



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 61 del 22/04/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2005, n. 491

LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per realizz. strutt. turistico ricettiva con dest. ad ostello della gioventù in loc. "Don Cesare". Salve (Le) - Apollonio Marcello.

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 SALVE con nota n. 8095 del 20.9.2002, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della Ditta "APOLLONIO Marcello" con sede in Aradeo alla via Largo Annunziata, 20, di una struttura turistico ricettiva, con destinazione ad ostello della gioventù nell'ambito del territorio comunale, su un'area tipizzata dal vigente P.di.F. come "zona agricola E2" al fg.24 p.lle n.ri 1452-1453-1583 e 2020 del Comune di SALVE in loc. "Don Cesare".

La Regione Puglia -Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio- SUR con nota n.11317/C del 31.10.2003, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di SALVE ed al soggetto proponente di integrare gli atti trasmessi con la documentazione di seguito riportata:

- Titoli di proprietà e certificazione catastale delle aree oggetto d'intervento aggiornate.
- Individuazione, su stralcio aerofotogrammetrico, dell'area d'intervento con indicazioni del tipo di opere di urbanizzazione esistenti nonché previsione di quelle da realizzare, a cura e spese del soggetto destinatario della C.E., con quantificazione di massima dei relativi costi.
- 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 "C" 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.

- Verifica del rispetto del nuovo Codice della Strada e ciò in relazione sia alla localizzazione delle aree per parcheggio, sia alla recinzione prevista su fronte strada.

Con la stessa nota del Settore Urbanistico Regionale entrando nel merito specifico dell'intervento, si rilevava che per l'area interessata il tematismo geomorfologia riportato nella cartografia PUTT evidenzia nel sito cigli di scarpata; inoltre, dalla documentazione trasmessa si rilevava la presenza di macchia mediterranea e di un canale per il drenaggio delle acque.

In relazione a quanto innanzi prospettato venivano richiesti specifici approfondimenti e connessi adempimenti progettuali rilevando nel contempo che la presenza della macchia mediterranea richiede tutela e conservazione, con conseguente inedificabilità delle aree interessate come sancito nel vigente Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il paesaggio.

Infine, in relazione alla localizzazione dell'area prospiciente la strada per S.M. di Leuca, si riteneva di dover richiedere approfondimenti ed eventuali modifiche relativamente all'accesso al complesso, onde rimuovere situazioni di pericolo per l'utenza rivenienti dalla soluzione progettuale prospettata.

Con la citata nota del 20.9.2002 prot. n.8095 (inviata alla Presidenza della Giunta Regionale), acquisita al prot. regionale n.10816 del 6.12.2002, il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Salve ha attestato ciò che testualmente di seguito si riporta:

- La coerenza dei contenuti dell'A. di P. con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n.1284 del 10.10.2000;

- il ricorrere dei presupposti giuridici di cui alle LL.RR. 34/94 e 8/98 ovvero l'inesistenza, all'interno dello strumento urbanistico generale vigente, di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto;

- che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente risulti sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante allo strumento urbanistico vigente;

- la presenza, nell'area di intervento, di opere di urbanizzazione primarie, nonché la necessità di un potenziamento delle stesse in rapporto alle caratteristiche del programma costruttivo in progetto;

- la presenza nell'area di intervento del vincolo paesaggistico ed in particolare la non sussistenza delle condizioni di immodificabilità assoluta, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente, ciò anche sulla base della verifica di compatibilità dell'intervento con le N.T.A. del PUTT/P;

- che il piano occupazionale, presentato dalla ditta proponente, risulta coerente con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n.1248 del 10.10.2000;

- che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risulta conforme alle disposizioni della L.R. n.8/98 ed alle direttive della G.R. con provvedimento n.1248 del 10.10.2000.

Successivamente, l'U.T.C. del Comune di SALVE, con nota prot.n.3085 del 5.4.2004 ha trasmesso unitamente agli atti integrativi richiesti dal S.U.R. lo Studio di impatto paesaggistico con verifica di compatibilità paesaggistica.

Ciò premesso, l'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.di.F. vigente del Comune di SALVE come zona "zona agricola E2n; l'area oggetto di intervento di circa 11.860 mq. è riportata nel catasto del Comune di SALVE al fg.24 p.lle n.ri 1342-1452-1453-1583 e 2020, in loc. "Don Cesare" a monte della litoranea e a circa 7,5 km dall'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 di progetto mq. 11.860,00

- parcheggio privato mq. 500,00

- superficie coperta mq. 621,52

- volume mc. 2447,15

- superficie da cedere al Comune mq. 630,39

- sistemazione esterna a verde mq. 1113,00

- indice di fabbricabilità fondiario mc./mq. 0,20
- rapporto di copertura % 19,08
- numero max piani n° 2
- distacco dai confini minimo m. 15,00
- distacco tra edifici m. 10,00
- limite fascia di rispetto costruzioni m. 20,00
- altezza massima di ogni fabbricato m. 6,00

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

L'intervento prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica "a corte" disposto su due livelli, dei quali il primo fuori terra destinato a scopi residenziali, ed a connettivo e servizi cucina-sala ristoro ed hall, e il primo piano edificato solo parzialmente, nei limiti consentiti dalla cubatura, destinato a camere.

La costruzione risulterà disposta nella regione centrale del lotto, nel rispetto di tutte le distanze imposte dallo strumento urbanistico vigente, sia in ragione dei lotti limitrofi, sia rispetto all'intorno.

La disposizione planimetrica, nel complesso, si sviluppa ad "C", con due ali longitudinali che accolgono i servizi mensa e reception, e un nucleo trasversale, costituito dalle singole camere, in nr. di 20, con alcune terrazze di piano.

Alla hall di piano terra si accede dalla litoranea, attraverso un percorso pedonale organizzato nel verde; l'ingresso nella hall è individuato al termine di una sequenza di architravi in legno.

Piccole scale disimpegnano e organizzano l'accesso alle camere al primo piano, che si innestano nelle aree a patio, sistemate a verde.

L'altezza utile di piano sarà impostata a m. 2.70, e m.3.00 per i locali comuni.

Al primo piano sono distribuite alcune camere disposte a scacchiera.

Tutti gli ambienti, nel rispetto dei requisiti richiesti dalle norme di Igiene Pubblica, sono dotati di aerazione e illuminazione naturali, la cui superficie misura almeno 1/8 della superficie utile in piano, con un minimo di 0.5 mq. per i servizi igienici.

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

- Relazione Tecnica Generale;
- Relazione Geotecnica;
- Relazione Urbanistica;
- Piano per l'occupazione aziendale;
- Piano di fattibilità economico-finanziario;
- Schema di convenzione;
- Tav. A.00 - Schema per il calcolo delle superfici e dei volumi (sc. 1:200);
- Tav. A.01 - Pianta piano terra (Sc. 1:100);
- Tav. A.02 - Pianta piano primo (Sc. 1:100);
- Tav. A.03 - Pianta delle coperture (Sc. 1:100);
- Tav. A.04 - Prospetti (Sc.1:100);
- Tav. A.05 - Sezioni (Sc.1:100);
- Tav. P.01 - Planimetria generale ed estratto di mappa catastale (Sc. 1.500/1:1000);
- Tav. Int. 01 -Integrazioni - riscontro a nota U.T.C. del 16.04.02 (Sc. 1:500/1:1000/1:10000);
- Tav. Int. 02 - Integrazioni - rilievo fotografico (Sc. 1:500/1:1000/1:10000);
- Titolo di proprietà.

Successivamente, in riscontro alla nota del SUR del 31.10.2003 prot. n. 11317/c sono pervenute le ulteriori integrazioni:

- Studio di impatto paesaggistico con verifica di compatibilità paesaggistica;
- Planimetria generale, verifica dell'ambito territoriale, stralcio aerofotogrammetrico, estratto dal P.F.,

quantificazione di massima dei costi per opere di urbanizzazione, estratto di mappa catastale (sc. 1:500, 1:25.000, 1:10.000, 1:2.000);

- Nota di precisazioni datata 23.11.2004 del progettista;

- Tav. Int.03 Allegato alla nota di precisazioni del 23.11.2004.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di SALVE, 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.F.), del Comune di SALVE non dispone di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola "E2" a zona "F3" attrezzature ricettive e di uso pubblico, impianti ed attrezzature balneari, per lo sport e lo svago, con indici e parametri urbanistico-edilizi così come sopra rideterminati e l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R..

La stessa variante risulta in linea generale ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla non interferenza con la pianificazione comunale esistente.

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 a 80 mq. per 100mq. di superficie lorda di pavimento da cedere gratuitamente al Comune di SALVE;

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 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 "APOLLONIO Marcello" 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 dell'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 0V02/1974 n.64, e del D.P.R. 06/06/2001 n.380, il nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile di Lecce;

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-ostacomunale, 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 a realizzarsi.
 - 10) Rispetto del Nuovo Codice della Strada.

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.3085 del 5.4.2004, il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di SALVE ha trasmesso lo Studio di impatto paesaggistico con verifica di compatibilità paesaggistica (P.U.T.T. artt.4.02 e 4.03) da cui si evincono le seguenti situazioni:

""Studio di impatto paesaggistico

A. Premessa

Il presente studio di impatto paesaggistico è stato redatto in conformità a quanto disposto dall'art.4.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio. approvato con delibera di GR. n.1748 del 15.12.2000 al fine di produrre idonea documentazione integrativa, in riscontro alle A richieste formulate con nota del Dirigente del Settore Urbanistico Regionale presso l'Assessorato all'Urbanistica ed assetto del Territorio, datata 31.10.2003.

B. Descrizione delle componenti del paesaggio e del suo valore d'insieme

Dall'esame comparato del P.U.T.T./Paesaggio, foglio nr. 1, relativo alla Provincia di Lecce (n. 4) e del Comune di Salve (n. 68), nonché degli estratti dal foglio di mappa catastale nr. 24 del Comune di Salve, e dal rilievo aerofotogrammetrico dell'area, si rileva che l'intervento ricade in Ambito Territoriale "D" valore relativo.

Il paesaggio è caratterizzato da rada vegetazione di sterpaglia e graminacee spontanee selvatiche. si presenta ad andamento altimetrico pressoché pianeggiante.

Sussistono cumuli di risulta dalle opere di scavo e movimento terra connessi alla creazione del canale di drenaggio.

Pertanto, il paesaggio dell'area, nel suo insieme, non è interessato da vegetazione di macchia mediterranea, né da cigli di scarpata, e quindi, è nel complesso privo di aspetti rilevanti dal punto di vista paesaggistico-ambientale. confermando l'aspetto piatto della campagna a ridosso della costa bassa, come per altro si evince dalla documentazione fotografica in atti.

C. Descrizione delle opere progettate

1. Fondazioni e strutture

Il terreno su cui dovrà erigersi il l'edificio, dal punto di vista delle caratteristiche geofisiche e geomeccaniche. per le conoscenze acquisite da indagini visive riferite a zone limitrofe, appare costituito da uno strato di calcarenite compatta (cfr. relazione geotecnica).

Le strutture portanti del fabbricato saranno costituite da struttura intelaiata in cemento armato ordinario, i

cui esecutivi statici saranno redatti da tecnico strutturista. una volta acquisiti i risultati delle indagini geognostiche definitive, risultanti a scavi aperti.

Le strutture di fondazione, come rivenienti dal calcolo, saranno poste in opera previo spianamento in calcestruzzo semplice.

Il vespaio sarà costituito da pietrame calcareo a pezzatura variabile.

La copertura piana e praticabile, sarà realizzata con solai del tipo prefabbricato. Già brevettato composto da travetti in C.A.P. e pignatte in laterizio forato, per un'altezza di cm. 20. finito con una soletta collaborante di cm. 5 -caldana -in cemento armato ordinario, in modo da avere uno spessore finito di circa cm. 25. I calcoli statici e i certificati di penata. relativi a detti solai, saranno forniti a cura della ditta produttrice.

2. Impermeabilizzazioni e coibentazioni

Le coperture al piano dei lastrici solari saranno opportunamente coibentate. adottando il seguente pacchetto:

- barriera vapore;
- materassino coibente in polistirene da cm. 5 POLISAC;
- masso a pendio in conglomerato di argilla e cemento, spessore medio cm. 12;
- guaina poliestere ardesiata mm. 5 accavallata, calpestabile.

3. Murature e tompagnature

La tipologia complessiva dell'opera implica l'adozione dei sistemi di tompagnatura più aderenti alle necessità di coibentazione e di impiego di ciascun ambiente: per cui, in linea generale si ha:

- i muri esterni in termolaterizio alveolato di tompagnatura tipo Alveolater monostrato a fori verticali, posto in opera in blocchi da cm. 25. con interposto pannello in polistirene nella facciata interna degli alloggi;
- i tramezzi interni da cm 20 e 10 saranno invece tutti realizzati in conci di tufo carparo compatto, più rispondenti per le canalizzazioni sottotraccia degli impianti.

4. Impianti tecnologici

L'impianto elettrico verrà eseguito secondo le norme U.N.I. - Comibto elettrotecnico italiano -e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge n° 46/90. in materia di sicurezza degli impianti. Sarà realizzato sotto traccia, con tubazioni in PVC flessibile e completo di cordine del tipo autoestinguenti, di interruttore generale magnetotermico di tipo differenziale, centri di derivazione, interruttori, deviatori, commutatori e prese di corrente, tutti del tipo da incasso.

L'impianto idrico sarà anch'esso incassato sotto traccia, eseguito con tubi di ferro zincato trafilato del diametro di 2 pollici. Le rubinetterie saranno del tipo a leva con erogazione dell'acqua calda mediante miscelatori termostatici. L'approvvigionamento idrico è garantito a mezzo allaccio alla rete urbana, ovvero, in subordine, mediante apposito pozzo di emungimento e impianto di depurazione biologica dell'acqua.

L'impianto di scarico per lo smaltimento delle acque a rifiuto, nel quale confluiscono gli apparecchi igienico sanitari, verrà eseguito con tubazioni in polietilene ad alta densità del diametro di mm. 40. Lo scarico dei water ed il raccordo della braca saranno dello stesso diametro della colonna principale.

Ai sensi dell'ami. 6 lettera "m" del D.Lgs. n. 22/97. si dichiara quanto segue.

Lo smaltimento dei reflui avverrà tramite pozzo nero a tenuta stagna, dopo chiarificazione in vasca tipo Imhoff (cfr. scheda allegata).

La vasca è caratterizzata da due comparti distinti, il comparto di sedimentazione e il comparto di digestione, i quali consentono un trattamento di chiarificazione dei reflui e parziale stabilizzazione dei fanghi. Sarà a tenuta stagna, interrata e ubicata all'esterno del fabbricato, a distanza superiore a mt. 1.00 dai muri di fondazione, e di almeno ml.10.00 dalle condotte idriche o da eventuali pozzi o serbatoi

di acqua potabile; avrà accesso dall'alto e sarà munita di tubo per la ventilazione. La capacità di sedimentazione non sarà inferiore ai 250-300 litri complessivi, mentre quella di digestione sarà di 101-120 litri.

All'avviamento verrà introdotta calce e in fase di conduzione il fango sedimentato sarà asportato con periodicità trimestrale ad opera di ditte autorizzate, ai sensi dell'art. 30 del D. Lgs. n. 22/97 e successive modifiche e integrazioni.

Il pozzo nero per lo stoccaggio provvisorio avrà le seguenti caratteristiche:

a. è a perfetta tenuta stagna ed impermeabile;

b. è interrato;

c. è munito di tubo per la ventilazione;

d. è distante oltre mt. 1.00 dai muri di fondazione e ml. 10.00 da pozzi, serbatoi e condotte di acqua potabile;

e. la capacità massima, è pari a mc. 70 circa, e quindi, maggiore di mc. 20; pertanto si provvederà alla richiesta di autorizzazione alla Provincia di Lecce, a mezzo della ASL nel cui ambito ricade il Comune di Salve;

f. i rifiuti, non pericolosi ai sensi dell'art. 7 D. Lgs. n. 22/97. saranno omogenei e non contenenti:

1. policloro di benzodiossine, policloro di benzofurani e benzofenoli, in quantità superiori a 2.5 p.p.m..

2. policloro bifenile e trifenile. in quantità superiori a 25 p.p.m.

Lo svuotamento sarà effettuato nelle stesse modalità citate per la vasca.

Sarà adottata ogni altra misura, anche se nella presente non menzionata, atta a garantire la funzionalità dell'impianto nel rispetto della normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo ad acqua calda a circolazione naturale o forzata, con caldaia murale a gas, accessori, attrezzi di governo, bruciatore a funzionamento automatico, ed eventuali pompe. L'approvvigionamento del combustibile sarà garantito mediante sistemi compatibili.

Per ulteriori particolari tecnici, in special modo per l'abbattimento delle barriere architettoniche, si rimanda alla relazione illustrativa redatta ai sensi della L. n. 13/89.

D. Descrizione delle opere di mitigazione previste

L'intervento proposto, ubicato a monte della litoranea, riguarda una struttura turistico-ricettiva, a gestione unitaria, come definita dalla Legge Regionale 11/99, su un lotto di intervento superiore al minimo di 1 Ha., che prevede al suo interno la totalità dei posti letto (pari al 75% del totale) ricavati in alloggi costruiti con tecnologie e materiali tipici del luogo (paiare - tufo e intonaco di calce, oltre che pietra naturale per murature a secco. E in lastre per pavimentazione, travi di legno invecchiato ecc.) e con tipologia "a corte" tipica dei nostri centri storici minori o dei complessi masserizi rurali isolati.

Le opere di mitigazione previste attengono principalmente alle finiture dell'erigendo fabbricato. L'impiego dei materiali, previsti in tinte ambientate, dovrebbe ben interpretare lo spirito progettuale dell'edificio, informato a grande semplicità, e al tempo stesso renderlo assimilabile alle cosiddette "paiare", ovvero alle aggregazioni tipologiche a corte delle case o masserie rurali. Pertanto le porte interne/esterne, nelle dimensioni rivenienti dall'architettonico esecutivo, saranno realizzate, sempre in osservanza con il contesto, su struttura di massello di castagno, ove ricorra, con pannelli sandwich, con finitura decapata e sabbata, rifinita a effetto cera.

Il cancello principale, per il quale si è predisposto apposito esecutivo, è previsto in massello di castagno, sabbato, con protettivo idrorepellente, per esterni, e successiva decorazione in ferro, montato con cerniere a cuscinetto o a sfera, e adeguata ferramenta d'uso.

Gli intonaci di solai e murature, in malta bastarda, e tradizionali a calce, avranno finitura finale mediante intonaci di finitura, così da garantire, oltre alla naturale traspirabilità dei supporti, anche ambienti ecologicamente salubri. Tutto il rivestimento esterno restante, sarà a spessore, mediante l'uso di Pronit IP600 intonaco (W.& B.). e finitura a calce con colorazione al latte di calce.

Per scale, soglie e davanzali è stata selezionata la pietra di Cursi, in sintonia con i colori dell'insieme,

trattata con procedimento antimacchia.

Le aree risultanti libere dall'ingombro definitivo del fabbricato, saranno sistemate mediante raccordo alla quota stradale, riporto di terreno vegetale.

Lungo la recinzione saranno impiantate siepi di essenze abbarbicanti, e saranno messi a dimora alberi di ulivo ed essenze varie, cespugli e fiori tipici della macchia mediterranea.

Nelle fioriere disposte nei patii centrali sono previste piante di ulivo.

E. Effetti prevedibili e risultati attesi

In attuazione della procedura finalizzata a verificare le condizioni di compatibilità individuate dallo studio di impatto paesaggistico, e sulla base delle direttive di tutela, poiché l'intervento previsto ricade negli ambiti territoriali di valore relativo "D", la previsione insediativa ed il progetto delle opere di trasformazione del territorio ad essa connesse, hanno tenuto conto dell'assetto geomorfologico d'insieme e della conservazione dell'assetto idro-geologico dell'area. Tenuto conto che trattasi di ambiti territoriali estesi di valore relativo ("D"), in attuazione degli indirizzi di tutela, la destinazione d'uso è compatibile con le finalità di salvaguardia, e si prevede di innescare il corretto riutilizzo e la valorizzazione in base ai seguenti punti caratterizzanti:

- tipologie edilizie assimilate alle case rurali della zona;
- conferma delle caratteristiche paesaggistiche ed incentivazione della macchia mediterranea;
- impiego di muri a secco e materiali naturali: legno, coppi, pietra in genere, ecc.;
- piantumazione di essenze mediterranee: olivo, palma, oleandro, ecc.

III. Note conclusive

Le soluzioni proposte, ed ogni altra scelta progettuale adottata, sono stati frutto di approfondimento tecnico e coerenza stilistica complessiva, partendo dal presupposto iniziale di ottenere un manufatto semplice, così come semplice è stato il linguaggio progettuale di partenza e di facile manutenzione e curabilità del bene nel tempo, senza tuttavia tralasciare al contempo qualità e tecnologia.

L'intervento proposto, pertanto, è compatibile con le forme strutturali del paesaggio, con le caratteristiche morfologiche dei siti, con i materiali, le tecnologie, le tipologie strutturali previste, nonché con la qualità dell'esito finale"

Successivamente, in data 21.10.2004 prot. n. 9149, il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di SALVE, ha trasmesso le "Precisazioni del tecnico progettista in esito allo studio di impatto paesaggistico con verifica di compatibilità paesaggistica" da cui si evince quanto segue:

"Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica, dagli atti del P.U.T.T. si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore relativo 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;

Le direttive di tutela prevedono che il progetto tenga conto degli elementi caratterizzanti i sistemi negli Ambiti Territoriali estesi:

In merito, per l'intervento in oggetto si evincono le seguenti situazioni:

- sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico:

l'area di intervento non è interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo per l'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. Come si evince dalla cartografia del P.U.T.T. essa non è interessata direttamente dalla presenza di versanti, cigli di scarpate e/o clinali, lame, gravine, ecc.; non presenta elementi caratterizzanti assetto geomorfologico,

particolari peculiarità dal punto di vista geologico, né vincoli di natura idrogeologica. Inoltre i modesti movimenti di terra previsti saranno tali da conservare l'assetto attuale sia idrogeologico che morfologico. Inoltre, il lotto di intervento è attraversato da un canale di displuvio interpodereale, peraltro inattivo, come si evince dal rilievo fotografico del sito, già riportato in tav. int. 02; detto canale, comunque, non è interessato dall'intervento in progetto.

- sistema copertura botanico-vegetazionale. colturale e della potenzialità faunistica:

l'area in esame non è interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo nell'assetto botanico-vegetazionale. Come si evince nella cartografia tematica del P.U.T.T. essa non risulta essere interessata dalla presenza di boschi, biotipi, parchi, e non presenta vincoli faunistici. L'intervento proposto, oltre a mantenere inalterata la situazione esistente prevede la sistemazione a verde di ampie aree e la piantumazione di arbusti ed alberi tipici della macchia mediterranea, migliorando l'assetto vegetazionale attuale.

La porzione di suolo a monte dell'intervento, da considerarsi quale verde di pertinenza, sarà piantumata ad arbusti ed essenze autoctone, tipiche della macchia mediterranea, e sarà fruibile direttamente agli utenti dell'ostello, con la fruizione di "percorso vita"

- sistema della stratificazione storica e della organizzazione insediativa:

nell'area interessata non sono stati segnalati particolari beni storico-culturali, grotte, ecc. e non risultano presenti".

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 garantite le visuali panoramiche. Gli interventi edilizi vanno realizzati tenendo conto del Piano Direttore della fascia costiera, approvato con deliberazione C.C. n.43 del 10.11.2000, che per l'area annessa a monte della litoranea (come nel caso di specie), ritiene autorizzabili"... piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio, evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedendo la costruzione di strutture turistico ricettive così come definita dalla L.R. 11/99, a gestione unitaria, di altezza massima pari a m.7.00, su lotti minimi di intervento pari ad almeno un ettaro e che prevedano al loro interno almeno il 30% dei posti letto ricavati in alloggi costruiti con tecnologie e materiali tipici del luogo (paiaire)..." Sono consentite, comunque, solo gli interventi previsti dalle N.T.A. del PUTT (art.3.07).

Siano preservati il più possibile gli elementi che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e pertanto meritevole 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 nella zona.

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

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

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;

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 SALVE.

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. 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 SALVE per la realizzazione, in variante al P.F. vigente, da parte della Ditta "APOLLONIO Marcello.", di un complesso turistico-ricettivo con destinazione ad Ostello della Gioventù in loc. "Don Cesare" nel territorio Comunale di SALVE.

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art.5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa, 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
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di SALVE rappresentato dal Sindaco pro-tempore geom. Giovanni SICILIANO in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34, così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo con destinazione ad ostello della gioventù nel Comune di SALVE da parte della Ditta "APOLLONIO Marcello".

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, 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 "APOLLONIO Marcello", ha in programma la realizzazione, in loc. "Don Cesare" nel territorio del Comune di SALVE, di un complesso turistico-ricettivo con destinazione ad ostello della gioventù';
- b) che, la Ditta "APOLLONIO Marcello" 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 SALVE ha richiesto, con istanza in data 18.7.2003, 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 vigente (P.F.).

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco Comune di SALVE:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di SALVE non dispone di aree giuridicamente

efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "APOLLONIO Marcello", e pertanto è stata individuata apposita area della superficie totale di 11.860 mq. con destinazione "E2 Agricola" dal vigente P.F..

b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di SALVE al foglio n° 24 p.lle n.ri 1452-1453-1583 e 2020 per una superficie territoriale complessiva di 11.860 mq. di proprietà della ditta "APOLLONIO Marcello".

L'intervento è ubicato a monte della litoranea e a circa 7,5 km. dall'abitato del territorio comunale di SALVE;

c) 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 "". 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 "APOLLONIO Marcello" 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-ricettivo con destinazione ad ostello della gioventù ed 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 SALVE ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "APOLLONIO Marcello".

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di SALVE, 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 SALVE con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "APOLLONIO Marcello" del complesso produttivo a carattere turistico-ricettivo con destinazione ad ostello della gioventù 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 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 2 del D.M. inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. del _____;
- 4) La ditta "APOLLONIO Marcello" 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 SALVE e la ditta "APOLLONIO Marcello" 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.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. 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 SALVE 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 vigente del Comune di SALVE. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di SALVE, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico 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 "APOLLONIO Marcello", 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 SALVE, provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

11) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del D.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 SALVE.

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

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

Il Sindaco del Comune Il Presidente della
di Salve Regione Puglia
Geom.Giovanni Siciliano Dott.Raffaele Fitto
