

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 ottobre 2025, n. 1489

**Accordo di Programma per la “Riqualificazione della zona turistica delle Grotte”, in variante al PRG vigente del comune di Castellana Grotte ai sensi dell’art.34 del D.Lgs. n.267/2000. Proponente: Edes s.r.l. – Approvazione schema AdP e rilascio Parere di Compatibilità Paesaggistica**

#### **LA GIUNTA REGIONALE**

VISTI:

- gli artt. 4, 5 e 6 della L.R. 4 febbraio 1997, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 3261 del 28 luglio 1998;
- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 43 e 44 dello Statuto della Regione Puglia;
- il Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., recante l’Atto di Alta Organizzazione “M.A.1.A. 2.0”;
- il Regolamento interno di questa Giunta;

VISTO il documento istruttorio della Sezione Urbanistica concernente l’argomento in oggetto e la conseguente proposta del Presidente della Giunta regionale;

#### PRESO ATTO

- a) delle sottoscrizioni dei responsabili della struttura amministrativa competente, ai fini dell’attestazione della regolarità amministrativa dell’attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell’art. 6, co. 8 delle Linee guida sul “Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia”, adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374;
- b) della dichiarazione del Direttore di Dipartimento, in merito a eventuali osservazioni sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii.;

Con voto favorevole espresso all’unanimità dei presenti e per le motivazioni contenute nel documento istruttorio che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

#### **DELIBERA**

1. di prendere atto di quanto evidenziato nei pareri tecnici di cui agli Allegati A e B del documento istruttorio;
2. di approvare la proposta inoltrata dal Comune di Castellana Grotte *nei termini di cui agli allegati A-B-C-D-E-F parti integranti del presente provvedimento*, e per l’effetto di dare atto che il Presidente provvederà alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma ai sensi dell’art.34 del D.Lgs. n.267/2000 per la “Riqualificazione della zona turistica delle Grotte” secondo lo schema allegato (All. E), che a seguito di ratifica del Consiglio comunale e approvazione con Decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Castellana Grotte;
3. di rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell’art.96 comma 1 lett. e) delle NTA del PPTR vigente;
4. di demandare alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Castellana Grotte;

5. *di pubblicare il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art.3 della L.R. n.18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art.32 comma 1 della L. n.69/2009 in versione integrale.*

**IL Segretario Generale della Giunta**

NICOLA PALADINO

**Il Presidente della Giunta**

MICHELE EMILIANO

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

**Oggetto:** Accordo di Programma per la “Riqualificazione della zona turistica delle Grotte”, in variante al PRG vigente del comune di Castellana Grotte ai sensi dell’art.34 del D.Lgs. n.267/2000. Proponente: Edes s.r.l. — **Approvazione schema AdP e rilascio Parere di Compatibilità Paesaggistica**

**Visto** l’art. 34 –Accordi di Programma– del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000, che al comma 1 stabilisce:

«Per la definizione e l’attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l’azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull’opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento»

e che ai successivi commi statuisce:

«3. Per verificare la possibilità di concordare l’accordo di programma, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate.

4. L’accordo, consistente nel consenso unanime del presidente della regione, del presidente della provincia, dei sindaci e delle altre amministrazioni interessate, deve essere sottoscritto entro sessanta giorni dalla comunicazione dell’esito positivo della conferenza di cui al comma 3 ed è approvato con atto formale del presidente della regione o del presidente della provincia o del sindaco e pubblicato nel Bollettino ufficiale della regione. L’accordo, qualora adottato con decreto del presidente della regione, produce gli effetti dell’intesa di cui all’articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituendo i permessi di costruire, sempre che vi sia l’assenso del comune interessato.

5. Ove l’accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l’adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza. (da coordinare con l’articolo 19 del d.P.R. n. 327 del 2001 - n.d.r.)

7. La vigilanza sull’esecuzione dell’accordo di programma e gli eventuali interventi sostitutivi sono svolti da un collegio presieduto dal presidente della regione o dal presidente della provincia o dal sindaco e composto da rappresentanti degli enti locali interessati, nonché dal commissario del Governo nella regione o dal prefetto nella provincia interessata se all’accordo partecipano amministrazioni statali o enti pubblici nazionali.»

### **Premesso che**

Con deliberazione n.6 del 21.3.2024, il Consiglio comunale prendeva atto della proposta in oggetto formulata dalla società Edes srl e dichiarava l’interesse pubblico per le seguenti opere da far realizzare dal proponente con la cessione gratuita delle aree al Comune di Castellana Grotte:

- a. area a verde attrezzato con ampio spazio per la sosta dei turisti nelle immediate vicinanze della zona di ingresso alle Grotte con il riposizionamento dei chioschi per la vendita dei souvenir;
- b. parcheggio pubblico green (anche in attuazione delle previsioni di PRG) a servizio dei dipendenti e degli operatori e per il pubblico, su area totalmente permeabile;

- c. collegamento diretto del parcheggio pubblico esistente su via Papalia con l'area delle Grotte con percorso pedonale e pista ciclabile;  
e demandava al Sindaco, ai sensi del comma 3 dell'art.34 del d.lgs. n.267/2000, la convocazione della conferenza di servizi per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma tra la Regione Puglia, il Comune di Castellana Grotte e gli altri enti coinvolti.

Con nota prot. n.15162 del 5.7.2024, il Sindaco ha formulato al Presidente della Giunta regionale richiesta di sottoscrizione ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. dell'Accordo di Programma per la riqualificazione della zona turistica delle Grotte con realizzazione di opere pubbliche secondo la proposta presentata dalla società Edes srl.

Con nota prot. n.15166 del 5.7.2023, il Comune di Castellana Grotte, in qualità di Amministrazione procedente, ha convocato, ai sensi dell'art.14 comma 2 della legge n.241/1990 ss.mm.ii, conferenza di servizi decisoria da effettuarsi in forma simultanea e modalità sincrona presso la sede della Sezione Urbanistica regionale alla via Gentile n.52 in Bari, con termine finale fissato al giorno 14.10.2024. Contestualmente veniva richiesto all'Autorità Competente in materia ambientale della Regione Puglia -Sezione Autorizzazioni Ambientali- di integrare il procedimento di AdP con le valutazioni ambientali e attivare la consultazione di cui alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art.6 punto 1 lett."f" del RR n.18/2013.

#### **Premesso, inoltre, che**

La prima riunione di CdS si teneva in data 16.7.2024, giusto verbale, trasmesso con prot. n.17433 del 6.8.2024, completo dei seguenti contributi intervenuti:

- parere/contributo della Sezione Autorità Idrica regionale, prot. n.15535 del 11.7.2024.

La seconda riunione di CdS si teneva in data 11.10.2024, giusta convocazione prot. n.21728 del 9.10.2024 che prorogava il termine finale della CdS al 14.11.2024. Il verbale è stato trasmesso con prot. n.22849 del 23.10.2024, completo dei seguenti ulteriori contributi intervenuti:

- richiesta di chiarimenti della Sezione Urbanistica regionale, prot. n.379919 del 25.7.2024;
- richiesta di integrazioni della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale, prot. n.389290 del 31.7.2024;
- richiesta di documentazione integrativa della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari (SABAP), prot. n.9544 del 30.7.2024;
- avvio del perocedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) semplificata, comprensiva di Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA), da parte della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, prot. n.394478 del 2.8.2024;
- comunicazione finalizzata al rilascio del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. della Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture regionale, prot. n.414464 del 22.8.2024;
- proroga del termine finale della CdS al 14.11.2024, prot. n.21728 del 0.10.2024.

La terza riunione di CdS si teneva in data 4.11.2024, giusta convocazione prot. n.22849 del 23.10.2024. Il verbale è stato trasmesso con prot. n.24583 del 12.11.2024, completo dei seguenti ulteriori contributi intervenuti:

- parere di non assoggettabilità a VAS con prescrizioni di competenza della SABAP, prot. 13534 del 31.10.2024;

- contributo in ordine all'istanza di parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.c delle NTA del PPTR, reso dalla Sezione Paesaggio regionale con prot. n.538756 del 4.11.2024;
- parere ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001 e smi, reso dalla Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture regionale con prot. 539170 del 04.11.2024.

La quarta riunione di CdS si teneva in data 14.11.2024, giusta convocazione prot. n.24583 del 12.11.2024. Il verbale è stato trasmesso con prot. n.26025 del 27.11.2024, completo dei seguenti ulteriori contributi intervenuti:

- contributo della Sezione Protezione Civile della Regione Puglia prot. n.54139 del 5.11.2024;
- parere di competenza della Sezione Urbanistica regioanle prot. n.556354 del 12.11.2024.

La quinta e ultima riunione di CdS si teneva in data 10.12.2024, giusta convocazione prot. n.26025 del 27.11.2024. Il verbale è stato trasmesso con prot. n.28277 del 23.12.2024, completo dei seguenti ulteriori contributi intervenuti:

- contributo reso nell'ambito della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS dalla SABAP, trasmesso in data 06.12.2024;
- parere favorevole condizionato della Sezione Paesaggio regionale, prot. n.612229 del 10.12.2024.

#### **Preso atto che**

Il proponente ha provveduto a depositare gli elaborati sostitutivi aggiornati all'esito della CdS e che gli stessi sono stati trasmessi unitamente al verbale della quinta e ultima riunione con prot. nn. 28277-28278-28280-28281-28282-28283-28284-28285 del 23.12.2024.

Sulla scorta di suddetti aggiornamenti, la formulazione definitiva della proposta, oggetto dell'AdP, risulta costituita dai seguenti elaborati, consultabili al link [https://drive.google.com/drive/folders/16VyuO0zB4FUeP2UPkXwTRZAjwJ1Xelx\\_?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/16VyuO0zB4FUeP2UPkXwTRZAjwJ1Xelx_?usp=drive_link) insieme ai verbali della CdS con pareri allegati:

| codice         | titolo  | revisione      |
|----------------|---|----------------|
| RA01           | Relazione Tecnica Generale - verifica Standard                          | Rev.4) NOV '24 |
| RA02           | Rapporto ambientale per verifica di assoggettabilità a VAS              | Rev.0) MAG '24 |
| RA03           | Quadro programmatico per verifica di assoggettabilità a VAS             | Rev.0) MAG '24 |
| RA04           | Relazione di compatibilità paesaggistica                                | Rev.4) NOV '24 |
| Allegato 1     | Allegato n°1 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24 |
| Allegato 2     | Allegato n°2 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24 |
| Allegato 3     | Allegato n°3 alla relazione paesaggistica                               | Rev.0) SET '24 |
| Allegato 4     | Allegato n°4 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24 |
| Allegato 5     | Allegato n°5 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24 |
| Allegato 6     | Allegato n°6 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24 |
| RG01           | Relazione Geologica/Sismica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01     | Rev.0) MAG '24 |
| RG02           | Relazione ai sensi dell'art. 3, c. 5 della L. R. n. 30/2016 - gas Radon | Rev.0) MAG '24 |
| CSU            | Analisi costi / benefici e calcolo CSU                                  | Rev.0) DIC '23 |
| CR             | Cronoprogramma dei lavori   | Rev.0) DIC '23 |
| SC             | Schema di Convenzione Urbanistica                                       | Rev.0) DIC '23 |
| Tav.AR01       | Rilievo piano - altimetrico stato dei luoghi Varie                      | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AR02       | Rilievo alberature - caratteristiche dell'area Varie                    | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AR03       | Rilievo alberature esistenti su catastale e ortofoto Varie              | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AA01       | Inquadramento Urbanistico   | Rev.5) DIC '24 |
| <i>omissis</i> | foglio 1.1 Stato di Fatto - Stralcio Aerofotogrammetrico 1: 2000        | <i>omissis</i> |

|                |   |                |
|----------------|---|----------------|
| <i>omissis</i> | foglio 1.2 Progetto - Stralcio Aerofotogrammetrico 1: 2000              | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.3 Stato di Fatto - Stralcio Catastale 1: 2000                  | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.4 Progetto - Stralcio Catastale 1: 2000                        | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.5 Stato di Fatto - Stralcio P.R.G. 1: 2000                     | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.6 Progetto - Stralcio P.R.G. 1: 2000                           | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.7 Stato di Fatto - Stralcio P.P.T.R. su Base Ortofoto 1: 2000  | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.8 Progetto - Stralcio P.P.T.R. su Base Ortofoto 1: 2000        | <i>omissis</i> |
| Tav.AA02       | Planimetria Generale 1: 500   | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA03       | Planimetria Generale Opere Pubbliche                                    | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA04       | Dettagli Chioschi 1:50  | Rev.0) DIC '23 |
| Tav.AA05       | Piante Masseria e Trulli Varie  | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA06       | Prospetti Varie   | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA07       | Render e fotoinserimenti  | Rev.2) NOV '24 |
| Tav.AA08       | Planimetria di insieme di tutta l'area Grotte Varie                     | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA09       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia A Varie        | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AA10       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia B Varie        | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AA11       | Dettagli costruttivi intervento privato Masseria Varie Varie            | Rev.1) OTT '24 |
| Tav.AA12       | Progetto per vincolo a parcheggio L 122/89 Varie                        | Rev.3) DIC '24 |
| Tav.AA13       | Progetto a fil di ferro su base ortofoto Varie                          | Rev.3) DIC '24 |
| Tav.AA14       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia AB Varie       | Rev.0) OTT '24 |
| Tav.AA15       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia C Varie        | Rev.0) OTT '24 |
| Tav.AA16       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia D Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| Tav.AA17       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia E Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| Tav.AA18       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia F Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| Tav.AA19       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia G Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| <i>omissis</i> | Relazione archeologica preliminare                                      | Rev.0) SET '24 |
| Tav.AS01       | Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione Primaria Varie       | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AS02       | Progetto preliminare delle reti (OUP) Varie                             | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AS03       | Progetto preliminare Pubblica illuminazione, Enel e Telecom (OUP) Varie | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AV01       | Progetto preliminare della sistemazione a verde                         | Rev.4) DIC '24 |

Con pec del 12.2.2025, il Comune di Castellana Grotte ha comunicato agli Uffici regionali la determinazione dirigenziale n.55 del 11.2.2025, con cui il Responsabile del Settore Urbanistica comunale ha preso atto dei verbali di CdS e della conclusione positiva della stessa, demandando alla Regione gli adempimenti di competenza per il perfezionamento del procedimento di che trattasi.

#### Rilevato che

L'Amministrazione comunale ha in corso di realizzazione un progetto, finanziato con fondi regionali connessi al Patto per la Puglia FSC 2014/2020 *Progetto di riqualificazione dell'area circostante e di accesso all'attrattore turistico delle Grotte di Castellana per un turismo sostenibile*, che riguarda le sistemazioni esterne dell'area della Grotte, del Piazzale Anelli, della zona adibita a info-point e parcheggio e della strada di collegamento fra le due aree. Tale "progetto si incentra sulla volontà di rendere l'area di accesso alle Grotte e i suoi annessi un unico grande sistema che lavora come una macchina di accoglienza e di attrazione turistica" (cfr. elaborato RA01 Relazione Tecnica Generale). Il progetto si articola come segue

- zona della grave, museo, biglietteria e pineta: in questa zona il progetto prevede una sistemazione naturalistica dell'area del Piazzale Anelli, mantenendo il fulcro visivo e percettivo dell'elemento "grave";
- zona destinata a info-point: l'area, oggi destinata a parcheggio e info-point, sarà riqualificata con materiali naturali e interventi minimali ma efficaci a renderla idonea a

- una migliore accoglienza del visitatore, con stalli per i parcheggi che potranno diventare superfici per accogliere eventi di grande portata e non ospitabili nell'area del comparto;
- viabilità di collegamento tra le due aree: il progetto è finalizzato a ridurre considerevolmente il traffico veicolare che rappresenta un forte elemento di disturbo dell'area SIC;
  - riqualificazione dell'area di accesso alle grotte che, tra l'altro, prevede l'eliminazione dei chioschi esistenti che conseguentemente dovranno essere ricollocati in altra area, possibilmente adiacente, così da consentire il completamento di tutta la zona Grotte.

Tale intervento non riesce a perseguire l'obiettivo di una effettiva e completa riqualificazione dell'intero attrattore turistico delle Grotte a causa della mancanza di ulteriori aree nella disponibilità patrimoniale del Comune.

A integrazione della riqualificazione complessiva delle aree in questione, il soggetto privato proprietario delle aree limitrofe, interposte tra la zona dell'ingresso alle Grotte e il parcheggio pubblico su Via Papalia, propone una soluzione progettuale che prevede sostanzialmente

- come opere pubbliche, il completamento dei servizi, così articolato
  - ricollocazione dei chioschi per la vendita dei souvenir e servizi pubblici, eliminati dall'area delle Grotte nel progetto in corso di realizzazione, con strutture in legno amovibili su di un'area da sistemare a verde attrezzato da cedere gratuitamente al Comune;
  - realizzazione di un parcheggio pubblico totalmente permeabile con siepi ed essenze arboree tali da consentire il completo ombreggiamento dei posti-auto;
  - realizzazione di un marciapiede ciclo-pedonale di collegamento diretto del parcheggio pubblico esistente in Via Papalia con la zona delle Grotte.
- come opere private, il potenziamento dell'offerta turistica attraverso la realizzazione sulle aree di proprietà del proponente, a esclusione delle aree da cedere gratuitamente al comune, di un progetto sperimentale, che prende spunto dalla LR n.26/2009 *Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta*, per l'insediamento di trulli da destinare a "residenze turistico-alberghiere" –come definite dall'art.3, comma 1, lett."d" della L.R. n.11/1999– e una "masseria" da destinare a ristorante (servizio centralizzato caratteristico delle aziende alberghiere) con le caratteristiche architettoniche di una masseria storica da costruire con le tecniche del passato utilizzando la pietra locale e il legno.

Sotto il profilo urbanistico, il Comune di Castellana Grotte è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale n.2248 del 18.5.1995, pubblicata sul BURP n.78 del 17.7.1995, adeguato al PPTR in data 18.4.2023 con Deliberazione di Consiglio comunale n.23 pubblicata sul BURP n.50 del 1.6.2023.

L'area di intervento, identificata in Catasto al fg.26 p.lle 105-675, è tipizzata in parte *Zona agricola E1* (20.379 mq) e in parte *Parcheggio pubblico Zona A/B* (10.727 mq), per un totale di 31.106 mq.

La proposta di riqualificazione prevede in dettaglio:

- aree da cedere gratuitamente al Comune previa realizzazione di opere ivi previste: 12.822 mq, di cui:
  - viabilità, sottoservizi e pubblica illuminazione: 1.955 mq;
  - parcheggio e verde pubblici: 10.867 mq, di cui:
    - parcheggio pubblico: 4.462 mq;
    - verde attrezzato: 5.298 mq;

- marciapiede e pista ciclabile: 1.107 mq;
- area per intervento privato: 18.284 mq;
- superficie utile lorda complessiva relativa a n.15 gruppi di trulli e cummerse di unità abitative arredate e uno destinato all'attività di reception e deposito biancheria, da destinare a "residenze turistico-alberghiere" e una "masseria" da destinare a ristorante: 1.897 mq, di cui:
  - SUL trulli: 1.137 mq;
  - SUL masseria: 760 mq;
- volume complessivo: 6.451 mc, di cui:
  - V trulli: 3.411 mc;
  - V masseria: 3.040 mc;
- Ift: 0,21 mc/mq = 0,061 mq/mq;
- Iff: 0,36 mc/mq = 0,11 mq/mq;

**Preso atto** del Parere Tecnico della Sezione Urbanistica regionale (Allegato A).

**Preso atto** del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR, della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale (Allegato B).

**Preso atto** della determinazione dirigenziale della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali n.868 del 20.12.2024 avente ad oggetto "VAS\_2178\_SEM – Verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i. per la *Riqualificazione della zona turistica delle Grotte* in variante al PRG vigente del Comune di Castellana Grotte. PROVVEDIMENTO DI VERIFICA semplificata, comprensiva di VInCA, ai sensi degli artt.8-17 della LR n.44/2012 e dell'art.6 del Regolamento Regionale n.18/2013", con la quale veniva dato atto **di non assoggettamento a VAS** della proposta in oggetto «in quanto la variante ricadente in un contesto già urbanizzato consentirà all'Amministrazione di completare il progetto di riqualificazione dell'area delle Grotte, già in corso, con la realizzazione di opere di interesse pubblico (come dichiarato con D.C.C. n. 6 del 21.03.2024...), che allo stato attuale a causa della mancanza di ulteriori aree nella disponibilità patrimoniale del Comune, non riesce a perseguire l'obiettivo di una effettiva e completa riqualificazione dell'intero attrattore turistico delle Grotte».

**Ritenuto che**, alla luce delle risultanze istruttorie di cui agli allegati (Allegati A e B), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

1. di approvare la proposta inoltrata dal Comune di Castellana Grotte, ai sensi dell'art.34 del D. Lgs. n.267/2000 per la "Riqualificazione della zona turistica delle Grotte", secondo lo Schema di Accordo di Programma (Allegato E) che, a seguito di ratifica del Consiglio comunale e approvazione con Decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Castellana Grotte;
2. di rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 della NTA del PPTR vigente.

Vista la DGR del 15.09.2021 n.1466 recante "Approvazione della strategia regionale per la parità di genere denominata "Agenda di genere".

Vista la DGR del 26.09.2024 n.1295 recante "Valutazione di Impatto di Genere (VIG). Approvazione / Indirizzi metodologico-operativi e avvio fase strutturale".

#### ***Garanzie di riservatezza***

"La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi

avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.”

**L'impatto di genere del presente atto risulta: neutro.**

**COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.**

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

**Tutto ciò premesso**, al fine della definizione dell'Accordo di Programma in oggetto, ai sensi dell'art. 4, co.4 lettera e) della L.R. 7/1997, si propone alla Giunta regionale:

1. di prendere atto di quanto evidenziato nei pareri tecnici di cui agli Allegati A e B del documento istruttorio;
2. di approvare la proposta inoltrata dal Comune di Castellana Grotte *nei termini di cui agli allegati A-B-C-D-E-F parti integranti del presente provvedimento*, e per l'effetto di dare atto che il Presidente provvederà alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 per la “Riqualificazione della zona turistica delle Grotte” secondo lo schema allegato (All. E), che a seguito di ratifica del Consiglio comunale e approvazione con Decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Castellana Grotte;
3. di rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR vigente;
4. di demandare alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Castellana Grotte;
5. *di pubblicare il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art.3 dell'art.3 della L.R. n.18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art.32 comma 1 della L. n.69/2009 in versione integrale.*

I sottoscritti attestano la regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art.6, co.3, lett. da "a" a "e" delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n.1374.

IL RESPONSABILE E.Q. "Rigenerazione urbana":  
(Pierluca Lestingi) *firma*

PIERLUCA LESTINGI  
30.09.2025 14:47:22  
GMT+02:00

IL RESPONSABILE E.Q. "Pianificazione urbanistica":  
(Valentina Battaglini) *firma*

VALENTINA  
BATTAGLINI  
30.09.2025  
13:00:33 UTC

IL RESPONSABILE E.Q. "Compatibilità paesaggistica dei piani urbanistici attuativi...":  
(Luigi Guastamacchia) *firma*

Luigi  
Guastamacchia  
30.09.2025  
15:30:58  
GMT+02:00

IL RESPONSABILE E.Q. "Coerenza dei piani con i progetti territoriali per il paesaggio":  
(Giuseppe Volpe) *firma*

Giuseppe Volpe  
30.09.2025 15:39:31  
GMT+02:00

IL DIRIGENTE della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio:  
(Vincenzo Lasorella) *firma*

Vincenzo  
Lasorella  
30.09.2025  
16:45:01  
GMT+02:00

IL DIRIGENTE della Sezione Urbanistica:  
(Giuseppe Angelini) *firma*

Giuseppe  
Angelini  
30.09.2025  
16:58:59  
GMT+02:00

Il Direttore, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di DGR.

IL DIRETTORE di Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana:  
(Paolo Francesco Garofoli) *firma*

Paolo  
Francesco  
Garofoli  
01.10.2025  
08:56:01  
GMT+01:00

Il Presidente della Giunta regionale, ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

**propone**

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.

*firma*



Michele Emiliano  
03.10.2025 13:02:54  
GMT+02:00

\*\*\*

Dalla pagina successiva seguono gli allegati:

- Allegato A** Parere tecnico della Sezione Urbanistica
- Allegato B** Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR, della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
- Allegato C** Parere ai sensi dell'art.89 DPR 380/2001 della Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture
- Allegato D** Determinazione dirigenziale di conclusione della conferenza di servizi
- Allegato E** Schema di Accordo di Programma
- Allegato F** Schema di Convenzione urbanistica

# Allegato A



**REGIONE  
PUGLIA**

Giuseppe  
Angelini  
30.09.2025  
17:04:07  
GMT+02:00

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

## PARERE TECNICO

**OGGETTO:** COMUNE DI CASTELLANA GROTTE – Accordo di Programma per la *Riqualificazione della zona turistica delle Grotte*, in variante al PRG vigente ai sensi dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000.

### Premesse

Con deliberazione n.6 del 21.3.2024, il Consiglio comunale di castellana Grotte prendeva atto della proposta in oggetto formulata dalla società Edes srl e dichiarava l'interesse pubblico per le seguenti opere da far realizzare dal proponente con la cessione gratuita delle aree al Comune di Castellana Grotte:

- area a verde attrezzato con ampio spazio per la sosta dei turisti nelle immediate vicinanze della zona di ingresso alle Grotte con il riposizionamento dei chioschi per la vendita dei souvenir;
- parcheggio pubblico green (anche in attuazione delle previsioni di PRG) a servizio dei dipendenti e degli operatori e per il pubblico, su area totalmente permeabile;
- collegamento diretto del parcheggio pubblico esistente su via Papalia con l'area delle Grotte con percorso pedonale e pista ciclabile;

e demandava al Sindaco, ai sensi del comma 3 dell'art.34 del d.lgs. n.267/2000, la convocazione della conferenza di servizi per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma tra la Regione Puglia, il Comune di Castellana Grotte e gli altri enti coinvolti.

Con nota prot. n.15162 del 5.7.2024, il Sindaco ha formulato al Presidente della Giunta regionale richiesta di sottoscrizione ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i. dell'Accordo di Programma per la riqualificazione della zona turistica delle Grotte con realizzazione di opere pubbliche secondo la proposta presentata dalla società Edes srl.

Con nota prot. n.15166 del 5.7.2023, il Comune di Castellana Grotte, in qualità di Amministrazione procedente, ha convocato, ai sensi dell'art.14 comma 2 della legge n.241/1990 ssmmii, conferenza di servizi decisoria da effettuarsi in forma simultanea e modalità sincrona presso la sede della Sezione Urbanistica regionale alla via Gentile n.52 in Bari. Contestualmente veniva richiesto all'Autorità Competente in materia ambientale della Regione Puglia -Sezione Autorizzazioni Ambientali- di integrare il procedimento di AdP con le valutazioni ambientali e attivare la consultazione di cui alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art.6 punto 1 lett."f" del RR n.18/2013.

La formulazione definitiva della proposta, oggetto dell'AdP, risulta costituita dai seguenti elaborati, consultabili, insieme ai verbali della CdS con pareri allegati, al link seguente [https://drive.google.com/drive/folders/16Vyu00zB4FUeP2UPkXwTRZAjwJ1Xelx?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/16Vyu00zB4FUeP2UPkXwTRZAjwJ1Xelx?usp=drive_link):

| codice     | titolo  | revisione      |
|------------|---|----------------|
| RA01       | Relazione Tecnica Generale - verifica Standard              | Rev.4) NOV '24 |
| RA02       | Rapporto ambientale per verifica di assoggettabilità a VAS  | Rev.0) MAG '24 |
| RA03       | Quadro programmatico per verifica di assoggettabilità a VAS | Rev.0) MAG '24 |
| RA04       | Relazione di compatibilità paesaggistica                    | Rev.4) NOV '24 |
| Allegato 1 | Allegato n°1 alla relazione paesaggistica                   | Rev.3) DIC '24 |



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

|                |   |                |
|----------------|---|----------------|
| Allegato 2     | Allegato n°2 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24 |
| Allegato 3     | Allegato n°3 alla relazione paesaggistica                               | Rev.0) SET '24 |
| Allegato 4     | Allegato n°4 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24 |
| Allegato 5     | Allegato n°5 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24 |
| Allegato 6     | Allegato n°6 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24 |
| RG01           | Relazione Geologica/Sismica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01     | Rev.0) MAG '24 |
| RG02           | Relazione ai sensi dell'art. 3, c. 5 della L. R. n. 30/2016 - gas Radon | Rev.0) MAG '24 |
| CSU            | Analisi costi / benefici e calcolo CSU                                  | Rev.0) DIC '23 |
| CR             | Cronoprogramma dei lavori   | Rev.0) DIC '23 |
| SC             | Schema di Convenzione Urbanistica                                       | Rev.0) DIC '23 |
| Tav.AR01       | Rilievo piano - altimetrico stato dei luoghi Varie                      | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AR02       | Rilievo alberature - caratteristiche dell'area Varie                    | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AR03       | Rilievo alberature esistenti su catastale e ortofoto Varie              | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AA01       | Inquadramento Urbanistico   | Rev.5) DIC '24 |
| <i>omissis</i> | foglio 1.1 Stato di Fatto - Stralcio Aerofotogrammetrico 1: 2000        | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.2 Progetto - Stralcio Aerofotogrammetrico 1: 2000              | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.3 Stato di Fatto - Stralcio Catastale 1: 2000                  | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.4 Progetto - Stralcio Catastale 1: 2000                        | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.5 Stato di Fatto - Stralcio P.R.G. 1: 2000                     | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.6 Progetto - Stralcio P.R.G. 1: 2000                           | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.7 Stato di Fatto - Stralcio P.P.T.R. su Base Ortofoto 1: 2000  | <i>omissis</i> |
| <i>omissis</i> | foglio 1.8 Progetto - Stralcio P.P.T.R. su Base Ortofoto 1: 2000        | <i>omissis</i> |
| Tav.AA02       | Planimetria Generale 1: 500   | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA03       | Planimetria Generale Opere Pubbliche                                    | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA04       | Dettagli Chioschi 1:50  | Rev.0) DIC '23 |
| Tav.AA05       | Piante Masseria e Trulli Varie  | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA06       | Prospetti Varie   | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA07       | Render e fotoinserimenti  | Rev.2) NOV '24 |
| Tav.AA08       | Planimetria di insieme di tutta l'area Grotte Varie                     | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA09       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia A Varie        | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AA10       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia B Varie        | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AA11       | Dettagli costruttivi intervento privato Masseria Varie Varie            | Rev.1) OTT '24 |
| Tav.AA12       | Progetto per vincolo a parcheggio L 122/89 Varie                        | Rev.3) DIC '24 |
| Tav.AA13       | Progetto a fil di ferro su base ortofoto Varie                          | Rev.3) DIC '24 |
| Tav.AA14       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia AB Varie       | Rev.0) OTT '24 |
| Tav.AA15       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia C Varie        | Rev.0) OTT '24 |
| Tav.AA16       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia D Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| Tav.AA17       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia E Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| Tav.AA18       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia F Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| Tav.AA19       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia G Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| <i>omissis</i> | Relazione archeologica preliminare                                      | Rev.0) SET '24 |
| Tav.AS01       | Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione Primaria Varie       | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AS02       | Progetto preliminare delle reti (OUP) Varie                             | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AS03       | Progetto preliminare Pubblica illuminazione, Enel e Telecom (OUP) Varie | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AV01       | Progetto preliminare della sistemazione a verde                         | Rev.4) DIC '24 |



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

Con pec del 12.2.2025, il Comune di Castellana Grotte ha comunicato agli Uffici regionali la determinazione dirigenziale n.55 del 11.2.2025, con cui il Responsabile del Settore Urbanistica comunale ha preso atto dei verbali di CdS e della conclusione positiva della stessa, demandando alla Regione gli adempimenti di competenza per il perfezionamento del procedimento di che trattasi.

**Descrizione della proposta di Accordo di Programma**

L'Amministrazione comunale ha in corso di realizzazione un progetto, finanziato con fondi regionali connessi al Patto per la Puglia FSC 2014/2020 *Progetto di riqualificazione dell'area circostante e di accesso all'attrattore turistico delle Grotte di Castellana per un turismo sostenibile*, che riguarda le sistemazioni esterne dell'area della Grotte, del Piazzale Anelli, della zona adibita a info-point e parcheggio e della strada di collegamento fra le due aree. Tale "progetto si incentra sulla volontà di rendere l'area di accesso alle Grotte e i suoi annessi un unico grande sistema che lavora come una macchina di accoglienza e di attrazione turistica" (cfr. elaborato RA01 Relazione Tecnica Generale). Tale progetto si articola come segue

- zona della grave, museo, biglietteria e pineta: in questa zona il progetto prevede una sistemazione naturalistica dell'area del Piazzale Anelli, mantenendo il fulcro visivo e percettivo dell'elemento "grave";
- zona destinata a info-point: l'area, oggi destinata a parcheggio e info-point, sarà riqualificata con materiali naturali e interventi minimali ma efficaci a renderla idonea a una migliore accoglienza del visitatore, con stalli per i parcheggi che potranno diventare superfici per accogliere eventi di grande portata e non ospitabili nell'area del comparto;
- viabilità di collegamento tra le due aree: il progetto è finalizzato a ridurre considerevolmente il traffico veicolare che rappresenta un forte elemento di disturbo dell'area SIC;
- riqualificazione dell'area di accesso alle grotte che, tra l'altro, prevede l'eliminazione dei chioschi esistenti che conseguentemente dovranno essere ricollocati in altra area, possibilmente adiacente, così da consentire il completamento di tutta la zona Grotte.

Tale intervento non riesce a perseguire l'obiettivo di una effettiva e completa riqualificazione dell'intero attrattore turistico delle Grotte a causa della mancanza di ulteriori aree nella disponibilità patrimoniale del comune.

A integrazione della riqualificazione complessiva delle aree in questione, il soggetto privato proprietario delle aree limitrofe, interposte tra la zona dell'ingresso alle Grotte e il parcheggio pubblico su Via Papalia, propone una soluzione progettuale che prevede sostanzialmente

- come opere pubbliche, il completamento dei servizi, così articolato
  - ricollocazione dei chioschi per la vendita dei souvenir e servizi pubblici, eliminati dall'area delle Grotte nel progetto in corso di realizzazione, con strutture in legno amovibili su di un'area da sistemare a verde attrezzato da cedere gratuitamente al Comune;
  - realizzazione di un parcheggio pubblico totalmente permeabile con siepi ed essenze arboree tali da consentire il completo ombreggiamento dei posti-auto;
  - realizzazione di un marciapiede ciclo-pedonale di collegamento diretto del parcheggio pubblico esistente in Via Papalia con la zona delle Grotte.
- come opere private, il potenziamento dell'offerta turistica attraverso la realizzazione sulle aree di proprietà del proponente, a esclusione delle aree da cedere gratuitamente al comune, di un progetto sperimentale, che prende spunto dalla LR n.26/2009 *Tutela e valorizzazione del sistema*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

*costruttivo con copertura a volta*, per l'insediamento di trulli da destinare a "residenze turistico-alberghiere" –come definite dall'art.3, comma 1, lett."d" della L.R. n.11/1999– e una "masseria" da destinare a ristorante (servizio centralizzato caratteristico delle aziende alberghiere) con le caratteristiche architettoniche di una masseria storica da costruire con le tecniche del passato utilizzando la pietra locale e il legno.



Figura 1: planimetria d'insieme area Grotte, tratta dall'elaborato TAV.AA08

Sotto il profilo urbanistico, Comune di Castellana Grotte è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale n.2248 del 18.5.1995, pubblicata sul BURP n.78 del 17.7.1995, adeguato al PPTT in data 18.4.2023 con Deliberazione di Consiglio comunale n.23 pubblicata sul BURP n.50 del 1.6.2023.

L'area di intervento, identificata in Catasto al fg.26 p.lle 105-675, è tipizzata in parte *Zona agricola E1* (20.379 mq) e in parte *Parcheggio pubblico Zona A/B* (10.727 mq), per un totale di 31.106 mq.



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

La proposta di riqualificazione prevede in dettaglio:

- aree da cedere gratuitamente al Comune previa realizzazione di opere ivi previste: 12.822 mq, di cui:
  - viabilità, sottoservizi e pubblica illuminazione: 1.955 mq;
  - parcheggio e verde pubblici: 10.867 mq, di cui:
    - parcheggio pubblico: 4.462 mq;
    - verde attrezzato: 5.298 mq;
    - marciapiede e pista ciclabile: 1.107 mq;
- area per intervento privato: 18.284 mq;
- superficie utile linda complessiva relativa a n.15 gruppi di trulli e cummerse di unità abitative arredate e uno destinato all'attività di reception e deposito biancheria, da destinare a "residenze turistico-alberghiere" e una "masseria" da destinare a ristorante: 1.897 mq, di cui:
  - SUL trulli: 1.137 mq;
  - SUL masseria: 760 mq;
- volume complessivo: 6.451 mc, di cui:
  - V trulli: 3.411 mc;
  - V masseria: 3.040 mc;
- Ift: 0,21 mc/mq = 0,061 mq/mq;
- Iff: 0,36 mc/mq = 0,11 mq/mq;

| <b>VERIFICHE DM n.1444/68 art.5 comma 2: superfici minime spazi pubblici e parcheggi</b> |                             |
|--|-----------------------------|
| standard richiesto (80% superficie linda attività terziarie pari a 1.897 mq)             | 1.518 mq                    |
| ci cui almeno la metà destinata a parcheggi  | 759 mq                      |
| spazi pubblici da destinare ad attività collettive                                       | 12.822 mq <b>VERIFICATO</b> |
| di cui a parcheggio (3° piano interrato)   | 4.462 mq <b>VERIFICATO</b>  |

| <b>VERIFICA SUPERFICI PARCHEGGI PERTINENZIALI legge n.122/89</b>     |                            |
|--|----------------------------|
| superficie richiesta (10% volume attività terziarie pari a 6.451 mq) | 646 mq                     |
| superficie di progetto   | 1.321 mq <b>VERIFICATO</b> |

### L'interesse pubblico

Con riferimento alla dichiarazione di interesse pubblico sotteso all'avvio della procedura di AdP, con DCC n. 6 del 21.03.2024 il Consiglio Comunale ha deliberato quanto segue:

«la proposta presentata dalla EDES S.r.l. può ritenersi di **interesse pubblico** in quanto prevede la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle seguenti opere:

- area a verde attrezzato con ampio spazio per la sosta dei turisti nelle immediate vicinanze della zona di ingresso alle Grotte con il riposizionamento dei chioschi per la vendita dei souvenir che saranno realizzati con strutture in legno facilmente amovibili considerato che sorgono su di un'area sottoposta a vincolo ministeriale (Bene Paesaggistico – immobili e aree di interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio);
- parcheggio pubblico green (anche in attuazione delle previsioni di PRG) a servizio dei dipendenti e degli operatori oltre che per i diversamente abili e per il pubblico, su area totalmente permeabile ed immersa nel verde con essenza arborea autoctone in grado di realizzare un



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

ottimo livello di ombreggiamento per parcheggio e percorsi. Questo parcheggio andrà a sostituire il parcheggio attualmente esistente proprio a ridosso della zona Grotte su area asfaltata, con recupero di circa 3.000mq di superficie da rendere permeabile e rinverdire;

- collegamento diretto del parcheggio pubblico esistente su via Papalia con l'area delle Grotte con percorso pedonale e pista ciclabile totalmente permeabile, alberato ed illuminato. [...]».

Si ricorda preliminarmente che il requisito fondamentale, che i soggetti coinvolti in un accordo di programma devono affrontare prioritariamente per legittimare un'eventuale iniziativa progettuale, è l'interesse pubblico, inteso come verifica dei presupposti rilevanti dell'opera rispetto alle funzioni istituzionali perseguite dalle singole Amministrazioni nello svolgimento delle attività previste dai rispettivi ordinamenti. L'istituto dell'accordo di programma si prefigge lo scopo di definire e attuare in modo coordinato i processi per la localizzazione e realizzazione di opere pubbliche, interventi e programmi di interventi sul territorio degli Enti territorialmente interessati dallo sviluppo delle iniziative. Tali eventi di norma non sono previsti dagli strumenti urbanistici, per cui il ruolo che esercita prevalentemente l'accordo di programma è quello di coordinare le azioni dell'iniziativa progettuale con gli aspetti urbanistici e finanziari realizzando quel processo di economia urbana bilanciato su un corretto modello di sviluppo sostenibile.

Tanto premesso, si prende atto che il Comune di Castellana Grotte riconosce d'interesse pubblico la "riqualificazione della zona turistica delle Grotte", in linea con l'idea più generale di caratterizzare l'area con un'offerta turistico-alberghiera, al fine di trattenere in situ, e per tempi più lunghi, il flusso di turisti richiamati dalla presenza delle Grotte. La proposta progettuale in argomento si inserisce in questa prospettiva comunale, a completamento di un quadro più ampio che ha avuto avvio con un intervento in fase di esecuzione finanziato con fondi regionali. La proposta in argomento, finanziata da un soggetto privato, comporta una variante urbanistica finalizzata all'insediamento di un'attività turistico-ricettiva afferente alla **tipologia di "residenze turistico-alberghiere" di cui alla LR n.11/1999 art.3 comma 1 lett."d"**, come disciplinate all'art.4 punto 4 e alle tabelle A, D e G della stessa legge regionale. Tale destinazione appare coerente con le finalità dell'interesse pubblico che vertono sulla riqualificazione turistica dell'area delle Grotte.

### Il profilo urbanistico

La proposta progettuale risulta in contrasto con le norme urbanistiche vigenti pertanto comporta variante al PRG, in ordine alla destinazione delle aree interessate e segnatamente:

- variazione della Zona agricola E1 (20.379 mq) per realizzare viabilità ciclo-pedonale (1.955 mq) e destinazione turistico-alberghiera (18.284 mq);
- riperimetrazione di *Parcheggio pubblico Zona A/B* (10.727 mq) per realizzare parcheggio e verde pubblici (10.867 mq).

Con riferimento agli standard urbanistici, premesso che l'area d'intervento è per circa un terzo (10.727 mq) tipizzata *Parcheggio pubblico per le zone A e B*, visto che il progetto richiede un minimo di 759 mq di parcheggio pubblico, considerato che la proposta ne restituisce 4.462 mq, questa Sezione nell'ambito della conferenza di servizi -prot. n.379919 del 25.7.2024- paventava localmente un deficit di  $10.727 - 4.462 + 759 = 7.024$  mq di parcheggio pubblico. Sul punto il proponente, nella *Relazione Tecnica Generale* aggiornata a ottobre 2024 (RA01.3), in aggiunta alla verifica già eseguita su tutto il territorio comunale, ha chiarito, con il supporto della tecnologia GIS, che, in ordine alla dotazione di standard per le zona B7 delle Grotte, l'attuale dotazione è pari a 26.740 mq a fronte di un fabbisogno minimo di 6.520 mq (nell'ipotesi più gravosa in cui la totalità della volumetria rilevata



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

fosse destinata a terziario), cioè quattro volte il minimo richiesto. In aggiunta il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio per 86 posti auto su di un'area di 4.462 mq, di cui 759 mq utili per soddisfare lo standard a parcheggio del nuovo intervento e 3.703 mq che andranno a sommarsi ai 26.740 mq di parcheggio esistente a servizio dell'area delle Grotte, portando questa dotazione a 30.443 mq.

Con riferimento ai parcheggi privati, l'elaborato integrativo TAV.AA12.1 aggiornato a ottobre 2024 evidenzia la distribuzione dei parcheggi privati con la verifica della legge n.122/1989:  
dotazione di progetto = 1.321 mq >> 646 mq = 6.451 mc (volume complessivo) x 0,1.

#### **Verifica del Contributo Straordinario di Urbanizzazione**

Con la nota recante *Precisazioni a seguito verbale CdS del 16.7.2024*, allegata al verbale della seconda riunione, l'Ufficio Settore vi comunale ha verificato il *Calcolo del maggior valore generato dalla trasformazione del terreno* ai sensi dell'art.9 LR n.18 del 30.4.2019, eseguito dal proponente nell'elaborato TAV.CSU:

**CSU** = 50% x MV x 1,20 = 50% (VT1 - VT0) = 50% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)] = **946.542,64 €**, dove

- 1,20: coefficiente moltiplicativo relativo al contesto territoriale prevalentemente urbanizzato;
- MV: maggior valore generato dalla trasformazione = VT1 - VT0 = ;
  - o VT1: valore della trasformazione = VM - CT = 1.764.642,93 €;
    - VM: valore di mercato dopo la trasformazione = 7.000.000 €;
    - CT: costo della trasformazione = 5.235.357,07 €;
  - o VT0: valore attuale del terreno = 37.327,20 €.

Tali valori sono stati determinati dal soggetto proponente (cfr. elaborato *CSU Analisi costi / benefici e calcolo CSU*) e avallati da codesto Ufficio comunale (cfr. *Relazione integrativa* dell'Ufficio Urbanistica comunale allegato alla seconda convocazione) come segue:

il valore di mercato (VM) delle opere private comprese le aree di pertinenza, determinato sulla base di analisi di mercato riferite alla rendita ipotetica di strutture di questo tipo ("masseria" e "trulli"), risulta pari a 7.000.000 €;

il costo di trasformazione (CT), determinato in modo parametrico utilizzando il prezzario regionale delle opere pubbliche, e attualizzato a un tasso del 3%, risulta pari a 5.235.357,07 €;

il valore attuale del terreno (VT0), nell'ipotesi estrema con valore del suolo più basso (uliveto 11.100 €/ha), porta a un valore di 37.327,20 €.

Ciò posto, considerato che il computo metrico estimativo delle **opere pubbliche a realizzarsi** (viabilità e sottoservizi, verde pubblico attrezzato con chioschi, collegamento ciclo-pedonale con Via Papalia, parcheggio pubblico per ottantasei posti) porta a **1.327.101,43 €**, quest'ultimo importo è superiore al CSU (**946.542,64 €**) e pertanto la verifica risulta soddisfatta.

#### **Conclusioni**

In considerazione di quanto sopra, esaminata la proposta progettuale sotto il profilo procedurale/documentale, urbanistico, sociale, economico nonché dell'interesse e del beneficio pubblico (L.R. n.18/2019), attese le finalità e gli obiettivi dell'intervento innanzi richiamati, si ritiene condivisibile il ricorso dell'Amministrazione Comunale all'istituto dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del DLgs 267/2000.



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA

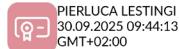
Con riferimento agli aspetti di natura urbanistica, la variante in questione produce una trasformazione che può ritenersi compatibile con l'assetto del contesto nel quale si inserisce.

Per quanto attiene all'interesse pubblico dell'iniziativa, si ritiene che la proposta progettuale possa considerarsi coerente con la determinazione dell'amministrazione comunale di caratterizzare l'area delle Grotte con un'offerta turistico-alberghiera finalizzata a trattenere in sito il flusso turistico richiamato dalla presenza delle Grotte stesse.

Tutto ciò premesso, preso atto della proposta progettuale in oggetto, in virtù di quanto sopra rappresentato e alla luce delle attestazioni, esplicitazioni e motivazioni addotte dal Comune di Castellana Grotte, si ritiene di esprimere **parere favorevole**.

Il presente provvedimento viene espresso ai soli fini urbanistici e fatta salva l'acquisizione di ulteriori pareri, autorizzazioni, nullaosta relativi ad altri vincoli gravanti sulle aree interessate da rilasciarsi da parte di altri Enti o Uffici.

**E.Q. Rigenerazione Urbana**  
arch. Pierluca Lestingi



PIERLUCA LESTINGI  
30.09.2025 09:44:13  
GMT+02:00

**E.Q. Pianificazione Urbanistica**  
arch. Valentina Battaglini



VALENTINA  
BATTAGLINI  
30.09.2025  
07:51:33 UTC

**Dirigente Sezione Urbanistica**  
ing. Giuseppe Angelini



Giuseppe Angelini  
30.09.2025  
16:43:36  
GMT+02:00



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**  
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**  
**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

*Allegato B*

**PARERE TECNICO**

**Comune di Castellana Grotte. Richiesta di sottoscrizione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 per la "Riqualificazione della zona turistica delle Grotte".**

**Proponente: Edes Srl. (ex art. 96.1.c delle NTA del PPTR)**

Con nota 4169 dell'1.2.2025, acquisita al protocollo col n. 4169 del 14.2.2025, in relazione all'Accordo di Programma (A. di P.) in oggetto, il Comune di Castellana Grotte ha trasmesso la determina dirigenziale n. 55 dell'11.2.2025 del SETTORE VI - URBANISTICA - DIGITALIZZAZIONE - PATRIMONIO - ATTIVITÀ PRODUTTIVE con cui si è adottata la determinazione di conclusione della Conferenza di Servizi (C. di S.) decisoria ex art.14-quater della L.n.241/1990, indetta con nota prot. n. 15166 del 5.7.2024.

In relazione alla richiesta in oggetto, al fine del parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.c delle NTA del PPTR, si richiamano le note prot n. 389290 del 31.7.2024, n. 538756 del 4.11.2024, n. 612229 del 10.12.2024, che qui si intendono integralmente riportate e i contributi espressi nelle cinque sedute della C. di S. come da verbali allegati. In particolare si richiama la nota prot. n. 612229, trasmessa nella quinta ed ultima seduta di C. di S. del 10.12.2024, con la quale si è concluso quanto segue:

*"visti gli elaborati progettuali si ritiene che possa essere rilasciato per l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 "Riqualificazione della zona turistica delle Grotte" il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR con la riprogettazione dell'ex area parcheggio con più ampi spazi pedonali e verdi."*

Considerato che nella determinazione n. 55 dell'11.2.2025 il Comune ha *"preso atto degli elaborati sostitutivi, in adeguamento alle prescrizioni emerse in sede regionale e segnalate in Conferenza di Servizi del 10/12/2024 in ordine alla riprogettazione dell'ex area parcheggio con più ampi spazi pedonali e verdi, e che gli stessi venivano trasmessi con note prott. n. 28277/28278/28280/28281/28282/28283/28284/28285 del 23/12/2024 unitamente alla trasmissione del verbale n. 5 del 10/12/2024"*, visti detti elaborati, si ritiene che possa essere espresso, **PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR** per la proposta di **Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 "Riqualificazione della zona turistica delle Grotte"**. Proponente: Edes srl

Il Funzionario EQ  
**Arch. Giuseppe Volpe**

 Giuseppe Volpe  
27.02.2025 14:03:27  
GMT+02:00

Il Funzionario EQ  
**Arch. Luigi Guastamacchia**

 Luigi  
Guastamacchia  
27.02.2025  
14:00:41  
GMT+02:00

Il Dirigente  
**Arch. Vincenzo Lasorella**

 Vincenzo  
Lasorella  
27.02.2025  
13:24:52  
GMT+02:00

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)



DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

Trasmissione a mezzo posta  
elettronica, ai sensi dell'art.47  
del D.Lgs. n.82/2005

**Comune di Castellana Grotte (BA)**

Settore VI Urbanistica - Digitalizzazione – Patrimonio - Attività Produttive  
urbanistica@mailcert.comune.castellanagrotte.ba.it

**Oggetto:** Proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. per la “Riqualificazione della zona turistica delle Grotte” - Soggetto proponente: EDES S.r.l.

**Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.**

Con riferimento alla vostra nota protocollo numero 22535 del 18/10/2024, acquisita agli atti di questa Sezione in pari data con protocollo numero 511277, finalizzata all’ottenimento del parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n.380/01 e ss.mm.ii. recante “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, relativamente alla progettazione proposta:

- considerato che l’area in questione, secondo le NTC 2018, è caratterizzata da un’accelerazione orizzontale massima attesa (ag), con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni, compresa tra **0,050 e 0,075**;
- visti gli elaborati trasmessi con la predetta nota ed in particolare:
  - l’elaborato “1.RA01 – Relazione Tecnica Generale – Verifica Standard” nel quale si riporta che:
    - *l’Amministrazione comunale ha in corso di realizzazione un progetto, finanziato con fondi regionali di riqualificazione dell’area delle grotte (omissis), a valere sulle risorse FSC 2014/2020 - Patto per la Puglia. (omissis) Il progetto prevede la riqualificazione dell’area circostante e di accesso all’attrattore turistico delle Grotte, finalizzata alle attività di promozione, infrastrutturazione turistica e valorizzazione dei beni demaniali della Regione Puglia; (omissis) in generale, il progetto di*

|  |
|--|
| REGIONE PUGLIA                             |
| U  |
| OPERA CONDOME ALLO SPAGNOLE D'IGNOTA       |
| PROTOCOLLO N. 053310/Z/2024 Del 01/11/2024 |
| Protocollo ricevuto - Caso n. 11200        |

Comune di Castellana Grotte - Prot. n. 0023893 del 04/11/2024 - ARRIVO

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE  
Via Gentile, 52 - Palazzina Polifunzionale - 70126 (BA)  
Pec: servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

*riqualificazione riguarda esclusivamente le sistemazioni esterne dell'area delle Grotte, senza alcun tipo di edificazione e alterazione dell'assetto idro-geo-morfologico delle zone in superficie e nel sottosuolo, garantendo il mantenimento degli equilibri ambientali e paesaggistici di altissimo valore identificati dal vincolo apposto dal Ministero dei Beni e Attività Cultura (D.M. 14.11.1983 e D.M. 01.08.1985), nonché dal riconoscimento come Sito di Interesse Comunitario (previsto per le aree naturali dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare);*

- con altro finanziamento è stato approvato il progetto di riqualificazione dell'area di accesso alle grotte denominato “Parco diffuso delle grotte”, già in corso di realizzazione, che prevede i seguenti interventi:*
  - 1. la riqualificazione dell'ingresso alle grotte con eliminazione dei “chioschi” per la vendita dei souvenir che rappresentano dei detrattori ambientali, senza l'individuazione della loro nuova collocazione;*
  - 2. la rimozione dell'attuale parcheggio per circa 50 posti auto ad uso esclusivo del personale in servizio alle grotte, senza individuare un parcheggio alternativo;*
- il progetto del proponente si pone tra gli obiettivi quello di perseguire l'interesse pubblico finalizzato ad attuare il completamento della riqualificazione di tutta l'area;*
- il progetto si sviluppa su un'area di poco più di tre ettari (p.lle nn. 105 e 675) di proprietà esclusiva della società EDES S.r.l. (proponente), tipizzata in parte come zona “agricola E1” per circa 20.886mq ed in parte a “Parcheggio Pubblico” per circa 10.220mq, dal P.R.G. vigente e adeguato al PPTR. L'area ha una forte valenza turistica, inoltre ricade in una zona totalmente urbanizzata (strada al contorno su due lati, sottoservizi gas, acquedotto, energia elettrica, telefonia, pubblica illuminazione);*
- il risultato atteso e il beneficio pubblico che sottendono l'interesse pubblico si riassume nei seguenti punti, il cosiddetto DARE del proponente:*

Comune di Castellana Grotte - Prot. n. 0023893 del 04/11/2024 - ARRIVO



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

- 1) realizzazione di un'area a verde attrezzato con ampio spazio per la sosta dei turisti nelle immediate vicinanze della zona di ingresso alle grotte con il riposizionamento dei chioschi per la vendita dei souvenir che saranno realizzati con strutture in legno facilmente amovibili considerato che sorgono su di un'area sottoposta a vincolo ministeriale (Bene Paesaggistico – immobili e aree di interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio);
  - 2) realizzazione di un parcheggio pubblico green (anche in attuazione delle previsioni di PRG) a servizio dei dipendenti e degli operatori oltre che per i diversamente abili e per il pubblico, su area totalmente permeabile ed immersa nel verde con essenza arborea autoctone in grado di realizzare un ottimo livello di ombreggiamento per parcheggio e percorsi. Questo parcheggio andrà a sostituire il parcheggio attualmente esistente proprio a ridosso della zona grotte su area asfaltata, con recupero di circa 3.000mq di superficie da rendere permeabile e rinverdire;
  - 3) collegamento diretto del parcheggio pubblico esistente su via Papalia con l'area delle grotte con marciapiede e pista ciclabile totalmente permeabile, alberato ed illuminato;
- il progetto proposto prevede, inoltre, la realizzazione di un intervento privato, su area di 18.284 mq, che, al fine di potenziare l'offerta turistica, consisterà nella realizzazione di n. 21 gruppi di trulli (13 trulli a 3 coni e 8 trulli a singolo cono) riuniti in 13 unità autonome da destinare ad attività ricettiva ex art. 6, comma 10 della L. n. 217/83 ed una masseria da destinare a ristorante e costruire in pietra locale con le tecniche tradizionali in applicazione della L.R. n. 26/2009 "Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta". (omissis) L'intervento sarà realizzato con tutte le tecniche della sostenibilità ambientale, tutte le sistemazioni esterne, giardini, parcheggi, viabilità, saranno totalmente permeabili utilizzando esclusivamente materiali naturali locali;



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

- l'elaborato "5.RG01 - Relazione Geologica/Sismica, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.", a firma del Dott. Geol. Mario Rotolo iscritto all'Ordine Regionale dei Geologi della Puglia al n. 273, nel quale si riporta che:
  - il sito in esame, localizzato su via Grotte e via Papalia, ha una quota altimetrica media di 330 m s.l.m;
  - l'unità lithostratigrafica che affiora nell'area è riferibile ai "Calcari di Altamura": trattasi di calcari detritici organogeni a grana fine con abbondanti resti fossiliferi tipo Rudiste e calcari dolomitici in grassi banchi, dello spessore di un metro circa e tenace alla scala del campione;
  - l'area in esame coincide con una superficie pianeggiante;
  - la circolazione idrica superficiale è limitata al deflusso delle acque piovane negli impluvi naturali in occasione di eventi eccezionali, mancano del tutto falde superficiali, mentre l'idrografia sotterranea è molto sviluppata all'interno dell'acquifero carbonatico grazie al carsismo. Infatti, il deflusso idrico sotterraneo verso il livello base (mare) avviene attraverso le forme carsiche ipogee diffuse nel sottosuolo, costituite da una rete di canalizzazioni, fratture e inghiottitoi;
  - dalla consultazione del Piano di Tutela delle Acque si rileva che, in virtù della distanza dalla linea di costa, il livello piezometrico della falda si attesta a circa 75 m sopra il livello del mare e 255 m di profondità;
  - sulla scorta di osservazioni superficiali, di dati di cartografia geologica è stato ricavato un modello a due strati riferito alla seguente successione costituita da:
    - ammasso superficiale - "prevalentemente terroso";
    - ammasso di base - "prevalentemente roccioso";
  - il substrato roccioso si rinviene al di sotto di uno strato di terreno vegetale e calcari fratturati e molto alterati avente uno spesso di circa 120 cm a cui segue il substrato roccioso, corrispondente all'effettivo sedime di fondazione;

Comune di Castellana Grotte - Prot. n. 0023893 del 04/11/2024 - ARRIVO



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE**

- dalle indagini sismiche in situ, svolte con le metodologia a rifrazione, è stato possibile classificare, tabella 3.2.II del D.M. 17 gennaio 2018, il sottosuolo delle aree investigate come riferibile alla categoria A;
  - vista la carta delle aree soggette a rischio idrogeologico del Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia (PAI) da cui si rileva che le aree in questione **non ricadono** tra quelle perimetrati a rischio geomorfologico e a rischio idraulico;
  - viste le mappe del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dalle quali emerge che le aree in questione **non ricadono** tra quelle a pericolosità idraulica;
  - vista la carta Idrogeomorfologica della Puglia dalla quale si rileva che le aree in questione **sono parzialmente interessate** da una *faglia presunta*, nell'ambito degli elementi del sistema idrogeomorfologico a scala locale;
  - visto che le aree in questione **non risultano sottoposte** a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267;
  - vista l'attestazione di versamento degli oneri istruttori previsti dalla D.G.R. 26 gennaio 2011 n.88;
- si esprime parere **FAVOREVOLE ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.**, esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geologica contenuta nella relazione del professionista incaricato, **con le seguenti prescrizioni:**
- che in fase di progettazione esecutiva, o comunque prima della cantierizzazione di qualsivoglia edificio vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio (conformi alle norme di settore e a quelle sulle costruzioni vigenti), al fine di verificare le condizioni geologico-tecniche dei terreni fondazionali e prevederne eventuali bonifiche, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale, scongiurare eventuali sedimenti assoluti e



REGIONE  
PUGLIA

DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

differenziali nonché la presenza di isolati fenomeni di dissesto superficiale e/o profondo;

- che vengano previsti, a valle di indagini geognostiche che accertino la presenza di eventuali falde superficiali, sistemi di controllo e regimazione dei flussi idrici che possano interessare i piani fondazionali;
- che vengano previsti sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che possano interessare il progetto in questione;
- che qualunque modifica e/o variante alla progettazione proposta venga prontamente sottoposta a questa Sezione per un'approfondita valutazione circa la necessità di rivedere il presente parere.

Il presente parere si riferisce unicamente agli elaborati progettuali pervenuti a questa Sezione con le note su richiamate che, di fatto, ne costituiscono parte integrante.

Sono fatti salvi eventuali diritti di terzi nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e /o assensi, qualora necessari, rinvenienti dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

**Istruttore**

Arch. Rosanna Patruno

(firmato digitalmente)

**Funzionario E.Q.**

Geol. Francesco Zuffo

(firmato digitalmente)

Comune di Castellana Grotte - Prot. n. 0023893 del 04/11/2024 - ARRIVO



## Allegato D

# Comune di Castellana Grotte

Città Metropolitana di Bari

SETTORE VI - URBANISTICA - DIGITALIZZAZIONE - PATRIMONIO -  
ATTIVITÀ PRODUTTIVE

### DETERMINAZIONE N. 55 del 11-02-2025

Comune di Castellana Grotte Prot. N.0004169 del 14-02-2025 partenza Cat 6 C1.1

Oggetto:

**Proposta di accordo di programma, ex art. 34 del DLgs n. 267/2000, per la "Riqualificazione della zona turistica delle Grotte". Soggetto Proponente: Edes Srl. Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, comma 2, L. n. 241/1990**

### IL RESPONSABILE

**PREMESSO** che:

- in data 27.12.2023 la società Edes Srl, con sede in Castellana Grotte alla Via Monopoli n. 3 (Piva 04893180721), trasmetteva a mezzo pec al protocollo generale dell'Ente, e acquisita al n. 28466, (**ALL. 01**) la proposta di Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267, per la "Riqualificazione della zona turistica delle Grotte", su un'area individuata catastalmente al foglio di mappa n. 26 particelle 105 e 675, ubicata tra Via Grotte e Via Papalia;
- la proposta è stata inoltrata sotto forma di Accordo di Programma in quanto presuppone la modifica della destinazione urbanistica dell'area da zona agricola "E1" a "Zona turistica-ricettiva", attraverso la realizzazione di un intervento sperimentale di costruzione di unità ricettive con strutture costruttive a "trullo", così come promosso dalla Regione Puglia con la L.R. n. 26/09, oltre ad una attività commerciale destinata a ristorazione;
- con Deliberazione n. 6 del 21/03/2024, il Consiglio comunale prendeva atto della proposta formulata dalla società Edes Srl e dichiarava l'interesse pubblico per le seguenti opere da far realizzazione dal proponente con la cessione gratuita delle aree al Comune di Castellana Grotte:
  - a) area a verde attrezzato con ampio spazio per la sosta dei turisti nelle immediate vicinanze della zona di ingresso alle grotte con il riposizionamento dei chioschi per la vendita dei souvenir;
  - b) parcheggio pubblico green (anche in attuazione delle previsioni di PRG) a servizio dei dipendenti e degli operatori e per il pubblico, su area totalmente permeabile;
  - c) collegamento diretto del parcheggio pubblico esistente su via Papalia con l'area delle grotte con percorso pedonale e pista ciclabile;
- con la stessa deliberazione il Consiglio comunale demandava al Sindaco, ai sensi del comma 3 dell'art. 34 del Dlgs 267/2000, la convocazione della conferenza dei servizi per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma tra la Regione Puglia, il Comune di Castellana Grotte e gli altri enti coinvolti, finalizzato alla riqualificazione dell'area grotte;
- la proposta di intervento per la "Riqualificazione della zona turistica delle Grotte", veniva pubblicata sul sito web istituzionale, dando avvio al percorso partecipativo previsto dalla Legge regionale n. 28 del 13/07/2017, al fine della formulazione di eventuali osservazioni sulla proposta da presentarsi entro il 17/05/2024;

Determina n.55/SETTORE VI - URBANISTICA - DIGITALIZZAZIONE - PATRIMONIO - ATTIVITÀ PRODUTTIVE  
del 11-02-2025 Pag. 1 di 11

- allo scadere del periodo partecipativo suddetto, con nota prot. n. 12781 del 06/06/2024, la Responsabile del Settore Affari Generali attestava l'assenza di osservazioni sulla proposta di Accordo di Programma di cui alla Deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 21/03/2024;
  - in data 10/06/2024 con nota prot. n. 13004 l'Ufficio Settore VI – Urbanistica, al fine di dare seguito a quanto deliberato con D.C.C. n. 6 del 21/03/2024, richiedeva al soggetto proponente l'integrazione della proposta presentata in data 22/12/2023, con la documentazione e gli elaborati progettuali previsti dalle normative di settore per consentire la compiuta istruttoria tecnico-amministrativa finalizzata al rilascio di tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati, necessari alla realizzazione e all'esercizio del medesimo progetto;
  - in data 17/06/2024 con prott. n. 13620/13621/13622/13624/13625 la ditta proponente trasmetteva la documentazione necessaria per acquisire i pareri di competenze dei vari enti coinvolti dal procedimento in oggetto;
  - con **nota prot. n. 15162 del 05/07/2024 (ALL. 02)** veniva formulata al Presidente della Giunta Regione Puglia Michele Emiliano, da parte del Sindaco Domenico Ciliberti, richiesta di sottoscrizione ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. dell'Accordo di Programma (AdP) per la riqualificazione della zona turistica delle Grotte con realizzazione di opere pubbliche secondo la proposta presentata dalla società EDES S.r.l.;
  - con **nota prot. n. 15166 del 05/07/2024 (ALL. 03)** il Comune di Castellana Grotte, in qualità di Amministrazione precedente, convocava, ai sensi dell'art. 14 c.2 della L. n. 241/1990 e s.m.i., conferenza di servizi decisoria da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità sincrona, ex art. 14-ter, legge n. 241/1990, per il giorno **martedì 16 luglio 2024 alle ore 10:00** presso la Sala Giunta del Comune di Castellana Grotte, Via Marconi 9, invitando a parteciparvi le Amministrazioni coinvolte, con allegata documentazione consultabile al link seguente [https://drive.google.com/drive/folders/16VyuO0zB4FUeP2UPkXwTRZAjwJ1Xelx?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/16VyuO0zB4FUeP2UPkXwTRZAjwJ1Xelx?usp=drive_link)  
In ossequio al principio di economicità e semplificazione dell'azione amministrativa, anche al fine di evitare duplicazioni delle valutazioni, veniva richiesto all'Autorità Competente in materia ambientale della Regione Puglia - Sezione Autorizzazioni Ambientali, di integrare il procedimento di AdP con le valutazioni ambientali ed attivare la consultazione di cui alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art. 6, punto 1, lett. f) del R.R. n. 18/2013;
  - la **prima riunione di Conferenza di Servizi** si teneva in data **16/07/2024**, giusta verbale completo di allegati relativi a pareri/contributi intervenuti fino a quella data e di seguito riportati:
    - il parere/contributo sull'attività utili per il prosieguo dalla Sezione Autorità Idrica della Regione Puglia (prot n. 15535 dell'11/07/2024)
- In tale sede i rappresentanti della Sezione Urbanistica regionale, sulla scorta dell'illustrazione dell'intervento da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Castellana Grotte e dei progettisti, evidenziava le seguenti criticità:
- definizione della tipologia della struttura ricettiva proposta ai sensi della L.r. n. 11/1999;
  - dotazione di standard urbanistici della proposta progettuale in relazione al contesto;
  - definizione dell'interesse pubblico sotteso alla proposta progettuale;
- Nella stessa seduta veniva fissato la successiva riunione al giorno 31/07/2024.
- Il verbale della prima riunione di CdS veniva inviato agli Enti convocati con nota prot. n. 17433 del 06.08.2023 (**ALL. 04**).
- a seguito della seduta svoltasi in data 16/07/2024 venivano acquisite le seguenti documentazioni:
    - parere favorevole della 2i Rete Gas SpA, trasmesso a mezzo pec in data 19.07.2024, acquisito al protocollo generale dell'Ente al n. 16652 del 26.07.2024;
    - richiesta di chiarimenti della Sezione Urbanistica della Regione Puglia, prot. 379919 del 25.07.2024, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 16654 del 26.07.2024;
    - richiesta integrazioni della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia, prot. 389290 del 31.07.2024, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 17052 del 01.08.2024;
    - richiesta di documentazione integrativa della Sovrintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bari prot. 9544 del 30.07.2024, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 17209 del 02.08.2024.
  - con nota prot. n. 394478/2024 del 02/08/2024 la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia comunicava l'avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) semplificata, comprensiva di Valutazione di Incidenza Ambientale (VIIncA), circa la riqualificazione della zona turistica delle grotte, nell'ambito della richiesta di sottoscrizione della proposta

- di Accordo di Programma;
- con prot. 395724 del 02/08/2024, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 17254 del 05/08/2024 veniva acquisita la nota del Servizio Autorità Idrica della Regione Puglia di riscontro all'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) semplificata;
  - con nota prot. 414464 del 22.08.2024, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 18287 del 26.08.2024, veniva acquisita la comunicazione finalizzata al rilascio del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. della Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture della Regione Puglia;
  - con nota registrata al protocollo generale dell'Ente al n. 18055 del 20.08.2024 la Società proponente EDES Srl formulava richiesta di proroga dei termini fissati per la presentazione della documentazione integrativa (**ALL. 05**);
  - con successiva nota prot. 18258 del 23.08.2024 l'ufficio tecnico del Comune di Castellana Grotte comunicava alla Società proponente che il termine fissato al 21.08.2024 per la produzione della documentazione integrativa veniva differito al 15.09.2024 (**ALL. 06**);
  - la Società Edes srl in data 13.09.2024 trasmetteva a mezzo pec la documentazione integrativa/sostitutiva, acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 16.09.2024 ai prott. n. 19691/19662/19663/19664/19665/19770.
  - a seguito della produzione di tale integrazione, veniva la stessa condivisa al link predisposto per la procedura in oggetto e con nota prot. n. 21728 del 09.10.2024 veniva convocata la seconda riunione della Conferenza di Servizi per il giorno 15/10/2024, presso la sede della Regione Puglia Sezione Urbanistica alla Via G. Gentile 52 (**ALL. 07**);
- Nella nota di convocazione, in considerazione della proroga temporale concessa, il termine perentorio entro le quali le amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della Conferenza veniva posticipato al giorno 14 novembre 2024.
- La **seconda riunione di Conferenza di Servizi** si teneva in data **15/10/2024**, giusta verbale completo di allegati relativi a pareri/contributi intervenuti fino a quella data e di seguito riportati:
    - Parere favorevole della 2i Rete Gas SpA, trasmesso a mezzo pec in data 19.07.2024, acquisito al protocollo generale dell'Ente al n. 16652 del 26.07.2024;
    - Richiesta di chiarimenti della Sezione Urbanistica della Regione Puglia, prot. 379919 del 25.07.2024, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 16654 del 26.07.2024;
    - Richiesta integrazioni della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia, prot. 389290 del 31.07.2024, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 17052 del 01.08.2024;
    - Richiesta di documentazione integrativa della Sovrintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bari prot. 9544 del 30.07.2024, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 17209 del 02.08.2024.
    - con nota prot. n. 394478/2024 del 02/08/2024 la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia comunicava l'avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) semplificata, comprensiva di Valutazione di Incidenza Ambientale (VIIncA), circa la riqualificazione della zona turistica delle grotte, nell'ambito della richiesta di sottoscrizione della proposta di Accordo di Programma;
    - con prot. 395724 del 02.08.2024, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 17254 del 05.08.2024 veniva acquisita la nota del Servizio Autorità Idrica della Regione Puglia di riscontro all'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) semplificata;
    - con nota prot. 414464 del 22.08.2024, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 18287 del 26.08.2024, veniva acquisita la comunicazione finalizzata al rilascio del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. della Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture della Regione Puglia;

In sede della riunione del 15/10/2024 il Dirigente della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio architetto Vincenzo Lasorella, evidenziava che *il modello insediativo proposto, sebbene mutato rispetto alla prima proposta progettuale, dovrà essere ulteriormente modificato in modo da risultare più aderente ai modelli aggregativi tipici degli insediamenti del territorio pugliese (schema a grappolo, schema a corte, ecc..) come riportati nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*

*Viene richiesto pertanto che l'aggregazione delle unità edilizie segui gli schemi tra l'altro già riportati nella scheda conoscitiva prodotta. Si suggerisce inoltre di differenziare le tipologie costruttive, ovvero di inserire delle lamie o altri sistemi costruttivi che si differenziano dal trullo in corrispondenza dei vani accessori o presso gli spazi di servizio.*

*Inoltre, viene richiesto di trovare un'alternativa localizzativa al parcheggio previsto nei pressi della masseria, al fine di determinare un sistema di luoghi collettivi dati dall'area attualmente occupata dai parcheggi e dalle corti ricavate dagli spazi antistanti gli edifici residenziali come rimodulati. Tale sistema di aree comuni potrà essere collegato mediante percorsi pedonali interni all'area di intervento*

Inoltre, nell'ambito della stessa riunione il proponente chiariva che il progetto riguarderà la realizzazione di una tipologia classificata “residenza turistico alberghiera” così come definita all'art. 3 comma 1 lett. d) della L. R. 11/1999.

- con nota prot. n. 22849 del 23.10.2024 veniva convocata la terza riunione della Conferenza di Servizi per il giorno 04/11/2024, presso la sede della Regione Puglia Sezione Urbanistica alla Via G. Gentile 52 (**ALL. 08**);
- con note prott. nn. 23161 – 23162 – 23165 del 25.10.2024 veniva trasmessa dalla Società proponente la documentazione integrativa in riferimento alle prescrizioni dal Servizio Paesaggio regionale espresse nella seduta del 15/10/2024, la stessa veniva inoltrata agli Enti convocati con nota prot. n. 23299 del 28/10/2024 (**ALL. 09**).
- in data **04/11/2024** si teneva presso gli Uffici regionali la **terza riunione di Conferenza di Servizi**, convocata con prot. n.22849 del 23/10/2024, giusta verbale completo di allegati relativi a pareri/contributi intervenuti e di seguito riportati:
  - parere di competenza della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Bari prot. 13534 del 31.10.2024, acquisito al protocollo generale dell'Ente al prot. n. 23804 del 04.11.2024 (parere di non assoggettabilità a Vas con prescrizioni);
  - contributo della Sezione Paesaggio della Regione Puglia prot. 538756 del 04.11.2024, acquisito al protocollo generale dell'Ente al n. 23868/2024 in ordine all'istanza di parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.c delle NTA del PPTR;
  - parere reso dalla Sezione opere pubbliche e infrastrutture della Regione Puglia ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e smi prot. 539170 del 04.11.2024 acquisito al protocollo generale dell'Ente al n. 23893 del 04.11.2024.

In ordine ai contenuti della nota prot. 13534 del 31.10.2024 della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio, di cui veniva data lettura in sede di Conferenza, dopo ampio confronto sulle argomentazioni esposte si conveniva che, relativamente agli interventi da realizzarsi nell'area oggetto di vincolo paesaggistico, valutata la necessità di destinare a parcheggio tale area poiché individuata con tale destinazione dallo strumento urbanistico vigente adeguato al PPTR, le modalità di intervento su tale area saranno oggetto di successiva valutazione in fase di rilascio del parere di competenza nell'ambito della procedura di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR.

- con nota prot. n. 24583 del 12/11/2024 veniva convocata la quarta riunione simultanea e in modalità sincrona della Conferenza di Servizi per il giorno 14/11/2024, presso la sede della Regione Puglia Sezione Urbanistica alla Via G. Gentile 52, unitamente al verbale del 04/11/2024 (**ALL.10**);
- La **quarta riunione di Conferenza di Servizi** si teneva in data **14/11/2024**, giusta verbale completo di allegati relativi a pareri/contributi intervenuti e di seguito riportati:
  - contributo della Sezione Protezione Civile della Regione Puglia prot. 54139 del 05.11.2024, acquisito al protocollo generale dell'Ente al n. 24751 del 13.11.2024;
  - parere di competenza della Sezione Urbanistica della Regione Puglia prot. 556354 del 12.11.2024, acquisito al protocollo generale dell'Ente al prot. n. 24641 del 13.11.2024;

Durante la riunione l'Ufficio Paesaggio della Regione Puglia rappresenta che nel corso della seduta del 15.10.2024 veniva richiesto “[...] di differenziare le tipologie costruttive, ovvero di inserire delle lamie o altri sistemi costruttivi che si differenzino dal trullo in corrispondenza dei vani accessori presso gli spazi di servizio”. Tuttavia, da ulteriori approfondimenti della soluzione progettuale trasmessa con PEC del 25.10.2024, tale indicazione non risulta recepita. Si chiede pertanto di ottemperare a quanto richiesto e di aggiornare gli elaborati progettuali”.

In considerazione delle suddette valutazioni la Conferenza invita il proponente a rielaborare e differenziare la tipologia edilizia dei corpi di fabbrica e si autoconvoca per il giorno 10/12/2024.

- con note prott. nn. 25844 – 25847 – 25849 – 25850 del 26/11/2024 veniva trasmessa dalla Società proponente la documentazione integrativa in riferimento alle risultanze della seduta del 14/11/2024;
- con nota prot. n. 26025 del 27/11/2024 veniva convocata la quinta riunione simultanea e in modalità sincrona della Conferenza di Servizi per il giorno 10/12/2024, presso la sede della Regione Puglia Sezione Urbanistica alla Via G. Gentile 52 unitamente al verbale del 14/11/2024 (**ALL.11**);
- La **quinta riunione di Conferenza di Servizi** si teneva in data **10/12/2024**, giusta verbale completo di

allegati relativi a pareri/contributi intervenuti (**ALL.12**) e di seguito riportati:

- contributo reso nell'ambito della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS dalla Sovrintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bari, trasmesso in data 06.12.2024 e acquisito al prot. n. 26963 del 06/12/2024;
- parere Ufficio Paesaggio della Regione Puglia, acquisito al prot. n. 27195 del 10/12/2024 porta agli atti della conferenza il proprio parere favorevole di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR condizionato alla *riprogettazione dell'ex area parcheggio con più ampi spazi pedonali e verdi*.

Durante la riunione la Conferenza di Servizi ha preso atto di tutti i pareri e contributi pervenuti, e specificatamente *"prende atto che non sono pervenuti pareri sfavorevoli e tenuto conto delle posizioni prevalenti espresse, dichiara, anche ai sensi dell'art. 14-ter comma 7 della L. N. 241/1990 e ss. mm. ii., positivamente conclusi i lavori della stessa e rinvia alla determinazione dell'Autorità precedente – Comune di Castellana Grotte – la formale conclusione delle attività propedeutiche alla conclusione delle attività tecniche"*.

**RILEVATO** che con note prott. n. 27816 e 27817 del 17/12/2024 il proponente ha provveduto a depositare elaborati sostitutivi in adeguamento alle prescrizioni della Conferenza di Servizi del 10/12/2024, in ordine alla modifica *dell'ex area parcheggio con più ampi spazi pedonali e verdi*, e che gli stessi venivano trasmessi con note prott. n. 28277/28278/28280/28281/28282/28283/28284/28285 del 23/12/2024 unitamente alla trasmissione del verbale decisorio n. 5 del 10/12/2024;

**VISTI** le determinazioni, i contributi e pareri di seguito richiamati ed allegati ai verbali di conferenza di servizi:

| n. | ENTE  | Parere/Contributo   | Rif. (prot. Ente precedente)   |
|----|---|---|--|
| 1  | Regione Puglia – Sezione Autorità idraulica   | Parere Favorevole   | Nota prot. n. 15535<br>dell'11.07.2024.<br>Allegato al verbale n. 1 del<br>16.07.2024. |
| 2  | Società 2iReteGas   | Parere Favorevole   | Nota prot. n. 16652 del<br>26.07.2024.<br>Allegato al verbale n. 2 del<br>15.10.2024.  |
| 3  | Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bari | Contributo.<br>Parere di non assoggettabilità a Vas con prescrizioni                | Nota prot. n. 23804 del<br>04.11.2024.<br>Allegato al verbale n. 3 del<br>04.11.2024.  |
| 4  | Regione Puglia - Sezione Paesaggio  | Parere favorevole di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.c delle NTA del PPTR. | Nota prot. n. 23868 del<br>04.11.2024.<br>Allegato al verbale n. 3 del<br>04.11.2024.  |
| 5  | Regione Puglia - Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture                             | Parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e smi                      | Nota prot. n. 23893 del<br>04.11.2024.<br>Allegato al verbale n. 3 del<br>04.11.2024.  |
| 6  | Regione Puglia – Sezione Protezione Civile  | Contributo  | Nota prot. 24751 del 13.11.2024.<br>Allegato al verbale n. 4 del<br>14.11.2024.        |
| 7  | Regione Puglia – Sezione urbanistica  | Parere favorevole   | Nota prot. 24641 del 13.11.2024.<br>Allegato al verbale n. 4 del<br>14.11.2024.        |
| 8  | Autorità Idrica Pugliese  | Parere favorevole   | Nota prot. 24827 del 14.11.2024.<br>Allegato al verbale n. 5 del<br>10.12.2024         |
| 9  | Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bari | Contributo.<br>Parere di non assoggettabilità a Vas con prescrizioni                | Nota prot. 26963 del 06.12.2024.<br>Allegato al verbale n. 5 del<br>10.12.2024         |
| 10 | Regione Puglia - Sezione Paesaggio  | Parere favorevole con   | Nota prot. 27195 del 10.12.2024  |

|  |              |  |
|--|--------------|--|
|  | prescrizioni |  |
|--|--------------|--|

**VISTA** la determinazione dirigenziale della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali n. 868 del 20.12.2024 avente ad oggetto “VAS\_2178\_SEM – Verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell’art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. per la “Riqualificazione della zona turistica delle Grotte” in variante al PRG vigente del Comune di Castellana Grotte”. PROVVEDIMENTO DI VERIFICA semplificata, comprensiva di VIIncA, ai sensi degli art. 8 e 17 della L.R. 44/2012 e dell’art. 6 del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18”, con la quale veniva dato atto **di non assoggettamento a VAS della Proposta di Accordo di Programma ai sensi dell’art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. per la “Riqualificazione della zona turistica delle Grotte” in variante al PRG vigente del Comune di Castellana Grotte”, in quanto la variante ricadente in un contesto già urbanizzato consentirà all’Amministrazione di completare il progetto di riqualificazione dell’area delle Grotte, già in corso, con la realizzazione di opere di interesse pubblico (come dichiarato con D.C.C. n. 6 del 21.03.2024...), che allo stato attuale a causa della mancanza di ulteriori aree nella disponibilità patrimoniale del Comune, non riesce a perseguire l’obiettivo di una effettiva e completa riqualificazione dell’intero attrattore turistico delle Grotte.**

**CONSIDERATA** la particolare complessità della determinazione da assumere, in relazione alla quale è stato ritenuto opportuno e necessario procedere con l’acquisizione dei pareri, contributi intese, concerti, nulla osta o altri atti, mediante la partecipazione contestuale, dei rappresentanti delle Amministrazioni competenti coinvolte e degli Enti sopra richiamati che si intendono integralmente riportati e recepiti.

**TENUTO CONTO** dello svolgimento della conferenza decisoria in forma simultanea e modalità sincrona indetta con comunicazione prot. n. **15166 del 05/07/2024**;

**PRECISATO** che:

- ai sensi dell’articolo 14-quater della L. 241/90, la determinazione motivata di conclusione della conferenza, adottata dall’amministrazione precedente all’esito della stessa, sostituisce a ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati;
- le Amministrazioni coinvolte hanno espresso pareri con prescrizioni e si considera in ogni caso acquisito l’assenso senza condizioni delle Amministrazioni che non abbiano partecipato alla Conferenza de qua ovvero, pur partecipandosi, non abbiano espresso la propria posizione;
- il mancato riscontro da parte di taluni Enti ed Amministrazioni nel termine perentorio indicato nella nota di indizione della Conferenza di Servizi di che trattasi e previsto dall’art. 14-bis, comma 2 lett. c) della L. 241/90 equivale ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, ad assenso senza condizioni;

**RITENUTO**, per quanto su esposto, necessario che il Comune di Castellana Grotte – Settore VI – Urbanistica – Digitalizzazione – Patrimonio – Attività Produttive, in qualità di precedente, adotti la determinazione motivata di conclusione della Conferenza di servizi di cui all’oggetto sulla base:

- delle posizioni prevalenti espresse dalle Amministrazioni ed Enti partecipanti tramite i rispettivi rappresentanti, a norma dell’art. 14-ter e 14-quater della L.n.241/1990 e s.m.i.;
- della determinazione conclusiva favorevole espressa ai sensi dell’art. 14 ter della L. n. 241/1190 s.m.i. dalla medesima Conferenza di Servizi in data 10/12/2024.

**VERIFICATA**, con riferimento all’oggetto del presente atto, l’insussistenza dell’obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto di interesse ai sensi di quanto previsto dall’art.6 bis della L.241/1990, come aggiunto dall’art.190/2012.

**DATO ATTO** che:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 33 del 27/09/2022, esecutiva, sono state approvate le linee programmatiche di mandato relative al quinquennio 2022 – 2027, Coalizione Castellana Rinasce – Domenico CILIBERTI Sindaco”;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 27/09/2022, esecutiva, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023-2025, presentato al Consiglio comunale contestualmente alle linee programmatiche di mandato 2022 - 2027, nel rispetto del punto 8 del principio contabile applicato

- concernente la programmazione di bilancio, All. 4/1 al D.Lgs. n. 118/2011;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 128 del 30/09/2022, esecutiva, è stato rimodulato con decorrenza 01/10/2022 l'assetto organizzativo (macrostruttura) dell'Ente di cui alla precedente deliberazione di Giunta comunale n. 155/2017, e, per l'effetto, è stato approvato il nuovo modello organizzativo, articolato in otto Settori;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 129 in pari data del 30/09/2022, esecutiva, sono state istituite le numero otto posizioni di lavoro, rientranti nella fattispecie di cui all'art. 13, comma 1, lett. a), del CCNL 21/05/2018, per lo svolgimento di funzioni di direzione dei rispettivi Settori di cui, attualmente, l'Ente si compone, giusta la citata deliberazione n. 128 del 30/09/2022, e confermate in capo ad ognuna delle sopra dette numero otto Posizioni Organizzative, la responsabilità delle funzioni e dei compiti tutti elencati nel *Funzionigramma*, allegato alla ridetta deliberazione di Giunta comunale n. 128/2022, dando atto che, essendo il Comune di Castellana Grotte ente privo di figure dirigenziali, tali posizioni di lavoro coincidono con le figure apicali dell'Ente, incaricate della responsabilità dei Settori e perciò, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., “*direttamente responsabili, in via esclusiva, in relazione agli obiettivi dell'Ente, della correttezza amministrativa, della efficienza e dei risultati della gestione*”;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 47 del 29/03/2024, esecutiva, è stato approvato il PIAO – Piano integrato di attività e organizzazione 2024 – 2026, ai sensi dell'art. 6, D.L. 9 giugno 2021, n. 80, convertito in Legge 6 agosto 2021, n. 113;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 21 del 14/06/2024, esecutiva, è stato approvato il rendiconto della gestione per l'esercizio 2023, ai sensi dell'art. 227 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 30/07/2024, esecutiva, è stato approvato l'assestamento generale di bilancio e la salvaguardia degli equilibri per l'esercizio 2023, ai sensi degli artt. 175, comma 8 e 193 del D.Lgs. n. 267/2000;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 31 del 04/09/2024, esecutiva, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025 – 2027 e la ricognizione sui programmi ed equilibri di bilancio 2024;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 134 del 04/09/2024, esecutiva, sono stati individuati i componenti del Gruppo Amministrazione Pubblica (GAP) del Comune di Castellana Grotte e del Perimetro di consolidamento, da includere nel bilancio consolidato del Comune di Castellana Grotte dell'esercizio 2023;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 03/10/2024, esecutiva, è stato approvato il bilancio consolidato per l'esercizio 2023 del Comune di Castellana Grotte;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 53 del 20/12/2024, esecutiva, è stata approvata la Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 54 del 20/12/2024, esecutiva, è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2025-2027;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 1 del 15/01/2025, esecutiva è stato approvato il PEG (Piano Esecutivo di Gestione) 2025-2027;

**VISTI:**

- il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” e in particolare l'art.34 che disciplina l'Accordo di Programma;
- la legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii. “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi e in particolare;
  - gli artt.14 (Conferenza di Servizi), 14-bis (Conferenza Semplificata), 14-ter (Conferenza simultanea) della L.n. 241/1990 e s.m.i.;
  - l'art.14- quater (Decisione della conferenza di servizi) della L.n.241/1990 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

**VISTO** il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i. e in particolare l'art. 107, in combinato disposto con l'art. 109, che assegna ai Responsabili di Settore la competenza in materia di gestione, ivi compresa l'assunzione degli impegni di spesa;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non ha rilevanza contabile;

**VISTI** il vigente Statuto Comunale e il vigente Regolamento comunale di contabilità;

**ATTESA** la competenza dello scrivente Ing. Francesco Paolo Porrelli, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 107 e 109 del TUEL, ad adottare Atti e provvedimenti che impegnano l'Ente, giusta Decreto sindacale n. 42 del 20.12.2024, di nomina quale Elevata Qualificazione del Settore VI - Urbanistica – Digitalizzazione – Patrimonio – Attività produttive;

#### **DETERMINA**

1. **DI DICHIARARE** che le premesse, nonché tutto quanto espresso in narrativa, si intendono integralmente riportate, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, con particolare riguardo ai pareri, contributi, determinazioni resi dai soggetti intervenuti nel corso del procedimento di Conferenza di Servizi in seno al procedimento di Accordo di Programma, coordinato con la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dei quali dare espressamente atto nei provvedimenti consequenziali.
2. **DI PRENDERE ATTO** dei Verbali di Conferenza di Servizi in forma semplificata e modalità sincrona del 16/07/2024, del 15/10/2024, del 04/11/2024, del 14/11/2024 e dei relativi allegati richiamati in premessa, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
3. **DI PRENDERE ATTO** altresì della conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria indetta in forma semplificata ed in modalità sincrona ai sensi dell'articolo 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, convocata con provvedimento prot. n. 26025 del 27/11/2024 per il 10/12/2024, come da relativo verbale, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
4. **DI PRENDERE ATTO**, infine, degli elaborati sostitutivi trasmessi con note prott. n. 27816 e 27817 del 17/12/2024, in adeguamento alle prescrizioni emerse in sede regionale e segnalate in Conferenza di Servizi del 10/12/2024 in ordine alla *riprogettazione dell'ex area parcheggio con più ampi spazi pedonali e verdi*, e che gli stessi venivano trasmessi con note prott. n. 28277/28278/28280/28281/28282/28283/28284/28285 del 23/12/2024 unitamente alla trasmissione del verbale n. 5 del 10/12/2024;
5. **DI STABILIRE** che siano rispettate tutte le prescrizioni, condizioni, indicazioni e buone pratiche riportate nei pareri, contributi e le determinazioni conclusive rilasciate dalle Amministrazioni e dagli Enti nel procedimento e riportate in forma tabellare nel verbale del 10/12/2024.
6. **DI ADOTTARE** la presente determinazione di conclusione della Conferenza di Servizi ex art.14- quater della L.n.241/1990, come sopra indetta e svolta relativa alla proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. per la *"Riqualificazione della zona turistica delle Grotte"*. Soggetto Proponente: Edes Srl.
7. **DI PRECISARE** che il presente provvedimento:
  - fa salve le valutazioni e attività dell'organo politico regionale ai fini dell'autorizzazione alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, a norma dell'art. 34 del TUEL;
  - fa salve le valutazioni e attività di ratifica in sede di Consiglio comunale a norma del comma 5 dell'art. 34 del TUEL;
  - è condizionato alla legittimità dei provvedimenti e degli atti amministrativi connessi e presupposti, di competenza di altri enti pubblici a ciò preposti;
  - fa salve le ulteriori prescrizioni introdotte dagli Enti competenti al rilascio di pareri e/o autorizzazioni per norma previsti, anche successivamente all'adozione del presente provvedimento, purché con lo stesso dichiarate compatibili dall'Ente deputato al rilascio del titolo abilitativo;
  - fa salve ulteriori prescrizioni relative alla fase di realizzazione ed esercizio introdotte da Enti competenti al rilascio di atti autorizzativi/ nulla osta, comunque denominati, per norma previsti, anche successivamente all'adozione del presente provvedimento, purché con lo stesso dichiarate compatibili dall'Ente deputato al rilascio del titolo abilitativo.

8. **DI NOTIFICARE** copia della presente Determinazione, in forma telematica alle Amministrazioni, agli Enti ed ai soggetti per legge intervenuti nel procedimento, ed ai soggetti proponenti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti.
9. **DI DISPORRE** che la presente determinazione immediatamente esecutiva sia pubblicata, nei termini di legge, all'Albo Pretorio on line del Comune;
10. **DI DISPORRE**, altresì, che tutti gli atti relativi alla procedura in oggetto siano pubblicati e aggiornati sul profilo del Comune di Castellana Grotte, nella sezione Amministrazione trasparente (Pianificazione e governo del territorio) per l'applicazione del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.
11. **DARE ATTO** che avverso il presente atto è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana entro 120 giorni;

Dalla Residenza municipale, 11-02-2025

Il Responsabile del Settore  
Ing. Francesco Paolo PORRELLI

L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20-21-23-ter e 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i., recante "Codice dell'amministrazione digitale" (CAD), è conservato negli archivi informatici del Comune di Castellana Grotte, ai sensi dell'art. 22 del CAD, secondo normativa vigente e in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del medesimo CAD.

Ai sensi dell'art. 3 bis, comma 4-bis, del CAD, in assenza del domicilio digitale le Amministrazioni pubbliche possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993 e s.m.i..

**VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE**

La Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e del relativo Regolamento comunale sui controlli interni, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, osservato:  
rilascia parere Favorevole

Dalla Residenza municipale, 12-02-2025

La Resp. Settore Finanziario

Dott.ssa Maria DI MUNNO

(sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20-21-24 del  
D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

**ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA DELLA SPESA**

Si attesta, ai sensi degli articoli 151, comma 4, e 153, comma 5, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i., e del vigente Regolamento comunale di contabilità armonizzata, la copertura finanziaria della spesa in relazione alle disponibilità effettive esistenti negli stanziamenti di spesa e/o in relazione allo stato di realizzazione degli accertamenti di entrata vincolata, mediante l'assunzione dei seguenti impegni contabili, regolarmente registrati ai sensi dell'art. 191, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.:

Dalla Residenza municipale, 12-02-2025

La Resp. Settore Finanziario

Dott.ssa Maria DI MUNNO

(sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20-21-24 del  
D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Con l'attestazione della copertura finanziaria di cui sopra il presente provvedimento è esecutivo, ai sensi dell'art. 183, comma 7, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i..

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Reg. N. 244

Si certifica che la copia della presente determinazione è stata pubblicata all'albo pretorio on-line il giorno 13-02-2025 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi sino al 28-02-2025 ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i..

Dalla Residenza municipale, 12-02-2025

L'Addetto alla Pubblicazione  
Ing. Francesco Paolo PORRELLI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è rinvenibile per il periodo di pubblicazione sul sito web del comune di Castellana Grotte: <https://www.comune.castellanagrotte.ba.it/>

## ACCORDO DI PROGRAMMA

tra

**REGIONE PUGLIA**, rappresentata dal Presidente della Giunta regionale, dott. Michele EMILIANO

e

**COMUNE DI CASTELLANA GROTTE**, rappresentato dal Sindaco, sig. Domenico CILIBERTI

per la *Riqualificazione della zona turistica delle Grotte*, in variante al vigente strumento urbanistico generale del Comune di Castellana Grotte.

### Premesso che

Con deliberazione n.6 del 21.3.2024, il Consiglio comunale prendeva atto della proposta in oggetto formulata dalla società Edes srl e dichiarava l'interesse pubblico per le seguenti opere da far realizzare dal proponente con la cessione gratuita delle aree al Comune di Castellana Grotte:

- a) area a verde attrezzato con ampio spazio per la sosta dei turisti nelle immediate vicinanze della zona di ingresso alle Grotte con il riposizionamento dei chioschi per la vendita dei souvenir;
- b) parcheggio pubblico green (anche in attuazione delle previsioni di PRG) a servizio dei dipendenti e degli operatori e per il pubblico, su area totalmente permeabile;
- c) collegamento diretto del parcheggio pubblico esistente su via Papalia con l'area delle Grotte con percorso pedonale e pista ciclabile;

e demandava al Sindaco, ai sensi del comma 3 dell'art.34 del d.lgs. n.267/2000, la convocazione della conferenza di servizi per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma tra la Regione Puglia, il Comune di Castellana Grotte e gli altri Enti coinvolti.

Con nota prot. n.15162 del 5.7.2024, il Sindaco ha formulato al Presidente della Giunta regionale richiesta di sottoscrizione ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i. dell'Accordo di Programma per la riqualificazione della zona turistica delle Grotte con realizzazione di opere pubbliche secondo la proposta presentata dalla società Edes srl.

Con nota prot. n.15166 del 5.7.2023, il Comune di Castellana Grotte, in qualità di Amministrazione procedente, ha convocato, ai sensi dell'art.14 comma 2 della legge n.241/1990 ssmmii, conferenza di servizi decisoria da effettuarsi in forma simultanea e modalità sincrona presso la sede della Sezione Urbanistica regionale alla via Gentile n.52 in Bari. Contestualmente veniva richiesto all'Autorità Competente in materia ambientale della Regione Puglia -Sezione Autorizzazioni Ambientali- di

integrare il procedimento di AdP con le valutazioni ambientali e attivare la consultazione di cui alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art.6 punto 1 lett."f" del RR n.18/2013.

Nell'ambito della CdS sono stati acquisiti i seguenti pareri

- con nota prot. n.556354 del 12.11.2024, la Sezione Urbanistica regionale, esaminata la proposta progettuale sotto il profilo procedurale/documentale, urbanistico, sociale, economico nonché dell'interesse e del beneficio pubblico (L.R. n.18/2019), attese le finalità e gli obiettivi dell'intervento, ha ritenuto condivisibile il ricorso dell'Amministrazione Comunale all'istituto dell'Accordo di Programma e, pertanto, ha rassegnato parere favorevole;
- con nota prot. n.612229 del 10.12.2024, la Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha ritenuto che possa essere rilasciato per l'AdP in oggetto «il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96.1.c delle NTA del PPTR con la riprogettazione dell'ex area parcheggio con più spazi pedonali e verdi»;
- con determinazione dirigenziale n.868 del 20.12.2024, la Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali, avente a oggetto "PROVVEDIMENTO DI VERIFICA semplificata, comprensiva di VInCA, ai sensi degli art. 8 e 17 della L.R. 44/2012 e dell'art.6 del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n.18" ha dato atto di non assoggettamento a VAS;
- con nota prot. n.539170 del 4.11.2024, la Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture regionale ha espresso parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001 ss-mmii, in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geologica contenuta nella relazione del professionista incaricato.

Con pec del 12.2.2025, il Comune di Castellana Grotte ha comunicato agli Uffici regionali la determinazione dirigenziale n.55 del 11.2.2025, con cui il Responsabile del Settore Urbanistica comunale ha preso atto dei verbali di CdS e della conclusione positiva della stessa, demandando alla Regione gli adempimenti di competenza per il perfezionamento del procedimento di che trattasi.

**Premesso, altresì, che**

Con deliberazione n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ la Giunta della Regione Puglia, nell'approvare lo schema di Accordo di Programma, in coerenza con le risultanze della conferenza di servizi, ha autorizzato il Presidente della Giunta regionale alla sottoscrizione dell'accordo richiesto dal Sindaco del Comune di Castellana Grotte ai sensi dell'art.34 del TUEL.

La deliberazione di Giunta regionale n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata notificata a mezzo pec al Comune di Castellana Grotte in data \_\_\_\_\_ con prot. n. \_\_\_\_\_ e pubblicata sul BURP n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

#### **Considerato che**

L'Amministrazione comunale ha in corso di realizzazione un progetto, finanziato con fondi regionali connessi al Patto per la Puglia – FSC 2014/2020 *Progetto di riqualificazione dell'area circostante e di accesso all'attrattore turistico delle Grotte di Castellana per un turismo sostenibile*, che riguarda le sistemazioni esterne dell'area della Grotte, del Piazzale Anelli, della zona adibita a info-point e parcheggio e della strada di collegamento fra le due aree. Tale «progetto si incentra sulla volontà di rendere l'area di accesso alle Grotte e i suoi annessi un unico grande sistema che lavora come una macchina di accoglienza e di attrazione turistica» (cfr. elaborato RA01 Relazione Tecnica Generale). Tale progetto non riesce a perseguire l'obiettivo di una effettiva e completa riqualificazione dell'intero attrattore turistico delle Grotte a causa della mancanza di ulteriori aree nella disponibilità patrimoniale del Comune.

A integrazione della riqualificazione complessiva delle aree in questione, il soggetto privato proprietario delle aree limitrofe, interposte tra la zona dell'ingresso alle Grotte e il parcheggio pubblico su Via Papalia, propone una soluzione progettuale che prevede sostanzialmente

- come opere pubbliche, il completamento dei servizi, così articolato
  - ricollocazione dei chioschi per la vendita dei souvenir e servizi pubblici, eliminati dall'area delle Grotte nel progetto in corso di realizzazione, con strutture in legno amovibili su di un'area da sistemare a verde attrezzato da cedere gratuitamente al Comune;
  - realizzazione di un parcheggio pubblico totalmente permeabile con siepi ed essenze arboree tali da consentire il completo ombreggiamento dei posti-auto;
  - realizzazione di un marciapiede ciclo-pedonale di collegamento diretto del parcheggio pubblico esistente in Via Papalia con la zona delle Grotte.
- come opere private, il potenziamento dell'offerta turistica attraverso la realizzazione sulle aree di proprietà del proponente, a esclusione delle aree da cedere gratuitamente al comune, di un progetto sperimentale, che prende spunto dalla LR n.26/2009 *Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta*, per l'insediamento di trulli da destinare a "residenze turistico-alberghiere" –come definite dall'art.3, comma 1, lett."d" della L.R. n.11/1999– e una "masseria" da destinare a ristorante (servizio centralizzato caratteristico delle aziende alberghiere) con le caratteristiche architettoniche di una masseria storica da costruire con le tecniche del passato utilizzando la pietra locale e il legno.

Sotto il profilo urbanistico, Comune di Castellana Grotte è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale n.2248 del 18.5.1995, pubblicata sul BURP n.78 del 17.7.1995, adeguato al PPTR in data 18.4.2023 con Deliberazione di Consiglio comunale n.23 pubblicata sul BURP n.50 del 1.6.2023.

L'area di intervento, identificata in Catasto al fg.26 p.lle 105-675, è tipizzata in parte *Zona agricola E1* (20.379 mq) e in parte *Parcheggio pubblico Zona A/B* (10.727 mq), per un totale di 31.106 mq.

La proposta di riqualificazione prevede in dettaglio:

- aree da cedere gratuitamente al Comune previa realizzazione di opere ivi previste: 12.822 mq, di cui:
  - viabilità, sottoservizi e pubblica illuminazione: 1.955 mq;
  - parcheggio e verde pubblici: 10.867 mq, di cui:
    - parcheggio pubblico: 4.462 mq;
    - verde attrezzato: 5.298 mq;
    - marciapiede e pista ciclabile: 1.107 mq;
- area per intervento privato: 18.284 mq;
- superficie utile lorda complessiva relativa a n.15 gruppi di trulli e cummerse di unità abitative arredate e uno destinato all'attività di reception e deposito biancheria, da destinare a "residenze turistico-alberghiere" e una "masseria" da destinare a ristorante: 1.897 mq, di cui:
  - SUL trulli: 1.137 mq;
  - SUL masseria: 760 mq;
- volume complessivo: 6.451 mc, di cui:
  - V trulli: 3.411 mc;
  - V masseria: 3.040 mc;
- Ift: 0,21 mc/mq = 0,061 mq/mq;
- Iff: 0,36 mc/mq = 0,11 mq/mq;

#### Dato atto che

Dal punto di vista urbanistico l'intervento è ammissibile, così come si riporta nella deliberazione della Giunta regionale n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Dal punto di vista paesaggistico, con deliberazione di Giunta regionale n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato rilasciato **Parere di Compatibilità Paesaggistica**, ai sensi dell'art.96 comma 1 lett."c" delle NTA del PPTR, per la variante urbanistica a valle dell'Accordo di Programma ex art.34 del D.Lgs. n.267/2000 del vigente strumento urbanistico.

In ordine agli aspetti ambientali, la determinazione dirigenziale n.868 del 20.12.2024 ha dato atto di non assoggettamento a VAS.

Con riferimento al “beneficio pubblico”, inteso come *Contributo Straordinario di Urbanizzazione* da corrispondere all’Ente pubblico per interventi in variante urbanistica, di cui alla LR n.18/2019 ssimmii art.9, esso si concretizza nella realizzazione e cessione al Comune, da parte del proponente, di

- a) area a verde attrezzato con ampio spazio per la sosta dei turisti nelle immediate vicinanze della zona di ingresso alle Grotte con il riposizionamento dei chioschi per la vendita dei souvenir;
- b) parcheggio pubblico green (anche in attuazione delle previsioni di PRG) a servizio dei dipendenti e degli operatori e per il pubblico, su area totalmente permeabile;
- c) collegamento diretto del parcheggio pubblico esistente su via Papalia con l’area delle grotte con percorso pedonale e pista ciclabile;

Le opere su riportate corrispondono a un beneficio pubblico dichiarato pari a **1.327.101,43 € > 946.542,64 € = CSU.**

#### Rilevato che

Lo scopo perseguito dall’accordo di programma risponde essenzialmente all’esigenza di individuare una forma di partnership tra soggetti pubblici e privati, rivolta al perseguitamento di finalità di pubblico interesse, segnatamente per quel che concerne

- il conseguimento degli effetti di variante al vigente PRG del Comune di Castellana Grotte finalizzata alla riqualificazione dell’area delle Grotte;
- la realizzazione senza oneri a carico del Comune di Castellana Grotte né di altri soggetti pubblici, di opere di urbanizzazione primaria (viabilità pubblica, verde, parcheggi e infrastrutture a rete).

In siffatto contesto, l’utilizzo del modulo dell’Accordo di Programma consente:

- il conseguimento della variante urbanistica connessa alle opere e interventi, previa ratifica da parte del Consiglio comunale nei trenta (30) giorni successivi alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma ai sensi del menzionato art.34 del DLgs n.267/2000;
- il conseguimento, all’atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica tra il Comune di Castellana Grotte e soggetto privato attuatore, degli effetti di immediata cessione, con ogni conseguente effetto di legge, al Comune della proprietà delle aree e degli standards pubblici;
- la previsione, in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, dell’impegno, a carico del soggetto privato attuatore, alla progettazione ed esecuzione, sulle aree di sedime (sia pubbliche che private) del compendio oggetto del presente Accordo di

Programma, delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e relative al beneficio pubblico;

- la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, della consegna materiale delle opere di infrastrutturazione, su semplice richiesta del Comune di Castellana Grotte e nel rispetto delle tempistiche previste dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici di lavori.

Il presente Accordo di Programma risulta attivato ai sensi dell'art.34 comma 5 del D.Lgs. n.267/2000.

Ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale di Castellana Grotte e oggetto di Decreto del Presidente della Giunta regionale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale vigente e produce gli effetti delle intese di cui all'art.81 del DPR n.616/77.

#### **Visti**

- gli atti tecnici relativi alla proposta progettuale oggetto del presente Accordo di Programma;
- la determinazione dirigenziale n.55 del 11.2.2025, con cui il Responsabile del Settore Urbanistica comunale ha adottato la determinazione di conclusione positiva della conferenza di servizi;
- i contenuti dei pareri espressi dai rappresentanti delle Amministrazioni ed Enti intervenuti nella conferenza di servizi summenzionata;
- la Deliberazione n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la Giunta regionale ha autorizzato il Presidente della stessa Giunta regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi del D.Lgs. n.267/2000 e smi.

Le parti:

**Regione Puglia e Comune di Castellana Grotte**

**CONVENGONO QUANTO SEGUE**

1. La narrativa che precede costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.
2. Viene preso atto della proposta progettuale per la *Riqualificazione della zona turistica delle Grotte*, brevemente riepilogata nell'iter procedurale fin qui esposto.
3. Per una completa identificazione della proposta progettuale, dei relativi contenuti e obblighi delle parti, si fa riferimento agli elaborati progettuali richiamati nella Delibera di Giunta regionale n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, come elaborati in ottemperanza agli esiti della conferenza di servizi tenutesi e successive determinazioni connesse, che si intendono integralmente recepite.
4. Ai sensi e per gli effetti dell'art.34, comma 4 del D.Lgs. n.267/2000, le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma comportano, con le condizioni di cui al precedente punto, variante allo strumento urbanistico generale vigente.
5. Al fine di rendere esecutivo il presente Accordo di Programma, lo stesso dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Castellana Grotte entro e non oltre trenta (30) giorni dalla data della sua sottoscrizione. L'Accordo di Programma, inoltre, sarà approvato con successivo decreto del Presidente della Regione, determinando così l'approvazione definitiva delle conseguenti variazioni dello strumento urbanistico generale come sopra indicato, con le condizioni di cui innanzi e gli effetti delle intese di cui all'art.81 del DPR n.616/1977.
6. Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario a carico dell'Amministrazione Regionale.
7. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preliminare sottoscrizione della Convenzione Urbanistica a stipularsi tra Comune di Castellana Grotte e soggetto privato attuatore.
8. Il presente Accordo di Programma si intenderà caducato di pieno diritto, e consequentemente posto nel nulla, nel caso in cui i lavori di realizzazione dell'opera non abbiano effettivo inizio entro il termine improrogabile di diciotto (18) mesi dalla data di pubblicazione sul BURP del decreto del Presidente di Giunta regionale di approvazione dello stesso.

9. Ai sensi del comma 4 dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 e dell' art.5 della L.R. n.4/1995, 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, a nominarsi entro novanta giorni dalla sottoscrizione di questo atto e comunque improrogabilmente entro la data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica a stipularsi con il soggetto attuatore.
10. 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;
  - un componente nominato dal soggetto proponente;
  - un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'Ipotesi di parità avrà voto doppio.
11. I collegi di cui ai precedenti punti 9) e 10) dovranno essere riportati nella Convenzione Urbanistica a stipularsi con il soggetto attuatore.

\_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_

*Il Sindaco del Comune di Castellana Grotte*

*Il Presidente della Regione Puglia*

## ELENCO ELABORATI

| <i>codice</i>  | <i>titolo</i>   | <i>revisione</i> |
|----------------|---|------------------|
| RA01           | Relazione Tecnica Generale - verifica Standard                          | Rev.4) NOV '24   |
| RA02           | Rapporto ambientale per verifica di assoggettabilità a VAS              | Rev.0) MAG '24   |
| RA03           | Quadro programmatico per verifica di assoggettabilità a VAS             | Rev.0) MAG '24   |
| RA04           | Relazione di compatibilità paesaggistica                                | Rev.4) NOV '24   |
| Allegato 1     | Allegato n°1 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24   |
| Allegato 2     | Allegato n°2 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24   |
| Allegato 3     | Allegato n°3 alla relazione paesaggistica                               | Rev.0) SET '24   |
| Allegato 4     | Allegato n°4 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24   |
| Allegato 5     | Allegato n°5 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24   |
| Allegato 6     | Allegato n°6 alla relazione paesaggistica                               | Rev.3) DIC '24   |
| RG01           | Relazione Geologica/Sismica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01     | Rev.0) MAG '24   |
| RG02           | Relazione ai sensi dell'art. 3, c. 5 della L. R. n. 30/2016 - gas Radon | Rev.0) MAG '24   |
| CSU            | Analisi costi / benefici e calcolo CSU                                  | Rev.0) DIC '23   |
| CR             | Cronoprogramma dei lavori   | Rev.0) DIC '23   |
| SC             | Schema di Convenzione Urbanistica                                       | Rev.0) DIC '23   |
| Tav.AR01       | Rilievo piano - altimetrico stato dei luoghi Varie                      | Rev.0) MAG '24   |
| Tav.AR02       | Rilievo alberature - caratteristiche dell'area Varie                    | Rev.0) MAG '24   |
| Tav.AR03       | Rilievo alberature esistenti su catastale e ortofoto Varie              | Rev.0) MAG '24   |
| Tav.AA01       | Inquadramento Urbanistico   | Rev.5) DIC '24   |
| <i>omissis</i> | foglio 1.1 Stato di Fatto - Stralcio Aerofotogrammetrico 1: 2000        | <i>omissis</i>   |
| <i>omissis</i> | foglio 1.2 Progetto - Stralcio Aerofotogrammetrico 1: 2000              | <i>omissis</i>   |
| <i>omissis</i> | foglio 1.3 Stato di Fatto - Stralcio Catastale 1: 2000                  | <i>omissis</i>   |
| <i>omissis</i> | foglio 1.4 Progetto - Stralcio Catastale 1: 2000                        | <i>omissis</i>   |
| <i>omissis</i> | foglio 1.5 Stato di Fatto - Stralcio P.R.G. 1: 2000                     | <i>omissis</i>   |
| <i>omissis</i> | foglio 1.6 Progetto - Stralcio P.R.G. 1: 2000                           | <i>omissis</i>   |
| <i>omissis</i> | foglio 1.7 Stato di Fatto - Stralcio P.P.T.R. su Base Ortofoto 1: 2000  | <i>omissis</i>   |

|                |   |                |
|----------------|---|----------------|
| <i>omissis</i> | foglio 1.8 Progetto - Stralcio P.P.T.R. su Base Ortofoto 1: 2000        | <i>omissis</i> |
| Tav.AA02       | Planimetria Generale 1: 500   | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA03       | Planimetria Generale Opere Pubbliche                                    | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA04       | Dettagli Chioschi 1:50  | Rev.0) DIC '23 |
| Tav.AA05       | Piante Masseria e Trulli Varie  | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA06       | Prospetti Varie   | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA07       | Render e fotoinsertimenti   | Rev.2) NOV '24 |
| Tav.AA08       | Planimetria di insieme di tutta l'area Grotte Varie                     | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AA09       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia A Varie        | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AA10       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia B Varie        | Rev.0) MAG '24 |
| Tav.AA11       | Dettagli costruttivi intervento privato Masseria Varie Varie            | Rev.1) OTT '24 |
| Tav.AA12       | Progetto per vincolo a parcheggio L 122/89 Varie                        | Rev.3) DIC '24 |
| Tav.AA13       | Progetto a fil di ferro su base ortofoto Varie                          | Rev.3) DIC '24 |
| Tav.AA14       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia AB Varie       | Rev.0) OTT '24 |
| Tav.AA15       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia C Varie        | Rev.0) OTT '24 |
| Tav.AA16       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia D Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| Tav.AA17       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia E Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| Tav.AA18       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia F Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| Tav.AA19       | Dettagli costruttivi intervento privato Trullo Tipologia G Varie        | Rev.0) NOV '24 |
| <i>omissis</i> | Relazione archeologica preliminare                                      | Rev.0) SET '24 |
| Tav.AS01       | Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione Primaria Varie       | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AS02       | Progetto preliminare delle reti (OUP) Varie                             | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AS03       | Progetto preliminare Pubblica illuminazione, Enel e Telecom (OUP) Varie | Rev.4) DIC '24 |
| Tav.AV01       | Progetto preliminare della sistemazione a verde                         | Rev.4) DIC '24 |

Repertorio n. ....

Raccolta n. ....

**COMUNE DI CASTELLANA GROTE  
CONVENZIONE URBANISTICA**

**Accordo di Programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.**

**n.267/2000 e s.m.i., in via Grotte angolo via Papalia**

**Fg. 26, p.lle 105 e 675**

**R E P U B B L I C A   I T A L I A N A**

Il giorno ... ... in ..., via ... ... n. ..., ove richiesto Dinanzi a me ... ... , notaio in ... ... iscritto al collegio notarile del distretto di ... ... sono comparsi

- dott. ...., nato a ... il giorno ... , nella sua qualità di Dirigente Responsabile del VI Settore "Urbanistica - Digitalizzazione - Patrimonio - Attività produttive" del Comune di Castellana Grotte, il quale dichiara di intervenire al presente atto in virtù dei poteri derivatigli dall'art. 107 e seguenti del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per dare esecuzione alle seguenti delibere della Giunta Comunale/Consiglio Comunale:

n. ... del ... ... e n. ... del ... ... , esecutive a norma di legge che in copia si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "..." e "...";

- Sig. ...., nato a ... il giorno ... ..., domiciliato a ... Via .... n..., ncf.dichiarato ..., che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di ... ..., con sede legale in ... via ... n..., con capitale sociale di euro .... (...), interamente versato, ncf.dichiarato e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari: .....

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono che  
sezione prima

- la società "Edes S.r.l" (proponente) ha presentato una proposta di Accordo di Programma (nota prot.n. ... del ...) per la riqualificazione della zona turistica delle grotte su aree di sua proprietà;

- con Deliberazione di Giunta Regionale n. ... del ... si è proceduto ad autorizzare il Presidente della Giunta Regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione della zona turistica delle grotte in conformità alla proposta progettuale del proponente in variante al P.R.G. vigente;

- in data .... è stato sottoscritto dalla Regione Puglia e dal Comune di Castellana Grotte il predetto A.diP., ratificato con D.C.C. n. ... del .... e successivo Decreto del Presidente della G.R. n. ... del ... proposto dal Comune di Castellana Grotte e dalla società "Edes s.r.l."

- con la ratifica dell'A. di P. e successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. ... del ... è stato definitiva-

mente approvato lo schema del testo del presente atto di convenzione;

sezione seconda

Il vigente P.R.G. del Comune di Castellana Grotte, nell'ambito dei suoli interessati dall'Accordo di Programma (in catasto al fg. 26, p.lle 105 e 675), prevede che

- metri quadrati ventimilaottocentoottantasei (mq. 20.886) - colorati in giallo nell'elaborato grafico allegato al presente atto **sotto la lettera "..."** siano destinati a "Zona agricola normale E1" di cui all'art 37. delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

- metri quadrati diecimiladuecentoventi (mq. 10.220) - colorati in verde nel predetto elaborato grafico medesimo citato già allegato sotto la lettera "..." siano destinati a standard di "parcheggio" dal vigente P.R.G. (area SP 26-part).

Con il predetto Accordo di Programma, vengono realizzati i seguenti interventi costituenti "beneficio" pubblico per il Comune di Castellana Grotte su aree di proprietà del proponente:

- Verde attrezzato;
- Parcheggio pubblico;
- Collegamento diretto della zona delle grotte con il parcheggio pubblico esistente su via Papalia;

Tutto ciò premesso

che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione

fra le costituite parti come sopra indicate,  
si conviene e si stipula quanto segue

**Articolo 1**

**DISPOSIZIONE PRELIMINARE - OBBLIGO GENERALE - OGGETTO, SCOPO E VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Il soggetto proponente, assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi del Comune di Castellana Grotte ai sensi della presente Convenzione.

È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

Il soggetto proponente rimane altresì obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi puntuale ed esatto di tutte le obbligazioni meglio specificate nei sotto estesi patti della presente convenzione.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto proponente si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei

confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

Il soggetto proponente è tenuto, altresì, a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto proponente non vengono meno e non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato, a loro volta, idonee garanzie in sostituzione o ad integrazione.

Per eventuali inadempimenti ai patti, i cedenti e gli aventi causa verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni danno a qualsiasi titolo dovesse derivarne.

La presente convenzione, con le precisazioni riportate nelle premesse regola qui i contenuti, le modalità attuative e i programmi di realizzazione degli interventi previsti nell'ambito del suddetto Accordo di Programma che costituiscono il beneficio pubblico del Comune di Castellana Grotte.

La presente convenzione ha una validità di anni dieci (10) a decorrere dalla data della stipula.

## **Articolo 2**

### **INTERVENTO PRIVATO**

L'intervento privato consiste nel potenziamento dell'offerta turistica in un'area a forte valenza turistica con la realizzazione sulle aree di proprietà del proponente, ad esclusione delle aree da cedere gratuitamente al comune, di un progetto sperimentale che prende spunto dalla L.R. n. 26/2009 "Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta" che all'art. 2 così recita "Al fine di incentivare l'utilizzo delle tipologie di copertura a volta e la conservazione delle stesse, la Regione Puglia promuove progetti formativi, anche in collaborazione con le Università, con gli enti territoriali preposti e con le associazioni di categoria, per la trasmissione e la conservazione delle conoscenze tecniche e applicative necessarie alla realizzazione di tali strutture", per realizzare ventuno trulli (13 con 3 coni e 8 singoli) riuniti in 13 unità autonome da destinare ad attività ricettiva ex art. 6, comma 10 della L. n. 217/83 ed una "masseria" da destinare a ristorante, con le caratteristiche architettoniche di una masseria storica da costruire con le tecniche del passato utilizzando la pietra locale ed il legno.

L'intervento sarà realizzato con tutte le tecniche della sostenibilità ambientale, tutte le sistemazioni esterne, giardini, parcheggi, viabilità, saranno totalmente permeabili utilizzando esclusivamente materiali naturali locali.

Le strutture da realizzare corrisponderanno prevalentemente per dimensioni, altezza e volume alle indicazioni contenute nelle planimetrie e negli elaborati grafici costituenti

l'"ACCORDO DI PROGRAMMA" ed allegati alla delibera di ratifica del Consiglio Comunale n. .... del .....

Non potrà essere modificato, salvo regolare procedura di variante, l'impianto complessivo dell'"ACCORDO DI PROGRAMMA".

Gli elaborati scritto-grafici dell'accordo di programma costituiscono parte integrante, formale e sostanziale del presente atto, i cui contenuti prevalgono su ogni eventuale diversa e contraria disposizione.

Pertanto le previsioni rivenienti dal planovolumetrico devono mantenersi tali, con particolare riferimento a:

\* ubicazione e consistenza delle aree cedute per standards;

\* rete stradale;

\* allineamenti e profili altimetrici dei fabbricati a realizzarsi;

Inoltre devono essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dai vari Enti intervenuti in conferenza di servizi ed allegati alla determinazione di conclusione positiva di conferenza di servizi, provvedimento dirigenziale n. ... del ....

Alle ubicazioni, dimensioni, altezze e volumi delle strutture da realizzarsi, in sede di rilascio del permesso di costruire, potranno essere apportate variazioni che non incidono in maniera significativa sui parametri urbanistici che connotano l'ACCORDO DI PROGRAMMA in dipendenza della morfologia e costituzione geologica del suolo, della tipologia e distribuzione degli ambienti per usi diversi oltre che per esigenze architettoniche.

Le altezze dei fabbricati indicati negli elaborati grafici di progetto si intendono riferite per ciascun fronte alla quota media di marciapiede, o in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato e comunque coerenti con le indicazioni riportate nel regolamento edilizio.

Le aree scoperte dovranno tutte essere sistematiche come previsto negli elaborati grafici di progetto e, pertanto, a:

sedi viabili e/o pedonali, a giardini privato e/o condominiale, a parcheggio, a giochi ed altri usi ammessi e rappresentati nel progetto.

In sede di rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, potranno essere apportate lievi varianti alla sistemazione delle aree scoperte di uso esclusivo del lotto, comunque coerenti con le indicazioni del progetto approvato.

### Articolo 3

#### **CESSIONE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE COSTITUENTI IL BENEFICIO PUBBLICO**

Il soggetto proponente Edes S.r.l.

cede

a titolo gratuito, poiché in adempimento di obblighi assunti con la presente convenzione, al Comune di Castellana Grotte,

per il quale accetta il costituito Ing. ..... nella sua qualità di Dirigente Responsabile del VI Settore

- le aree dove saranno realizzate tutte le opere costituenti il beneficio pubblico in conformità al progetto approvato ed allegato all'Accordo di Programma per una superficie complessiva di metri quadrati dodicimilaottocentoventidue (mq. 12.822) riportata nella planimetria allegata sotto la lettera "..." e catastalmente individuata da:

foglio 26, particelle ...

ma la disponibilità delle stesse, con ogni correlata responsabilità, rimane in capo al soggetto proponente al quale è riservata la responsabilità del su cito intervento

#### Articolo 4

##### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COSTITUENTI IL BENEFICIO PUBBLICO PER IL COMUNE DI CASTELLANA GROTTE**

Con la sottoscrizione della presente convenzione il soggetto proponente si obbliga, alla realizzazione a sua totale cura e spese delle seguenti opere pubbliche:

- Verde attrezzato con ampio spazio per la sosta dei turisti nelle immediate vicinanze della zona di ingresso alle grotte con n.7 chioschi per la vendita dei souvenir e un piccolo bar da realizzare con strutture in legno facilmente amovibili;
- Parcheggio pubblico green per circa 86 posti auto su area totalmente permeabile ed immersa nel verde con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Collegamento diretto del parcheggio pubblico esistente su via Papalia con l'area delle grotte con marciapiede e pista ciclabile totalmente permeabile ed illuminato;
- Realizzazione della viabilità di accesso da via Grotte con tutti i relativi sottoservizi.

Trattasi di opere che ai sensi dell'art. 16, c. 7 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e dell'art. 4 della L. 847/64 rientrano tutte nella categoria delle opere di urbanizzazione primaria, funzionali a tutta la zona grotte e che potranno essere realizzate direttamente dal soggetto proponente ai sensi dell'art. 16, c. 2-bis del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

L'Accordo di programma prevede che i lavori dell'opera pubblica sopra citata devono avere inizio entro ... (...) giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.P. del Decreto del Presidente della Giunta Regionale, previo rilascio del Permesso di Costruire.

I lavori dell'opera pubblica devono essere ultimati entro ... gg dalla data di inizio dei lavori, nel rispetto del cronoprogramma dei lavori allegato al progetto approvato con l'accordo di programma il cui elenco elaborati scritto-grafici si allega sotto la lettera "..."

A garanzia degli obblighi assunti al presente articolo si da atto che la Edes s.r.l, ha presentato in data odierna una po-

lizza fideiussoria rilasciata da ... n. ...., esecutibile a semplice richiesta, che garantisce il 100% (cento per cento) delle obbligazioni assunte dal proponente, comprensivo degli oneri accessori, per un importo complessivo di euro ..... come risulta dal riepilogo che segue:

- Importo dei lavori: € ....
- Oneri della sicurezza: € ....
- Somme a disposizione: € ....
- Oneri Fiscali: € ....
- IMPORTO COMPLESSIVO € ...

La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione.

Ove il proponente si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui al successivo art 5.

I fabbricati realizzati, non potranno essere dichiarati agibili, in caso di mancata esecuzione di quelle opere di urbanizzazione primaria che ne assicurino autonoma funzionalità e che, pertanto, dovranno essere preventivamente collaudate e dichiarate idonee in relazione ai fabbricati da dichiarare agibili.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di Urbanizzazione Primaria restano a carico del proponente fino alla data di consegna al Comune.

#### Articolo 5

##### **RESPONSABILITÀ DEL PROPONENTE - SANZIONI**

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del proponente.

Il proponente si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

Tutte le obbligazioni qui assunte dal proponente, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il proponente resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

In caso di inosservanza da parte del proponente degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n.380/01 e ss.mm.ii.

Il Comune intima per iscritto al soggetto proponente di adempire agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che il proponente abbia

ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni;

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del proponente; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal responsabile del procedimento di cui al successivo art. 6;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del proponente all'invito a provvedere da parte del predetto responsabile del procedimento per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal medesimo responsabile del procedimento;
- c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al proponente dalla presente convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto proponente all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto Responsabile di cui al successivo art. 6;
- d) con la presente convenzione urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

#### Articolo 6

##### COLLEGIO DI VIGILANZA E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi del comma 4 dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 e dell'art.5 della L.R. 4/1995 è istituito il collegio di vigilanza sull'esecuzione del citato Accordo oggetto della presente convenzione. Il collegio provvederà ad:

\* eseguire controlli in merito allo stato di avanzamento dell'Accordo di Programma;  
\* eseguire eventuali interventi sostitutivi.

il suddetto collegio di vigilanza è così composto:

\* .....;  
\* .....

Il controllo sull'esecuzione dell'Accordo di Programma, sia per quanto attiene alle modalità di esecuzione degli interventi sia per quanto concerne i tempi di esecuzione degli stessi, sarà esercitato dal collegio sulla base delle prescrizioni contenute nel presente atto di convenzione e nella documentazione tutta qui presupposta, richiamata per farne parte inte-

grante. Inoltre ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della l. n. 241 del 1990 s.m. un Responsabile del Procedimento.

#### **Articolo 7**

##### **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SECONDARIA, COSTO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO DEL SOGGETTO PROPONENTE DELLE SOMME NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le Opere di Urbanizzazione Primaria previste dall'art.4 della presente convenzione per un importo totale di spesa di euro ..... (.....), come da quadro economico del progetto definitivo approvato con l'accordo di programma, saranno realizzate a totale cura e spese del soggetto proponente a scomputo del Contributo Straordinario di Urbanizzazione determinato ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 e art. 9, comma 6, lett. b) della L.R. n.18/2019 e degli oneri di urbanizzazione primaria, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria e gli oneri sul costo di costruzione saranno versati al Comune di Castellana Grotte e non potranno essere portati a scomputo.

Pertanto prima del rilascio del permesso di costruire è dovuta:

a) Per gli oneri correlati al contributo straordinario di urbanizzazione (art.16 del DPR 380/01):

La differenza tra l'onere del contributo straordinario calcolato ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 18/2019 e il costo delle opere pubbliche quale risultante dal quadro economico del progetto definitivo approvato con l'accordo di programma (escludendo gli oneri fiscali)

- se positiva - andrà versata al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

- se negativa - andrà compensata con il contributo per oneri di urbanizzazione primaria del punto b) seguente.

b) Per gli oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione primaria (art.16 del DPR 380/01):

La differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati, quale contributo ai sensi dell'art.16 del DPR 380/01, all'atto del rilascio del permesso di costruire e l'eventuale saldo negativo del punto precedente,

- se positiva - andrà versata al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

- se negativa - resterà a carico del proponente (Edes S.r.l.).

c) Gli oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria (art.16 del DPR 380/01) sono da calcolare e versare con le modalità e garanzie in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

d) il contributo di cui all'art.16 del DPR 06/06/01 n.380 relativo al costo di costruzione è da calcolare e versare con le modalità e garanzie in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

#### **Articolo 8**

**ASSERVIMENTO AREE E ATTI DI VINCOLO**

Ai sensi dell'art. 29, comma 2 della Legge Regionale n.56/80 e ss.mm.ii. si fa luogo ad asservimento di aree .....  
Deposito degli atti di vincolo (parcheggio) ai sensi delle disposizioni di legge e di regolamento e comunque richieste dall'Amministrazione Comunale al momento del rilascio del permesso di costruire.

**Articolo 9****SPESE DI REGISTRAZIONE**

Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto ed altre eventuali ad esso connesse, sono tutte a carico del Soggetto Proponente.

**Articolo 10****RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Castellana Grotte vigenti alla data di approvazione dell'A.di.P..

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bari.

**Articolo 11****CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Le parti, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001, consegnano come sopra indicato il Certificato di Destinazione Urbanistica in data ..... dichiarando la stessa non essere intervenute, dalla data del rilascio, modificazioni degli strumenti urbanistici e che non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni; detto certificato è già allegato sotto la lettera "..."

**Articolo 12****NORME FINALI**

La presente convenzione verrà trascritta integralmente nei registri immobiliari.  
.....

Le parti, avendone conoscenza, mi dispensano dalla lettura degli allegati

Io notaio  
dell'atto ho dato lettura ai comparenti che l'approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su ..... fogli per pagine .....

Sottoscritto alle ore .....

Firmato: .....