



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 68 del 04/05/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2005, n. 565

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

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

""La legge regionale 19 Dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore turistico ed alberghiero" così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000) di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e 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.7136 del 22/05/2000, al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Sig. MARTUCCI Grazia di un centro di soggiorno - casa della salute centro termale e di Beauty-farm in l.tà "Valle di Menolecchia".

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

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

A- Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare

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

42/98 e 46/98 e n. 10/99.

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

Per tali interventi si prescrive quanto segue:

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

1,5 Ha;

indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mc/mq;

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.""

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

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

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

""VISTI gli atti relativi alla pratica in oggetto distinta;

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

ATTESTA

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

CHE l'intervento proposto interessa aree di proprietà della ditta proponente e di altre ditte non

proponenti per le quali la ditta MARTUCCI Grazia ha dichiarato di essere autorizzata a presentare gli atti in oggetto;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento proposto prevede la realizzazione di:

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

1° livello

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

2° livello

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

3° livello

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

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

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

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

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

Infine verso valle, nella parte di minore declivo sono state inserite le attrezzature complementari per attività collettive, ricreative e di svago con due campi da tennis, due campi bocce, area per giochi bimbi ed un piccolo bar. Sono previsti percorsi ed itinerari nel verde dell'uliveto e pinete circostanti, nonché l'integrazione dell'area sportiva con un campo da golf a nove buche (circa 20 ha), nella vallata adiacente, sempre nell'azienda di proprietà.

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

TAV. 1 - Corografia - rilievo aerofotogrammetrico - planimetria catastale - scale 1:25000/1:10.000/4.000;

TAV. 2 - Planimetria generale su piano quotato - Profili altimetrici - scala 1:500;

TAV. 3 - viabilità esistente e di progetto - scala 1:500;

TAV. 4 - Schema impianti idrici e fognanti - schema impianto di illuminazione - scala 1:500;

TAV. 5 - Pianta del complesso - scala 1:500;

TAV. 6 - CENTRO DI SOGGIORNO - CENTRO DI BEAUTY FARM

- Pianta - scala 1:200;

TAV. 7 - CENTRO DI SOGGIORNO - Pianta dei livelli - scala 1:200;

TAV. 8 - STRUTTURE E SERVIZI COLLETTIVI - Pianta dei livelli - scala 1:200;

TAV. 9 - Prospetti e Sezioni - scala 1:200;

TAV. A- Relazione illustrativa -Norme -Relazione finanziaria;

TAV. B -Documentazione fotografica;

TAV. C -Relazione economico-finanziaria con piano per l'occupazione aziendale;

TAV. D- Relazione Geologica;
TAV. E -Bozza di Convenzione.

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

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

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

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

""...

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

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

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

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

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

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

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

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

Con nota prot. 10484/04 dell'8.2.05 il Comune di Vieste ha trasmesso la determinazione del Dirigente del Settore ecologia n.512 del 21.12.2004 dalla quale si rilevano le seguenti conclusioni in esito agli aspetti ambientali coinvolti nel progetto in questione:

".....

DETERMINA

- di esprimere, per tutte le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate, ed in conformità a quanto disposto dal Comitato Regionale per la V.I.A. nella seduta del 03.12.2004, parere favorevole limitatamente alla sola valutazione di incidenza ambientale per il progetto di realizzazione del centro soggiorno -casa della salute "Terme Donna Margherita", in loc. Valle della Menolecchia, nel Comune di Vieste, proposto dalla Sig.ra Martucci Grazia, tramite l'Ing. Giovanni

Minervino - Via Dante Alighieri, 123 - Vieste-, lasciando altre valutazioni (ad esempio in merito alle cartografie degli strumenti urbanistici e dei PUTT definite dai proponenti obsolete e non più rappresentative della realtà, alla tipologia degli edifici, all'impatto paesaggistico, etc.) agli Uffici competenti e purchè si osservino le seguenti prescrizioni:

o che il campo da golf non sia realizzato;

o che i parcheggi e la viabilità prevista e non solo gli edifici siano spostati più a valle, lontano dal bosco, in area limitrofa alla strada di Spiaggia Castello;

o che l'area interposta tra gli edifici ed il bosco non sia interessata da alcun intervento di trasformazione o da alcuna attività antropica in modo da funzionare come zona di rispetto del bosco e della sua funzionalità;

o che nessuna pianta secolare di ulivo venga spiantata;

"..... "".

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

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

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

- l'area oggetto d'intervento non è compresa nell'ambito della perimetrazione del Parco Nazionale del Gargano nonché nell'ambito delle ZPS; ai fini SIC è stata fatta procedura di valutazione di incidenza Ambientale già trasmessa a codesto Assessorato con relativa autorizzazione;

- dagli atti esistenti in questo Ufficio risulta presentata una perizia giurata, di cui si prende atto, secondo cui, sulla base dei rilievi e della sovrapposizione cartografica, l'area oggetto dell'intervento è fuori dall'area del bosco ai fini PUTT.

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

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

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

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona turistico-alberghiera con indici e parametri urbanistici rivenienti dagli atti progettuali trasmessi ed in precedenza riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.27 - 5 comma - della L.s. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R..

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

interessato.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) Limitazione dell'intervento alle particelle nn. 5, 248, 245 e 242 avvero alle aree come indicate nell'elaborato tav.11.A - Rilievo aereofotogrammetrico con indicazione delle opere di urbanizzazione primarie esistenti e da realizzare, trasmesso con nota prot. 2136/05, con esclusione di tutte le altre aree, ivi comprese quelle indicate per il campo da golf (peraltro già stralciato dal Comitato V.I.A.);
- 2) Verifica in punto di fatto, da parte dell'U.T.C., che l'intervento non interferisca con il bene distinto "bosco" del PUTT, e ciò sulla scorta della Perizia extragiudiziaria in atti a firma del geom. Maurizio De Michele del 05.02.2003 e della determinazione n. 512/04 del Settore Ecologia.
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;
- 4) Le aree a standards da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
- 5) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 6) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, acquisizione:
 - del parere sul vincolo idrogeologico da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Foggia;
- 7) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde ed opportunamente piantumate con l'utilizzo di essenze locali.
- 8) Rispetto della L.R. 11/99.

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

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

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

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

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

opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

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

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

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

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

Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico: l'area su cui si colloca la proposta progettuale è inserita in un'ampia vallata a quote comprese tra 130 e 140 metri s.l.m.; in affioramento si riconoscono depositi carbonatici in facies pelagica ascrivibili alla formazione dei calcari tipo Maiolica che non presentano alcun segno di erosione né fenomeni di dissesto in atto e/o potenziale. Pertanto l'attuale equilibrio geomorfologico ed idrogeologico, a seguito dell'intervento da realizzare, non subirà alcuna modifica, né si prospettano variazioni alla qualità delle acque di falda.

Sistema "copertura botanico - vegetazionale e colturale": il territorio oggetto dell'intervento si trova in uno stato di degrado, dovuto all'abbandono delle pratiche agrarie manutentive. Infatti, l'area interessata dal progetto da tempo non è più adibita ad uso agricolo e non presenta comunque caratteristiche vegetazionali di pregio o quanto meno di particolare rilevanza. Il progetto prevede l'edificazione di manufatti a sviluppo verticale contenuto e con volumi distribuiti all'interno dell'area secondo i criteri di una composizione architettonica mirante a garantire ampie visuali panoramiche libere.

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

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

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

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

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

Il sito oggetto dell'intervento edilizio è costituito dalla particella n.5 del foglio di mappa n.32 di superficie catastale Ha 6.50.49 coltivato attualmente ad uliveto ed identificato anche nel Catasto Terreni con la qualità colturale "uliveto" già da molti decenni (come si evince dal Certificato catastale allegato); esso di

fatto è molto distante oltre 100 m. dall'area individuata boscata dal Piano P.U.T.T.. Quindi non poteva essere affatto ritenuto "area di pertinenza" o "area annessa" di zona boscata del P.U.T.T..

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

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

0,03 mc/mq. e non zona boscata. Comunque, per dissolvere dubbi, dovuti ad incerta rappresentazione cartografica del perimetro dell'area boscata, si è dato incarico ad un tecnico (geom. Maurizio De Michele) di effettuare un rilievo di precisione per individuare il confine del bosco rispetto al resto del corpo aziendale.

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

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

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

- Limitazione dell'intervento a n. 2 piani fuori terra, al fine di ridurre l'impatto visivo;
- siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento;
- nella realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi interni all'area d'intervento, dovrà essere utilizzato materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- le finiture esterne dei manufatti saranno su toni chiari (a tinte chiare e neutre che vanno sino al bianco) da realizzare in conglomerato faccia a vista ad inerti e cemento bianco con eventuale percentuale di cortina in pietra locale per un idoneo inserimento nell'ambiente agreste circostante intonaco tinteggiato di bianco a grane diverse;
- le aree verdi non impegnate dalla volumetria e dalla viabilità dovranno mantenere il manto vegetale originario e nelle zone in cui per esigenze costruttive siano operate rimozioni, esso verrà reintegrato con le medesime essenze arboree ed arbustive, integrate da piantumazione idonee a costituire giardini e pergolati con i medesimi caratteri della flora circostante;
- le recinzioni esterne saranno in genere di muratura piena (altezza max. m.1,00) con soprastante ringhiera in ferro battuto e/o rete metallica plastificata fino a m.1,50 di altezza ricoperte eventualmente con piante rampicanti. Sono da evitare le recinzioni interne in muratura che possono costituire ostacolo alla fruizione panoramica dell'intero insediamento ed in sostituzione sono ammesse siepi, steccati e reti metalliche colorate;
- i muri di sostegno dei terrapieni ed i muretti di contenimento in genere realizzati in muratura o in calcestruzzo armato, devono rispondere alle esigenze della sicurezza e della estetica del luogo, essere rivestiti sull'estradosso con conci di pietra locale o schermati con idonee essenze arbustive rampicanti;
- i percorsi pedonali esterni saranno in terra battuta o rivestiti in conci di pietra locale con larghi giunti inerbiti, comunque coordinati con il resto delle terrazze, scale e gradonate.

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

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come

integrato e modificato dalla L.R. n.8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal responsabile dell'U.O. e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di VIESTE per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Sig.ra MARTUCCI Grazia di un centro di soggiorno - casa della salute centro termale e di Beauty-farm in l.tà "Valle di Menolecchia" del Comune di VIESTE;

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

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

Il Segretario della Giunta 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 Vieste rappresentato dall'on. Domenicantonio SPINA DIANA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di un centro di soggiorno - casa della salute centro termale e di Beauty-farm in località "Valle di Menolecchia" nel Comune di Vieste da parte della Sig.ra MARTUCCI Grazia.

PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art.34 del D.Lgs n.267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

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

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di

consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;

b) che l'area individuata risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n.32 particelle nn. 5, 242, 245 e 248;

c) che la Sig.ra MARTUCCI Grazia dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 10 addetti a tempo indeterminato.

V I S T A

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

TUTTO CIO' PREMESSO

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

1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° _____ del _____ costituiscono parte integrante e sostanziale dell' Accordo di Programma;

2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di Vieste con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Sig.ra MARTUCCI Grazia di un centro di soggiorno - casa della salute centro termale e di Beauty-farm, in variante allo strumento urbanistico generale vigente. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n..... del

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

4) La Sig.ra MARTUCCI Grazia inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione con individuazione del recapito finale in conformità alle leggi vigenti.

5) Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Vieste e la Sig.ra MARTUCCI Grazia diretta a disciplinare:

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

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

c) il divieto per la Sig.ra MARTUCCI Grazia di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;

d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n.37 addetti fissi e n.16 addetti a tempo determinato) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività

produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri connessi al permesso di costruire. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

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

e) inalienabilità dei singoli edifici costituenti il centro turistico a realizzarsi.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lvo n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Vieste. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Vieste, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.

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

7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.

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

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Sig.ra MARTUCCI Grazia il permesso di costruire entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 - 3° comma- L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.

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

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

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

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

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

parità avrà voto doppio.

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