



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 93 del 27/06/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2001, n. 441

LL.RR. 34/94 e 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo in c.da "Principe" nel Comune di Mattinata (FG). Ditta: "Il Porto S.r.l." legale rappresentante: Geom. Francesco Paolo Moschella.

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 e artigianale" così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28.01.1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

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

In attuazione della citata disposizione di legge, il Commissario Prefettizio del Comune di Mattinata, ha richiesto, con nota n. 112 del 7.1.2000, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Soc. "IL PORTO S.r.l.", legale rappresentante Geom. Francesco Paolo MOSCHELLA di un complesso turistico - ricettivo in c.da Principe".

Dalla relazione dei contenuti e valutazione tecnica dell'intervento programmato, effettuata in data 17.12.1999 dal Dirigente del Settore 5° dell'Ufficio tecnico del Comune di Mattinata - rimessa unitamente agli elaborati grafici posti a base della richiesta di Accordo di Programma - si rileva, tra l'altro, quanto di seguito si riporta:

1. La società richiedente "Il Porto" S.r.l., pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (CT2A) non detiene l'effetto di operatività delle stesse e quindi l'effetto di "operatività giuridica" in quanto gli interventi edilizi in tale zona sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Il "Porto" s.r.l. non è proprietaria, infatti, per sua stessa ammissione dell'intera CT2A, e riferisce che non è mai riuscita nonostante ripetuti tentativi a coinvolgere il proprietario della restante area, su di un progetto unitario, esteso all'intera zona.
2. La documentazione tecnica predisposta ed allegata è conforme a quanto previsto nelle linee guida per l'applicazione della legge regionale n. 34/94 come integrata dalla legge regionale n.8/98.
3. Le urbanizzazioni primarie ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 sono a totale carico della società richiedente.
4. Sono stati rispettati gli indici e parametri urbanistici edilizi di piano, nonché le norme del Regolamento

Edilizio.

5. Si ritiene idoneo il Piano Occupazione che prevede n. 12 unità lavorative.

6. E' stata verificata anche la coerenza interna del Piano Economico finanziario: esso, infatti, risulta credibile nei presupposti, nelle sue analisi e nelle sue conclusioni.

Con nota n.114 sempre del 7.1.2000, il Commissario Prefettizio trasmetteva copia degli atti posti a base del richiesto Accordo di Programma alla Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA.SS. della Puglia, all'Assessorato Agricoltura e Foreste - Regione Puglia - Ispettorato Ripartimentale delle Foreste - sede di Foggia, all'Ente Parco del Gargano, affinché gli stessi potessero istruire la pratica ed esprimere il proprio parere nel merito in sede di Conferenza di Servizi.

Nelle more della indizione della suddetta Conferenza di Servizi, la Società "IL PORTO S.R.L." in data 15.09.2000, atteso che le aree interessate dall'intervento proposto, risultavano incluse come zona "2" nella perimetrazione del Parco Nazionale del Gargano, attivava autonomamente le procedure previste dal D.P.R. 12.4.1996 per ottenere l'autorizzazione V.I.A. dal competente Assessorato Regionale all'Ambiente.

Nel contempo con nota n. 8478 in data 29.08.2000 il Sindaco del Comune di Mattinata convocava per il giorno 28.09.2000 apposita conferenza di Servizi per l'esame e l'acquisizione dei pareri, sui vincoli gravanti sulle aree interessate dall'intervento, da esprimersi da parte degli Enti e/o Uffici competenti all'istanza di Accordo di Programma presentata dalla Società "IL PORTO S.R.L.".

In sede di Conferenza di Servizi del 28.9.2000 sono stati acquisiti i pareri di seguito riportati:

1) Per quanto attiene il vincolo idrogeologico, il rappresentante dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste comunica che con Determina Dirigenziale n. 61 in data 9.3.2000 è stato rilasciato il nulla osta condizionato all'attuazione dell'intervento;

2) Con riferimento al vincolo sismico, il rappresentante del Genio civile di Foggia, esprime il seguente parere: "nel presupposto che questo progetto non proponga una variante urbanistica in termini volumetrici e di altezza dei piani rispetto a quanto già previsto dal P.R.G. su cui lo stesso Ufficio ha già espresso il parere - prot. N. 7994/9362 del 2.6.1993 - ai sensi dell'art.13 legge 64/74, in questa sede si riconferma tale parere, non essendovi modificazioni",-

3) I rappresentanti della REGIONE PUGLIA - assessorato all'Urbanistica, della Soprintendenza BB.AA.AA.AA.SS. e del Parco Nazionale del Gargano richiedevano ai progettisti di riportare sugli elaborati progettuali la linea che delimita la fascia dei 300 m. come dal LL.RR. nn. 56/80 e 30/90.

A seguito di detta Conferenza di Servizi, la Società "IL PORTO s.r.l." al fine di meglio adeguare il progetto proposto alle leggi vigenti in materia paesaggistica richiedeva in data 13.10.2000 al Sindaco del Comune di Mattinata di prendere in considerazione il potenziamento della strada vicinale "Cima del Principe" al fine di favorire il collegamento della SS. 89 "Garganica" con la strada provinciale "Mattinata - Vieste".

Il Comune di Mattinata con delibera di G.C. n.94 del 20.10.200, ha preso atto in linea di massima del proposto potenziamento della strada vicinale "Cima del Principe" e della disponibilità della Società "IL PORTO s.r.l." di realizzare a propria cura e spese detto potenziamento.

In data 17.11.2000 la Società proponente trasmetteva agli Enti e/o Ufficio competenti l'elaborato di variante/bis della tav. n. 4 "Planimetria Generale" acchè la stessa fosse valutata in sede di Conferenza di Servizi.

In data 28/11/2000 in sede di ulteriore seduta di aggiornamento della Conferenza di Servizi in merito alla proposta, così come modificatasi, a seguito delle integrazioni di cui si è detto in precedenza si sono registrati i seguenti pareri:

L'Assessore regionale, dott. Santaniello, precisa che il procedimento attivato mediante la conferenza di servizi, prevale l'acquisizione di tutti i pareri e Nulla Osta contemplati nella fase endo procedimentale quali, nella fattispecie i pareri resi e acquisiti da parte del Genio Civile per il vincolo sismico e

dell'Ispettorato Forestale per il vincolo idrogeologico, fermo restando la emissione del provvedimenti da parte degli altri enti o uffici presenti alla conferenza di servizi (Ente Parco e Soprintendenza) che sono previsti dalla vigente legislazione a conclusione dell'Accordo di Programma. Si precisa che l'Ente Parco e la Soprintendenza sono stati invitati per valutazioni e osservazioni preliminari.

L'Arch. Tomaiuoli della Soprintendenza specifica in via preliminare che la zona interessata dall'intervento riveste non solo un altissimo pregio naturalistico ambientale, ma anche un elevato valore panoramico. A riguardo, fa presente che la predetta zona è fruibile da Monte Saraceno, dalla piana di Mattinata, dal porto, dalla SS. 89 Mattinata-Vieste. Inoltre essa stessa è un sito panoramico di eccezionale portata visiva; dalla sua cresta si coglie l'anfiteatro collinare naturale che caratterizza e valorizza la piana di Mattinata. A parere della Soprintendenza, il progetto risulta carente di valutazioni preliminari di caratteri ambientali, paesaggistici e panoramici della zona interessata dall'intervento. A riguardo, è opportuno che sia accertata e valutata sul sito la presenza di macchia mediterranea. Il progetto non evidenzia mitigatori tesi ad annullare e/o sminuire l'impatto paesaggistico dell'intervento sul territorio. Il progetto, inoltre, non coniuga l'aspetto naturalistico-ambientale della zona con il nuovo assetto edilizio che si va a conferire. Infine, l'intervento proposto risulta massivo, sia per l'esuberanza delle volumetrie edilizie, sia per la concentrazione delle medesime e sia per i non modesti movimenti di terra previsti per ospitare i fabbricati e le strade. Alla luce di quanto sopra, la Soprintendenza ritiene doveroso sollevare le più ampie perplessità sul progetto in esame, riservandosi ogni valutazione in ordine agli eventuali atti autorizzativi della Regione, ex D.L. 490/99.

L'Ing. Trotta, del Parco del Gargano, richiamato quanto esposto dal rappresentante della Soprintendenza, osserva che la eccessiva concentrazione della volumetria, determinata da fattori diversi in un ambito collinare ristretto e di pregio, determina un rilevante impatto visivo e naturalistico. Si rileva quindi quanto meno, l'opportunità di una riduzione volumetrica e delle altezze, nonché una diversa distribuzione della volumetria, al fine di mitigare l'incidenza dell'intervento sull'ecosistema dell'area protetta. Con riserva di ogni ulteriore e più approfondito esame, anche alla luce della Valutazione di impatto Ambientale, dell'autorizzazione paesaggistica e del Nulla Osta ministeriale.

In data 12.03.2001 la Società "IL PORTO s.r.l.", a seguito dell'entrata in vigore del PUTT/Paesaggio ed alla luce degli esiti della Conferenza di Servizi del 28.11.2000 ha trasmesso, per la definizione del richiesto Accordo di Programma, all'Assessorato Regionale all'Urbanistica la sottoelencata ulteriore documentazione:

- copia della variante/ter della tav. n.4 "Planimetria Generale" di progetto;
- relazione di accompagnamento con allegate tavole esplicative e di raffronto tra le previsioni progettuali e le prescrizioni e direttive di tutela del PUTT/Paesaggio.

Tutto ciò premesso ed entrando nel merito specifico delle previsioni progettuali, dall'esame degli atti si riscontra che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata nel P.F. parte come zona "C6" e parte come zona agricola; nel P.R.G. in itinere, come zona "CT2A" con previsione di realizzare un centro turistico integrato e parte come zona "agricola" della superficie complessiva di circa mq 89.708 (riportata in catasto alle particelle nn. 110 - 113 e 115 del foglio di mappa n. 19 in c.da "Principe" lungo la strada provinciale "Mattinata - Vieste", di cui mq. 68.072 interessati dall'intervento.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie totale dell'area di intervento mq. 68.072;
- Superficie coperta: mq. 7.063;
- Rapporto di copertura 10,37%;
- Volume di progetto: mc. 22.610;

- Altezza max fabbricati ml. 7.00;
- Densità edilizia territoriale 0,33 mc./mq.
- Parcheggi privati (legge n.122/89) mq. 2.269
- Aree per standards pubblici
(art. 5 - punto 2- del D.M. 2104168 n. 1444):
parcheggi pubblici mq. 2.845;
verde pubblico mq. 4.800.

Il complesso turistico è articolato lungo giaciture differenziate servite a pettine dalle strade di servizio diramatesi dalla strada di accesso.

Detto complesso va considerato come unico grande edificio con a valle il centro servizi, nelle zone intermedie, tre filari a schiera di unità ricettive singole, organizzate su due piani, di cui uno parzialmente interrato, a monte un ultimo filare di unità ricettive singole, diverse dai tre filari inferiori nell'assetto tipologico-morfologico per rimarcare il ruolo di coronamento assunto all'interno del complesso.

Al centro del complesso lungo l'asse ideale nord-sud, è previsto un sistema di piazzette articolate in maniera differenziata, per la immediata riconoscibilità urbana da parte dell'utenza. Tutte le piazzette sono collegate tra di loro tramite scalinate. in modo da costituire una passeggiata panoramica per chi, dal coronamento vuole raggiungere il centro civico.

Nel Centro Servizi sono raggruppate le seguenti funzioni: reception, ristorante, cucina e servizi generali, foresteria, sale, bar, piscina ed un teatrino per spettacoli. Inoltre è presente anche una discoteca, con bar annesso utilizzabile anche dagli utenti della piscina.

Per una migliore identificazione dell'Intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

Relazione Tecnica (datata 20.12.99);

Relazione Tecnica Ter (datata 10.03.2001) con allegate planimetrie riportanti:

- le delimitazioni degli Ambiti Estesi individuati dal PUTT/P;
- le previsioni planovolumetriche;
- individuazione delle tipologie edilizie;
- il raffronto tra previsioni dell'originario p.f. e quelle del nuovo p.r.g.;
- aree per standards;

Tav. n. 1 - Inquadramento urbanistico dell'area;

Tav. n. 2 - Stralcio P.R.G.;

Tav. n. 3 - Stralcio planimetria catastale;

Tav. n. 4/ter - Planimetria generale (variante ter);

Tav. n.7/1 - Prospetti d'insieme;

Tav. n. 8/1 - Centro Servizi: pianta coperture e prospetti;

Tav. n.8/2 - Centro Servizi: pianta e sezioni (livello 0,00 da quota stradale);

Tav. n.8/3 - Centro Servizi: pianta e sezioni (livello 0 - 3,75 mt. da quota stradale);

Tav. n. 8/4 - Centro Servizi: pianta e sezioni (livello - 7,80 mt. da quota stradale);

Tav. n. 9/A - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - Tipo A;

Tav. n. 9/B - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo B;

Tav. n. 9/B1 - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo B1;

Tav. n. 9/D - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo D;

Tav. n.9/D1 - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo D1;

Tav. n. 9/E - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo E;

Tav. n. 9/F - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo F;

Tav. n.10/1 (F4) - Tipologie edilizie: unità edilizie singole - pianta piano terra e sezioni,

Tav. n. 10/2 (F4) - Tipologie edilizie: unità edilizie singole - pianta primo piano e sezioni:

Tav. n. 10/3 (F4) - Tipologie edilizie: unità edilizie singole - pianta coperture e prospetti;

Tav. n.11 - Prospetto tipo con indicazione dei materiali;

Tav. n. 00 - Previsione di spesa sommaria - piano economico finanziario e occupazionale con allegata tavola esplicativa delle urbanizzazioni primarie e secondarie;

Schema di convenzione attuativa dell'Accordo.

Le aree interessate dall'intero complesso turistico - ricettivo, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi, opportunamente verificati dal Settore Urbanistico, nel P.U.T.T./Paesaggio, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000, ricadano in Ambiti Territoriali Estesi di valore distinguibile di tipo "B", "C" e "D".

In proposito si fa presente che a seguito dell'entrata in vigore del PUTT/P sono stati introdotti correttivi e mitigatori all'Intervento così come proposto nella prima versione; la disciplina dei processi di trasformazione fisica e dell'uso del territorio, con l'individuazione degli ambiti territoriali estesi e degli indirizzi di tutela e con l'individuazione degli ambiti territoriali distinti, ha fatto venir meno il divieto indiscriminato di edificazione entro i trecento metri di distanza dal demanio marittimo o dal ciglio più alto sul livello del mare, di cui alla legge regionale n. 56/80 ed alla legge regionale n. 30/90.

Pertanto potendosi prevedere, nel rispetto del bene distinto "costa". l'edificazione entro i trecento metri, sono stati meglio adagiati gli edifici sul terreno, distanziate i fronti finestrati, garantite a ciascun alloggio, una completa continuità visiva con il Litorale ed una reciproca accessibilità tra il Litorale e le zone retrostanti.

Sono state limitate al minimo le altezze dei muri di contenimento, nonché i movimenti di terra tra fabbricati e le strade, introducendo tra le giaciture delle unità ricettive singole e del centro servizi due filari di alberature di alto fusto più siepi ed arbusti con il compito di mitigare l'impatto visivo dell'insediamento, e diluire sul terreno conseguentemente la massa dell'Intervento pari a mc. 22.610.

Per quanto riguarda gli accessi al complesso turistico e ricettivo essi sono stati previsti di due tipi: uno carrabile ed uno pedonale.

Accesso carrabile.

In forza della delibera di G.M. n. 94 del 20/10/2000, che prevede l'allargamento della strada vicinale esistente "Cima del Principe", intrapresa per garantire un più veloce accesso alle aree portuali dalla statale n.89, viene riportata nell'elaborato di variante tale strada con sezione evidentemente maggiorata (in maniera indicativa). L'accesso al complesso turistico e ricettivo avverrà con innesto da tale strada, tramite quattro bracci di collegamento.

Sono previsti parcheggi in prossimità di tale innesto, in quantità tale da soddisfare lo standard previsto, mentre nei bracci relativi alle unità ricettive singole ed al Centro Servizi sarà consentito solo il carico e lo scarico delle merci e dei bagagli degli utenti del complesso turistico

Accesso pedonale:

L'accesso da valle sarà consentito oltre che dalla stessa strada vicinale "Cima del Principe" opportunamente potenziata, anche da una stradina pedonale che sarà aperta secondo un tracciato naturale, al fine di non predisporre alcuna opera d'arte, rientrando tale stradina nell'ambito B. Il trattamento di tale stradina sarà del tutto naturale evitando accuratamente di effettuare qualsiasi intervento permanente sul suolo quali sottofondi, fondazioni etc. Essa avrà le caratteristiche di un sentiero, anche al fine di meglio mimetizzarsi alla vista.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Mattinata si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico - ricettivo con annessi servizi, ricorrendo le disposizioni di cui al 20 comma dell'art. 1 della l.r. n. 34/94 e succ. mod. ed integrazioni, stante la carenza di aree giuridicamente efficaci, ancorché aventi destinazione alberghiera sia nel P.F. vigente che nel P.R.G. adottato.

Quanto innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato nei seguenti termini:

- parte delle aree interessate dall'intervento proposto da zona "agricola" a zona "turistico - ricettiva";

- variante al P.F. vigente (per la ritipizzazione da zona "C6" a zona "turistico-ricettiva")
- variante al P.R.G. adottato (per la modifica alle N.T.A. del P.R.G. per e aree già tipizzate "CT2A" che subordinano gli interventi nella zona alla preventiva redazione ed approvazione di idonea strumentazione urbanistica esecutiva).

Il tutto con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, e riferiti al coacervo di aree interessate, onde consentire la realizzazione dell'Intervento proposto dalla Società "IL PORTO S.r.l."

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla coerenza con la pianificazione comunale vigente ed adottata (P.R.G. in itinere).

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) 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.;
- 2) La superficie da destinare a standards pubblici da cedere al Comune non potrà essere inferiore alle quantità indicate in progetto;
- 3) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 4) In sede di pratica attuazione dell'intervento si dovranno osservare le condizioni riportate nella Determinazione Dirigenziale n. 61/2000 con cui è stato rilasciato il nulla osta idrogeologico;
- 5) Rilascio dal parte dell'Assessorato Regionale all'Ambiente del provvedimento positivo di competenza in ordine alla Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del D.P.R. 12.4.1996 e ciò prima della emissione del Decreto del Presidente della G.R. che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma.
- 6) Obbligo di realizzare a cura e spese della Società "IL PORTO s.r.l." il richiesto potenziamento della strada vicinale "Cima del Principe".
- 7) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n° 34/94, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Mattinata risulta:

- a) che l'attività del complesso turistico - ricettivo da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.12 unità;
- b) Il Comune di Mattinata ha attestato che in base alla strumentazione urbanistica generale vigente la parte di aree avente specifica destinazione turistica al momento non è giuridicamente efficace.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla "IL PORTO S.r.l." sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n° 34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

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 e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 12 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. 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 concessori

delle opere di C.E.. 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.

3) Inalienabilità dei singoli edifici costituenti il complesso turistico - ricettivo a realizzarsi.

4) Rispetto in fase attuativa delle disposizioni della L.R. n.11/99 - Disciplina delle strutture ricettive e delle attività turistiche.

L'intervento, come già detto, comporta variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato nei termini sopra evidenziati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 -5° comma- del D.Lvo n° 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R.

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

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

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Parimenti dagli del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade, partendo da valle, per una fascia in Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" per la fascia successiva in Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" e per la fascia terminale in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D".

Gli ambiti Territoriali sono interessati dalle seguenti previsioni:

- ambito "B" è prevista una stradina di accesso dalla strada litoranea, con assestamento delle curve di livello del terreno, da realizzarsi a fondo naturale, senza opere d'arte di alcun genere; è prevista la parziale realizzazione di un'area destinata a verde attrezzato nonché un'area marginale residua per parcheggi pubblici;
- ambito "C" sono previsti un'area per verde pubblico, parte della viabilità primaria e parcheggi pubblici e privati;
- ambito "D" è interamente interessata dalle volumetrie di progetto.

La Relazione di Progetto (ter) in atti evidenzia l'assenza di elementi che possono interferire con i sottosistemi che caratterizzano il territorio; nello specifico:

- sotto l'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico, l'area non presenta peculiarità specifiche, fermo restando le previsioni di progetto già di contenimento dei movimenti di terra;
- sotto l'assetto "copertura botanico - vegetazionale". non si rilevano nell'area specie floristiche rare o in via di estinzione né di particolare interesse biologico-vegetazionale. Lo stesso intervento andrà a preservare le specie arboree esistenti, provvederà alle piantumazioni di essenze idonee (olivo, pino di Aleppo, ecc.) e reintegrazioni vegetali (pittosforo, ginepro, ecc.).
- sotto l'assetto della "stratificazione storica della organizzazione insediativa". l'area non risulta interessata da particolari beni storico-culturali né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno della stessa area.

Le complessive previsioni di progetto, e per la parte edilizia, caratterizzata da una tipologia a gradoni che si adagia sul terreno, con altezza massima di m.7,00 e utilizzo di materiali e colori tipici dei luoghi, e per la viabilità che asseconda le curve di livello e per la localizzazione delle urbanizzazioni secondarie,

risultano coerenti con gli indirizzi e le direttive di tutela degli Ambiti Territoriali Estesi interessati nonché con le prescrizioni di base dell'Ambito Territoriale Distinto - Costa - (interessato da edificazione nella fascia compresa tra 240 - 260 dal perimetro interno del Demanio Marittimo).

In relazione a quanto innanzi sinteticamente esposto ed alle considerazioni e valutazioni prospettate nella relazione di progetto, si ritiene di poter rilasciare in senso favorevole il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle del PUTT/Paesaggio.

Resta inteso che l'intervento è subordinato in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4. comma 40, lett. e) - della l.r. n. 7/97.

"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 come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

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

VISTE la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento 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 qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Mattinata per la realizzazione, in variante alla vigente strumentazione urbanistica generale, da parte della Società "IL PORTO s.r.l." di un complesso turistico - ricettivo in c.da "Principe" nel territorio del Comune di Mattinata;

DI RILASCIARE il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio, nei termini, riportati in narrativa, e fermo restando per gli interventi esecutivi l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio delle concessioni edilizie stante il vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 gravante sulle aree interessate dall'intervento in questione;

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. 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 della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Mattinata rappresentato Sindaco pro-tempore arch. Angelo IANNOTTA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo con annessi servizi nel Comune di Mattinata da parte della Società IL PORTO S.r.l. legale rappresentante Geom. Francesco Paolo MOSCHELLA.

PREMESSO:

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

CONSIDERATO:

- a) che la società "IL PORTO S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Mattinata, di un complesso turistico - ricettivo con annessi servizi;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Mattinata ha richiesto, con istanza in data 7.1.2000, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico - ricettivo parte della società "IL PORTO S.r.l." in variante alla strumentazione urbanistica generale vigente ed adottata;

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Mattinata:

- a) che lo strumento urbanistico vigente ed adottato nel Comune di Mattinata dispone di aree con destinazione specifica ma giuridicamente non efficaci per la realizzazione del complesso turistico - ricettivo con annessi servizi programmato dalla società "IL PORTO S.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione mq. 68.072;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 68.072 (parte della maggiore estensione pari a mq.89.708), risulta censita in catasto terreni in agro di Mattinata al foglio n° 19 p.lle nn° 110- 113 e 115;
- c) che la società "IL PORTO S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie al complesso alberghiero, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 12 unità.

VISTA

la deliberazione n. _____ del _____ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Mattinata ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Società "IL PORTO S.r.l." legale

rappresentante Geom. Francesco Paolo MOSCHELLA.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;
2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Mattinata con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della società "IL PORTO S.r.l." di un complesso turistico - ricettivo in variante sia al vigente strumento urbanistico che a quello adottato. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera G.R. n. _____ del _____

3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. _____ del _____

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

5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Mattinata e la società "IL PORTO S.r.l." diretta a disciplinare:

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

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

c) il divieto per la società "IL PORTO S.r.l.", di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;

d) rispetto in fase attuativa della L.R. n. 11/99;

e) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 12 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente 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 concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Mattinata ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato del Comune di Mattinata. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Mattinata, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi delle vigenti leggi.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato.

7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con

il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.

In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

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

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

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

11) Ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Mattinata.

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 Mattinata Regione Puglia
Arch. Angelo Iannotta Dott. Raffaele Fitto
