



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 27 del 01/03/2006

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 febbraio 2006, n. 151

Castellana Grotte (Ba) - LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione dell'ampliamento di una struttura turistico-alberghiera - Ditta "I Giardini dell'erba voglio s.r.l."

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio (Urbanistica ed E.R.P.), Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'P.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 industriale e artigianale" così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28.01.1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 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 che lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali.

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di Castellana Grotte con nota n. 653 del 16/01/2004 ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Ditta "I GIARDINI DELL'ERBA VOGLIO S.r.l." - Amministratore Unico Legale rappresentante Sig.ra Maria Elena LORUSSO, con sede in Castellana Grotte alla contrada Guarino, 112, di ampliamento di struttura turistico-alberghiera esistente, nell'ambito del territorio comunale tipizzata dal vigente P.R.G. "zona agricola E1" e "E4 - Zona di tutela di manufatti e complessi di valore monumentale o storico - ambientale, catastalmente censita al fg. 43 p.lle 6-7-20-21-23-26-37-53 del Comune di Castellana Grotte.

Alla nota sindacale n. 653/04 è allegato il parere in ordine all'intervento programmato unitamente alle verifiche istruttorie, espresso in data 29/12/03 dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, che testualmente di seguito si riporta:

""In data 14.11.2003 con nota prot.20362 LA Sig.ra Maria Elena LORUSSO, in qualità di Amministratrice della Società I Giardini dell'Erbavoglio S.r.l., con sede legale a Castellana Grotte Strada Comunale Sgobba, ha richiesto a questa Amm.ne Comunale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi delle LL.RR. in oggetto indicate per la realizzazione dell'ampliamento della Struttura Turistico Alberghiera "I GIARDINI DELL'ERBA VOGLIO".

Alla richiesta sono allegati i seguenti elaborati scrittografici:

- Lettera di trasmissione al Sindaco;
- Tav. 1) Relazione tecnica illustrativa;
- Tav. 2) Documentazione fotografica;
- Tav. 3) Visure catastali;
- Tav.4) Business Pian;
- Tav. 5) Relazione geologica;
- Tav. 6) Relazione Urbanistica;
- Tav. 7) Norme Tecniche di attuazione;
- Tav. 8) Piano Finanziario;
- Tav. 9) Schema di Convenzione;
- Tav. 10) Relazione paesaggistica;
- Tav. 11) Elaborazioni Prospettiche;
- Tav. 12) Fotocomposizioni;
- Tav. 13) Documentazione P.U.T.T./P;
- Tav. 14) Tav. 1: Stralci;
- Tav. 15) Tav. 2 Rilievo - Progetto;
- Tav. 16) Tav. 2/A Rilievo: Piante;
- Tav. 17) Tav. 2/B. Rilievo: Piante;
- Tav. 18) Tav. 2/C: Rilievo: Prospetti e sezioni;
- Tav. 19) Tav. 3: Progetto: Planimetrie;
- Tav. 20) Tav. 4: Pianovolumetrico;
- Tav. 21) Tav. 4/A: Area per Standards;
- Tav. 22) Tav. 5/A: Progetto: Nuova Sala Ricevimenti;
- Tav. 23) Tav. 5/B: Progetto: Albergo per 100 posti;
- Tav. 24) Tav. 5/C: Progetto: padiglioni Metallici;
- Tav. 25) Tav. 6: Schema Urbanizzazioni;
- Tav. 26) Tav. 7: Vedute prospettiche;

L'area sulla quale andrà ad insistere la struttura, di cui all'oggetto. é individuata in Catasto Terreni del Comune di Castellana Grotte

Fgl. Ptc. Mq

43 6-7-20-21--26-37-53 35.524

Ubicata lungo la direttrice viaria Castellana Grotte - Alberobello, risulta tipizzata: "Zona Agricola Normale E1" mentre la Zona edificata risulta classificata "Zona di Tutela dei manufatti e Complessi di Valore Monumentale o Storico-Ambientale - E4" dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) ed è soggetta agli indici e parametri di cui all'art. 37 e all'art. 40 delle vigenti norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

La soluzione progettuale presentata si articola secondo i seguenti indici e parametri urbanistici - edilizi:

St mq. 35.524

Sf. mq. 30.502

Volume mc. 24.980

I.f.t. = mc/mq 0,70

I.f.f. = mc/mq 0,819
H.max. = m 8,00
D.c> m. >5,00
D.s. > m. >15,00
D.f. > m. >10,00
R.c.= massimo 30%

Parcheggi privati: minimo 1 posto macchina ogni 2 posti letto e comunque in quantità non inferiore a quella prescritta dalla L. 122/89, art. 2 (1 mq/ 10 mc)

As: Area a standards: a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di aree, escluse le sedi viarie. di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

Dal raffronto tra la normativa di P.R.G. ed i parametri urbanistico edilizi del progetto presentato si evince che il programma costruttivo di che trattasi costituisce variante alla strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene sia alla zonizzazione che ai parametri urbanistico - edilizi utilizzati.

Pertanto, qualora ne sia ravvisata da parte dell'Amm.ne la opportunità, si rende necessario procedere alla definizione di una variante urbanistica puntuale al P.R.G. vigente; ovvero per l'attuazione del programma costruttivo in progetto si rende necessario un cambio dell'attuale tipizzazione e degli indici e parametri urbanistici dell'area oggetto dell'intervento che da zona "Zona Agricola Normale E1" in parte e "Zona di Tutela dei manufatti e Complessi di Valore Monumentale o Storico-Ambientale - E4" in parte dovrà essere tipizzata tutta Zona per la Residenza Alberghiera C4" secondo le procedure ed i dettami normativi delle LL.RR. n° 34/94 e 8/98, come espressamente richiesto dall'istanza presentata dalla Sig.ra Maria Elena LORUSSO.

Si rende opportuno, pertanto, entrare nel merito della verifica del ricorrere o meno per la pratica di che trattasi dei presupposti giuridici di cui alle citate leggi regionali atteso che il richiesto Accordo di programma, qualora adottato con decreto del Presidente della Regione Puglia, determina, ai sensi dell'art. 27 comma 4 della L.S. 142/90 e s.m.i. la variazione dello strumento urbanistico generale vigente per consentire la pratica attuazione dell'intervento proposto dalla società in oggetto.

Per quanto attiene alla possibilità di procedere alla istruttoria della pratica di che trattasi si rappresenta che gli elaborati scrittografici presentati risultano idonei e più che sufficienti per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente formulata dal proponente, nonché per disciplinare il successivo rilascio della concessione edilizia a seguito dell'avvenuta approvazione definitiva della variante urbanistica a mezzo di decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Per quanto attiene alle correlazioni e/o eventuali interferenze del programma costruttivo in progetto con gli strumenti di programmazione e pianificazione vigenti non si rileva alcun contrasto significativo delle opere in progetto con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente, né si rilevano disarmonie con la programmazione comunale peraltro tesa all'incentivazione degli interventi nel settore turistico alberghiero. Si rileva altresì, che le opere in progetto non contrastano con il programma triennale delle opere pubbliche di cui alla L.S. 109/94 né interessano aree destinate a standards di cui al D.M. 2/4/678 no 1444.

Per quanto attiene al presupposto giuridico della "indisponibilità di aree con destinazione specifica" idonee a recepire l'intervento di che trattasi si precisa che detto presupposto risulta ricorrere pienamente per il caso in specie in quanto lo strumento urbanistico generale vigente. pur disponendo di aree tipizzate C4, non dispone, allo stato. di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace.

Per quanto attiene alla eventuale sussistenza delle condizioni ostative alla definizione del richiesto Accordo di Programma si rileva che per l'area oggetto dell'intervento non ricorrono le condizioni di

immodificabilità assoluta, ancorché transitoria, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente di cui alla L.R. 56/80. In particolare per la proposta progettuale presentata, sull'area interessata dall'intervento, non risulta insistere alcun vincolo archeologico, naturalistico e di uso civico. Sul progetto di che trattasi si è espresso favorevolmente il Consiglio Comunale di Castellana Grotte che con Deliberazione n° 8 in data 21.01.2002, esecutiva ai sensi di legge, ha espresso parere favorevole alla sottoscrizione dell'Accordo di che trattasi.

Per quanto attiene al grado di infrastrutturazione dell'ambito di intervento si rileva che questo risulta sufficientemente servito per quanto riguarda alla rete viaria, per quanto concerne l'approvvigionamento idrico (mediante idonea cisterna di riserva), per quanto concerne lo scarico di acque reflue (idoneo impianto di depurazione).

Con riferimento invece alle opere di urbanizzazione secondaria l'intervento ottempera al dettame normativo di cui all'art. 5 punto 1 Dei D.M. n° 1444/68 per quanto attiene alla dotazione di area a standards. La proposta progettuale prevede aree a standards di mq 5.022. Risultano individuati altresì, all'interno del lotto fondiario, le aree destinate a parcheggio privato nella misura superiore di cui all'art. 2 della L.S. n° 122.

Per quanto attiene ai contenuti della bozza di convenzione presentata dalla società questa risulta conforme alle disposizioni della L.R. n° 8/98.

Per quanto attiene ai contenuti del piano occupazionale questo risulta idoneo attesa la previsione di n° 12 addetti, in aggiunta ai 5 attualmente occupati, così come previsto dalla normativa regionale. Il piano economico finanziario risulta in linea di massima coerente con le previsioni progettuali e l'iniziativa imprenditoriale.

Tutto ciò premesso e considerato

- VISTA la L.S. 142/90 e s.m.i.;

- VISTA la L.R. 56/80;

- VISTO il P.R.G. e le N.T.A. del Comune di Castellana Grotte;

- VISTE le LL. RR. n° 34/94 e n° 8/98;

- VISTA la documentazione scrittografica trasmessa che risulta esaustiva per quanto attiene alla definizione della necessaria variante urbanistica;

- VISTA la non disponibilità di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per l'ubicazione dell'intervento in progetto;

- VISTA la dichiarazione di impegno, da parte del privato proponente, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti, nonché la dichiarazione di cessione gratuita delle relative aree;

- VISTA la dichiarazione di impegno, da parte del privato proponente, sia a conservare la destinazione d'uso degli immobili in progetto, che a provvedere all'assunzione immediata di n° 12 addetti per un periodo non inferiore a 5 anni fornendo all'uopo idonea e formale garanzia;

- VISTA la deliberazione di C.C. n° 08 in data 21.01.2002, esecutiva ai sensi di legge, con la quale, a norma dell'art. 41 del vigente Statuto Comunale, con atto di indirizzo è stato autorizzato il sindaco di Castellana Grotte alla sottoscrizione dell'Accordo di programma proposta dalla Società I Giardini

dell'Erbavoglio S.r.l.;

- RITENUTO che sussistono, pertanto, per il caso in specie tutti i presupposti giuridici di cui alle LL.RR. n° 34/94 e n° 8/98;

SI ESPRIME IL SEGUENTE PARERE

favorevole all'accoglimento dell'istanza ed alla conseguente richiesta al Presidente della Giunta Regionale della definizione dell'Accordo di programma finalizzato alla realizzazione del programma costruttivo di cui all'oggetto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dalle LL.RR. n° 34/94 e n° 8/98 e dall'art. 27 della L.S. n° 142/90 e s.m.i., previa l'acquisizione del prescritto Parere Paesaggistico come prescritto dalle Norme tecniche del P.U.TT./P."

Ciò premesso ed entrando nel merito della proposta progettuale, si rappresenta che l'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di Castellana Grotte come zona "Agricola Normale E1" e "Zona di tutela di manufatti e complessi di valore monumentale o storico-ambientale E4" della superficie complessiva di circa mq. 36.210, ma 36.210 mq, solo 35.524 mq, sono da considerarsi ai fini dei calcoli degli indici e quindi degli standards. L'area è, inoltre riportata in catasto alle p.lle nn. 6-7-20-2123-26-37-53 del foglio di mappa n.43 in agro del comune di Castellana Grotte alla contrada Guarino, interposta tra la S.P. Castellana-Alberobello e dalla S.C. Sgobba.

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

Superficie del suolo: mq. 35.524;

Superficie fondiaria: mq. 30.502;

Altezza massima = m. 7,80;

Volume di progetto: mc. 19.644,91;

Volume esistente: mc. 5.334,70;

Volume totale: mc. 24.980;

Superficie edifici esistenti: mq. 954,01;

Superficie edifici di progetto: mq. 3.496,53;

Superficie totale edifici: mq. 4.451;

Superficie di piano edifici esistenti: mq. 1353,49;

Superficie di piano edifici di progetto: mq. 4.891,77;

Superficie di piano totale: mq. 6.245;

Indice di fabbricabilità territoriale: = mc/mq 0,70;

Rapporto di copertura: 12,50%;

Aree a standards: mq. 5.022;

Parcheggi privati: mq. 2.681;

Distacco dai confini > m. 5,00;

Distacco dalle strade > m. 15,00;

Distacco fra fabbricati > m. 10,00.

L'intervento in progetto prevede l'ampliamento del complesso architettonico esistente (Villa antica con destinazione a sala convegni e ricevimenti; foresteria con quattro camere doppie complete di bagno; ex frantoio destinato a sala ricevimenti con annessa cucina e servizi; chiesetta privata; piscina ecc.), mediante la realizzazione di:

- Ampliamento della sala ricevimenti esistente, dislocata a piano terra con un ingombro in pianta di mt.

8,90 x 10,60 per un'altezza di mt.5,00 pari a quella del fabbricato adiacente oltre a un volume destinato a servizi di mt. 3,40 x 1,10 alto mt. 3 da affiancare ai servizi della sala esistente.

Il nuovo corpo di fabbrica segue le linee architettoniche dell'edificio attiguo.

- Padiglione metallico ellittico, con massimo ingombro del padiglione di mt. 35x15 ed altezza di mt. 4,50 circa.

Il perimetro verrà chiuso da pannelli metallici completamente vetrati e completamente apribili.

- padiglione metallico circolare, riprende l'architettura di quello ellittico, ha raggio pari a mt. 9, superficie di m. 255 ed altezza di circa m.4,30.

- Nuova cucina a piano terra con tetto piramidale, comprensivo del due porticati e il corridoio di distribuzione di circa mq. 270 .

- Seconda sala ricevimenti, occupa un area rettangolare di mt. 36,20x18 per una superficie di mq. 575 compresi i due porticati voltati.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli: piano terra destinato a: bar, guardaroba e servizi igienici e primo piano destinato a: spogliatoi, bagni e docce per gli addetti e locale a servizio della sala.

L'altezza media interna della sala è di mt.6, l'altezza all'estradosso è di mt. 6,80.

L'immagine architettonica di progetto riprende i caratteri della villa antica.

- Fabbricato destinato ad Albergo, che si sviluppa su tre superfici con altezza massima fuori terra di m. 7,80 è così distinto:

- piano interrato della superficie di circa m.257 con altezza netta di mt.2,70: destinato a deposito, autorimessa, guardaroba, spogliatoi e servizi igienici;

- piano terra-rialzato di circa mq.1782 con altezza netta di mt. 4,00: composto da n.25 camere doppie, provviste di logge oltre la hall, reception, sala ristorante, cucina e servizi;

- primo piano di circa mq. 1032 con altezza di circa mt. 3,50: composto da n. 25 camere doppie, provviste di logge oltre la hall e servizi.

Complessivamente per un numero di 50 camere doppie ed un totale di circa 100 posti letto, che andranno ad aggiungersi a n. 4 camere doppie, per un totale complessivo di n. 108 posti letto.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali trasmessi dal Comune di Castellana Grotte con nota n. 653 del 16/01/2004 e posti a base delle valutazioni operate in questa sede; nello specifico:

Tav. 1: Stralci;

Tav. 2: Rilievo: Progetto;

Tav. 2/A: Rilievo: Piante;

Tav. 2/B: Rilievo: Piante;

Tav. 2/C: Rilievo: Prospetti e sezioni;

Tav. 3: Progetto: Planimetrie;

Tav. 4: Planovolumetrico;

Tav. 4/A: Area per Standards;

Tav. 5/A: Progetto: Nuova Sala Ricevimenti;

Tav. 5/B: Progetto: Albergo per 100 posti;

Tav. 5/C: Progetto: padiglioni Metallici;

Tav. 6: Schema Urbanizzazioni;
Tav. 7: Vedute prospettiche;
Relazione tecnico-illustrativa;
Relazione urbanistica;
Norme tecniche di attuazione;
Relazione paesaggistica;
Documentazione PUTT/P;
Visure catastali;
Documentazione fotografica;
Fotocomposizioni;
Relazione geologica;
Business Plan;
Elaborazioni prospettiche;
Piano finanziario;
Schema di convenzione.

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

- a) l'attività dell'insediamento turistico- alberghiero comporterà, l'utilizzo di mano d'opera pari a n. 12 unità lavorative che andranno ad aggiungersi ai n. 5 occupati, per un totale complessivo di n. 17 dipendenti;
- a) che lo strumento urbanistico generale vigente P.R.G. del Comune di Castellana Grotte non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante ma giuridicamente non efficaci e come tali non atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto (come da relazione dell'U.T.C. del 29/12/2003) secondo i dettati della l.r. 34/94 e comunque trattasi di ampliamento, da realizzarsi funzionalmente su aree contigue all'impianto produttivo esistente.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta "I Giardini dell'Erba Voglio S.r.l." sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n° 34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente P.R.G.

La variante connessa all'Accordo di Programma risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico trattandosi di ampliamento della struttura turistico-alberghiera esistente e ciò anche sulla scorta delle pertinenti valutazioni comunali. La zona in oggetto è in comunicazione con l'arteria stradale esistente (S.P. Castellana-Alberobello) e non configge con la pianificazione comunale esistente nè con le direttrici di espansione dell'abitato.

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

- 1) Obbligo da parte della ditta richiedente la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge.
- 2) Obbligo di realizzazione di tutte opere di urbanizzazione a completamento di quelle esistenti, che dovessero rendersi necessarie con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia, degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento, nonchè alle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;
- 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., riferito all'intera volumetria prevista (esistente e di progetto) e, comunque, non inferiore alla quantità indicata negli atti progettuali;

4) Individuazione delle aree a standards urbanistici di cui all'art. 5 p.to 1 del D.M. 1444/68 da cedere gratuitamente all'A.C. nella misura di 80 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;

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) Nella realizzazione degli interventi e delle recinzioni dei lotti dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada;

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

8) Obbligo, da parte della ditta interessata di richiedere ed ottenere, prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti della legge 02/02/1974 n. 64, e del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Bari;

9) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del Soggetto proponente in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 12 addetti, in aggiunta a quelli impegnati n. 5, per un totale di n. 17 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni a decorrere dalla data di avvio dell'ampliamento turistico-alberghiero. Tale garanzia, da prestarsi 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.

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

11) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico-alberghiero a realizzarsi.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito territoriale esteso di valore distinguibile "B" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n. 1748/200) la variante urbanistica è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli art. 2.01 - punto 2 - e 5.03 delle N.T.A. del PUTT/p.

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

In merito, al progetto e allegata la relazione di verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del P.U.T.T./P. dalla quale si evince:

Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico: l'area di intervento non è interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e sotto questo aspetto non riveste un ruolo rilevante sull'assetto paesistico- ambientale non essendo interessata da elementi caratterizzanti il territorio quali crinali, cigli di scarpata, lame, gravine o versanti, nè tantomeno ricade in zone soggette a vincolo idrogeologico.

L'area risulta ridossata ad una "dolina" ma abbondantemente distante dai cigli di scarpata e da reticoli fluviali circostanti.

Lo stralcio Aerofotogrammetrico elaborato (tav.1) riporta l'altitudine e la pendenza della zona che a sud-est dell'area varia dal 3 al 5% e a nord-ovest risulta pressoché pianeggiante.

Di conseguenza ai sensi dell'art. 3.02 possiamo definire nell'ambito del sottosistema "geologico" l'area riferibile ad un "ambito a caratteri geografici geomorfici omogenei" (punto 2.01); per quanto invece concerne il sottosistema "dei rilievi o geomorfologico" l'area è riferibile ad "un ambito annesso ai pianori" (art. 3.03).

Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale: L'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, di difesa del suolo, nè si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione o di interesse botanico-vegetazionale, l'area non riveste interesse sotto l'aspetto faunistico.

Può essere classificata "area arborata con assetto colturale consolidato" per la presenza degli alberi di ulivo sparsi su tutta l'area ad eccezione della zona edificata dove sono presenti alberature ornamentali pregevoli per la loro età quali: pini, cipressi, cedri e palme (phoenix canariensis).

Sono presenti sia nell'area, che nel contesto circostante, mura di recinzione a secco a delimitazione delle proprietà fondiarie e a protezione delle strade di penetrazione.

L'area, per quanto concerne il conseguimento degli obiettivi e delle forme di tutela, è definibile "ambito territoriale a livello omogeneo di vulnerabilità al degrado".

Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: L'area ricade nella "zona trulli" e nel caso specifico sia l'area che il suo immediato contorno non contengono simili manufatti.

L'area contiene nella zona centrale un complesso di interesse storico-ambientale costituito da : una cappella privata, due edifici rurali ed un bella villa extraurbana.

I suddetti edifici non sono vincolati come "beni culturali" ai sensi del titolo I del D.L.vo 490/99 e non sono riportati nell'elenco dei vincoli e delle segnalazioni archeologiche ed architettoniche" del Piano relativo alle opere di architettura esterne ai "territori costruiti"

Verso nord-est è presente una testimonianza della tradizione lavorativa contadina costituita da un'aia lastricata di notevoli dimensioni.

Tutti gli interventi sui suddetti edifici sono subordinati al rilascio del nulla-osta da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

Per quanto concerne la definizione degli obiettivi e delle forme di tutela, l'area si può definire "ambito territoriale caratterizzato da un assetto insediativo storicamente considerato vulnerabile per le tendenze potenziali all'abbandono".

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni in aggiunta agli indirizzi progettuali, al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti sull'area oggetto di intervento, soprattutto visivo, e per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- siano evitati nell'area annessa alla dolina, avente profondità di m.150,00, interventi in contrasto con quanto prescritto al punto 3.06 - le emergenze - delle N.T.A. del PUTT/p.;

- siano preservati il più possibile gli elementi che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e pertanto meritevoli di tutela. Le recinzioni ed i muri di contenimento a farsi dovranno essere realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti;

- Le alberature di pregio esistenti (alberature di olivo e ornamentali secolari) siano preservate o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto nella stessa area, ovvero implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie di progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva (lungo il confine di proprietà e la viabilità pubblica esistente), 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, siano utilizzati quali materiali di finitura esterna, intonaci 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.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico generale vigente rispettivamente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona "Agricola E1" e zona agricola "E4" a zona "Turistica-alberghiera" sotto l'osservanza degli indici e parametri urbanistico - edilizi così come sopra riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.lgs n. 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R.

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

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

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

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 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED

INTEGRAZIONI"

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

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

LA GIUNTA

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

VISTA le sottoscrizioni 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 e le condizioni di cui alla narrativa che precede 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 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Castellana Grotte per la realizzazione, in variante al vigente P.R.G., da parte della "1 Giardini dell'Erba Voglio S.r.l." di un ampliamento della struttura turistico-alberghiera nel Comune di Castellana Grotte.
- 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 del presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale On. Nicola VENDOLA e il Comune di Castellana Grotte rappresentato dal Sindaco pro-tempore Dott. Simone PINTO 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 ampliamento di una struttura turistica alberghiera nel Comune di Castellana Grotte da parte della ditta "I GIARDINI DELL'ERBAVOGLIO S.r.l."

PREMESSO:

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

che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

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

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

CONSIDERATO:

a) che la ditta "I GIARDINI DELL'ERBAVOGLIO S.r.l." ha in programma la realizzazione di un ampliamento di una struttura turistica alberghiera, nel territorio del Comune di Castellana Grotte;

b) che, la Ditta "I GIARDINI DELL'ERBAVOGLIO S.r.l." sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione.

d) che, in assenza non disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Castellana Grotte ha richiesto, con istanza in data 16/01/2004, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di ampliamento di una struttura turistico alberghiera da parte della ditta "I GIARDINI DELL'ERBAVOGLIO S.r.l." con reperimento di area idonea, in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.).

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Castellana Grotte:

a) che lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) del Comune di Castellana Grotte Puglia non dispone di aree sufficienti e idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "I GIARDINI DELL'ERBA VOGLIO S.r.l.". e pertanto è stata individuata apposita area della superficie totale di 35.524 mq. con destinazione a "zona Agricola Normale E1" del vigente P.R.G.;

b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di Castellana Grotte al foglio n° 43 p.lle nn° 6-7-20-21-23-26-37-53, per una superficie territoriale di 35.524 mq.

L'intervento è ubicato in agro del Comune di Castellana Grotte alla contrada Guarino. interposta tra la S.P. Castellana-Alberobello e la S.C. Sgobba;

c) che la ditta "I GIARDINI DELL'ERBAVOGLIO S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondarie necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 12 unità che andranno ad aggiungersi ai n. 5 occupati;

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 Canosa di Puglia 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 "I GIARDINI DELL'ERBAVOGLIO S.r.l."

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Castellana Grotte, 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 Castellana Grotte con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "I GIARDINI DELL'ERBAVOGLIO S.r.l." dell'ampliamento di una struttura turistico-alberghiera in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.). Il complesso a carattere turistico-alberghiero ricade in un'area con destinazione a "zona agricola normale E1" dal vigente P.R.G. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n. ____ del _____;

3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art. 5 punto 1 del D.M. n° 1444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n° ____ del _____;

4) La ditta "I GIARDINI DELL'ERBAVOGLIO S.r.l." dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.

5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Castellana Grotte e la ditta "I GIARDINI DELL'ERBAVOGLIO S.r.l." diretta a disciplinare:

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

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

c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali n. 12 nuovi addetti (che andranno ad aggiungersi ai n. 5 occupati, per un totale complessivo di n. 17 dipendenti) 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 commisurate 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 Castellana Grotte ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 quarto comma del D.lgs n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) ed attuativi del Comune di Castellana Grotte. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Castellana Grotte, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.

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

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

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

10) Nell'eventualità che i lavori relativi alla realizzazione dell'intervento previsto nel presente A. di P. non inizino entro il termine improrogabile di diciotto mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R.P. del Decreto di approvazione dell'A. di P. il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

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 Castellana Grotte 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.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 Castellana Grotte.

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

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

Il Sindaco del Il Presidente della
Comune di Castellana Grotte Regione Puglia
Dott. Simone Pinto On. Nicola Vendola