



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2001, n. 443

LL.RR. n. 34/94 e n.8/98 L.S. 142/90 Accordo di programma per la realizzazione di un complesso Turistico - Alberghiero nel Comune di Minervino di Lecce da parte della Società "Il DOLMEN".

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

"La Legge regionale 19 Dicembre 1994 n° 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico e alberghiero così come modificata ed integrata dalla L.R. n° 8 del 28/1/1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel territorio comunale, 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, come sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000, di un Accordo di Programma per la realizzazione di complessi produttivi nei predetti settori, che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per produttività.

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 prevede aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficiente per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione".

In attuazione delle citate disposizioni di legge il Sindaco del Comune di Minervino d Lecce, con nota n. 5265 del 16.10.2000, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della società "Il Dolmen", di un complesso Turistico-Alberghiero, con l'impiego di n. 21 addetti, inviando con la stessa nota (5265/2000) gli elaborati progettuali dell'intervento proposto.

Dall'esame degli atti trasmessi, ed in particolare dalla relazione tecnica, si evince che l'intervento di che trattasi:

- è ubicato su una superficie di circa 79.480 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi de D.M. 1444/68, assoggettata a Vincolo di tipo paesaggistico;
- è tipizzato, nel vigente P.di F., per:
 - mq. 44.961 ZONA E1 AGRICOLA EXTRAURBANA;
 - mq. 34.489 ZONA PER ATTREZZATURE CAMPEGGISTICHE;così come certificato, nella scheda di valutazione tecnica dal dirigente l'UT del Comune di Minervino di Lecce datata 10.10.2000 in atti.
- è individuato dal FG. 12 particelle 16-27-28-170-299-300-287-288 del Catasto Terreni dal Fg. 11 p.IIe 399 sub 1, 339 sub. 2 e 298 del Catasto Fabbricati;
- è ubicato, alla contrada "lame", su area a corpo unico, con accesso dalla strada provinciale Minervino di Lecce - Porto Badisco;

La progettualità turistica tende ad esaltare l'identità del territorio e a ricercare tutti quegli elementi significativi che riconducono alla cultura locale, ai beni culturali, alle riserve archeologiche, ai contenitori

storici presenti nel territorio.

La zona per la sua collocazione, geografica, a ridosso del territorio di Otranto e Santa Cesarea Terme, pur manifestando una spiccata vocazione per attività ricettive, turistiche e del tempo libero non soddisfa la domanda di strutture alberghiere del tutto mancanti nel territorio.

Il progetto del villaggio turistico prevede la realizzazione dei seguenti immobili e delle seguenti attrezzature funzionali ad esso:

1) IMMOBILI:

- RICEZIONE E MARKET;
- CENTRO BENESSERE;
- SCUOLA DI CUCINA E ALLOGGI PERSONALE;
- CHIESETTA;
- BAR, SALA BILIARDO, TV, GIOCHI DA TAVOLO;
- BUNGALOWS (nr.40 doppi - sup. 100.60 mq.);
- SALA RISTORANTE E CONVEGNI;
- BOTTEGHE ARTIGIANE;
- RESIDENZA CUSTODE - DEPOSITO ATTREZZI - RICOVERO MEZZI AGRICOLI;
- DEPOSITI E INFERMERIA;

il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 7.846,57 ed una volumetria di mc. 34.379,45

2) ATTREZZATURE:

- PARCHEGGIO per nr.03 Autobus;
- PARCHEGGIO per nr.70 autoveicoli;
- per nr.06 autoveicoli per handicappati;
- nr.02 PISCINE;
- CAMPO DA TENNIS;
- TEATRO ALL'APERTO;
- CAMPO DA BOCCE;
- PARCO GIOCHI;

il tutto per una superficie complessiva di mq. 5.910;

Il progetto proposto prevede l'utilizzazione dei seguenti indici e parametri:

- Superficie del lotto mq. 79.480
- Superficie coperta mq. 7.847
- Volume mc. 34.380
- Altezza ml. varie
(da mt.3.5 a max mt.9.70)
- Distanze: dai confini ml. 15,00
dagli edifici ml. 10,00
dalle strade ml. 30,00
- Indice Fabbricabilità territoriale
mc/mq. 0,43
- Rapporto di copertura mq/mq.9,8%

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

ELABORATI GRAFICI:

Tavola 1 - Inquadramento urbanistico e catastale;

Tavola 2 - Planimetria generale fabbricato esistente;

Tavola 3 - Planimetria generale;

Tavola 3 bis - Planimetria generale delle aree a destinazione pubblica;

Tavola 4 - Reception;

Tavola 5 - b Bar - centro benessere - infermeria;

Tavola 6 - Scuola di cucina - alloggi personale;

Tavola 7 - Botteghe artigiani;

Tavola 8 - Sala conferenze e ristorante;

Tavola 9 - Bungalow;

Tavola 10 - Residenza custode;

Tavola 11 - Deposito attrezzi agricoli e chiesetta;

Tavola 12 - Urbanizzazioni;

RELAZIONI:

BUSINESS PLAN;

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA;

STUDIO IMPATTO AMBIENTALE;

RELAZIONE FOTOGRAFICA;

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;

STUDIO GEOLOGICO;

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e 8/98, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento della stipula di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Minervino di Lecce, ed in particolare dalla Attestazione Sindacale datata 10/10/2000 risulta quanto segue:

Visti gli atti d'ufficio ed in particolare l'istanza prodotta dalla Società "Il Dolmen", a.r.l. con sede in Minervino di Lecce, località "Iame" - via Provinciale per Uggiano La Chiesa, acquisita agli atti del comune in data 10.10.2000 - prot. nr. 5129, intesa ad ottenere accordo di programma, ai sensi delle disposizioni dettate dalle Leggi Regionali nr. 34/94 e 8/98, per la realizzazione di un villaggio turistico in località "Iame" del Capoluogo,

ATTESTA

Che sussistono i requisiti ed i presupposti per l'ammissibilità dell'accordo di programma di cui innanzi in quanto il P. di F. vigente di questo comune non dispone di area destinata a villaggio turistico"

Il programma delle attività della struttura turistico-alberghiera comporterà livelli occupazionali pari a 21 unità come si desume dal piano occupazionale.

L'intervento è stato sottoposto alla valutazione del Ministero per i Beni e le attività Culturali

Soprintendenza della Puglia - Bari - il quale con nota nr.27532 del 4.12.2000 ha espresso Parere Favorevole al progetto in argomento purché vengano piantumate arborature tipiche della zona e utilizzati materiali locali";

Tutto ciò premesso, ed entrando nel merito della proposta progettuale si evidenzia quanto segue:

- Sotto il profilo urbanistico l'area individuata per l'intervento edilizio ricade nel P.di F. del Comune di Minervino di Lecce in zona come di seguito tipizzata:

ZONA E1 AGRICOLA EXTRAURBANI (mq. 44.961)

"ZONA PER ATTREZZATURE CAMPEGGISTICHE" (mq. 34.489)

Rapporti con il P.U.T.T. "Paesaggio: l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore distinguibile "C", art. 2.01 - titolo II, con prescrizioni vincolistiche preesistenti (paesaggio).

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "C" prevedono: salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale, se compromesso per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

In attesa della sopravvenuta approvazione del PUTT con delibera di GR n. 1748/2000, con nota n. 1519 del 14.03.2001 è stata trasmessa, la seguente documentazione integrativa:

- Relazione integrativa verifica di compatibilità con le prescrizioni del P.U.T.T./P per quanto riguarda gli ambiti estesi interessanti l'area in oggetto;
- Planimetria di riferimento con indicazione delle viste fotografiche.

In detti elaborati integrativi si evidenzia che l'area oggetto di intervento non risulta essere interessata da specifiche peculiarità paesaggistiche pur essendo stata vincolata, precedentemente all'entrata in vigore del P.U.T.T., ai sensi della Legge 1497/39; pertanto si evidenzia altresì una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T.. L'area oggetto dell'intervento risulta posizionata nelle vicinanze di sistemi in cui risultano presenti peculiarità paesistiche degne di tutela (Dolmen "Li Scusi", distante, circa ml.250.00 dal limite dell'area d'intervento).

Inoltre, la stessa area di intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di alcuna componente e/o ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi di pregio strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti dall'art. 3.01 delle N.T.A. del P.U.T.T.. Quindi, non essendo direttamente interessato dalle opere in progetto alcun ambito territoriale distinto con la relativa "area di pertinenza" e/o "area annessa" ove le prescrizioni di base del P.U.T.T. risultano direttamente vincolanti, in quanto livello minimo inderogabile di tutela non si rileva alcuna interferenza significativa (ovvero alcun vincolo di immodificabilità assoluta) tra quanto, proposto e le N.T.A. del P.U.T.T..

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

- Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico: l'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo per l'assetto paesistico-ambientale complessivo del l'ambito di riferimento. L'area non è interessata dalla presenza di versanti, cigli di scarpate, crinali, lame, gravine ovvero elementi caratterizzanti il territorio;
- Sistema "copertura botanico - vegetazionale e colturale": l'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico vegetazionale. L'intervento non andrà a modificare in maniera significativa l'attuale assetto del sistema botanico - vegetazionale ma preserverà in massima parte le essenze arboree preesistenti.
- Sistema della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa": l'area non risulta interessata da particolari beni storico - culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico, né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno con l'area stessa.

L'intervento progettuale, sulla scorta delle analisi delle aree interessate in rapporto ai citati indirizzi di tutela, interessa aree prive di "ambiti territoriali distinti" il cui regime giuridico risulta privo di specifici ordinamenti vincolistici (vincoli ex Legge 1497/39: decreti Galasso; Usi Civici, vincoli idrogeologici; idrologia superficiale; vincoli e segnalazioni architettoniche - archeologiche).

Di conseguenza il programma costruttivo stante il contesto territoriale interessato esistente sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico-vegetazionale colturale e della potenzialità faunistica"; "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", privo di elementi specifici da tutelare e salvaguardare comporta una trasformazione fisica un uso del territorio

interessato compatibile con la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche presenti e prive di peculiarità.

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

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA del PUTT/paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti sull'area oggetto di intervento, soprattutto visivo, e per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e pertanto meritevoli di tutela. Le recinzioni ed i muri di contenimento a farsi dovranno essere realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti.

- Le eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva (lungo il confine con la viabilità pubblica esistente) siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Minervino di Lecce si può quindi accogliere la richiesta di accordo di programma finalizzato alla realizzazione della struttura turistica-alberghiera in area non avente destinazione turistica-alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al comma 2° dell'art. 1 della L.R. n. 34/94.

Questo innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente dell'area interessata dall'intervento da "zona Extraurbana e zona per attrezzature campeggistiche" a zona per insediamenti "turistico-alberghiero" onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Società "Il Dolmen" con indici e parametri urbanistico-edilizi, così, come rivenienti dal progetto in atti.

La stessa variante risulta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico e ciò in relazione sia alla localizzazione, in quanto l'intervento riguarda parte di aree già interessate da previsioni per strutture campeggistiche, sia agli indici urbanistico-edilizi proposti compatibili con l'utilizzazione dell'area ai fini turistico-alberghiero, nonché alla non interferenza con la pianificazione Comunale.

Da quanto sopra riportato si evince che per l'intervento proposto dalla Soc. "Il DOLMEN a.r.l." sussistono le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dello stesso in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P di F.).

L'intervento dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte della Ditta richiedente l'Accordo di Programma di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie 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 in materia;
2. Aree a standards urbanistici da cedere all'Amm.ne Com.le nella quantità così come disposto dal D.M.

n. 1444/68 art. 5 punto 2);

3. La struttura ricettiva turistico - alberghiera nelle sue diverse articolazioni dovrà rispettare i requisiti di cui alla L.R. n. 11 dell'11/2/99 ;

4. Siano rispettate le condizioni imposte dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali attraverso la Soprintendenza della Puglia-Bari;

5. Inalienabilità delle singole unità turistico - alberghiere costituenti l'intera struttura complessiva come autorizzata;

6. Prima del rilascio della C.E. dovrà essere richiesta l'Autorizzazione Paesaggistica in base alle N.T.A del PUTT.

7. La concessione edilizia sarà subordinata al rilascio di idonea e formale garanzia, da parte del destinatario della medesima, in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali (21 addetti) previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o 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 la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere oggetto 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 della medesima. La relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della Ditta proponente dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di MINERVINO Di LECCE (LE) ratificherà il presente Accordo di Programma.

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

Infine si dà atto, sulla scorta degli atti (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.

Sussistendo, inoltre, le condizioni di cui al DPR 12/04/96 (GU. 7/9/96 n. 210), allegato "B", l'intervento va sottoposto alle procedure dello stesso DPR 12/04/96 e ciò prima della emanazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di programma.

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.

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 nè a carico del bilancio regionale nè 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

- Udata la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'urbanistica;
- Viste la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal 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 precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di programma ai sensi della L.R. 129/12/1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Minervino di Lecce per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della società "Il Dolmen", del complesso Turistico - Alberghiero ubicato nel territorio comunale di Minervino di Lecce.
- Di rilasciare il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA 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 della CE stante il vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 gravante sull'area interessata dall'intervento in questione.
- Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 comma 32 della L. 15/5/1997 n. 127.

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 Minervino di Lecce rappresentato da Dott. Antonio Monteduro in attuazione della l.r. 19/12/1994 n° 34 così modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 la realizzazione del complesso Turistico-Alberghiero nel Comune di Minervino di Lecce da parte della società "Il Dolmen a.r.l."

PREMESSO:

- a) Che la l.r. 19 Dicembre 1994 n° 34 così come modificata dalla l.r. 28/01/1998 n. 8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghieri i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) Che la sottoscrizione dell'Accordo, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non prevede 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 ed approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO

- a) che la società "Il Dolmen a.r.l." con sede in Minervino di Lecce ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Minervino di Lecce di un complesso TuristicoAlberghiero;
- b) che stante la indisponibilità nell'ambito della strumentazione urbanistica generale vigente di aree idonee e giuridicamente efficaci, il Sindaco del Comune di Minervino di Lecce ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate l.r. 19/12/1994 n. 34 e l.r. 8 del 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso turistico-alberghiero

da parte della società "Il Dolmen" in variante alla strumentazione urbanistica vigente.

PRESO ATTO

Della documentazione trasmessa dal Sindaco del Comune di Minervino di Lecce dalla quale risulta quanto segue:

a) Poiché l'area di intervento risulta tipizzata, nel vigente P.di F.come segue:

- ZONA E1 AGRICOLA EXTRAURBANA (mq. 44.961);

- ZONA PER ATTREZZATURE CAMPEGGISTICHE(mq. 34.489);

e pertanto si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione urbanistica vigente per consentire la realizzazione dell'intervento turistico-alberghiero proposto dalla società "Il Dolmen";

b) l'area individuata risulta essere censita dal FG. 12 particelle 16-27-28-170-299-360-287-288 del Catasto Terreni e dal Fg. 12 p.lle 399 sub 1, 339 sub.2 e 298 del Catasto Fabbricati, risulta ubicata in località "Lame" lungo la strada Provinciale Minervino di Lecce - Porto Badisco;

c) detta area risulta interessata da vincolo di tipo Paesaggistico come certificato dal dirigente l'U.T. del Comune di Minervino di Lecce datato 10.10.2000;

d) esistono le opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità, pubblica illuminazione e servizi a rete, escluso gas e fogna ed è stata prevista la cessione di aree a standards;

e) la ditta "Il Dolmen a.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria al complesso Turistico-Alberghiero ed ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività di un numero di addetti pari a 21 unità.

VISTA

La deliberazione n. _____ del _____ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma chiesto dal Sindaco del Comune di Minervino di Lecce 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 ditta "Il Dolmen a.r.l.".

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti 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 dalla l.r. 28/01/1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Minervino di Lecce con la sottoscrizione del presente accordo di programma autorizzato, per quanto di rispettiva competenza, per la realizzazione da parte della ditta "Il Dolmen a.r.l." del complesso Turistico-Alberghiero nel Comune di Minervino di Lecce in variante alla strumentazione urbanistica vigente. Il complesso, a carattere Turistico-Alberghiero ricade in "zona E1 rurale" e "zona Attrezzature Campeggistiche" del vigente strumento urbanistico del Comune di Minervino di Lecce.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati e grafici elencati nella delibera di G.R. n. _____ del _____

3. Per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggio da cedere al Comune, secondo disposto dell'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, le stesse dovranno essere individuate e commisurate nella misura di 80 mq. 1100 mq. di superficie lorda di pavimento destinate ad attività alberghiera. La società "Il Dolmen a.r.l.", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento all'area a parcheggi, reti servizi con relativi allacciamenti, rete di smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.

4. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione diretta a disciplinare:

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

b) l'obbligo del soggetto preponente 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 "Il Dolmen" di alienare le singole unità immobiliari costituenti il complesso residenziale turistico-alberghiero;

d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto 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 e/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 la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata al valore 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 sei mesi dalla scadenza della medesima;

5. Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Minervino di Lecce. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Minervino di Lecce 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 in pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica, quale zona "Rurale E1" e "attrezzature Campeggistiche".

7. Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, l'Amm/ne Comunale di Minervino di Lecce, rilascerà alla società "Il Dolmen" la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dall'acquisizione della prescritta autorizzazione paesaggistica in base alle NTA del PUTT.

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 Minervino di Lecce 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 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 Minervino di Lecce.

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 di Il Presidente della
Minervino di Legge Regione Puglia
Dott. Antonio Monteduro Dott. Raffaele Fitto
