



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 98 del 02/08/2006**

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 luglio 2006, n. 1087

Ugento (Le) LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di un albergo sito tra le Strade Provinciali Gemini - Bufolaria e Litoranea Torre S. Giovanni - Leuca, in ampliamento della struttura produttiva esistente.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. 2° e 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-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 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 autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee 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, turistiche ed alberghiere.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di Ugento (LE) con nota n. 22884 del 07.11.2003, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della Ditta "Loris Bavone", di un Albergo inviando con nota n° 6893 del 21/05/2003 i seguenti elaborati:

- A) Relazione tecnica
- B) Piano occupazionale e Business Plan
- C) Bozza di Convenzione
- D) Analisi di Compatibilità con il P.U.T.T./P
- E) Documentazione fotografica
- 1) Inquadramento territoriale, urbanistico, catastale
- 2) Planimetria generale dell'intervento
- 3) Pianta piano terra, 1° e 2° piano - stato di fatto 4) Prospetti e sezioni - stato di fatto

- 5) Pianta piano terra, 1° e 2° piano - progetto
- 6) Prospetti e sezioni - progetto
- 7) Scheda di valutazione del responsabile del servizio urbanistica del Comune di Ugento (LE).

Ai predetti atti trasmessi dal Comune di Ugento (LE) è allegata la relazione istruttoria redatta dal Responsabile Comunale del Servizio Urbanistica del 3/10/2003 da cui si rileva quanto segue:

"" .....

- Il progetto presentato prevede la realizzazione di un Albergo sulla Strada litoranea Torre San Giovanni Leuca, su un'area di intervento di complessivi mq. 13770 individuata catastalmente dal foglio di mappa n.102 part. 535, 127, 258, come riportato nella tav. i allegata al progetto.
- L'area interessata dall'intervento è tipizzata nel PRG di Ugento nel seguente modo:

Zone E3

"Tali zone comprendono le parti del territorio individuato come zona agricola di salvaguardia ambientale, che per la morfologia del terreno e dell'ambiente naturale e delle colture, costituiscono una zona di notevole interesse ambientale e paesaggistico.

In tali zone è vietata ogni modificazione della morfologia e dell'ambiente. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e ristrutturazione interna, nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti.

In ogni caso gli interventi dovranno rispettare caratteri architettonici degli edifici (Masserie, trulli, ecc.) curare la conservazione di giardini, essenze arboree caratterizzanti recinzioni e manufatti tradizionali che costituiscono parte integrante dell'ambiente".

- Strumento di attuazione: C.E. diretta
- Non sono indicati indici planovolumetrici.
- Vincoli: paesaggistico e idrogeologico;
- L'area ricade in ambito S.I.C.;

La volumetria complessiva di progetto è pari a mc. 16.974,16, con un indice territoriale pari a 1.23 mc/mq (considerando l'intera volumetria).

L'intervento prevede la realizzazione di un albergo con 66 camere poste al 1° e 2° piano, tutte doppie con bagno in camera e ampio balcone, 58 di tipo standard, 4 di tipo lusso con ingressino, e 4 suite con ingresso-soggiorno, camera da letto, ampio bagno e un amplissimo balcone.

A piano terra sono previsti, oltre alla hall, la reception e gli uffici per la direzione, un bar con ampio salotto, una sala convegni (multisala) per circa 100 posti, una sala da pranzo dimensionata per ospitare contemporaneamente tutti i clienti dell'albergo, cucina, locali servizi, depositi, lavanderia.

Come appare chiaro nelle tavole di progetto per assecondare il naturale andamento del terreno il piano terra ha due livelli sfalsati l'uno l'altro di circa 1.50 mt. Sul retro dell'albergo è stata progettata una piscina con chiosco-bar, solarium, docce e con la sistemazione a verde della superficie residua.

In posizione defilata è stato previsto un locale per impianti tecnologici - centrale termica ed idrica. Intorno all'albergo sono stati localizzati i parcheggi, a norma della L. 122/89, che hanno superficie di gran lunga superiore a quanto previsto dalla stessa legge.

Considerato che sotto il profilo tecnico-amministrativo sussistono le condizioni indicate dell'art. 1 della L.R. 8/98, in quanto non vi è disponibilità di aree operanti e giuridicamente efficaci, idonee alla destinazione urbanistica, per poter localizzare e contenere funzionalmente l'intervento turistico ricettivo;

Visto:

- la conformità della documentazione tecnico-amministrativa allegata all'istanza;

- la congruità delle proposte per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
- il controllo dei presupposti urbanistico-edilizi per il successivo rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni;
- l'idoneità del piano occupazionale e della coerenza interna del piano economico e finanziario;
- la conformità dei contenuti riportati nella bozza di convenzione;

si esprime parere favorevole alla proposta di Accordo di programma, con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere acquisiti tutti i pareri di competenza prima del rilascio del permesso di costruire;
- dovrà essere redatta la verifica di incidenza ambientale
- dovrà essere assicurata la fascia di rispetto di mi 30,00 anche dalla S.P. Gemini - Bufolaria (N.T.A. del P.R.G. - zona E9)."

A seguito di apposita richiesta di documentazione integrativa, effettuata con lettera n° 12945/c in data 11/12/2003 dall'Assessorato all'Urbanistica, il proponente "Loris Bavone" ha trasmesso, in data 24.03.04, all'Assessorato all'Urbanistica e per conoscenza al Comune di Ugento (LE), ad integrazione di quanto già inviato, nota esplicativa con i seguenti ulteriori elaborati:

Relazione Tecnica integrativa;

1. Elaborato Integrativo - Copia di Domanda al Sindaco
2. Elaborato Integrativo - Tavola
3. Elaborato integrativo - documentazione fotografica.

In particolare, nella nota esplicativa a firma dei progettisti dell'intervento in questione si evidenzia quanto segue:

"Ad integrazione e chiarimento di quanto trasmesso si inoltra in duplice copia la richiesta documentazione con le seguenti precisazioni che seguono l'ordine riportato nella nota regionale:

- Nell'istanza rivolta al Sindaco, che si allega in copia, è già stata manifestata la disponibilità ad attivare livelli occupazionali per 12,5 dipendenti per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva;
- E' stata individuata la superficie di intervento sulla tavola dello strumento urbanistico generale; tuttavia per una migliore lettura della zona d'intervento nel contesto territoriale è allegata rappresentazione grafica con un inquadramento del lotto in un'area più vasta;
- Sono state individuate, negli allegati elaborati grafici, tipologia ed ubicazione delle opere di urbanizzazione esistenti ed altresì, negli elaborati progettuali erano già indicate quelle da realizzare (impianto di depurazione delle acque reflue);
- E' riportata negli elaborati progettuali la rappresentazione catastale dell'area oggetto di intervento con l'indicazione delle superfici da cedere al comune secondo il disposto dell'art. 5, 20 comma, del D.L. 1444/68 e con la rappresentazione dell'intervento in progetto;
- Sono riportati nelle Tab. 2, 3, 4 della Relazione, già in Vs possesso, i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento;
- Allegata alla presente viene inoltrata "Valutazione di incidenza ambientale" ed avviate le procedure previste dalla L.R. 11/01 presso l'Assessorato all'Ambiente della Regione Puglia; le risultanze ditale procedura saranno tempestivamente comunicate a conclusione della stessa;

- Negli elaborati grafici viene rappresentato in scala di maggiore dettaglio il ciglio di scarpata di cui ai tematismi del Putt/P; la Valutazione di Incidenza e le foto allegate dimostrano le caratteristiche vegetazionali della zona d'intervento nella quale non risultano ne macchie ne compagini boschive;
- Si evidenzia che nel complesso edificato esistente si svolge attività di ristorazione regolarmente assentita, come da atti allegati al progetto, sia per l'aspetto edilizio, che autorizzativo all'esercizio dell'attività, e che la stessa viene ricompresa nella nuova struttura alberghiera per come specificamente indicato negli elaborati progettuali."

Dall'esame degli atti trasmessi si è riscontrato che l'intervento proposto prevede la realizzazione di un Albergo, ubicato tra le Strade Provinciali Gemini - Bufolaria e Litoranea Torre S. Giovanni - Leuca.

La superficie complessiva dell'area interessata all'intervento, censita in catasto al foglio n° 102 p.lle 535 - 127 - 258 si estende per mq. 13.770;

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici parametrici urbanistici desumibili dagli elaborati di progetto:

Sup. fondiaria area d'intervento mq. 13.770

Max inviluppo sup. coperta mq 1989,30

Volume immobili esistenti

condonati mc. 2.407,12

Volume totale struttura progetto mc 14.567,04

Volume totale esistente e di

progetto mc. 16.974,16

I.f.f. ampliamento mc/mq  $16.974,16/13.770 =$

1.23 mc/mq

H.max. fabbricati mt. 10,35

D.c. > m.5,00

D fabbricati > 10 mt.

Rapp. Copertura mq 1989,30/13.770=0.15

Parcheggi privati mq. 2.000 > mc. 16.974,16/10

mc/mq= 1697.16 mq

Sup. lorda pavimentata mq 3267.85

Sup. destinata a standards ex D.M.

$1444/68 \text{ mq. } 2620 > 80\text{mq} \times 3267.85/100 =$

mq 2.614,28

L'intervento, prevede la realizzazione di un albergo, oltre all'integrazione con lo stesso dell'attività di ristorazione attualmente svolta, dotato di 66 camere poste al p.t. ed a 1° piano, tutte doppie con bagno in camera e ampio balcone, delle quali 58 di tipo standard, 4 di tipo lusso con ingressino, e 4 suite con ingresso-soggiorno, camera da letto, ampio bagno e un amplissimo balcone, con a piano terra hall, reception, uffici per la direzione, un bar con ampio salotto, una sala convegni (multisala) per circa 100 posti, un sala da pranzo dimensionata per ospitare contemporaneamente tutti i clienti dell'albergo, cucina, locali servizi, depositi, lavanderia. Gli edifici esistenti nei quali attualmente viene svolta attività di ristorazione saranno integrati con la struttura alberghiera mantenendo la destinazione a sala da pranzo l'albergo e a sala multiuso a primo piano al servizio dell'albergo.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla L.R. n° 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di Ugento risulta:

a) che l'attività del complesso comporterà l'impiego di 12,5 addetti a regime (di cui n° 8 unità a tempo

pieno ed indeterminato e n° 9 unità a tempo pieno e determinato per 6 mesi all'anno);

b) che il vigente PRG, pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica non detiene attualmente l'effetto di operatività giuridica delle stesse;

In relazione a quanto sopra rappresentato, si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta "Loris Bavone" 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.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico atteso l'interessamento di aree ove esiste un'attività produttiva di cui la struttura in questione ne costituisce l'ampliamento

L'intervento in argomento inteso come ampliamento di una struttura esistente, dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

1. Nell'ambito dell'intero lotto di intervento per complessivi mq 13.770 dovrà essere individuata e destinata a standards pubblici, da cedere gratuitamente ai Comune, una superficie tale da garantire il rispetto dei parametri minimi di cui all'art. 5 - punto 2 - del D.I.M. 02/04/68 n° 1444 e ciò rapportato ad una superficie lorda di pavimento per complessivamente a mq. 3267,85 (esistente ed ampliamento) determinata d'Ufficio sulla scorta dei dati metrici indicati nella "Relazione Tecnica Descrittiva" di progetto;

2. Nella realizzazione dei corpi di fabbrica all'interno dell'area e della recinzione del lotto, dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada;

3. Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

4. La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato dovrà essere pari a quella prevista in progetto e comunque tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n° 122/89 e s.m.;

5. Obbligo da parte della Ditta "Loris Bavone", di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera, nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alle disposizioni di legge e vigenti in materia, nonché degli impianti di fornitura di energia elettrica a e delle aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;

6. La previsione di idonea e formale garanzia da parte della Ditta "Loris Bavone", in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (12,5 addetti a regime di cui n° 8 unità a tempo pieno ed indeterminato e n° 9 unità a tempo pieno ed determinato per 6 mesi all'anno) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di permesso di costruire. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, 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 decorso 6 mesi dalla scadenza medesima. La relativa convenzione,

contenente tutti gli obblighi del Consorzio proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Ugento (LE) ratificherà il presente Accordo di Programma;

7. Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari costituenti l'albergo devono rispettare le di disposizioni della L.R. n° 11/99;

8. Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione della porzione di area classificata E3 e della fascia di rispetto stradale in zona di tipo alberghiero, con indici e parametri urbanistico-edilizi complessivi, come rinvenienti dal progetto in atti e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.lvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con proprio decreto dal Presidente della G.R.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la G.R., in attuazione della L.R. n. 34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata 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 Ugento (LE).

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

Si dà atto che l'intervento è stato oggetto delle disposizioni della L.R. 11/2001 in quanto ricadente in sito di importanza comunitaria, SIC IT 9150009, e la relativa Valutazione d'Incidenza ha riportato il parere favorevole dell'Assessorato Regionale all'Ambiente giusta nota del Dirigente del Settore Ecologia prot. 6428 del 24.06.04.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T./Paesaggio l'area interessata dall'intervento, con riferimento al livello dei valori paesaggistici presenti, ricade in ambito di valore "D". (art. 2.02 punto 1.2 N.T.A. del P.U.T.T./paesaggio).

Il piano all'art. 2.02 del Titolo II Ambiti territoriali estesi stabilisce per gli indirizzi di tutela che per gli ambiti di valore relativo "D" deve essere perseguita "la valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche".

In merito, come già detto da parte della Ditta proponente è stata trasmessa la relazione per la verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del P.U.T.T./P.

In detto elaborato si evidenzia che l'area oggetto di intervento non risulta essere interessata da specifiche peculiarità paesaggistiche, né l'area oggetto d'intervento appare posizionata al contorno di sistemi in cui sono presenti peculiarità paesistiche degne di tutela; pertanto si evidenzia altresì una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T. Inoltre, la stessa area di intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di alcuna componente e/o ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi di pregio strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti dall'art. 3.01 delle N.T.A. del P.U.T.T.

Pertanto, non si rileva alcuna interferenza significativa (ovvero alcun vincolo di immodificabilità assoluta) tra quanto proposto e le N.T.A del P.U.T.T.

Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il territorio (Ambiti territoriali Distinti) lo studio proposto inoltre rappresenta quanto segue:

In particolare, con specifico riferimento all'area oggetto d'intervento, si rappresenta che le "direttive di tutela" prescrivono:

- con riferimento al sistema "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico", il disposto art. 3.05 (punto 2.4) - Direttiva di tutela - delle N.T.A. del P.U.T.T stabilisce che "negli ambiti territoriali di valore relativo "D", in attuazione degli indirizzi di tutela, le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono tenere in conto l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree ...;

l'intervento costruttivo, pur incidendo per intero sull'area interessata dagli ambiti di cui sopra, persegue l'obiettivo della valorizzazione paesistica e della salvaguardia dell'assetto naturale, non attaccando nella sostanza i fattori naturalistici caratterizzanti il sito. Infatti questo è stato progettato affinché si adegui allo stato naturale dei luoghi, inoltre il suo ingombro planovolumetrico è tale da non compromettere né intaccare le naturali "esigenze paesistiche" del sito;

- con riferimento al sistema "copertura botanico - vegetazionale e colturale", il disposto art. 3.05 (punto 3.3) -Direttiva di tutela - delle N.T.A. del P.U.T.T. stabilisce che "negli ambiti territoriali estesi di valore eccezionale "D", in attuazione degli indirizzi di tutela, tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico/vegetazionale, la sua ricostruzione, le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo". Il programma costruttivo, nella fattispecie, tutela le componenti del paesaggio botanico vegetazionale e di difesa del suolo presenti sull'area d'intervento. Si evidenzia, inoltre, che sul sito interessato è già presente una costruzione di recente realizzazione (struttura mista) adibita già da diversi anni a locale pizzeria e la progettazione in oggetto è finalizzata (tenendo conto di tutti gli indirizzi sopra riportati) al miglioramento delle condizioni attuali ed alla valorizzazione complessiva dell'area.

Si fa presente, infine, che la nuova sistemazione architettonica non produrrà alcun danneggiamento delle specie vegetali autoctone né intaccherà nella sostanza le componenti dell'ecosistema anche perché allo stato attuale l'area non risulta interessata da presenze arboree bensì da una sporadica coltivazione; è prevista inoltre l'introduzione di specie vegetali caratteristiche del luogo; per quanto riguarda i materiali di finitura essi saranno tipici della tradizione locale e quindi conformi alle esigenze ambientali e paesistiche del sito;

- con riferimento al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", l'area d'intervento non risulta interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore e/o riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato, né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno dell'area oggetto di intervento, né la destinazione d'uso finale risulta non compatibile con le finalità di salvaguardia del sito, anzi il programma costruttivo favorisce una corretta valorizzazione del sito.

Per ciò che concerne gli ambiti distinti riferiti sempre ai tre sistemi strutturanti il territorio abbiamo per le componenti geo-morfo-idrogeologiche:

Vincolo idrogeologico: il progetto si preoccupa di non intaccare il sistema idrogeologico naturale in quanto non prevede scavi massivi che possano alterare lo stato dei luoghi, se non quelli strettamente necessari alla posa delle fondazioni e a consentire una disposizione planimetrica della struttura in piano seppur a livelli diversi proprio per assecondare l'andamento naturale del terreno.

Non viene in alcun modo alterato il regime superficiale di scolo delle acque meteoriche.

Crinali: la distanza dal crinale che il PUTT individua, come evidenziato nelle tavole allegate, dal lato superiore del lotto è di mt. 37 quindi superiore ai 25 mt. prescritti nella fattispecie dalla norma (art. 3.09).

Vincoli faunistici - Zone a gestione sociale: trattasi di sola segnalazione; non è previsto alcun particolare regime di tutela.

Concludendo è opportuno evidenziare che il programma costruttivo in progetto, soprattutto per quanto attiene alla sua ubicazione, si configura per come un intervento compatibile con il contesto paesaggistico di riferimento in quanto non produrrà alcuna modificazione significativa dell'attuale assetto idrogeologico e geomorfologico di insieme dell'ambito interessato, né dal sistema della copertura botanico-vegetazionale esistente né andrà ad incidere negativamente sul sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa del sito.

Premesso quanto sopra e fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal P.U.T.T. e sulla scorta degli approfondimenti progettuali, si ritiene che l'intervento in parola per la sua localizzazione non interferisce sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per gli ambiti territoriali estesi di riferimento. Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in progetto comporta è da reputarsi ancora compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato in quanto non interferisce con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale subordinata.

Per quanto sopra detto e in relazione al "parere - paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA del P.U.T.T./Paesaggio, per la variante urbanistica proposta, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, 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 preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento 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 eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva (lungo il confine con 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.

Altresì si dà atto, che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla G.R. con delibera n° 1284 del 10.10.2000.

Si dà atto, infine, 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).

"Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01"

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, 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 la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'O.P. 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 precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Ugento (LE) per la realizzazione, in variante ai P.R.G. vigente, da parte della Ditta "Lsoris Bavone", di un Albergo in ampliamento della struttura produttiva esistente sito tra le Strade Provinciali Gemini - Bufolaria e Litoranea Torre S. Giovanni - Leuca.

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del P.U.T.T./Paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 5.02 delle citate N.T.A. e ciò prima del rilascio della C.E.;

- 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

REGIONE PUGLIA

Presidenza della Giunta Regionale

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale On. Nicola VENDOLA e il Comune di Ugento (LE) rappresentato dal Sig. Sindaco, Ori. Eugenio Ozza, 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 Albergo sito tra le Strade Provinciali Gemini Bufolaria e Litoranea Torre S. Giovanni - Leuca.

## PREMESSO:

1. che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 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. 34 del D.lvo 267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
2. 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 con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;
3. che, ai sensi del richiamato art. 34 del D.lvo 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e approvato con decreto del Presidente della Regione determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti;

## CONSIDERATO:

1. che la Ditta "Bavone Loris" ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Ugento, di un Albergo in ampliamento alla struttura produttiva esistente;
2. che in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico e trattandosi di ampliamento di struttura esistente, il Sindaco del Comune di Ugento ha chiesto, con istanza in data 21/05/2003, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e L.R. n. 8 del 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento programmato dalla ditta "Bavone Loris" su un'area attualmente tipizzata "E3 - Agricola" e "fascia di rispetto stradale", in variante al P.R.G. vigente.

## PRESO ATTO:

della documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di Ugento:

a) che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica di realizzazione di un albergo in area dell'estensione catastale complessiva di mq. 13.770,00 con destinazione per l'area interessata a zona E3 "agricola" e "fascia di rispetto stradale" nel vigente strumento urbanistico;

b) che la ditta "Loris Bavone" si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura produttiva e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti a regime pari a 12,5 unità (di cui 8 unità fisse e n. 9 unità a tempo determinato per 6 mesi all'anno);

## VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Melendugno ai sensi delle citate LL.RR. del 19 Dicembre 1994, n. 34 e 28/01/1998, n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "Loris Bavone"

#### TUTTO CIO' PREMESSO

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

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;
- 2) In attuazione delle LL.RR. 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Ugento con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "Loris Bavone" di un Albergo ubicato nel Comune di Ugento in variante al vigente strumento urbanistico. La predetta struttura ricade in zona tipizzata E3 "agricola" e "fascia di rispetto stradale" del vigente strumento urbanistico del Comune di Ugento. Per una migliore identificazione del programma costruttivo dell'aria dell'intervento, si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico e 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 delibera di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 4) La ditta "Loris Bavone" 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 trattamento, in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Ugento e la ditta "Loris Bavone" diretta a disciplinare:
  - L'obbligo da parte della ditta richiedente l'Accordo di Programma di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura prevista per legge;
  - l'obbligo della cessione delle aree per standards urbanistici (art. 5, punto 2 D.M. n. 1444/68) da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima di 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
  - 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;
  - l'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientale;
  - l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R. di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali previsti a regime di n. 12,5 unità e

del vincolo della 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 assicurata 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 nonché 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 Ugento ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generali vigente del Comune di Ugento. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Ugento, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza.

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 "Loris Bavone" 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 Ugento 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 dell'art. 34 del D.lvo 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 Ugento.

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 Ugento Regione Puglia  
On. Eugenio Ozza On. Nicola Vendola