrico (Sc. 1:2000.);
- Tav. 3 - Planimetria catastale (Sc. 1:2000);
- Tav. 4 - Planimetria generale su piano quotato - Profili altimetrici (Sc. 1:500/100);
- Tav. 5 - Planimetria generale - Viabilità e Parcheggi (Sc. 1:500/200);
- Tav. 6 - Planimetria generale - Schema impianto idrico e fognante (Sc. 1:500);
- Tav. 7 - Planimetria generale - Schema impianto di illuminazione (Sc. 1:500/200/25);
- Tav. 8 - Fabbricato A - Hotel - Piante- Sezioni - Prospetti (Sc. 1:100);
- Tav. 9 - Fabbricato B - Residence - Piante - Sezioni -Prospetti (Sc. 1:100);
- Tav.10 - Attrezzature ed impianti sportivi - Pianta - Sezioni (Sc.1:50/20);
- Tav.11 - Particolari delle opere - Strade e Parcheggi - Elementi di arredo (Sc. 1:100);
- Tav.12 - Particolari delle opere eliminazione delle barriere architettoniche (Sc. 100/25/20/5);
- Tav. A - Relazione illustrativa - Norme - relazione finanziaria;
- Tav. B - Documentazione fotografica;
- Tav. C - Relazione economico aziendale del l'investimento;
- Tav. D - Relazione di inquadramento del P.U.T.T./P.;
- Tav. E - Relazione geologica;
- Tav. F - Bozza di convenzione;
- Tav. G - Titolo di proprietà - Procure speciali.

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

- a) l'attività dell'insediamento turistico alberghiero comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a n. 12 unità lavorative;
- b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), del Comune di VIESTE non dispone di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di VIESTE si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico-alberghiero in area che pur avendo

destinazione turistica (CT), allo stato non è regolamentata da una strumentazione urbanistica attuativa e come tale non è giuridicamente efficace.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente per quanto attiene agli indici e parametri previsti dalle N.T.A. di P.R.G., al 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.) e alla ritipizzazione di area agricola E1, 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 e ciò in relazione alla ritipizzazione della zona agricola interessata alla localizzazione dell'area 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'impianto produttivo proposto secondo gli indirizzi dettati dall'Amm.ne Comunale.

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

1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere reperita, ai sensi dell'art. 5 - 1° comma - del D.M. 2.4.68 n. 1444, una superficie pari al 10% di quella totale del lotto, da cedere gratuitamente al Comune di VIESTE;

2) Nella realizzazione degli interventi e delle recinzioni dei lotti dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo 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.e, comunque, non inferiore alla quantità indicata negli atti progettuali;

4) Perimetralmente alle aree interessate, dovranno essere piantumate alberature in modo da realizzare effetti mitigatori dell'intervento proposto;

5) Obbligo da parte della ditta "FALCONE Antonio ed altri" 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, degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento, nonché alle relative aree a parcheggio a servizio del l'insediamento;

6) 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 definitivo dell'Ufficio del Genio Civile di Bari;

7) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del Soggetto proponente in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (12 addetti a regime) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'insediamento turistico-alberghiero. 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 medesima;

8) Rispetto delle norme e disposizioni della l.r. n. 11/99;

9) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico-alberghiero ad realizzarsi;

10) Nella fase di realizzazione del complesso turistico-alberghiero gli edifici dovranno posizionarsi assecondando la morfologia del terreno, si da evitare sbancamenti.

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, nonché al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia di Bari.

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: valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche.

In merito, con nota n. 222/Urb. del 18.9.2003, il Servizio Urbanistica del Comune di VIESTE ha trasmesso la Relazione di inquadramento del PUTT/P da cui si evincono le seguenti situazioni:

Il progetto ricade in area quasi alla periferia dell'abitato e si inserisce in un tessuto urbanistico già antropizzato circondato da edifici ed aree ad alta densità edilizia, abitative e turistiche sorte lungo il contorno delle due strade comunali di Papagno a nord e della Chiesiola a sud, fino a scendere a valle con insediamenti abitativi e turistici sul Lungomare Europa.

Esso si pone in una vallata ampia e in debole pendenza a quote comprese tra 30 e 70 metri s.l.m., in un contesto paesistico non di pregio.

La soluzione progettuale proposta prevede uno sviluppo pianovolumetrico di tipo estensivo con la edificazione di più corpi di fabbrica, con un modesto sviluppo in altezza, terrazzati a gradoni sul versante collinare, disposti quanto più possibile, lungo le curve di livello, in modo da assecondare l'andamento orografico del territorio e garantire ampie visuali panoramiche.

Dalla relazione di compatibilità paesaggistica si evince quanto segue:

Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico: le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico di insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree.

L'area su cui si colloca la proposta progettuale è inserita in una ampia vallata a quote comprese tra 30 e 70 metri s.l.m.; in affioramento si riconoscono depositi carbonatici ascrivibili alla formazione dei Calcari a Nummuliti di Peschici 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 significative modifiche, né si prospettano variazioni alla qualità delle acque di falda.

Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale: il territorio oggetto dell'intervento si trova in 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 saranno realizzati pergolati sulle superfici terrazzate e giardini pensili a copertura dei tetti con uno strato di terreno vegetale. Infine, i viali e le aree verdi saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e 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 di non permangono i segni della stratificazione storica dell'organizzazione sociale (assenza di uso civico), né si evidenziano i segni relativi all'urbanizzazione insediativa nell'agro (edificazione, infrastrutturazione, masserie, manufatti di valore storico-testimoniale) comunque presenti in maniera diffusa nell'Ambito Territoriale Esteso di riferimento.

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

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

Le aree interessate dal complesso turistico-alberghiero risultano 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.

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 è ricompresa nei SIC, mentre non risulta ricompresa nei 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;

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 VIESTE.

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

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. 3/04.

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"

Il relatore, 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;

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 VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta "FALCONE Antonio ed altri.", di un complesso turistico-alberghiero in loc. "S. Andrea" nel territorio Comunale 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.;

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

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di VIESTE rappresentato dal Sindaco pro-tempore ori. 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 impianto produttivo a carattere turistico ed alberghiero nel Comune di VIESTE da parte della Ditta "FALCONE Antonio ed altri".

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, e della legge 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 "FALCONE Antonio ed altri". ha in programma la realizzazione, in loc. S. Andrea nel territorio del Comune di VIESTE, di un impianto produttivo a carattere turistico alberghiero;
- b) che, la ditta "FALCONE Antonio ed altri" 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 VIESTE ha richiesto, con istanza in data 22.5.2000, successivamente integrata in data 18.9.2003, ai 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 turistico-alberghiero 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 VIESTE:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del 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 ritipizzazione parziale dell'area e di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico 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° 11 p.lle 375-376-243-225 per una superficie territoriale di 29.603 mq. L'intervento è ubicato in loc. "S. Andrea" a Nord-Ovest del territorio comunale, in una vallata di sparuti alberi di ulivo incolti, tra le contrade Chiesola e S.

Andrea, a circa 700 m. dal mare ed a circa 1 Km. dal centro abitato, caratterizzata da un tessuto urbanistico già antropizzato lungo il contorno delle due strade comunali di Papagno a nord e della Chiesola a sud, fino a scendere a valle con insediamenti abitativi e turistici sul Lungomare Europa.

c) che le aree e le opere progettate risultano rientrare nell'ambito della Zona "2" del Parco Nazionale del Gargano e, pertanto, si prescrive, prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, l'acquisizione del parere favorevole previsto dalla vigente legislazione in materia.

Parimenti dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D". Resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio;

d) che la ditta "FALCONE Antonio ed altri" 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 turistico alberghiero e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 12 unità.

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 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 ditta "FALCONE Antonio ed altri".

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di VIESTE, 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 VIESTE con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza realizzazione da parte della ditta "FALCONE Antonio ed altri" di impianto produttivo a carattere turistico- 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. ____ 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° 11444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. ____ del _____;
- 4) La ditta "FALCONE Antonio ed altri" 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 VIESTE e la ditta "FALCONE Antonio ed altri" 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) il divieto per la ditta "FALCONE Antonio ed altri" 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 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 delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

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

- e) inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico-residenziale a realizzarsi.

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 agli strumenti urbanistici generali adottato 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 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 "FALCONE Antonio ed altri", 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 d) 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.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 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 Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Il Presidente della
Comune di Vieste Regione Puglia
On. Domenicantonio Spina Diana Dott. Raffaele Fitto
