



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2005, n. 570

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

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

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

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

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di VIESTE, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n.38 del 30/03/2000 avente ad oggetto "L.R. n.8/98 - Linee Guida ed indirizzi al Sindaco per la proposizione alla Regione Puglia di Accordi di Programma" ha richiesto, con nota n. 10504 del 07/07/2002, al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde di un complesso ricettivo -alberghiero in l.tà "Cutinazzi" .

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

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

A - Interventi nel settore alberghiero e turistico complementare

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

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

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

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

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

VISTA la richiesta integrativa formulata dal Settore Urbanistico Regionale con nota n° 7299/1 del 30.07.2001;

ATTESTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento prevede la realizzazione di:

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

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

- Tav. n.1 - Relazione Tecnica Illustrativa;
- Tav. n.2 - Stralci Planimetrici;
- Tav. n.3 - Planimetria generale;
- Tav. n.4 - Profili;

Tav. n.5 - Area da cedersi al Comune;  
Tav. n.6 - Piante alle quote (+10,00) - (+10,20) - (+11,00) - (+12,00);  
Tav. n.7 - Piante alle quote (+14,00) - (+16,00);  
Tav. n.8 - Piante alle quote (+17,30) - (+19,00) - (+19,50);  
Tav. n.9 - Piante alla quota (+25,00);  
Tav. n.10 - Piante alla quota (+28,00);  
Tav. n.11 - Prospetti e sezione;  
Tav. n.12 - Unità abitativa tipo;  
Tav. n.13 - Urbanizzazioni;  
Tav. n.14 - Schema di convenzione;  
Tav. n.15 - Documentazione fotografica;  
Business plan con piano occupazionale.

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

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

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

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

1. evitare, ove possibile, gli sbancamenti e le variazioni morfologiche dell'area, cercando di uniformarsi all'andamento del terreno e alle curve di livello;
2. utilizzare per la viabilità interna, carrabile e pedonale, materiali non impermeabili (ghiaio e/o conci a giunto aperto);
3. conservare per quanto possibile la vegetazione esistente, integrandola ove necessario e utilizzando per eventuali nuovi interventi a verde essenze autoctone provenienti da ecotipi locali certificati della macchia mediterranea e di *Pinus halepensis*;
4. utilizzare per cordoli, muretti di separazione, muri di sostegno, conci di materiale lapideo locale.""

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

""...

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

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

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

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

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m., riferito all'intera volumetria prevista (esistente e di progetto);
- 2) Le aree a standards da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
- 3) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 4) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, bisognerà acquisire il parere favorevole dall'Ente Parco Nazionale del Gargano, nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'intervento;
- 5) Rispetto delle disposizioni della l.r. n.11/1999;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 7) Al fine di contenere l'impatto visivo ed in relazione alla orografia dei luoghi le previsioni di progetto dovranno essere limitate a due livelli fuori terra, con altezza massima di ml. 7,00.

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

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

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

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

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dai Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n°34 e s.m. ed

i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

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

- 1) Obbligo, da parte della ditta interessata di acollo 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. 12 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
- 3) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

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

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

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

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

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

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

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA del

PUTT/ paesaggio , per la variante urbanistica proposta , sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento;
- nella realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi interni all'area d'intervento, dovrà essere utilizzato materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- le finiture esterne dei manufatti saranno su toni chiari (a tinte chiare e neutre che vanno sino al bianco) da realizzare in conglomerato faccia a vista ad inerti e cemento bianco con eventuale percentuale di cortina in pietra locale per un idoneo inserimento nell'ambiente agreste 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.0,60) con soprastante ringhiera in ferro battuto e/o rete metallica plastificata fino a m.1,50 di altezza ricoperte eventualmente con piante rampicanti. Sono da evitare le recinzioni interne in mura tute che possono costituire ostacolo alla fruizione panoramica dell'intero insediamento ed in sostituzione sono ammesse siepi, steccati e reti metalliche colorate;
- i muri di sostegno dei terrapieni ed i muretti di contenimento in genere realizzati in muratura o in calcestruzzo armato, devono rispondere alle esigenze della sicurezza e della estetica del luogo, essere rivestiti sull'estradosso con conci di pietra locale o schermati con idonee essenze arbustive rampicanti;
- i percorsi pedonali esterni saranno in terra battuta o rivestiti in conci di pietra locale con larghi giunti inerbiti, comunque coordinati con il resto delle terrazze, scale e gradonate.

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

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

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

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

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

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

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/01"

"Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione

del conseguente atto finale.

## LA GIUNTA

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

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

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

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

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

Il Segretario della Giunta 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'attività ricettiva - alberghiera con annessi servizi in località "Cutinazzi" nel Comune di Vieste da parte del Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde.

### PREMESSO:

a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

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



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

#### CONSIDERATO:

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

#### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Vieste:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Vieste pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, anch'essi in variante al P.R.G. vigente;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 40.799,00 - parte della maggiore estensione dell'area in proprietà pari a ha 16.76.19, risulta censita in catasto terreni in agro di Vieste al foglio n° 9 p.lle nn°58, 62, 138, 139, 140, 143, 148, 150, 151e 152;
- c) d) che la Sig.ra SPADEA PAONESSA Matilde dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 12 addetti a tempo indeterminato

#### V I S T A

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

#### TUTTO CIO' PREMESSO

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

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

identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. n.570 del 31.03.2005 ;

3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. n.570 del 31.03.2005 ;

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

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

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

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

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

d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 12 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri relativi al permesso di costruire. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del 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 complesso alberghiero a realizzarsi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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