



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 119 del 13/07/2010

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 giugno 2010, n. 1490

LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura alberghiera in Rodi Garganico alla località Santa Barbara. Comune di RODI GARGANICO (FG) - Ditta: "Park Hotel Italia s.r.l."

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Urbanistica e dal Servizio Assetto del Territorio, riferisce quanto segue:

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

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

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di RODI GARGANICO (Le) con nota n. 2795 del 11/03/2004, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della Ditta "Park Hotel Italia s.r.l." Rappresentante Legale rag. Michele Antonio Irmici con sede legale alla Via U. Giordano n. 35 San Severo, di una struttura alberghiera, nell'ambito del territorio comunale su di un'area tipizzata dal vigente P.R.G. come zona "attrezzature turistiche F2" al foglio 3 p.lle 619, 621, 623 del comune di Rodi Garganico.

Con la stessa nota n. 2795/04 è stato inviato il parere istruttorio in ordine all'intervento programmato espresso dal Tecnico convenzionato che testualmente di seguito si riporta:

"In attuazione della citata disposizione di legge, il rag. Michele Antonio Irmici in qualità di legale rappresentante della Park hotel Italia s.r.l., domiciliato presso lo studio dell'arch. Gianfranco Di Sabato sito in San Severo alla Via U. Giordano n. 35, ha avanzato a questo Ente, istanza (acquisita al protocollo comunale in data 05.03.2004 al n. 2586) per la definizione di un "Accordo di Programma" teso alla realizzazione di un Complesso alberghiero denominato "Airone", che prevede l'impiego di n.ro 18 addetti.

Alla predetta istanza è stata allegata la seguente documentazione tecnica:

- Tav. 0) Relazione tecnica con estratto originale del foglio di mappa catastale,
- Tav. 0a) Relazione paesaggistica
- Tav. 1) Stralci planimetrici
- Tav. 2) Rilievo dell'area con indicazioni delle piantumazioni esistenti ed altezze degli edifici
- Tav. 3) Rilievo dell'area con piano quotato e profili
- Tav. 3a) Rilievo dell'area con piano quotato e pro fili stato futuro
- Tav. 4) Planimetria di progetto su base catastale
- Tav. 4a) Planimetria di progetto quotata
- Tav. 4b) Planimetria di progetto con tabelle parametriche per il rispetto degli standards
- Tav. 4c) Planimetria di progetto con calcolo delle superfici e dei volumi
- Tav. 4d) Planimetria di progetto con arredo
- Tav. 5) Planimetria di progetto con schema impianto di pubblica illuminazione
- Tav. 5a) Planimetria di progetto con schema impianto raccolta acque pluviali (acque bianche)
- Tav. 5b,) Planimetria di progetto con schema impianto di raccolta acque di rifiuto (acque nere)
- Tav. 5c) Planimetria di progetto con schema impianto di distribuzione idrica
- Tav. 6) Tipologie edilizie piante: piano interrato, piano terra, piano primo
- Tav. 6a) Tipologie edilizie piante: piano sottotetto, piano copertura,
- Tav. 6b) Tipologie edilizie prospetti
- Tav. 6c) Tipologie edilizie sezioni
- Tav. 7) Particolari costruttivi,
- Tav. 8) Norme tecniche di esecuzione
- Tav. 9) Relazione finanziaria
- Tav. 10) Schema di convenzione
- Tav. 11) Piano occupazionale Business Plan
- Allegato "A" Relazione geologica e geotecnica
- Allegato "B" Documentazione foto grafica
- ... omissis ...

Dal punto di vista urbanistico la richiesta in parola comporta una variante puntuale al vigente PRG e ciò in relazione alla destinazione attuale da F2 (Attrezzature Turistiche) e alla modificazione dei parametri urbanistico -edilizi che l'intervento in progetto comporta.

Detta area, individuata in catasto (N.C.T.) dalla p.lla 619, 621 e 623 del F° 3, superficie catastale 12.715,00, è ubicata in agro di Rodi G.co alla Località "Santa Barbara", in una zona caratterizzata dalla presenza di numerose strutture ricettive (Hotel 5. Barbara, Camping Ripa, Camping Uliveto, Villaggio Costa Ripa) poste a ridosso della strada in corso di provincializzazione (Rodi-Lido del Sole).

Entrando nel merito specifico degli atti progettuali, si rileva che l'intervento prevede in sintesi la realizzazione di un albergo, per complessive n. 32 stanze per ospiti, oltre a tutti i servizi minimi quali accettazione, uffici, cucina, ristorante, sale di intrattenimento, ecc., uffici, cucina, ristorante, sale di intrattenimento, ecc., per una capacità ricettiva complessiva di 72 posti letto, il tutto come meglio esplicitato nella Relazione Tecnica e negli elaborati grafici sopra indicati.

La soluzione progettuale presentata è classificabile in base alla L.R. 11/99 (art. 4 comma 4) come Albergo.

Nella tabella che segue sono riportati i parametri di riferimento del progetto, in relazione alle previsioni del PRG ed alle modifiche che comportano le previsioni progettuali,

Calcolo della volumetria complessiva mc. 10.800,00

Calcolo dell'l.f.f.: $10.800,00 \text{ m}^3 / 12.700,00 \text{ m}^2 \text{ (area di progetto)} = 0,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Area per standard (DM n. 1444/68 -art. 2):

Slct = superficie lorda calpestabile totale = 2.992 m²

As = area per standard;

$As = Slct \times 80m^2 / 100 m^2 = 2.992,00 \times 0,8 = 2.393,60 m^2$

As individuate dal progetto = 2.801,37 m²

Passando alla verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai vincoli, si dà atto, sulla scorta degli atti di Ufficio, che le aree interessate dall'intervento sono gravate da vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 (Decreto Ministeriale 15.04.1975 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Rodi Garganico") e sismico ai sensi della legge 64/74. Dalla documentazione in atti, si rileva inoltre, che non sono gravate da vincoli di usi civici, pertanto non trovano applicazione le disposizioni della l.r. 7/98.

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il P.U.T.T./PBA approvato con delibera di G.R. n.ro 1748 del 15.12.00, di seguito si riporta quanto contenuto nella Relazione Asseverata prodotta dai progettisti:

- L'area interessata ricade interamente in Ambito Territoriale Esteso di valore relativo "D" con prescrizione vincolistica preesistente;

- Nell'ambito "D" gli indirizzi di tutela prevedono la valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche.

- Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il territorio, lo studio effettuato rappresenta quanto segue:

1) Sistema dell'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico.

L'area di intervento, non è interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo in relazione all'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. Come si evince dalla cartografia del PUTT, essa non è interessata direttamente dalla presenza di versanti, cigli di scarpate e/o crinali, lame, gravine etc.;

2) Sistema Copertura botanico-vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica.

L'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo nell'assetto botanico-vegetazionale. Come si evince nella cartografia tematica del PUTT, la stessa non risulta essere interessata dalla presenza di boschi, biotopi, parchi. L'intervento proposto, prevedendo la sistemazione a verde di ampie aree attraverso la piantumazione di arbusti ed alberi tipici della macchia mediterranea garantirà di migliorare l'assetto vegetazionale attuale;

3) Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.

Nell'area interessata non risultano segnalati particolari beni storico-colturali, grotte etc. e non risultano presenti usi civici,

- L'opera che si andrà a realizzare risulta compatibile con il contesto ambientale nel quale andrà ad inserirsi e con il P.U.T.T.

Al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio comunque presenti sull'area oggetto di intervento, nonché, al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo delle opere da farsi, si reputa necessario adottare, in fase di rilascio di Permesso di Costruire, le seguenti misure di mitigazione finalizzate a un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto, nel contesto paesaggistico di riferimento:

1) Le recinzioni, i percorsi interni, gli intonaci cd i manti di copertura dovranno essere realizzati in analogia formale e materica ai sistemi esistenti in loco.

2) Le alberature di pregio esistenti dovranno essere preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale mediterranea da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetriche in progetto, nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva.

In ordine alla verifica della consistenza delle opere di urbanizzazione, la relazione tecnica evidenzia che l'area di intervento è servita (sulla strada Rodi-Lido del Sole) dalla rete pubblica idrica e fognaria, alla quale l'insediamento intende allacciarsi, oltre che dalle reti elettrica e telefonica.

Inoltre, in ottemperanza a quanto disciplinato nello schema di Convenzione allegato alla proposta di Accordo di Programma, il proponente si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione che dovessero essere richieste a completamento dell'esistente.

L'intervento prevede altresì la realizzazione di una rete viaria e di un impianto di illuminazione che in quanto interni all'intervento, non costituiscono opere di urbanizzazione.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n.34/94, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento della stipula di apposito Accordo di Programma, si rappresenta quanto segue:

- I manufatti da realizzare sono ubicati oltre i 200 m dal perimetro verso l'entroterra dell'Area Litoranea;
- non ricorrono, sulla base di quanto riportato nella Relazione Asseverata di Compatibilità al PUTT/PBA le condizioni ostative riferite ai vincoli di immodificabilità assoluta di cui allo stesso P.U.T.T. che esplicano l'impossibilità di procedere alla definizione dell'accordo di programma di cui all'art. 1, della l.r. 34/94.

Per i motivi di cui sopra si ritiene soddisfatto il requisito della "idoneità" dell'area;

- il requisito della "sufficienza", connesso alla dimensione fisica dello spazio, si ritiene altresì soddisfatto dal momento che il P.R.G. vigente, pur prevedendo sul territorio aree con destinazione specifica (turistico-ricettiva), queste non risultano essere operanti e giuridicamente efficaci per le opere da realizzare.

Infatti dette aree, in presenza di formali richieste di Permessi di Costruire, non consentono, il conseguente ed immediato rilascio del provvedimento da parte del Comune che rappresenta l'obiettivo primario ed inequivocabile del ricorso alla deposizione della l.r. 34/94.

- Il programma proposto comporterà l'occupazione di n.ro 18 unità lavorative.

In relazione a quanto sopra rappresentato, per l'intervento proposto dalla Soc. Parck Hotel Italia s.r.l. "sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. 3 4/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento in esame in variante allo strumento urbanistico vigente ovvero da zona tipizzata F2 (attrezzature turistiche) a zona T (turistica), secondo lo schema allegato all'istanza e con le prescrizioni apportate dall'U.T.C.. Detta variante è sia nella destinazione di zona che negli indici e nei parametri nella misura di cui alla tabella sopra riportata

L'intervento dovrà essere subordinato comunque alle seguenti condizioni:

- 1) obbligo da parte della ditta richiedente la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di U.P. e U.S., nella misura dovuta per legge.
- 2) obbligo di realizzazione di tutte opere di urbanizzazione a completamento di quelle esistenti, che dovessero rendersi necessarie con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia.
- 3) individuazione delle aree a standards urbanistici di cui all'art. 5 p.to i del D.M. 1444/68 da cedere all'A.C. nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie utile da realizzarsi;
- 4) individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di nuova costruzione (L.122/89);
- 5) l'intervento deve ottemperare a tutti i dettati normativi in materia sanitaria di sicurezza sui luoghi di lavoro e/o ambientale.
- 6) prima del rilascio del Permesso di Costruire il richiedente dovrà prestare formale garanzia in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni a decorrere dalla data di inizio dell'attività produttiva. Tale garanzia, da prestarsi anche in forma di fidejussione bancaria o assicurativa, dovrà essere commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri di urbanizzazione.
- 7) in ipotesi di esecuzione diretta delle opere di U.P., la stessa garanzia sarà restituita alla scadenza del

periodo per il quale è stata presentata e, anche in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.”

Successivamente, sono pervenute da parte del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Rodi Garganico la nota n. 5901 del 07.06.2008 a cui è allegata la Tav. 1 Int. Rendering insediamento Vista zenitale e la nota n. 9551 del 30.09.2008 contenente la relazione di compatibilità paesaggistico ambientale.

ASPETTI URBANISTICI

L'intervento proposto, interessa aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di Rodi Garganico come zona F2 "attrezzature turistiche" dalla superficie complessiva di mq. 12.715 in catasto riportata alle p.lle al 619, 621 e 623 del foglio di mappa n. 3 a ridosso della strada in corso di provincializzazione (Rodi - Lido del Sole).

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

- Superficie lotto: mq 12.715,00;
- Superficie coperta prevista: mq 2.547,20;
- H max: ml 7,50;
- Volume di progetto: mc 10.800,80;
- Rapporto di copertura 28%;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,85;
- Aree a standards (parcheggi e verde):
mq 2.801,37

L'intervento prevede, la realizzazione di un albergo per complessive n. 32 stanze con n. 72 posti letto.

L'intervento risulta articolato in 3 corpi edilizi con le seguenti destinazioni:

- Corpo A di forma circolare ospiterà la sala ristorante, la cucina, il bar, ed i servizi igienici al piano rialzato, il centro benessere con piscina fisioterapica, sauna e vasca natatoria al piano interrato;
- Corpo B di forma polilobata con andamento rettangolare accoglierà la reception, la hall, la sala meeting, a piano rialzato, n. 12 camere ed un terrazzo al primo piano, altre n. 12 camere al piano sottotetto ed infine, nel piano interrato sarà situato il magazzino;
- Corpo C di forma rettangolare, conterrà gli uffici e la direzione dell'albergo a piano rialzato, n. 4 stanze al primo piano, n. 4 al piano sottotetto ed infine locali tecnici e spogliatoi al piano interrato.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali di seguito riportati:

- Tav. 0) Relazione tecnica con estratto originale del foglio di mappa catastale;
- Tav. 1) Stralci planimetrici;
- Tav. 2) Rilievo dell'area con indicazioni delle piantumazioni esistenti ed altezze degli edifici
- Tav. 3) Rilievo dell'area con piano quotato e profili
- Tav. 3a) Rilievo dell'area con piano quotato e pro fili stato futuro
- Tav. 4) Planimetria di progetto su base catastale
- Tav. 4a) Planimetria di progetto quotata
- Tav. 4b) Planimetria di progetto con tabelle parametriche per il rispetto degli standards
- Tav. 4c) Planimetria di progetto con calcolo delle superfici e dei volumi
- Tav. 4d) Planimetria di progetto con arredo
- Tav. 5) Planimetria di progetto con schema impianto di pubblica illuminazione
- Tav. 5a) Planimetria di progetto con schema impianto raccolta acque pluviali (acque bianche)
- Tav. 5b,) Planimetria di progetto con schema impianto di raccolta acque di rifiuto (acque nere)
- Tav. 5c) Planimetria di progetto con schema impianto di distribuzione idrica

- Tav. 6) Tipologie edilizie piante: piano interrato, piano terra, piano primo
- Tav. 6a) Tipologie edilizie piante: piano sottotetto, piano copertura,
- Tav. 6b) Tipologie edilizie prospetti
- Tav. 6c) Tipologie edilizie sezioni
- Tav. 7) Particolari costruttivi,
- Tav. 8) Norme tecniche di esecuzione
- Tav. 9) Relazione finanziaria
- Tav. 10) Schema di convenzione
- Tav. 11) Piano occupazionale Business Plan
- Allegato "A" Relazione geologica e geotecnica
- Allegato "B" Documentazione foto grafica
- Relazione di compatibilità paesaggistico-ambientale trasmessa con la citata nota 9551/08

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R.n°34/94 e s.m. ed i. dagli atti trasmessi dal Comune di Rodi Garganico, si desume che:

- a) l'attività dell'insediamento a carattere turistico ricettivo comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari ad un numero di n. 18 unità;
- b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) nel Comune di RODI GARGANICO non dispone di aree con destinazione specifica e giuridicamente efficaci atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "Park Hotel Italia s.r.l." sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 2004 n°34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.).

La variante connessa all'Accordo di Programma, secondo gli indici e parametri urbanistico-edilizi propri del progetto in questione, risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico attesa la localizzazione del lotto di intervento in un contesto urbanizzato e interessato dalla presenza di attività turistico-ricettive e in quanto attrezzatura alberghiera non configgente con le previsioni di P.R.G. con le quali si integra funzionalmente.

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

- 1) Nell'ambito dell'intero lotto, dovrà essere reperita, ai sensi dell'art.5 - punto 2-del D.M. 02/04/1968 n°1444, una superficie pari all' 80% per ogni 100 mq di superficie pavimentata del lotto, da cedere al comune di Rodi Garganico;
- 2) Nella realizzazione dell'intervento dovranno essere rispettare le distanze del nuovo Codice della Strada.
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc di costruzione, fissato dalla legge n.122/89 e s.m.;
- 4) Obbligo da parte della società "Park Hotel Italia s.r.l." di acollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell' insediamento, nonché alle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;
- 5) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del Soggetto proponente in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (non meno di 18 unità) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'insediamento ricettivo. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente

commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri relativi al permesso di costruire. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima;

6) Acquisizione parere del competente Ufficio del Genio Civile ai sensi dall'art. 89 del D.P.R. 380/ 2001 (ex. Art.13 L.S. 64/74;

ASPETTI PAESAGGISTICI

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica del PUTT/p si rileva, che l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore relativo di tipo "D".

In merito, con nota prot. 9551 in data 30/09/2008, il Comune di Rodi Garganico ha trasmesso, la Relazione di Compatibilità Paesaggistico ambientale al fine del rilascio, da parte della G.R., del parere ex art. 5.03 delle NTA del suddetto piano. Dalla stessa si evincono le seguenti situazioni:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico: l'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo paesistico - ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. L'area di intervento non è interessata dalla presenza di versanti, cigli di scarpata e/o crinali, lame, gravine ovvero da elementi caratterizzanti l'assetto geomorfologico. L'area di intervento non presenta altresì peculiarità dal punto di vista geologico né vincoli di natura idrogeologica.
- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di piante d'olivo e non è interessata direttamente da particolari emergenze e/o componenti di pregio del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica e non ricade all'interno di zone SIC o ZPS.
- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: la localizzazione del sito indica la totale assenza di "zone archeologiche" e di "beni architettonici extraurbani" in zone interessate dall'intervento.

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/paesaggio, per tutta l'area interessata dalla variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Sia eliminato nei corpi di fabbrica "B" e "C" un piano confermando il piano sottotetto e ciò al fine di ridurre l'altezza fuori terra e quindi eliminare una volumetria impattante con le caratteristiche fisiche e paesaggistiche dell'ambito territoriale interessato;
- siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento avendo cura di assecondare l'andamento del terreno;
- nella realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi interni all'area d'intervento, siano utilizzati materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- nelle aree a verde dovrà essere preservata la vegetazione esistente e reimpiantate le piante di ulivo che saranno interessate dalla futura realizzazione; per le nuove piantumazioni dovranno essere usate essenze autoctone proprie dei luoghi interessati.

Si da atto, sulla scorta degli atti d'ufficio (PU.T.T./P.B.A.), che le aree interessate dall'intervento non

sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 7/98; le stesse aree non risultano ricomprese in Siti di Importanza Comunitaria né in zone di Protezione Speciale ex Decreto del Ministero dell'Ambiente del 03.04.2000 e per le stesse non sono applicabili le disposizioni ex D.P.R. n. 357/97 e s.m. ed i..

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

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico generale vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona tipizzata F2-attrezzature pubbliche a zona T-turistica, sotto l'osservanza degli indici e parametri urbanistico - edilizi così come riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 -5° comma-del Dlgs n.267/2000, dal Consiglio comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R..

In relazione a quanto sopra riferito e sulla scorta dell'istruttoria tecnica effettuata dai competenti uffici del Servizio Urbanistica e del Servizio Assetto del Territorio, con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si propone alla Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n.8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Rodi Garganico.

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

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

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME DEFINITE DALL'ART.4. COMMA 4°, LETT.E) - DELLA L.R. N.7/97. "COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N.28/01 e s.m.i."

“”La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale”.

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

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Qualità del Territorio.;

VISTE le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile della P.O. e dai Dirigenti degli Uffici e Servizi competenti;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

• DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di natura urbanistica e paesaggistica rispettivamente di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Rodi Garganico per la realizzazione, in variante al P.R.G, vigente, di un

insediamento turisticoricettivo da parte della "Park Hotel Italia s.r.l." nel Comune di Rodi Garganico;

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art.5.03 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa e fermo restando per l'intervento esecutivo l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso di costruire stante il vincolo paesaggistico ex D.lvo n. 42/2004 gravante sulle aree interessate dall'intervento in questione.
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott.Romano Donno Dott.Nichi Vendola