



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 42 del 06/03/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 dicembre 2000, n. 1864

OTRANTO (Le) - L.L.R.R. n. 34/94 e n. 8/98. Accordo di Programma per l'ampliamento e la ristrutturazione dell'Hotel degli Haetey da parte della società "Riviera degli Haetey S.r.l.".

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

"La legge regionale 19 Dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale-artigianale" così come modificata ed integrata dalla L.r. n. 8 del 28/01/1998 al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo, industriale, artigianale turistico ed alberghiero consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000) di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

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

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di Otranto ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per l'ampliamento e la ristrutturazione, da parte della società "Riviera degli Haetey S.r.l." dell'Hotel degli Haetey con l'impiego di 10 nuovi addetti, inviando, con nota 10312 del 7/10/99, gli elaborati connessi all'intervento, integrati con nota 2159 del 2/3/2000 a seguito di apposita richiesta dell'Assessorato all'Urbanistica giusta nota n. 1783 del 15/2/2000.

Dall'esame di tutti gli atti trasmessi si evince che l'intervento proposto interessa un'area della superficie di circa mq. 1250,7.

La zona sulla quale è previsto l'intervento, interessa il lotto T3 del P.L. "Riviera degli Haetey, tipizzato nel P.R.G. vigente zona B4 "residenziale di completamento" che recepisce il predetto P.L..

Detta area individuata in catasto al fg. 36 particelle n. 295 risulta ubicata nel centro urbano di Otranto alla via Sforza nr. 33.

Gli atti allegati all'accordo di programma risultano essere:

1) Tav. n. 1 - Inquadramento generale comprendente:

- Stralcio P.R.G. in scala 1/500;
- Stralcio aereofotogrammetrico in scala 1/5000;
- Stralcio catastale in scala 1/1000;
- Stralcio P.L. Haetey;
- Planimetria generale di intervento scala 1:200

2) Tav. n. 2 - Stato di fatto: piante scala 1:100

- 3) Tav. n. 3 - Stato di fatto: Sezioni e prospetti scala 1:100
- 4) Tav. n. 4 - Progetto: pianta primo e secondo piano interrato scala 1:100
- 5) Tav. n. 5 - Progetto: pianta piano terra, primo, secondo e copertura scala 1:100
- 6) Tav. n. 6 - Progetto: Sezioni e prospetti scala 1:100
- 7) Tav. n. 7 - Schemi impianto elettrico
- 8) Tav. n. 8 - Impianto elettrico: quadri blocchi servizi
- 9) Relazione tecnica
- 10) Computo metrico estimativo
- 11) Elenco prezzi unitari
- 12) Relazione integrativa
- 13) Tavola integrativa riportante:

- planimetria lott. Haethey esistente e di progetto scala 1:500
- planimetria generale esistente e di progetto scala 1:500
- planimetria generale esistente e di progetto scala 1:100

Dalla relazione tecnica del progettista si rileva in sintesi che l'ampliamento proposto prevede di portare il numero delle attuali camere da 20 a 46 e ciò allo scopo di mantenere competitiva la ricettività e accettabile il rapporto costi-benefici che per l'attuale numero di camere pari a 20 unità è, di fatto, antieconomica, tant'è che la sopravvivenza, ad oggi, è garantita dalla conduzione familiare e dal taglio drastico delle unità lavorative. Inoltre è prevista la realizzazione di una sala convegni di circa 150 posti, dotata di attrezzature ed apparecchiature multimediali e di una sala conferenze stampa-incontri da 50 posti circa.

Gli indici ed i parametri urbanistici della cellula T3 del P.d.L. "Riviera degli Haethey", su cui è previsto il presente ampliamento risultano i seguenti:

- Superficie lotto: mq 1250.70
- Volumetria consentita: mc 2640
- Superficie coperta consentita: mq 240 (su tre livelli f.t.: mq 720)
- Altezza massima consentita: mt 11.00
- Volumetria esistente: mc 2593.47
- Superficie coperta esistente: mq 235.47 (per un totale di 715.23 su tre livelli f.t.)
- Altezza massima esistente: mt 10.90
- Volumetria totale di progetto: mc 5780.04
- Volumetria in deroga (Volume progettato-Volume consentito): mc 3140.04
- Superficie totale coperta di progetto: mq 558.76 (per un totale di mq 1576.14 su tre livelli)
- Superficie coperta in ampliamento (superficie progettata-superficie consentita): mq 318.76

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. 34/94 e 8/98, ai fini della ammissibilità dell'intervento alla stipula dell'accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Otranto ed in particolare dalla istruttoria del dirigente U.T.C., datata 26.07.1999 si rileva testualmente: ""VISTA l'istanza presentata dalla Soc. Riviera degli Haethey srl. con sede in Otranto, di cui al prot. del Comune di Otranto n. 6161 del 18.06.1999, intesa ad ottenere Concessione Edilizia per la realizzazione delle seguenti opere:

Progetto di ampliamento e ristrutturazione dell'Hotel degli Haethey in Otranto ai sensi della L.R. 34/94 e ss. Mod. Legge Regionale 8/98 consistente:

- Ampliamento struttura esistente su area limitrofa;

La struttura esistente viene ampliata sul lotto limitrofo, sempre in proprietà, attualmente destinato a spazi esterni e piscina e definito nell'ambito del P.d.L. "verde privato"

- aree a parcheggio interrate;

In ottemperanza alla L.122/89 sono ricavati al secondo piano interrato le superfici a parcheggio dell'Hotel;

- sala convegni e spazi di relazione;

al primo piano interrato della parte in ampliamento è prevista la realizzazione di due sale convegni: una da 150 posti circa e l'altra da 50 posti;

- piscina;

Nella parte residua del lotto sarà implementata una nuova vasca ad uso piscina.

Le caratteristiche e consistenze dell'intervento sono meglio evidenziati sugli elaborati grafici di progetto, su terreni di proprietà della Riviera degli Haethey s.r.l., con Amm.re e legale rappresentante MONTINARO Carmela, censito al catasto al Foglio 36 part. 295 per una superficie complessiva di mq. 1250,7

VISTO

- la Legge Regionale n. 34/94 e succ. mod. L.R. 8/98;

- gli elaborati di progetto allegati e regolarmente redatti ai sensi della suddetta Legge;

ATTESO

Che dall'Istruttoria eseguita da questo ufficio emerge che:

- il lotto ricade in zona di completamento denominato B4 così come definita dallo strumento vigente;

- che il lotto è inserito nell'ambito del Piano di Lottizzazione Haethey;

- che l'intervento soddisfa le richieste della L.R. 34/94 e succ. mod. L.R.8/98 e precisamente:

a. non sono presenti nell'ambito dello strumento urbanistico vigente zone specificatamente tipizzate all'attività in oggetto;

b. che si tratta di ampliamento su di un area limitrofa di attività preesistente;

c. si tratta di attività a prevalente carattere turistico-ricettiva;

d. che l'attività di che trattasi attiva n.10 posti di lavori su base annua;

e. che al fine del rispetto del D.M. 1444/68, secondo il comma 2 dell'art 5, relativamente agli standard urbanistici, è richiesta la monetizzazione in virtù di quanto previsto dalla normativa statale, regionale, dalle N.T.A. del piano di lottizzazione Haethey e per quanto espressamente indicato dalla Linee guida all'applicazione della L.R. 34/94 e ss. mod. 8/98;

tutto ciò premesso, questo U.T.C. esprime

PARERE FAVOREVOLE

Sull'intervento in istruttoria, in quanto lo stesso soddisfa i requisiti della L.R. 34/94 e succ. mod. L.R. 8/98; pertanto, la pratica in oggetto può essere inoltrata alla Regione Puglia per la richiesta di Accordo di Programma ai sensi della L.R. 34/94 e succ. mod. L.R. 8/98"

Relativamente alla monetizzazione degli standards urbanistici, a seguito di apposita richiesta da parte dell'Assessorato all'Urbanistica con nota prot. r. 1783 del 15.02.2000, il Comune con nota nr. 2159 del 02.03.2000 a firma congiunta del sindaco e del dirigente l'U.T.C. ha fatto presente quanto segue:

"Con riferimento alla nota prot. 1783/1 del 15.02.2000 dell'Assessorato Assetto del Territorio - Urbanistica - E.R.P. - Regione PUGLIA si precisa quanto appresso:

PREMESSO:

- Che con nota prot. 10312 del 07.10.1999 il sig. Sindaco di Otranto ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione dell'accordo di programma in oggetto.

- Che l'applicazione della L.R. 8/98 richiede, tuttavia, il reperimento di idonee aree a standards ai sensi del D.M.1444/98 calcolate in virtù del disposto dell'art. 5 punto 2:80 mq. di superficie a standards per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

- Che, pertanto, con riferimento alla pratica di cui all'oggetto, l'ampliamento proposto richiede una superficie complessiva a standards pari a mq 690 da cedere al Comune di Otranto.

- Che la ditta proponente ha chiesto, in sede di redazione di progetto, in luogo della cessione di tali superfici, di poter monetizzare integralmente le aree a standards, così come peraltro previsto nelle

stesse linee guida della L.R. 8/98 ed in virtù della normativa statale e regionale in materia di convenzioni urbanistiche.

Tutto ciò premesso,

si ritiene che la suddetta richiesta possa essere accolta in quanto l'intervento proposto ricade nell'ambito del piano di lottizzazione degli Haethey, strumento che risulta quasi totalmente realizzato ed attuato, con la effettiva difficoltà di individuare, nell'ambito del comparto, nuove aree libere da cedere al comune per standards urbanistici.

A tale proposito, comunque, viene qui di seguito riportata una sintetica ricognizione degli standards urbanistici relativi al P.d.L. "Riviera degli Haethey".

Relativamente al reperimento di aree a standards nell'ambito del piano di Lottizzazione "Riviera degli Haethey", dall'analisi ricognitiva dell'ultima variante di piano adottata ed approvata, (Del. C.C. nr. 191 del 13.10.1987) si evince che le superfici a standards di piano prevista sono pari a mq. 26,78 per abitante, per 3253 abitanti insediabili, ovvero ben oltre il limite dei 24 mq/ab. previsti dal D.M. 1444/68.

Precisamente, dalle tavole del piano di lottizzazione "Riviera degli Haethey" si ricava la seguente tabella:

Standard D.M. Di Sigla di
D.M. 1444/68 progetto piano
1444/68 Mq/ab mq Mq/ab mq

Aree per
l'istruzione
e pe
attrezzature
di interesse

generale 6,50 21.1444,50 5,90 19.205,00* A1-A2-A3-A7-AT1-AT2-AT3

Spazi
per parco,
gioco
e sport 15,00 48.795,00 15,87 51.614,00 V1-V2-V3-V4-V5-V6-VT-V8-V9-V10-VR1

Area
per
parcheggi 2,50 8.132,50 5,01 16.286,00 P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8-P9-P10-P11-P12-P13-P14-P15-
P16-P17-P18-P19-P20-P21-P22

TOTALE 24 78.072,00 26,78 87.105,00

(*) Aggiungendo a tale standard anche l'area della scuola media (al centro del comparto) pari a mq. 9.064, il minimo obbligatorio è pienamente soddisfatto. Infatti la superficie per istruzione e per attrezzature di interesse generale sale a 28.269,00 che per 3253 abitanti insediabili secondo le previsioni di piano porta lo standard a 8,69 mq/ab.

Pertanto, dall'esame dei dati che precedono, la superficie a standards risulta essere ampiamente soddisfacente ai fini della lottizzazione Haethey. Dette superfici, inoltre, sono ormai quasi totalmente realizzate e rese disponibili alla collettività.

2,78 mq/ab) che, moltiplicata per il numero di abitanti insediabili (3253 ab. Secondo le tavole di piano)

fornisce una superficie in esubero totale pari a mq. 9043,34 oltre alla scuola media sita al centro del comparto.

Alla luce di quanto sopra considerato, il nuovo carico urbanistico rappresentato dall'ampliamento dell'Hotel degli Haethey, pertanto, in virtù dell'ampio margine presente, (ben 9043 mq. di superficie a standard in esubero, escluse le superfici della scuola media al centro del comparto), non intacca i minimi inderogabili previsti dal D.M. 1444/68 e pertanto, il ricorso allo strumento della monetizzazione delle superfici definite dall'ampliamento dell'Hotel in oggetto, rappresenta l'alternativa al reperimento diretto delle superfici a standard richieste dall'ampliamento della struttura turistico-alberghiera "Riviera degli Haethey", ai sensi della L.R. 8/98"

Come si rileva dalla scheda di controllo paesaggistico, datata 26.07.1999, allegata agli atti, l'area interessata dall'ampliamento risulta essere interessata dal solo vincolo paesaggistico ai sensi del D.lvo 490/99.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento progettato dalla società "Riviera degli Haethey srl.", sussistono tutte le condizioni previste dalle Il.rr. nr. 34/94 e nr. 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso in variante alle N.T.A. del P.d.L. "Riviera degli Haethey" relativamente all'indice ed al rapporto di copertura, nel rispetto degli indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto, innanzi riportati, rilevandosi che la localizzazione dello stesso intervento non interferisce con la impostazione del P. di L. di riferimento né contrasta con le disposizioni relative al reperimento degli standard minimi inderogabili del D.M. 1444/68. Per quanto attiene il vincolo paesaggistico interessante l'area di intervento, la Soprintendenza ai BB.AA.SS. di Bari con nota del 04.02.2000 ha espresso parere favorevole in relazione al progetto in questione.

Per quanto di competenza, sotto l'aspetto paesaggistico, si ritiene che l'ampliamento proposto in un ambito completamente edificato sia per tipologia che per sistemazione complessiva planovolumetrica, non pregiudica la conservazione dei valori ambientali dei luoghi interessati. Resta inteso che in sede di richiesta dell'autorizzazione ai sensi del D.L. nr. 490/99, gli elaborati dovranno essere completati da un adeguata progettazione delle strutture per il tempo libero e a verde, nonché di una relazione tecnica dei materiali da usare e dei particolari costruttivi, in coerenza con quanto previsto dalla L.R. 8/95.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1) Obbligo da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità alle disposizioni di legge vigenti, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della società "Riviera degli Haethey s.r.l." in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali (10 addetti) previsti e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta Comunale decorso 6 mesi dalla scadenza medesima. La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Otranto ratificherà il presente accordo di programma.

3) Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici, avendo il comune dimostrato che in seguito dell'ampliamento proposto, nel P.d.L. in cui ricade l'intervento sono disponibili aree superiori al minimo richiesto per legge, le stesse dovranno essere monetizzate nella misura di mq 690 (80

mq/100mq della maggiore superficie coperta pari a mq 860.91 prevista in ampliamento).

L'intervento comporta come già detto variante allo strumento urbanistico vigente e pertanto L'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 del D.lvo n.267/2000, dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con proprio decreto dal Presidente della G.R.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi, si ritiene che la G.R., in attuazione della L.R. n. 34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Otranto.

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

Infine si dà atto, che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla G.R. con delibera n. 1284 del 10/10/2000.

Si dà atto, inoltre, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) e come dichiarato nella relazione tecnica progettuale, che i terreni interessati dall'intervento non risultano gravati da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della L.R. 7/97 punto e).

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti, i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

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

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario istruttore, dal dirigente dell'Ufficio e dal dirigente del Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Otranto per la realizzazione, in variante alle N.T.A. del P.d.L. "Riviera degli Haethey" (zona B4 del P.R.G.) da parte della Società "Riviera degli Haethey s.r.l." dell'ampliamento dell'Hotel degli Haethey nel territorio Comunale di Otranto.

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della legge n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Otranto rappresentato dal Sindaco Avv. Francesco BRUNI, in attuazione della L.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.r. n. 8 del 28/01/1998 per l'ampliamento dell'Hotel degli Haethey nel Comune di Otranto da parte della società "Riviera degli Haethey s.r.l.".

PREMESSO:

- a) che la L.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.r. n. 8 del 28/01/1998 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghiero i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000) per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali artigianali, turistico ed alberghiero;
- c) che, ai sensi del richiamato art. 34 del D.lvo 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale, e approvato con Decreto del PGR determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO

- a) che la Società "Riviera degli Haethey s.r.l." ha in programma l'ampliamento e la ristrutturazione, nel territorio del Comune di Otranto di un complesso alberghiero denominato "Hotel Haethey";
- b) che l'intervento interessa l'area del lotto T3 del P.d.L. "Riviera degli Haethey", (già interessato dalla costruzione dell'Hotel degli Haethey), recepito dal P.R.G. vigente quale zona B4, che per causa dell'indice volumetrico e del rapporto di copertura non consente l'ampliamento del complesso alberghiero esistente, il Sindaco di Otranto ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate L.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 e L.r. n. 8 del 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per l'ampliamento e la ristrutturazione del complesso alberghiero esistente da parte della Società "Riviera degli Haethey" in variante alle N.T.A. della zona B4 (lotto T3 del P.d.L. "Riviera degli Haethey") del P.R.G. vigente.

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Otranto

- a) che nello strumento urbanistico vigente del Comune di non sono presenti aree specificatamente destinate ad attività alberghiera e, comunque, nel caso specifico trattasi di ampliamento in un area limitrofa di attività preesistenti già destinata ad attività turistico-ricettiva.
- b) che l'area individuata, risulta essere censita in catasto terreni in agro di Otranto al foglio n° 35 particella n. 295 tale area è posizionata alla via Sforza, nel centro urbano di Otranto;
- c) che dalla scheda di controllo paesaggistico allegata alla relazione tecnica riepilogativa a firma del Dirigente l'Ufficio Tecnico Urbanistico datato 26/07/2000, in atti, si evince che l'area interessata dall'intervento risulta sottoposta al solo vincolo paesaggistico;
- d) che la Società "Riviera degli Haethey s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità.

VISTA

la deliberazione n del con la quale la GR ha autorizzato il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma chiesto dal Sindaco di Otranto ai sensi della citata L.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione dell'intervento da parte della Società "Riviera degli Haethey s.r.l..".

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite convengono quanto segue:

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.
2. In attuazione della L.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.r. n. 8 del 28/01/1998, la Regione Puglia e il Comune di Otranto con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, l'ampliamento e la ristrutturazione da parte della Società "Riviera degli Haethey s.r.l." del complesso alberghiero esistente nel Comune di Otranto in variante alle N.T A della zona B4 (lotto T3 del P.d.L. "Riviera degli Haethey").

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, al presente Accordo di Programma vengono allegati i seguenti elaborati grafici:

Gli atti allegati all'accordo di programma risultano essere:

- 1) Tav. n. 1 - Inquadramento generale comprendente:
 - Stralcio P.R.G. in scala 1/500;
 - Stralcio aereofotogrammetrico in scala 1/5000;
 - Stralcio catastale in scala 1/1000;
 - Stralcio P.L. Haethey;
 - Planimetria generale di intervento scala 1:200
 - 2) Tav. n. 2 - Stato di fatto: piante scala 1:100
 - 3) Tav. n. 3 - Stato di fatto: Sezioni e prospetti scala 1:100
 - 4) Tav. n. 4 - Progetto: pianta primo e secondo piano interrato scala 1:100
 - 5) Tav. n. 5 - Progetto: pianta piano terra, primo, secondo e copertura scala 1:100
 - 6) Tav. n. 6 - Progetto: Sezioni e prospetti scala 1:100
 - 7) Tav. n. 7 - Schemi impianto elettrico
 - 8) Tav. n. 8 - Impianto elettrico: quadri blocchi servizi
 - 9) Relazione tecnica
 - 10) Computo metrico estimativo
 - 11) Elenco prezzi unitari
 - 12) Relazione integrativa
 - 13) Tavola integrativa riportante:
 - planimetria lott. Haethey esistente e di progetto scala 1:500
 - planimetria generale esistente e di progetto scala 1:500
 - planimetria generale esistente e di progetto scala 1:100
3. Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive dovranno essere monetizzate al Comune di Otranto nella misura di 690 mq.
- La Società "Riviera degli Haethey S.r.l." dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area, area a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete di smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.
4. La concessione edilizia è subordinata alla stipula, tra il Comune di Otranto e la Società "Riviera degli Haethey S.r.l." di apposita convenzione diretta a disciplinare:
 - a) quanto previsto dalla legislazione urbanistica vigente in materia specifica;
 - b) l'obbligo del soggetto proponente, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria relative all'insediamento come sopra precisate;

c) il divieto per la Società "Riviera degli Haethey S.r.l." di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;

d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (10 addetti) e di non modificare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a cinque anni dall'avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, la stessa garanzia sarà aumentata nella misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta Comunale decorso 6 mesi dalla scadenza medesima.

e) richiesta del preventivo nulla-osta paesaggistico ai sensi dell'art. 151 del Decreto 490/99.

5. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante alle N.T.A. dello strumento urbanistico generale ed attuativo del Comune di Otranto. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Otranto entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

6. Nell'eventualità il soggetto proponente non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione realizzato, il presente Accordo di Programma si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso per l'area interessata dall'intervento si applicheranno le N.T.A. del P.R.G. vigente (zona B4).

7. Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di Otranto rilascerà alla Società "Riviera degli Haethey S.r.l." la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.

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

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

10. Ai sensi del settimo comma dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 e dell'art. 5 della l.r. n. 4/95, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Otranto o suo delegato

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

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

Il Sindaco del Comune Il Presidente della
di Otranto Regione Puglia
Avv. Francesco Bruni Dott. Raffaele Fitto
