



DELLA REGIONE PUGLIA

Sped. in abb. Postale, Art. 2, comma 20/c - Legge 662/96 - Aut. DC/215/03/01/01 - Potenza

Anno XXXIII

BARI, 21 GENNAIO 2002

N. 9

Il Bollettino Ufficiale della Regione Puglia si pubblica con frequenza infrasettimanale ed è diviso in due parti.

Nella 1ª parte si pubblicano: Leggi e Regolamenti regionali, Ordinanze e sentenze della Corte Costituzionale e di Organi giurisdizionali, Circolari aventi rilevanza esterna, Deliberazioni del Consiglio regionale riguardanti l'elezione dei componenti l'Ufficio di presidenza dell'Assemblea, della Giunta e delle Commissioni permanenti.

Nella 2ª parte si pubblicano: le deliberazioni del Consiglio regionale e della Giunta; i Decreti del Presidente, degli Assessori, dei funzionari delegati, di pubbliche autorità; gli avvisi, i bandi di concorso e le gare di appalto.

Gli annunci, gli avvisi, i bandi di concorso, le gare di appalto, sono inseriti nel Bollettino Ufficiale pubblicato il giovedì.

Direzione e Redazione - Presidenza Giunta Regionale - Lungomare N. Sauro, 33 - 70121 Bari - Tel. 0805406316-0805406317-0805406372 - Uff. abbonamenti 0805406376 - Fax 0805406379.

Abbonamento annuo di € 134,28 (L. 260.000) tramite versamento su c.c.p. n. 18785709 intestato a Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale - Lungomare N. Sauro, 33 - Bari.

Prezzo di vendita € 1,34 (L. 2.600). I versamenti per l'abbonamento effettuati entro il 15° giorno di ogni mese avranno validità dal 1° giorno del mese successivo; mentre i versamenti effettuati dopo il 15° giorno e comunque entro il 30° giorno di ogni mese avranno validità dal 15° giorno del mese successivo.

Gli annunci da pubblicare devono essere inviati almeno 3 giorni prima della scadenza del termine utile per la pubblicazione alla Direzione del Bollettino Ufficiale - Lungomare N. Sauro, 33 - Bari.

Il testo originale su carta da bollo da € 10,33 (L. 20.000), salvo esenzioni di legge, deve essere corredato da 1 copia in carta uso bollo e dall'attestazione del versamento della tassa di pubblicazione prevista.

L'importo della tassa di pubblicazione è di € 154,94 (L. 300.000) oltre IVA al 20% (importo totale € 185,93) per ogni inserzione il cui contenuto non sia superiore, nel testo, a quattro cartelle dattiloscritte pari a 100 righe per 60 battute (o frazione) e di € 11,36 (L. 22.000) oltre IVA (importo totale € 13,63) per ogni ulteriore cartella dattiloscritta di 25 righe per 60 battute (o frazione).

Il versamento dello stesso deve essere effettuato sul c.c.p. n. 18785709 intestato a Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale Bari. Non si darà corso alle inserzioni prive della predetta documentazione.

LE PUBBLICAZIONI SONO IN VENDITA PRESSO LA LIBRERIA UNIVERSITÀ E PROFESSIONI SRL - VIA CRISANZIO 16 - BARI; LIBRERIA PIAZZO - PIAZZA VITTORIA, 4 - BRINDISI; CASA DEL LIBRO - VIA LIGURIA, 82 - TARANTO; LIBRERIA PATIERNO ANTONIO - VIA DANTE, 21 - FOGGIA; LIBRERIA MILELLA - VIA PALMIERI 30 - LECCE.

SOMMARIO

PARTE SECONDA

***Deliberazioni del Consiglio Regionale e della Giunta***

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 novembre 2001, n. 1643

**Conversano (BA) - LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98. - Accordo di Programma per la realizzazione di opificio industriale per la produzione di prodotti alimentari da parte della Ditta "Snack e Snaks S.r.l."**

Pag. 595

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 novembre 2001, n. 1644

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un opificio industriale denominato "Lab. Instruments s.r.l." nel Comune di Castellana Grotte (BA), sulla SS. 172 Putignano-Alberobello Km. 28+200.**

Pag. 601

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 novembre 2001, n. 1645

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico - alberghiero in L.tà "C.da Cirillo" lungo la SS. N. 97 nel Comune di Minervino Murge (BA). Ditta: "Park Hotel Rubino S.r.l." - Amm.re Unico geom. Nunzio Rubino.**

Pag. 609

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 novembre 2001, n. 1646

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un Complesso Turistico-alberghiero alla ex S.S. 16 Km. 771,500 in Molfetta (Ba).**

Pag. 616

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 novembre 2001, n. 1647

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera in località S. Vincenzo nel Comune di Monopoli (Ba). Ditta: "Masseria S. Vincenzo S.r.l." Amministratore unico: Sig.ra Alberta Magno.**

Pag. 622

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28  
novembre 2001, n. 1689

**Canosa di Puglia (Ba). Realizzazione di una struttura  
turistico-alberghiera Soc. "Sportiva Canosa S.r.l." Art.  
5.03 N.T.A. del PUTT/P.**

Pag. 629

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14  
novembre 2001, n. 1690

**Copertino (LE) - Piano Regolatore Generale. Approva-  
zione definitiva.**

Pag. 631

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14  
novembre 2001, n. 1691

**Melendugno (Le) - Piano Regolatore Generale. Approva-  
zione definitiva.**

Pag. 638

## PARTE SECONDA

*Deliberazioni del Consiglio Regionale e della Giunta*

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
14 novembre 2001, n. 1643

**Conversano (BA) - LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98. -  
Accordo di Programma per la realizzazione di opificio industriale per la produzione di prodotti alimentari da parte della Ditta "Snack e Snaks S.r.l."**

Assente 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 di Settore, riferisce quanto segue il Presidente Fitto:

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

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

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Comune di Conversano ha richiesto al Presidente della GR con nota 15410 del 28/09/99 la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." di un opificio industriale per la produzione di prodotti alimentari.

Dal BUSINESS PLAN allegato agli atti inviati si rileva che l'attività dell'impresa SNACK e SNACKS

consisterà nella produzione di patatine fritte e derivati, nonché di prodotto alimentari quali in particolare snacks a base di farina varia, prodotti per prima colazione, farine precotte miscele per salse e creme, prodotti estrusi, essiccazione di prodotti alimentari vari cotti e freschi ecc. soffiature e/o tostature di cereali e semi nonché il confezionamento di prodotti alimentari sfusi.

Si prevede a regime una occupazione di 12 unità lavorative.

L'intervento proposto interessa un'area di circa 35.218 mq identificata catastalmente al fog.40 n. particelle 2, 4, 5, 40 e parte 3 e ubicata in agro di Conversano alla contrada Capone via Vecchia Mola a ridosso della zona Industriale-Artigianale.

Si riportano i seguenti dati progettuali:

Stabilimento di produzione ed Uffici	
piano terra	7347,60 mq
Uffici piano primo	249,78 mq
Volumetria	58780,80 mc
Piazzale esterno	17.740 mq
Area parcheggi	6.000 mq
Area a verde	4.000 mq
Area da cedersi al Comune per Standards (DM 1444/68)	3525 mq

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

Business Plan

- Tav. n. 1 Stralcio catastale - Stralcio PRG - Aereofotogrammetrico - Planimetria generale.
- Tav. n. 2 Pianta Stabilimento
- Tav. n. 3 Pianta Stabilimento LAY - OUT
- Tav. n. 4 - Prospetti
- Tav. n. 5 - Sezioni.

Entrando nel merito degli aspetti tecnico-urbanistici si evidenzia quanto segue:

La richiesta in parola comporta una variante puntuale al vigente PRG e ciò in relazione alla destinazione agricola dell'area oggetto dell'intervento e alla modificazione dei parametri urbanistico-edilizi che l'intervento in progetto comporta.

Sotto il profilo urbanistico, in relazione alla sua localizzazione, l'area interessata non contrasta con le direttrici di espansione residenziale del vigente strumento urbanistico (PRG), né interferisce con la pianificazione territoriale a livello regionale.

Di conseguenza si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico, la variante proposta da

“zona E1 Verde Agricolo e fascia di rispetto della Ferrovia e della strada di PRG” a insediamento produttivo agroalimentare con indici e parametri urbanistico-edilizi come rinvenuti da progetto in atti con l’osservanza della fascia di rispetto della Ferrovia e della Strada secondo quanto previsto dal PRG e dalle disposizioni delle leggi vigenti.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate L.R. n. 34/94 e n. 8/98, per l’ammissibilità dell’intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Conversano risulta:

- a) l’attività del complesso comporterà, a regime, l’utilizzo di mano d’opera pari a 12 unità lavorative;
- b) che nello strumento urbanistico vigente (testualmente della scheda di Valutazione tecnica comunale allegata alla nota sindacale 15410 del 28/09/99) “L’area oggetto di intervento non è sottoposta ad alcun vincolo (ambientale, paesaggistico, idrogeologico, storico-culturale, boschivo, di uso civico, ecc.) e non ricade in zona sismica”;
- c) che il Responsabile dell’area tecnica del Comune di Conversano con nota n. 112/UTC datata 13/02/2001 ha così attestato (testualmente):
  - 1) che nella predetta zona PIP Annonaria, non risultano allo stato, aree disponibili delle dimensioni tali, da consentire la realizzazione dell’impianto produttivo di tipo agro-industriale richiesto dalla SNACK & SNACKS;
  - 2) Che in zona industriale, poiché l’Amministrazione Comunale non ha mai adottato un PIP industriale le eventuali aree libere attualmente sono di proprietà privata, di conseguenza questo Comune non ha alcun potere di assegnazione;
  - 3) Che restano invariate tutte le condizioni per l’Accordo di Programma acclarato al protocollo generale del Comune in data 3/02/2000 al n. 2023.

Per quanto attiene ai rapporti dell’intervento in progetto con il PUTT approvato dalla G.R. con delibera n. 1748 del 15/12/2000 si evidenzia quanto segue.

L’area interessata dall’intervento ricade per la maggior parte in ambito territoriale esteso di valore distinguibile “C” art. 2.01 Titolo II senza prescrizioni vincolistiche preesistenti e in minima parte in ambito territoriale di valore rilevante “B” senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

Gli indirizzi di tutela, per l’ambito “C” prevedono la salvaguardia e la valorizzazione dell’assetto attuale se qualificato; trasformazione dell’assetto attuale, se

compromesso, per il ripristino e l’ulteriore qualificazione; trasformazione dell’assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

Per quanto attiene all’ambito “B” gli indirizzi di tutela prevedono: conservazione e valorizzazione dell’assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse, attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio.

Attesa la sopravvenuta approvazione del PUTT, è stata trasmessa da parte della Ditta interessata Snack e Snacks con nota del 10/7/2001 la relazione integrativa rispetto ai vincoli di tutela paesaggistica introdotti dal PUTT.

In detti elaborati integrativi si evidenzia che la maggior parte delle aree destinate all’intervento non risultano essere interessate da specifiche peculiarità paesaggistiche e/o da vincoli preesistenti all’entrata in vigore del P.U.T.T.

Soltanto una porzione del lotto (destinato dalle previsioni progettuali ad aree da cedere al Comune per Standards di cui all’art. 5 punto 1 del D.M. 1444/68) ricade nel succitato ambito esteso di valore rilevante “B” nel quale è individuato un bene elencato nel Catasto delle Grotte negli Ambiti Distinti degli Elaborati del P.U.T.T. come “Grotta della Chiesa dell’Isola”.

Per quanto attiene alle aree ricomprese nell’ambito “C” non si rileva alcuna componente e/o ambito territoriale distinto dei sistemi 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 PUTT. 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 PUTT risultano direttamente vincolanti in quanto costituenti il livello minimo inderogabile di tutela), non si rileva per il caso in specie alcuna interferenza significativa (ovvero alcun vincolo di inedificabilità assoluta) tra l’intervento proposto e le NTA del PUTT.

Per quanto riguarda l’ambito territoriale di valore rilevante B, con particolare riferimento agli elementi strutturali il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) lo studio integrativo inoltre rappresenta quanto segue:

- a) assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico: non presenti elementi significativi;
- b) copertura botanico-vegetazionale, colturale e potenzialità faunistica: non sono presenti elementi significativi;

c) stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: non applicabile.

In merito alla stratificazione storica e dell'organizzazione insediativa, contrariamente a quanto asserito nello studio integrativo, l'area oggetto di edificazione, come già detto, è in rapporto visuale con un bene posizionato all'esterno della stessa area, in particolare con l'area annessa alla grotta della Chiesa dell'isola e comunque ad una distanza maggiore di quella prevista dalle norme del P.U.T.T. (100 mt.).

Inoltre dalla documentazione in atti si rileva che l'intervento progettuale interviene su aree, 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).

Per quanto sopra detto lo studio presentato evidenzia in sintesi che il contesto territoriale interessato appare privo di specifici elementi da tutelare e salvaguardare; pertanto l'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica e un uso del territorio comunque ancora compatibile con la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche presenti nell'ambito territoriale esteso interessato.

Premesso quanto sopra, fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal PUTT, 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 PUTT per gli ambiti territoriali estesi 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 obiettivi propri degli ambiti territoriali estesi interessati 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 sottordinata.

Al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti sull'area oggetto di intervento, nonché al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo delle opere a farsi, si reputa necessario adottare, in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure delle NTA del PUTT, le seguenti misure di mitigazione finalizzate a 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 d'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).

Da una verifica d'Ufficio si rileva che sulle aree interessate all'intervento non gravano diritti di uso civico e pertanto non è applicabile la l.r. n. 7/98.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." sussistono tutte le condizioni previste dalle ll.rr. n. 34/98 e n. 8/98 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.

La suddetta variante consiste nella tipizzazione delle aree oggetto di intervento quale zona industriale con indici e parametri urbanistico-edilizi così come rinvenuti dal progetto presentato ed innanzi riportati.

La predetta variante, nei termini su esposti, si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico urbanistico, atteso che non interferisce con il disegno urbanistico del P.R.G. vigente, né con le direttrici di espansione dell'abitato.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte della ditta interessata acchè attivi immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 unità (12 addetti previsti)
2. Obbligo da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità della legge 319/76 e successive modifiche ed inte-

grazioni, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

3. La previsione di idonea e formale garanzia da parte della Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (12 nuove unità lavorative) previsti e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma 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 nullaosta comunale, decorsi 6 mesi dalla 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 Conversano ratificherà il presente Accordo di Programma.
4. Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 1 da cedere all'Amm.ne comunale nella misura del 10% dell'intera superficie dell'area interessata dall'intervento di variante urbanistica.  
A tal proposito non si ritiene la scelta progettuale di dette aree urbanisticamente idonee e pertanto si prescrive che vengano reperite in un ambito fronte strada di accesso all'insediamento proposto (strada vicinale via Vecchia per Mola) per una migliore fruizione pubblica.
5. Rispetto del DPR 753 dell'11/07/1980 e del Nuovo Codice della Strada.  
L'intervento comporta come già detto variante allo strumento urbanistico vigente e pertanto L'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 - 5° comma della legge n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione

dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con proprio decreto dal Presidente della G.R.

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

Si evidenzia che il presente Accordo è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla GR con Delibera n. 1284 del 10/10/2000.

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

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4 - DELLA L.R. 7/97 LETT. E.**

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

**NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE"**

L'Assessore relatore 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;

VISTA 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. 19 Dicembre 1994 n. 34 integrata e modificata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Conversano per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l". di un opificio per la produzione di prodotti alimentari nel territorio del Comune di Conversano.
- Di rilasciare per le motivazioni espresse in relazione al parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio.
- Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi dell' art. 17 - comma 32° della L. n. 127 del 15/5/97.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
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 Conversano rappresentato dal Sindaco pro-tempore in attuazione della l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione di un opificio per la produzione di prodotti alimentari nel Comune di Conversano da parte della Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l".

#### PREMESSO:

- a) che la l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghiero i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 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 urba-

nistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali artigianali, turistico ed alberghiero;

- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 27 della legge 8 Giugno 1990 142, l'Accordo di Programma, se adottato con Decreto del Presidente della Regione e ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO

che la Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l". con sede in di Conversano ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Conversano di un opificio industriale per la produzione di prodotti alimentari (snaks a base di farina varia, prodotti di prima colazione ecc.) che in assenza di aree idonee nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di nel Comune di Conversano ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 e l.r. n. 8 del 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso produttivo-industriale da parte della Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." con reperimento di area idonea in variante al P.R.G. vigente;

#### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Comune di Conversano con nota n. 74/UTC del 14/02/2001:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Conversano non dispone di aree idonee con destinazione specifica né di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di circa 35.218 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. n. 1444/68, con destinazione nel PRG vigente a zona "E1 - Verde Agricolo e Fascia di rispetto della Ferrovia e della Strada di PRG;
- b) che l'area individuata, risulta essere ubicata nel Comune di Conversano in contrada CAPONE sulla via Vecchia MOLA sul foglio di mappa 40 particelle nn. 2, 4, 5, 40 e 3 (parte);
- c) che l'area interessata dall'intervento non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico;
- d) che da una verifica d'ufficio degli atti (P.U.T.T.) si rileva che sulle aree interessate non gravano diritti di uso civico;

- e) che la Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 12 unità lavorative.

#### VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione della Accordo di Programma chiesto dal Sindaco di Comune di Conversano 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 "SNACK e SNACKS S.r.l."

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.
- 2) In attuazione della l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998, la Regione Puglia e il Comune di Conversano con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." nel Comune di Conversano in variante al vigente strumento urbanistico di un opificio industriale per la produzione di prodotti alimentari.  
L'intervento (ricade in zona "E" (agricola) del vigente strumento urbanistico del Comune di Conversano.  
Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera di GR n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.
- 3) Le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive devono cedere al Comune, secondo il disposto dell'art. 5 punto 1 del D.M. n. 1444/68.
- 4) La Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area, area a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti,

rete di smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.

- 5) Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune di Conversano e la Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla legislazione tecnica e 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 primarie e secondarie relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) l'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto e pari a n. 12 unità 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 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 relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Conversano ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lvo n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) del Comune di Conversano. Resta inteso che l'efficacia del pre-



sente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Conversano entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione e pena di decadenza. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

- 7) Nell'eventualità il soggetto proponente non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione realizzato, il presente Accordo di Programma si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.
- 8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di Conversano rilascerà alla Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, con espresso richiamo agli obblighi (art. 1 - 3 comma - L. R. n. 34/94) di cui al precedente punto 5 a carico della stessa ditta proponente.
- 9) 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.
- 10) 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 Conversano 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 del sesto comma dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 della legge n. 142/90 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 Conversano.

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 Conversano

Il Presidente  
della Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
14 novembre 2001, n. 1644

**LL.RR. 34/94 – 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un programma per la realizzazione di un opificio industriale denominato "Lab. Instruments s.r.l." nel Comune di Castellana Grotte (BA), sulla SS. 172 Putignano-Alberobello Km. 28+200.**

Assente l'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Enrico Santaniello sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue il Presidente Fitto:

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

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare o sia indispensabile l'amplia-

mento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali, turistiche ed alberghiere.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di Castellana Grotte ha richiesto al Presidente della G.R. con nota n° 3370 del 23.02.01, la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della società "LAB. INSTRUMENTS" s.r.l. di un opificio industriale per la produzione di strumenti scientifici per analisi di laboratorio e standards chimici lungo la SS. N. 172 "Putignano - Alberobello".

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini della ammissibilità dell'intervento, alla stipula di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal Comune di Castellana Grotte ed in particolare dal parere del Capo Ripartizione Tecnica datato 09/03/2001 risulta testualmente quanto segue:

- "LAB. INSTRUMENTS" s.r.l." è proprietaria delle aree in agro di Castellana Grotte e censite al N.C.T. al foglio 73 p.lle 23, e 59.
- Nel vigente P.R.G., l'area suddetta ricade in zona con destinazione E1 "zona agricola normale" L'accordo di programma prevede l'incremento dei livelli occupazionali per n° 10 nuove unità.
- La superficie catastale dell'area è di 8.143 mq ed è ubicata a Sud - Ovest del territorio di Castellana Grotte, località "Cucumo", a ridosso della SS 172 dei Trulli che collega Putignano Alberobello.
- Dal punto di vista delle infrastrutture l'area non è sufficientemente servita, l'approvvigionamento idrico avverrà mediante cisterna di riserva; lo smaltimento delle acque reflue mediante impianto di depurazione.
- Dallo schema di convenzione allegato, si rileva che la "LAB. INSTRUMENTS" si impegna alla cessione gratuita delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie alla realizzazione delle stesse costituite da:
  - strada di accesso al parcheggio
  - parcheggio;
  - illuminazione pubblica;
- Per quanto sopra riportato è stato possibile verificare che:
  - lo strumento urbanistico generale vigente, pur disponendo di aree tipizzate produttive le stesse allo stato non sono giuridicamente efficaci;
  - La documentazione tecnica è quella prescritta dalla Regione Puglia nelle "Linee guida" per l'applicazione della LL.RR. nn° 34/94 e 8/98.

- Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono congrue, riferite all'area d'intervento proposto;
- La documentazione è completa di norme e regolamentazioni urbanistico-edilizie, per il successivo rilascio delle concessioni.

In seguito il Comune di Castellana Grotte con nota n. 14222 del 06/08/2001 ha trasmesso la relazione specialistica sulle peculiarità paesaggistico-ambientali del sito e sulla compatibilità del progetto.

Dall'esame degli altri atti trasmessi, si evince che l'intervento proposto interessa un'area della superficie di circa mq 8.143, al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68. La zona su cui ricade l'intervento risulta tipizzata dal P.R.G. vigente "Zona agricola normale E1". In catasto è individuata ai Fg. 73 particella n. 23 di mq. 5.455 e particella 59 di mq. 2.688.

L'Insediamento è ubicato al Km. 28+200 della S.S. 172 Putignano Alberobello ed è costituito da due corpi di fabbrica:

- il primo dislocato su due piani fuori terra destinati ad opificio e sala convegni, nonché un piano interrato destinato a deposito ed zona per impianti tecnologici;
- il secondo dislocato su un piano fuori terra destinato ad alloggio per il custode, palestra ed infermeria.

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

- Superficie del lotto:	mq 8.143,00;
- Superficie fondiaria:	mq 7.246,00;
- Superficie coperta palazzina azienda e sala convegni:	mq 1.129,45;
- Superficie coperta palazzina alloggio custode, palestra ed infermeria:	mq. 359,08;
- Superficie coperta complessiva:	mq 1.526,54;
- Altezza massima	mt 8,00;
- Volume palazzina azienda e sala convegni:	mc 7.833,19;
- Volume palazzina alloggio custode, palestra ed infermeria	mc 1.077,24;
- Volume complessivo:	mc 8.910,43
- Rapporto di copertura:	21%
- indice fabbricabilità territoriale:	mc/mq 1,09;
- Indice fabbricabilità fondiaria:	mc/mq 1,23;
- Parcheggi privati	mq 925,70
- Parcheggi pubblici	mq 820,26
- Viabilità pubblica	mq 76,74
- Area per servizi tecnici	mq 112,50
- superficie a standard	
- Area a standard:	mq 820,26 > mq 814,30 10% della superficie fondiaria.

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

- Tav. 1) Relazione urbanistica - Opere di Urbanizzazione – NTA;
- Tav. 2) Inquadramento territoriale - Zonizzazione del P.R.G.;
- Tav. 3) Verifica compatibilità ambientale con Pianificazione Regionale (PUTT - PBA);
- Tav. 4) Verifica compatibilità ambientale con Pianificazione Comunale;
- Tav. 5) Intervento su stralcio di P.R.G.;
- Tav. 6) Intervento su Fotogrammetrico;
- Tav. 7) Destinazione d'uso delle aree e parametri urbanistico - edilizi;
- Tav. 8) Relazione Tecnica ed Illustrativa;
- Tav. 9) Documentazione catastale e titoli di proprietà;
- Tav. 10) Rilievo piano - altimetrico area di intervento;
- Tav. 11) Planimetria generale su base catastale;
- Tav. 12) Dimostrazione superfici da destinare a standards;
- Tav. 13) Dimostrazione superfici coperte e volumi di progetto;
- Tav. 14) Planimetria generale;
- Tav. 15) Piante: Piano interrato e piano terra. Azienda - sala convegni;
- Tav. 16) Piante: Piano primo e piano copertura. Azienda - sala convegni;
- Tav. 17) Piante: Piano terra e piano copertura. Casa Custode - Uff. monitor Ambientale. Infermeria-Palestra;
- Tav. 18) Prospetti;
- Tav. 19) Sezioni;
- Tav. 20) Inserimento ambientale dell'intervento.
- ALLEGATI:
  - a) Descrizione del processo di lavorazione e di depurazione delle acque di scarico;
  - b) Descrizione del ciclo produttivo;
  - c) Finanziamenti;
  - d) Relazione di verifica di impatto ambientale;
  - e) Relazione geologica;
  - f) Schema di convenzione;
  - g) Business Plan.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T. "Paesaggio: l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore rilevante "C", art. 2.01 - titolo II, senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "C" prevedono:

la salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

In merito, attesa la sopravvenuta approvazione del PUTT con delibera di GR n. 1748/2000, con nota n. 14225 del 06.08.2001 è stata trasmessa, la relazione integrativa verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del P.U.T.T.

In detti elaborati integrativi si evidenzia che l'area oggetto di intervento non risulta essere interessata da specifiche peculiarità paesaggistiche e/o da vincoli preesistenti precedentemente all'entrata in vigore del P.U.T.T./P né l'area oggetto d'intervento appare posizionata al contorno di sistemi in cui sono presenti peculiarità paesistiche degne di tutela; pertanto si evidenzia altresì una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T.

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 direttamente da particolari "emergenze geologiche" ovvero da elementi strutturali litologici e fossiliferi visibili e di riconosciuto valore scientifico; né l'area appare interessata da fenomeni di dissesto geologico o dalla presenza di particolari condizioni di vulnerabilità degli acquiferi e/o dell'assetto idrogeologico. Non si rileva sull'area d'intervento alcuna variazione significativa dell'assetto morfologico dei suoli dovuto ad attività estrattiva né alcuna singolarità geologica degna di specifica tutela. Le aree che costituiscono la singolarità geologica per eccellenza presente sul territorio comu-

nale (complesso ipogeo Grotte di Castellana) sono molto distanti dall'area d'intervento e pertanto non si segnala alcuna interferenza delle opere in progetto con il complesso ipogeo di rilevante valore scientifico e naturalistico.

Per quanto attiene poi alla presenza di "emergenze morfologiche", cioè dei siti con presenza di grotte, doline, puli, gravine e lame e/o di altre forme di riconosciuto rilevante valore scientifico, sull'area d'intervento non si rileva la presenza di alcuno dei predetti elementi di pregio né l'area appare direttamente interessata dalla presenza di versanti e/o crinali ovvero da elementi caratterizzanti un particolare assetto geomorfologico o da forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico. Va specificato, comunque, che l'area d'intervento è soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 30.12.1923 n. 3267 e R.D. 16.5.1926 n° 1126) e pertanto in merito alle opere di cui trattasi risulta già rilasciato, il nulla osta relativo, da parte del competente Ispettorato Ripartimentale delle Foreste (Determina Dirigenziale n. 116 del 12.10.2000).

- **Sistema "copertura botanico - vegetazionale e culturale"**: l'area d'intervento non è interessata direttamente da particolari emergenze e/o componenti di pregio del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo e/o di riconosciuta importanza sia storica che estetica. La stessa area risulta comunque distante oltre mt.100 da una compagine boschiva (quecus troiana Webb.) posizionati in prossimità della Masseria Papaperto.

Per quanto attiene ai "beni naturalistici" non si rileva sull'area d'intervento la presenza di associazioni vegetali rare e/o ambienti di particolare interesse biologico-naturalistico né si rileva la presenza di siti naturalistici e/o biotopi di particolare interesse e/o zone umide.

Per quanto attiene all'assetto culturale l'ambito in cui ricade l'intervento in parola si presenta in parte incolto ed in parte viene invece attualmente utilizzato per la conduzione agricola (presenza di alberature di olivo oltre ad altri soggetti arborei non di pregio). L'area d'intervento non mostra comunque nel suo complesso un elevato grado di naturalità anche in considerazione della presenza lungo il tracciato viaria della S.S. 172 di una diffusa edificazione.

-**Sistema della "stratificazione storica dell'organiz-**

**zazione insediativa"**: l'area oggetto d'intervento non risulta interessata direttamente dalla presenza di particolari "emergenze" ovvero dalla presenza di componenti storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato.

Nell'ambito d'intervento si segnala comunque la presenza del "giacimento Papacandelora" che rappresenta un'area gravata da vincolo archeologico nonché la presenza di segnalazioni archeologiche quali "contrada Gemma" e "Monte del Vento". Le predette aree archeologiche o d'interesse archeologico sono comunque distanti (circa 4 Km.) dall'area oggetto d'intervento.

In particolare nell'ambito d'intervento si segnala comunque la presenza dell'emergenza architettonica rappresentata dalla "Masseria Regio" che comunque è posizionata ad oltre 1 Km. dall'area oggetto d'intervento.

La stessa area non è interessata direttamente interessata dalla presenza di luoghi della memoria storica e della leggenda, da itinerari di significato storico, da percorsi della transumanza e tratturi, da tracciati corrispondenti alle strade consolari, da strade e/o luoghi panoramici.

Di conseguenza il programma costruttivo stante il contesto territoriale interessato esistente sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico-vegetazionale culturale e della potenzialità faunistica"; "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", privo di elementi specifici da tutelare e salvaguardare comporta una trasformazione fisica e 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 dei 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 di 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 sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla "LAB. INSTRUMENTS" s.r.l., sussistono tutte le condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/98 e n. 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso con ritipizzazione dell'area, da zona agricola- normale "E1" a zona "INDUSTRIALE" con gli indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto in atti ed innanzi riportati, rilevandosi che la localizzazione dello stesso intervento non interferisce con la pianificazione Comunale e pertanto la connessa variante urbanistica si ritiene ammissibile.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere destinata a standard pubblici, ai sensi dell'art. 5, 20 comma, del D.I.M. 2.4.68 n. 1444, una superficie

non inferiore ai minimi fissati dalla predetta disposizione;

- 2) Nella realizzazione dell'intervento e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo dal 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) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 5) Obbligo da parte della "LAB. INSTRUMENTS" s.r.l. di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità alle disposizioni di legge e vigenti in materia, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della "LAB. INSTRUMENTS" s.r.l. in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (10 addetti in aggiunta a quelli già impiegati) previsti e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta Comunale decorso 6 mesi dalla scadenza medesima. La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Castellana Grotte ratificherà il presente Accordo di Programma.

L'intervento comporta, come già detto, variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) (compatibile per quanto detto in ordine alla non interferenza con la pianificazione urbanistica Comunale) e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.lvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con proprio decreto dal Presidente della G.R.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la G.R., in attuazione della L.R. n. 34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, possa autorizzare il presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Castellana Grotte.

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

Inoltre si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA), che i terreni interessati dall'intervento non risultano gravati da vincolo di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni innanzi riportate, si ritiene che la Giunta Regionale, in relazione ai richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'accordo di programma richiesto dal Sindaco del Comune di Castellana Grotte.

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

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

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° - DELLA L.R. 7/97 punto e).**

**“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI” NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE”**

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

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta;

VISTA 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. 19 dicembre 1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Castellana Grotte per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente da “LAB. INSTRUMENT s.r.l.” di un opificio industriale per la produzione di strumenti scientifici per analisi di laboratorio e standards chimici nel territorio Comunale di Castellana Grotte.
- 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 C.E.
- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO ed il Comune di Castellana Grotte rappresen-

tato dal Sindaco pro-tempore sig. Simone PINTO 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 produttivo a carattere industriale per la produzione di strumenti scientifici per analisi di laboratorio e standards chimici nel Comune di Castellana Grotte da parte della Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l."

#### **PREMESSO:**

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 8 gennaio 1998 n. 8 prevede, che al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghiero i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000) per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) 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 con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace 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 Giunta Regionale, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### **CONSIDERATO:**

- a) che la Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio Comunale di Castellana Grotte, di un complesso industriale per la produzione di strumenti scientifici per analisi di laboratorio e standards chimici;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Castellana Grotte ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione delle citate L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e L.R. 28 gennaio 1998 n. 8, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso produttivo di

tipo industriale da parte della Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l."

#### **PRESO ATTO**

della documentazione trasmessa dal Sindaco di Castellana Grotte:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Castellana Grotte pur disponendo di aree produttive le stesse al momento non sono giuridicamente efficaci, e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di circa mq 8.143, con destinazione a zona "agricola normale E1" nel vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata risulta essere censita in Catasto terreni in agro di Castellana Grotte al fg. 73 particelle nn. 23 e 59 all'estremità Sud-Ovest del territorio di Castellana Grotte lungo la SS. 172 "Putignano - Alberobello".
- c) che la Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione a regime di un numero di addetti pari a 10 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 richiesto dal Sindaco di Castellana Grotte ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l."

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 gennaio 1998, la Regione Puglia e il Comune di Castellana Grotte con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l." di un complesso industriale nel Comune di Castellana Grotte in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso, a carattere industriale,

ricade in zona "agricola normale E1" nel vigente strumento urbanistico del Comune di Castellana Grotte. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune vale quanto disposto dall'art. 5 punto 1) del D.M. n° 1444/68.

La Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l.", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primarie con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area, area a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;

- 4) La concessione edilizia è subordinata alla stipula, tra il Comune di Castellana Grotte" e la Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l." o chi per esso, di apposita convenzione diretta a disciplinare:

- a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
- b) l'obbligo del soggetto proponente di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria relative all'insediamento come sopra precisate;
- c) il divieto per la Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l." o chi per esso, di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
- d) l'obbligo, da parte dei proponenti o chi per esso, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto (10 addetti in aggiunti alle 5 unità già impiegate) e di non modificare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a cinque anni dall'avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione 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, la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta Comunale decorso 6 mesi dalla scadenza medesima.

- 5) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Castellana Grotte. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Castellana Grotte entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza.

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

- 6) Nell'eventualità il soggetto proponente non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione realizzato, il presente Accordo di Programma si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica (Agricola normale E1).
- 7) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di Castellana Grotte rilascerà alla Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l.", o chi per esso, concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.
- 8) Il presente Accordo di Programma ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale, né a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 9) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Castellana Grotte 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 di Castellana Grotte o suo delegato.

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

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

Il Sindaco  
Di Castellana Grotte  
Simone Pinto

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
14 novembre 2001, n. 1645

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico - alberghiero in L.tà "C.da Cirillo" lungo la SS. N. 97 nel Comune di Minervino Murge (BA). Ditta: "Park Hotel Rubino S.r.l." - Amm.re Unico geom. Nunzio Rubino.**

Assente 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 dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue il Presidente Fitto:

“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.Lvo 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 Sindaco del Comune di Minervino Murge ha richiesto, con nota n. 1627 dell'8/2/2000, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." con sede in Spinazzola di un complesso turistico-alberghiero-sportivo in L.tà "C.da Cirillo" su aree ubicate a circa 5 Km. dall'abitato di Minervino Murge prossime alla SS. 97 (che collega Spinazzola - Minervino Murge - Canosa) e alla strada regionale n. 6.

Con successive note n. 4537 e 8735 datate rispettivamente 3.4.2000 e 11.7.2000, l'Amm.ne Comunale di Minervino Murge ha integrato gli atti trasmessi.

Con le predette note il Comune di Minervino Murge ha tra l'altro trasmesso le attestazioni rilasciate dal Dirigente dell'U.T.C. relative ai seguenti aspetti:

- Non previsione nell'ambito del vigente strumento urbanistico generale di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per la realizzazione dell'intervento: proposto;
- Inesistenza vincoli sul sito d'intervento;
- rispetto degli standards pubblici (ex art. 5 - 2° comma - D.M. 2.4.68 n. 1444);
- la cartografia riportante;
- La distanza dei manufatti edilizi a realizzarsi dalle aree boscate prossime all'intervento;
- Una sezione da cui rilevare la profondità del laghetto artificiale che s'intende realizzare.

Sul progetto proposto ha espresso il parere di competenza il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, approvato dalla C.E.C. nella seduta del 18.03.1999.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area destinata dal P.F. vigente a "verde agricolo", della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 267.570, riportata in catasto alle particelle nn. 5, 92, 93, 94 e 95 del foglio di mappa n.34 ubicata

alla Ltà "C.da Cirillo" lungo la SS. 97 tratto Minervino Murge - Canosa, ad una distanza di circa 5 km. dall'abitato di Minervino Murge ed in prossimità all'omonimo "Bosco Cirillo".

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

- Superficie interessata all'intervento mq. 267.570,00;
- Superficie coperta: mq. 4.687,00;
- Rapporto di copertura: 1,73%;
- Volume di progetto: mc. 19.900;
- Altezza max fabbricati: m. 7,20;
- N. piani fuori terra: 2;
- Distacco minimo degli edifici in rapporto all'altezza: 3/1;
- Distacco minimo assoluto dagli edifici: 20,00 m.;
- Distacco minimo dai confini non stradali in rapporto all'altezza: 4/1;
- Distacco minimo assoluto dai confini di proprietà: 28,00 m.;
- Densità edilizia territoriale: 0,074 mc./mq.
- Aree per parcheggi: mq. 5.650,00.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di:

- Un complesso turistico costituito da un albergo (con due piani fuori terra, dotato di n.15 stanze che potranno ospitare circa n. 38 persone;
- N. 7 villette - bungalow monofamiliari e n. 16 villette - bungalow bi-familiari che possono complessivamente ospitare numero 124 persone;
- Sala ricevimenti/congressi per una capienza di circa 250 posti utilizzabile anche per convegni, congressi e meeting;
- Ristorante della capienza di circa 150 posti;
- Impianti sportivi e ricreativi composti da n. 2 piscine, n. 2 campi da tennis, n. 2 campi da pallavolo, n. 2 campi da bocce, n. 1 pattinodromo, n.1 campo da minigolf ed un laghetto artificiale (aventi carattere di attrezzature complementari ed al servizio solo dell'intervento di tipo turistico-alberghiero).

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

- Relazione Tecnico - Illustrativa;
- Business Plan;
- Schema di convenzione;
- Tav. n. A - Reti Tecnologiche;
- Tav. n. B - Stralcio planimetria: area con impiantistica sportiva pubblica;

- Tav. n. 1 - Stralcio Planimetria catastale con ubicazione impianti;
- Tav. n. 2 - Sala ricevimenti (pianta - prospetto - sezione);
- Tav. n. 3 - Sala restaurant (pianta - prospetti - sezione)
- Tav. n. 4 - Albergo (piante - prospetti - sezione);
- Tav. n. 5 - Bungalows (piante - prospetti - sezione);
- Tav. n. 6 - Particolari costruttivi campi: tennis, pallavolo e bocce;
- Tav. n. 7 - Particolari costruttivi servizi igienici (pianta - prospetto - sezione);
- Tav. n. 8 - Fossa settica biologica (pianta - sezione);
- Tav. n. 8a - Depuratore;
- Relazione Geologica - Geologicotecnica.

Le aree interessate dall'intero complesso turistico-alberghiero, come rilevati dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano interessate dal vincolo sismico; pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R. che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma il rilascio da parte del Genio Civile di Bari del nulla osta previsto dalla legge n. 64/74.

Dette aree, inoltre, come rilevati dagli atti ed elaborati grafici trasmessi, opportunamente verificati dal Settore Urbanistico, nel PUTT/Paesaggio, approvato dalla G.R. con delibera n. 1748 del 15.12.2000, ricadono in Ambiti Territoriali Estesi di tipo "C" e "D".

In particolare il progetto in questione ricade per quanto attiene la totalità delle volumetrie, prevalentemente (75%) in ambito territoriale "D" (art. 2.01 punto 1.4 delle N.T.A. del PUTT) ed in minore quota (25%) in ambito territoriale "C".

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Minervino Murge si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico-alberghiero in area non avente destinazione turistica-alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al 20 comma dell'art. 1 della l.r. n. 34/94 e succ. mod. ed integrazioni.

Quanto innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente dell'area interessata dall'intervento proposto da "verde agricolo" a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Soc. "PARK HOTEL RUBINO S.R.L.".

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla non

interferenza con la pianificazione comunale esistente e con le direttrici di espansione dell'abitato.

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) Nell'ambito della zona oggetto d'intervento vanno puntualmente individuate e cedute gratuitamente al Comune aree per standards pubblici (verde e parcheggi pubblici) la cui superficie non dovrà essere inferiore alla quantità minima (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento) fissata dall'art.5 - punto 2 - del D.M. 2.4.68 n. 1444;
- 3) Nella realizzazione dei manufatti edilizi previsti si dovrà, comunque, rispettare la distanza minima di m. 100,00 dalle aree boscate poste in prossimità dell'intervento;
- 4) 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;
- 5) Rilascio da parte del Genio Civile di Bari del nulla osta previsto dalla legge n.64/74 e ciò prima dell'emissione del Decreto di approvazione dell'A. di P. da parte del Presidente della G.R.;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 7) Le attrezzature sportive dovranno essere al servizio esclusivo del complesso alberghiero;
- 8) Inalienabilità delle singole unità costituenti il complesso turistico - alberghiero che dovrà conformarsi alle caratteristiche previste dalla L.R. n. 11/99.

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 Minervino Murge risulta:

- a) Che il Comune di Minervino Murge, come peraltro attestato dal Dirigente dell'U.T.C. in data 11.07.2000, non dispone di aree destinate in maniera specifica ad insediamenti turistico-alberghieri;

- b) che l'attività del complesso turistico-alberghiero da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 21 unità fisse.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Soc. "PARK HOTEL RUBINO 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. 21 adetti) 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 fidejussione 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) Rilevando, dagli atti d'ufficio, che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del sito di Interesse comunitario così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000 (G.U. n. 95

del 22/4/2000), si precisa che lo stesso intervento va sottoposto, prima dell'emanazione del D.P.G.R. che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'A. di P. in questione, alle disposizioni del D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357 se e in quanto applicabili nonché delle disposizioni della L.R. n. 11/2001.

L'intervento, come già detto, comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da "verde agricolo" a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri urbanistico-edilizi così come rivenienti dal progetto in atti, e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.34 del D.Lvo n. 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 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 Minervino Murge.

Sotto l'aspetto paesaggistico 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 dalla SS. N. 97 per la maggiore estensione in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D" e per la fascia terminale in Ambito Territoriale Esteso di tipo "C".

La Relazione Tecnica di compatibilità con il PUTT 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 d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo (almeno l'ambito "C" e l'ambito "C", dove insistono le volumetrie) nell'assetto paesistico ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. La stessa area non è interessata dalla presenza di versanti, cigli di scarpata e/o crinali, ovvero elementi caratterizzanti l'assetto geomorfologico e non presenta peculiarità dal punto di vista geologico, né vincoli di natura idrogeologica.
- sotto l'assetto "copertura botanico - vegetazionale", l'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico

e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo e/o riconosciuta importanza sia storica che estetica. Non si rileva sull'area oggetto dell'intervento la presenza di specie flogistiche rare o in via di estinzione né di particolare interesse biologico-vegetazionale. Detta area è in massima parte (pari a circa 26 ettari su un totale di 27 ettari) spoglia di vegetazione, gli ulivi presenti sono piuttosto radi, e qua e là compaiono cespugli erborati oltre a quercia, roverella, olivo. L'intervento andrà a preservare le specie arboree esistenti, mentre si provvederà ad una sapiente opera di piantumazione di essenze idonee (olivo, pino d'aleppo, pino domestico, cipresso arizonico) e reintegrazioni vegetali (quercio, leccio, rovere, robinia, acacia) compatibilmente con la natura del terreno, ricco di calcare affiorante.

- sotto l'assetto della "stratificazione storica della organizzazione insediativa", l'area non risulta interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato, né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno dell'area oggetto d'intervento. E' vero che le aree in prossimità dell'abitato di Minervino Murge sono interessate da importanti siti di interesse archeologico laddove gli stessi sono chiaramente circoscritti e notevolmente distanti dal sito d'intervento.

Ciò premesso, e pur non presentando l'area di intervento peculiarità paesaggistiche significative, ed al fine di conferire maggiore organicità all'impianto urbanistico complessivo riveniente dalla proposta di variante, si ritiene di dover operare le seguenti prescrizioni:

- concentrazione del complesso di n.10 bungalows (di cui n. 2 familiari e n. 8 bifamiliari), lungo la viabilità a doppio anello già interessata da unità di tipo alberghiero, con conseguente redistribuzione complessiva degli stessi bungalows;
- eliminazione della viabilità di servizio del bungalows come sopra trasferiti;
- ridefinizione, in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica, del sistema complessivo di aree interessate dal laghetto artificiale, minigolf, pattinodromo, piscina, campi da tennis, pallavolo, altre attrezzature sportive complementari ed aree di sedime già impegnate dai bungalows trasferiti e connessa viabilità di servizio soppressa, onde pervenire ad un impianto più organico e coerente con l'uso proposto che escluda la viabilità carrabile e privilegi gli spazi a verde.

In relazione a quanto innanzi sinteticamente esposto ed alle considerazioni e valutazioni prospettate nella relazione di progetto, si ritiene che la Giunta possa rilasciare in senso favorevole il parere paesaggistico di cui all'art.5.03 defle 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.

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

Inoltre, come risulta dalla certificazione in atti, rilasciata in data 26.4.2001 dal competente Ufficio Usi Civici dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura, 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.

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;

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 Minervino Murge per la realizzazione, in variante al P.F. vigente, da parte della Soc. “PARK HOTEL RUBINO S.R.L.” di un complesso turistico-alberghiero alla L.tà “C.da Cirillo” del Comune di Minervino Murge;
- 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.
- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di MINERVINO MURGE rappresentato dal Sindaco pro-tempore Michele della CROCE 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-alberghiero nel Comune di Minervino Murge da parte della Società “PARK HOTEL RUBINO S.R.L.”.

#### 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.Lvo 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.Lvo 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 "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Minervino Murge, di un complesso turistico-alberghiero;
- b) che, in assenza nel vigente P.F. di aree destinate in maniera specifica ad insediamenti turistico-alberghieri, il Sindaco del Comune di Minervino Murge ha richiesto, con istanza in data 08/02/2000, al Presidente della G.R. 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-alberghiero da parte della Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." in variante al P.F. vigente;

#### PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dal Sindaco di Minervino Murge:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Minervino Murge non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica e giuridicamente efficace per la realizzazione del complesso turistico-alberghiero programmato dalla Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione Ha 26.75.70 tipizzata come "verde agricolo";
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 267.570, risulta censita in catasto terreni in agro di Minervino Murge al foglio n° 34 p.lle nn° 5, 92, 93, 94 e 95, poiché l'area d'intervento è classificata come "verde agricolo" nel P.F. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizza-

zione dell'intervento proposto dalla Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L.";

- c) che tale area risulta interessata da vincolo sismico e pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R. il rilascio da parte del Genio Civile di Bari del nulla-osta previsto dalla legge n. 64/74;
- d) che la Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie al complesso turistico-alberghiero-sportivo, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 21 unità fisse.

#### VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Lucera 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 "PARK HOTEL RUBINO S.R.L.";

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Minervino Murge 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 Minervino Murge con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." di un complesso turistico-alberghiero in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso proposto, interessa aree tipizzate come "verde agricolo" nel vigente strumento urbanistico del Comune di Minervino Murge. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve darsi riferimento agli elaborati grafici richiamati 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 G.R. inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- 4) La Società "PARK HOTEL RUBINO 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 Minervino Murge e la Società "PARK HOTEL RUBINO 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 "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali n. 21 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 fidejussione 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 Minervino Murge ratificherà il presente Accordo di Programma.

- e) inalienabilità dei singoli edifici costituenti il complesso turistico - alberghiero.
- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lvo n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Minervino Murge. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Minervino Murge, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- 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 "PARK HOTEL RUBINO 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 d) a carico dello stesso 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 Minervino Murge 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.Lvo 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 Minervino Murge.

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  
Di Minervino Murge  
Michele della Croce

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
14 novembre 2001, n. 1646

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un Complesso Turistico-alberghiero alla ex S.S. 16 Km. 771,500 in Molfetta (Ba).**

Assente 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 di Settore, riferisce quanto segue il Presidente Fitto:

“La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 “Accordo di programma” per la realizzazione di strut-

ture 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 G.R. 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 il Sindaco del Comune di Molfetta con nota n. 33110 del 7.09.2000, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta “HO.RI.BA. DI BOMBINI G. & C. S.N.C.” di un Complesso Turistico-alberghiero alla ex S.S. 16 Km 771,500 in Molfetta (Ba).

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR, con nota n. 7515 in data 1.08.2001, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di Molfetta di produrre integrazioni agli atti ed ulteriori attestazioni.

Con nota n. 32192 del 11.09.2001 il Comune di Molfetta, ha trasmesso la documentazione richiesta.

Il Dirigente del Settore Territorio del Comune di Molfetta ha dichiarato, tra l'altro, quanto segue:

- 1) L'intervento proposto descritto in premessa ha i requisiti giuridici di cui alle LL.RR. 34/94 e 8/98;
- 2) Lo strumento urbanistico appena approvato prevede altre aree con tale destinazione sufficienti alla realizzazione dell'intervento proposto ma al momento non sono giuridicamente edificabili e utilizzabili per la mancanza di strumentazione attuativa (Piano di Comparto).

L'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente del comune di Molfetta come “Fascia Costiera” e “Zona per attività produttive” ovvero Zone “E” aree produttive agricole della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 17147, così come riportato alle particelle n. 18, 45, 46 e 195 del



foglio di mappa n. 1, del comune di Molfetta confinate con la S.S. 16 al Km. 771,500, in contrada "Torre Calderina".

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici desumibili dalla relazione di progetto e dalla Dichiarazione in data 08/09/2001 del Dirigente il Settore Territorio del Comune di Molfetta:

- Superficie territoriale: mq. 17.147,00;
- Superficie da cedere al comune per parcheggio: mq. 1014;
- Superficie a verde pubblico: mq. 999,00;
- H max: ml. 10,00;
- Superficie lorda coperta di progetto: mq. 1314,68;
- Volume di progetto: mc. 8.924,64;
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 0,5205;
- Distanza dai confini: m. 5,00;
- Distanza tra i fabbricati: m. 10,00;

L'intervento prevede di realizzare un complesso turistico-alberghiero, comprendente un hotel da 40 camere, con relative sale meeting, servizi, n. 11 bungalows in "stile mediterraneo", aree a verde, due piscine in area a verde attrezzato e parcheggi ed un deposito biancheria a servizio della zona bungalow.

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

- Elaborati di progetto con riporto dello stralcio di PRGC, relativa zonizzazione, identificazione catastale, stralcio aereofotogrammetrico dell'area di intervento;
- Relazione Tecnico - Illustrativa, paesaggistica, documentazione fotografica, stralci, planimetria;
- Tav. AM-2 contenente HOTEL - Piante, Prospetti, Sezioni;
- Tav. AM-3 contenente BUNGALOW - Pianta. Prospetti, Sezioni;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Business Pian;
- Schema di convenzione attuativa.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n° 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di Molfetta, risulta tra l'altro:

- a) che il piano occupazionale presentato risulta idoneo ed il piano economico finanziario è coerente,
- b) che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta "HO.RI.BA." è sufficiente ad individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;

- c) che l'intervento proposto ha i requisiti giuridici di cui alle L.L.R.R. 34/1994 e 8/1998;
- d) che lo strumento urbanistico appena approvato prevede altre aree con tale destinazione sufficienti alla realizzazione dell'intervento proposto ma al momento non sono giuridicamente edificabili e utilizzabili per la mancanza di strumentazione attuativa (Piano di Comparto).

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "HO.RI.BA. DI BOMBINI G. & C. S.N.C." 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.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico attesa l'assenza di contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche, peraltro attestata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale;

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

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere destinata a standard pubblici, ai sensi dell'art. 5, 2, 1 comma, del D.I.M. 2.4.68 n. 1444, una superficie non inferiore ai minimi fissati dalla predetta disposizione;
- 2) Nella realizzazione dell'intervento e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo dal Codice della Strada;
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta 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) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 5) 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 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 (giusta prescrizione contenuta nel parere del Dirigente U.T.C. dell'8.9.2001), nonché degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento;

- 6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti (n. 11,5 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività turistico-alberghiera, precisando che non concorrono alla determinazione del numero minimo di addetti i dipendenti già in servizio presso il "RISTORANTE NETTUNO" S.A.S. in quanto la relativa attività non è oggetto della presente delibera propedeutica alla stipula dell'Accordo di Programma. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente assicurata 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.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da attuale "Fascia costiera" e "Zona per attività produttive" ovvero "Zone "E" aree produttive agricole" a "Zona per attività turistiche e complementari", con indici e parametri urbanistico - edilizi così come sopra riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.lgs 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 Molfetta.

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

Si dà atto, sulla scoria degli atti d'Ufficio (P.U.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.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento parzialmente in ambito esteso di tipo "B" e di tipo "C" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con delibera n. 1748/2000) da parte del Comune di Molfetta è stata trasmessa in data 11.9.2001 la Relazione di Impatto paesaggistico dell'intervento predisposta dal soggetto proponente.

Da detta relazione si rileva, in particolare per quanto attiene il bene "costa ed area litoranea", quanto di seguito si riporta:

- Il progetto non prevede nessun intervento nella zona litoranea e nella fascia distante 100 m. dal perimetro della zona litoranea;
- Nella fascia compresa tra 100 m. dal limite della zona litoranea e 250 m. dalla linea di riva è prevista la sistemazione a verde attrezzato e piscina, in linea con quanto autorizzabile dalle N.T.A. del PUTT per le "aree annesse";
- Nella fascia compresa tra i 250 m. ed i 300 m. dal limite costiero sono previsti interventi di verde attrezzato, bungalow, parcheggio e piscina; in particolare i bungalow sono disposti in modo da consentire per almeno 1/3 del fronte mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti. L'altezza è inferiore a m.7,00 e le superfici libere, non inferiori al 75% dell'area di pertinenza saranno sistemate con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;
- Oltre i 300 m. dalla linea di riva è prevista la costruzione di un Hotel. Trattasi di un intervento organico contiguo ad un complesso turistico esistente. La costruzione dell'Hotel risponde a quanto previsto per gli ambiti "C" riguardo la salvaguardia, la trasformazione dell'assetto attuale ed il recupero di situazioni degradate. La zona infatti è completamente spoglia da vegetazione e ricoperta da un tappeto di inerti calcarei;
- La sistemazione a verde attrezzato prevede la piantumazione di essenze della stessa fascia fitoclimatica, attualmente assente in zona;
- La distanza dalla segnalazione archeologica, presente nella zona, è di circa 700 m. e comunque

molto superiore alla fascia di rispetto di 100 m. fissata dalle N.T.A. del PUTT, come pure la distanza dal vincolo architettonico "Torre Calcierino" pari a circa m. 500.

Da quanto innanzi si evince che il programma costruttivo in progetto, soprattutto per quanto attiene la sua ubicazione si configura come un intervento compatibile coi contesti paesaggistici di riferimento in quanto non produrrà alcuna modificazione significativa dell'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico né del sistema della copertura botanico-vegetazionale colturale né andrà ad incidere negativamente sul sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa del sito.

Inoltre, come già detto, le aree oggetto d'intervento, in quanto prive di peculiarità paesaggistiche, presentano già forti segni di antropizzazione, essendo adiacenti ad altre strutture ricettive, con un conseguente basso livello di naturalità.

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 propone alla Giunta il rilascio del parere paesaggistico in termini favorevoli.

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 4°, 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;

VISTA le sottoscrizioni 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 prescrizioni tecniche e le condizioni 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 Molfetta per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta "HO.RI.BA. DI BOMBINI G. & C. S.N.C." di un complesso turistico-alberghiero nel territorio del Comune di Molfetta;
- 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 C.E.

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

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
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 Molfetta rappresentato dal Sindaco pro-tempore, \_\_\_\_\_ 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 alberghiero nel Comune di Molfetta da parte della Ditta "HO.RI.BA. DI BOMBINI G. & C. S.N.C.".

#### PREMESSO:

1. che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 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. 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;
2. che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile qualora lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace ovvero se risulti indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;
3. 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:

1. che la Ditta "HO.RI.BA. di Bombini G. & C. S.n.c." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Molfetta, di un complesso turistico alberghiero;
2. che in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Molfetta ha chiesto, con istanza in data 07.09.2000, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e L.R. n. 8 del 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera da parte della ditta "HO.RI.BA. di Bombini G. & C. S.n.c." su un'area attualmente tipizzata come "Fascia Costiera" e "Zona per attività produttive" ovvero "Zone "E" aree produttive agricole" della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 17147, così come riportato alle particelle n. 18, 45, 46 e 195 del foglio di mappa n. 1, del comune di Molfetta confinate con la S.S. 16 al Km. 771,500, in contrada "Torre Calcierina", in variante al P.R.G. vigente attesa la non sussistenza di aree giuridicamente efficaci (giusta attestazione dell'U.T.C.).

#### PRESO ATTO:

della documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di Molfetta, dalla quale può evincersi:

- a) che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica di nuova realizzazione di una struttura turistico-alberghiera da parte della ditta "HO.RI.BA. di Bombini G. & C. S.n.c." su un'area attualmente tipizzata come "Fascia Costiera" e "Zona per attività produttive" ovvero "Zone "E" aree produttive agricole" della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 17147;
- b) che l'area individuata risulta censita nel catasto terreni in agro di Molfetta al foglio N. 1 particelle nn. 18, 45, 46 e 195;
- c) che la ditta "HO.RI.BA. di Bombini G. & C. S.n.c." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura turistico-alberghiera ed ha assicurato l'occupazione immediata di un numero di addetti pari a 11,5 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 richiesto dal Sindaco di Molfetta ai sensi delle citate LL.RR. del 19 Dicembre 1994, n. 34 e 28/01/1998, n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "HO.RI.BA. di Bombini G. & C. S.n.c."

### TUTTO CIO' PREMESSO

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

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso Accordo di Programma;
- 2) In attuazione delle LL.RR. 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Molfetta con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "HO.RI.BA. di Bombini G. & C. S.n.c." di una struttura turistico-alberghiera nel Comune di Molfetta in variante al vigente strumento urbanistico.  
La predetta struttura ricade in zona attualmente tipizzata come "Fascia Costiera" e "Zona per attività produttive" ovvero "Zone "E" aree produttive agricole" del vigente strumento urbanistico del Comune di Molfetta. Per una migliore identificazione del programma costruttivo in oggetto, interessante l'area di intervento, si fa riferimento agli elaborati grafici citati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 3) Ai sensi dell'art. 5, punto 2, del D.M. n.0144/68, le aree da destinare a spazi per verde pubblico e parcheggio da cedere al Comune, nella misura rispettiva di mq. 999,00 e di mq. 1014,00, risultano individuate nella tav. AM-1 denominata "Relazione tecnico-illustrativa, paesaggistica, documentazione fotografica, stralci, planimetrie" allegata alla documentazione integrativa trasmessa dal Comune di Molfetta con nota n. 32/92 del 11.09.2001. A tal proposito si stabilisce che l'area di mq. 999,00 per urbanizzazioni secondarie non potrà essere oggetto di monetizzazione così come prevede invece l'art. 3 della bozza di convenzione allegata alla richiesta di Accordo di Programma;
- 4) La ditta "HO.RI.BA. di Bombini G. & C. S.n.c." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale

di tutte le opere di urbanizzazione primaria (D.M. 2/4/68 art. 5), reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di trattamento, che prevede il riutilizzo delle acque reflue depurate e comunque in conformità alle leggi vigenti.

- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Molfetta e la ditta "HO.RI.BA. di Bombini G. & C. S.n.c." diretta a disciplinare:
  - l'obbligo da parte della ditta richiedente l'Accordo di Programma di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura prevista per legge;
  - l'obbligo della cessione delle aree per standards urbanistici (art. 5, punto 2 D.M. n. 1444/68) da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima ivi indicata;
  - 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 ivi incluse le aree a verde pubblico della superficie di mq. 999,00;
  - l'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientale;
  - l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R. di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali attivati a regime di n. 11,5 unità e, comunque, con il minimo di n. 10 addetti oltre le 8 unità indicate nel bussines plan quale personale già in servizio presso il "ristorante Nettuno" unitamente al vincolo 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 polizza assicurativa, dovrà essere congruamente assicurata 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 Molfetta ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 6) Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Molfetta. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Molfetta, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza.

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

- 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 ditta "HO.RI.BA. di Bombini G. & C. S.n.c." inoltre 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) 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 Molfetta provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 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 Molfetta.

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 di Molfetta

Il Presidente del  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
14 novembre 2001, n. 1647

**LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera in località S. Vincenzo nel Comune di Monopoli (Ba). Ditta: "Masseria S. Vincenzo S.r.l." Amministratore unico: Sig.ra Alberta Magno.**

Assente 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 il Presidente Fitto:

“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 Sindaco del Comune di MONOPOLI, ha richiesto, con nota n. 11117 del 24.04.2001, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Ditta "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l.", amministratore unico Sign.ra Alberta MAGNO di una struttura ricettiva turistico - alberghiera in c.da "S. Vincenzo".

Dalla relazione dei contenuti e valutazione tecnica dell'intervento programmato, effettuata in data 24.4.2001 dal Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di MONOPOLI - rimessa unitamente, agli elaborati grafici posti a base della richiesta di Accordo di Programma - si rileva, tra l'altro, quanto di seguito si riporta:

"Gli edifici sono vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089.

L'area prescelta è già dotata di idonei collegamenti con il circostante territorio e dista solo tre chilometri da uno degli svincoli della S.S. 16 Adriatica.

La proposta progettuale è stata elaborata tenendo conto delle localizzazioni dei vari manufatti presenti in loco, della conformazione fisica del terreno e del sistema di distribuzione viario interno, e prevede, in sintesi, la trasformazione urbanistica sul nucleo centrale della proprietà che, peraltro, sarà solo parzialmente interessata dagli interventi edilizi programmati, atteso che le restanti aree fungeranno da pertinenze scoperte dei manufatti ricettivi; le altre superfici saranno oggetto di una maggiore attenzione in vista di un potenziamento dell'azienda agricola, anche in termini di forza lavoro. Il progetto prevede, inoltre, la trasformazione e riqualificazione degli altri immobili, adeguandoli in vista della loro fruizione in termini ricettivi, nel rispetto dell'esistente impianto generale della Masseria, con le sue caratteristiche tipologiche e naturalistiche.

Il progetto è stato redatto con riferimento ai parametri urbanistici e normativi previsti dal PRG per la Zona 13 Attrezzature turistico alberghiere di cui all'art. 21.

Nel vigente PRG, per tale zona, non vi sono previsioni di realizzazioni di urbanizzazioni e, pertanto, l'intervento non prevede la realizzazione di urbanizzazioni primarie né di ulteriori opere oltre quelle già esistenti (strade, rete elettrica, rete idrica) ad eccezione della viabilità interna di secondo livello e dei parcheggi, mentre per le adduzioni idriche e fognarie il progetto prevede opere alternative realizzate in conformità alle normative vigenti. Le urbanizzazioni secondarie, invece, oltre a quanto espressamente previsto in progetto, andranno definite in sede di convenzione e, con il medesimo atto, si stabiliranno anche i termini di cessione al Comune.

Sul progetto, così come presentato, andrà acquisito il parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Puglia, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli ambienti di Lavoro e del servizio Igiene Pubblica della locale A.U.S.L. BA/5 e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari.

Nel merito del progetto si fa osservare che le zone destinate agli insediamenti turistico - alberghieri (cosiddetta zona 13 - Attrezzature turistico alberghiere - di cui all'art. 21 delle N.T.A. della predetta Variante), peraltro quasi tutte ubicate lungo la costa, sono esaurite se si esclude una piccola zona residuale in località Losciale - Pantanelli, per la quale, comunque, esiste un Piano di Lottizzazione adottato e che, fatte salve le determinazioni di competenza della conferenza di servizi (ex L.R. 34/94 e L.R. 8/98) il rilascio della concessione edilizia resta subordinato alla definizione di tutte le procedure connesse e conseguenti alla predetta conferenza".

Con nota n° 11454, in data 27/6/2001, la Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Bari ha fatto presente che l'area interessata dall'intervento di che trattasi, ricadente in area "C" del PUTT Puglia, non risulta tuttavia sottoposta a tutela ai sensi del Titolo II del D.L.vo n° 490/99. Inoltre, lo stesso Ente, ha rappresentato che gli edifici esistenti non risultano vincolati ai sensi della Legge 1089/99, come erroneamente indicato nella scheda della Ripartizione Tecnica del Comune di Monopoli e, pertanto, non rientranti nelle competenze della citata Soprintendenza.

Con lettera prot. n. 19974 del 6/8/2001 il Comune di Monopoli - Ripartizione Tecnica, ha integrato la documentazione alla citata istanza con gli atti integra-

tivi richiesti dall'Assessorato all'Urbanistica Assetto del Territorio della Regione Puglia con nota n° 1113 del 24/7/2001.

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 dal P.R.G. come zona rurale "A" e rurale "B" della superficie complessiva di circa mq. 113686, riportata in catasto alle particelle nn. 11, 12, 13, 20, 21, 33, 34, 41, 70, 76, 108 e 109 del foglio di mappa n. 32 in c.da "S. Vincenzo" lungo la strada provinciale MONOPOLI - CONVERSANO.

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

	Esistenti	Di progetto	Totale
- Superficie totale dell'area di intervento	---	mq. 113686	mq. 113686;
- Superficie coperta:	mq.1800	mq.4205	mq. 6005;
- Rapporto di copertura	---	5,3	5,3;
- Volume di progetto:	mc.10.917	mc.20.537	mc. 31.454;
- Altezza max fabbricati	---	ml.9,00	ml. 9.00;
- Densità edilizia territoriale	---	0,28mc./mq.	0,28 mc./mq.;
- Parcheggi privati (legge n.122/89)	---	mq.4.493	mq. 4.493;
- Aree per standards pubblici (art. 5 - punto 2 - del D.M. 2/04/68 n. 1444):	---	mq.11002	mq. 11002.

L'intervento proposto prevede la trasformazione e riqualificazione, in vista della loro futura fruizione, di immobili esistenti da destinare a strutture ricettive turistico alberghiere la realizzazione di nuove strutture a servizio della medesima attività e per il tempo libero e lo sport, con annessi servizi, della consistenza di 50 stanze doppie e 10 suite e ristorante ed avente come polo attrattivo una piscina coperta, equitazione e centro estetico.

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

- Relazione Tecnico - Illustrativa con progetto di impresa e documenti inerenti la proprietà;
- Relazione Urbanistica e opere urbanistiche;
- Relazioni delle trasformazioni dell'intervento con lo strumento di pianificazione urbanistica territoriale tematico PUTT/PAESAGGIO della regione Puglia;
- Tav. n. 1 - Planimetrie stato di fatto;
- Tav. n. 2 - Planimetrie di progetto;
- Tav. n. 3 - Pianta piano terra dello stato di fatto;
- Tav. n. 4 - Pianta piano primo dello stato di fatto;
- Tav. n. 5 - Pianta piano terra di progetto;
- Tav. n. 6 - Pianta piano primo di progetto;
- Tav. n. 7 - Reception e blocco ristorante - sala convegni: pianta, prospetto e sezioni;
- Tav. n. 8 - Reception e piscina coperta: pianta, prospetti e sezioni;
- Tav. n. 9 - Club house, ristorante: piante, prospetti e sezione;
- Tav. n. 10 - Residenze Tipo A: piante, prospetti e sezione;
- Tav. n. 11 - Residenze Tipo B: piante, prospetti e sezione;
- Tav. n. 12 - Residenze Tipo C - D: piante, prospetti e sezione;
- Tav. n. 13 - Verifica standards urbanistici.
- 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 "C".

In relazione a quanto prospettato dal Comune di MONOPOLI si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico - alberghiero con annessi servizi, in area non avente destinazione turistica - alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al 2° 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 turistica-alberghiera nel P.R.G. vigente.

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

- parte delle aree interessate dall'intervento proposto da zona "rurale A" e "rurale B" a zona turistico - alberghiera con indici e parametri rinvenienti dal progetto in atti sopra riportato, onde consentire la



realizzazione dell'intervento proposto dalla Ditta "Masseria S. Vincenzo 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) 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 MONOPOLI risulta:

- a) che l'attività del complesso turistico - ricettivo da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 50 unità;
- b) Il Comune di MONOPOLI ha attestato che in base alla strumentazione urbanistica generale vigente la parte di aree avente specifica destinazione turistica - alberghiera al momento non è giuridicamente efficace.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta "Masseria S. Vincenzo" 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 urbanizza-

zione 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. 50 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 fidejussione 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 delle singole unità immobiliari 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 MONOPOLI.

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 in ambito territoriale esteso di tipo "C", valore distinguibile. In relazione alla suddetta classificazione del PUTT il progettista ha redatto apposita relazione di compatibilità paesaggistica per l'acquisizione del parere paesaggistico, così come previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del predetto PUTT.

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 nuovi soggetti arborei e/o preservare arbustivi della flora locale, in particolare saranno impiantati soggetti arborei di olivo che andranno ad implementare le specie facenti parte della vegetazione potenziale del luogo.
- 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. In particolare per quanto attiene il vincolo della "zona trulli", individuata sull'area di intervento, viene specificato che il lotto di insediamento non è interessato dalla presenza di trulli né di campi "parietali" (con le tipiche colture a vigneto per le quali il PUTT prevede la salvaguardia di detti habitat in sede di redazione di sottopiani o pianificazione paesaggistica di secondo livello)

Sotto tale aspetto, in assenza di detti sottopiani le norme tecniche del PUTT non impongono un vincolo di inedificabilità dell'area ma una verifica preventiva sulla compatibilità paesaggistica sugli inter-

venti proposti, in modo da tutelare detti habitat ove presenti,

In definitiva la relazione di verifica di compatibilità paesaggistica presentata evidenzia che l'area di intervento non risulta direttamente né indirettamente, assoggettata a norme di tutela né a prescrizioni di base delle norme del precitato PUTT e pertanto per le considerazioni evidenziate anche nella relazione paesaggistica del PUTT, l'intervento risulta compatibile con gli indirizzi di tutela dell'ambito territoriale di tipo "C" interessato.

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 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 4°, 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

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 MONOPOLI per la realizzazione, in variante alla vigente strumentazione urbanistica generale, da parte della Società "Masseria S. Vincenzo s.r.l." di un complesso turistico-alberghiero in c.da "S. Vincenzo" nel territorio del Comune di MONOPOLI;
- 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  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

**ACCORDO DI PROGRAMMA**

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di MONOPOLI rappresentato Sindaco pro-tempore Prof. Walter LAGANA' 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 MONOPOLI da parte della Società "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l.", Amministratore Unico Sig.ra Alberta MAGNO.

**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 Presi-

dente 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 "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Monopoli, di una struttura turistico-alberghiera con annessi servizi;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico generale vigente, il Sindaco del Comune di MONOPOLI ha richiesto, con istanza in data 24.04.2001 n° 11117 di prot., 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 "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." in variante al P.R.G. vigente;
- c) che con lettera prot. 19974 del 6.8.2001, il Comune di Monopoli - Ripartizione Tecnica, ha integrato la documentazione allegata alla citata istanza con gli atti integrativi richiesti dall'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio con nota n. 7113/1 del 24.7.2001;

**PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di MONOPOLI:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di MONOPOLI pur disponendo di aree con destinazione specifica le stesse sono esaurite e pertanto per la realizzazione della struttura turistico - alberghiera con annessi servizi programmato dalla

società "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." è stata individuata apposita area dell'estensione mq. 113.686 tipizzata come zona rurale "A" e zona rurale "B" (artt. 17 e 18 del vigente P.R.G.);

- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 113.686 risulta censita in catasto terreni in agro di MONOPOLI al foglio n° 32 p.lle nn° 11, 12, 13, 20, 233, 34, 41, 70, 76, 108 e 109. Poiché l'area d'intervento è classificata come zona rurale "A" e rurale "B" nel P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla "Masseria S. Vincenzo s.r.l.";
- c) che la società "MASSERIA S. VINCENZO 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 50 unità.

#### VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato – con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di MONOPOLI 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 "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." con Amministratore Unico la sig.ra Alberta MAGNO.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di MONOPOLI 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 MONOPOLI con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della società "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." di una struttura turistico - alberghiera con annessi servizi in variante al vigente strumento urbanistico generale. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'inter-

vento 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 "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico, 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 MONOPOLI e la società "MASSERIA S. VINCENZO 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 "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l.", di alienare le singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico - alberghiero;
  - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 50 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 MONOPOLI 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 MONOPOLI. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di MONOPOLI, 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 "MASSERIA S. VINCENZO 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) 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 MONOPOLI 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 MONOPOLI.

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  
Di Monopoli  
Prof. Walter Laganà

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
28 novembre 2001, n. 1689

**Canosa di Puglia (Ba). Realizzazione di una struttura turistico-alberghiera Soc. "Sportiva Canosa S.r.l." Art. 5.03 N.T.A. del PUTT/P.**

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.

"In attuazione della L.R. n. 34 del 19/12/94 e succ. modifiche, "Accordo di Programma per la realizza-

zione di strutture nei settori industriali, artigianale, turistico e alberghiero, e dell'art. 34 del D.Lvo n. 267/2000, in data 30/01/2001 è stato sottoscritto tra la Regione Puglia e il Comune di Canosa di P., apposito Accordo di Programma autorizzato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1862 del 22/12/2000, per la realizzazione di un insediamento turistico-alberghiero.

Com'è noto, in data 15/12/2000 con delibera n. 1748 la Giunta Regionale ha approvato il Piano territoriale tematico/Paesaggio, rispetto al quale le aree interessate dall'intervento proposto risultano comprese nell'Ambito territoriale Esteso di valore relativo D.

Gli indirizzi di tutela art. 2.02 delle N.T.A. del citato PUTT/P prevedono per l'ambito D: valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche.

In merito alla sopravvenuta approvazione del PUTT/P che subordina l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti al preliminare rilascio del parere paesaggistico da parte della Giunta Regionale, con nota n. 3812 del 18/06/2001 e Asseverazione al PUTT/P acquisita al protocollo di Settore al n. 8222 del 11/2001 l'A.C. di Canosa di P. ha trasmesso apposito elaborato di cui all'art. 5.03 delle citate N.T.A.

In detto elaborato si evidenzia che l'area oggetto di intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di alcuna componente di pregio e/o ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi strutturali il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti dall'art. 3.01 titolo II delle N.T.A. del PUTT.

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 PUTT 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 PUTT/Paesaggio.

Premesso quanto sopra, e fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal PUTT, 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 PUTT per l'ambito territoriale esteso di riferimento.

Pertanto alla luce delle considerazioni sopra riportate si ritiene il programma costruttivo in progetto compatibile, per quanto attiene all'aspetto localizzativo, con le N.T.A. del PUTT/P.

A quanto sopra va altresì aggiunto, con riferimento alla soluzione progettuale adottata ovvero alle modalità con cui la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi oggetto d'intervento sarà operata che l'intervento in progetto non costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento da operarsi mediante la pianificazione comunale sottordinata.

Premesso quanto innanzi, in relazione al "parere paesaggistico", previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole.

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

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

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra esposte, propone alla Giunta l'adozione dell'atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste 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 Rilasciare il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini

riportati in narrativa, e fermo restando, per gli inerenti esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/Paesaggio e ciò prima del rilascio della C.E. stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/Paesaggio.

- Di Dichiarare che il presente provvedimento è esecutivo.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
14 novembre 2001, n. 1690

**Copertino (LE) - Piano Regolatore Generale.  
Approvazione definitiva.**

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

“Il Comune di Copertino (LE), già munito di P.F. e R. E. vigenti, con delibera esecutiva del Commissario ad Acta n. 1 del 29.12.95 ha adottato il PRG del territorio Comunale, in adeguamento alle disposizioni dell'art. 55 - 1° comma - della L.R. n. 56/80, costituito da n. 4 elaborati e da n. 13 tavole grafiche.

Avverso il PRG in parola, pubblicato a norma di legge, risultano prodotte n° 216 osservazioni, di cui n° 18 fuori termini, alle quali il Commissario ad Acta ha controdedotto con delibera n° 2 del 14.12.1996.

Il PRG è stato sottoposto al parere del C.U.R., costituito ai sensi della L.R. 24/94 integrata dalla L.R. n° 8/98, che con propria relazione-parere datata 12.10.1999 ha ritenuto le proposte comunali meritevoli di approvazione con prescrizioni e modifiche di cui ai punti 5.1 - 5.2 - 5.3 della stessa relazione-parere.

Per quanto attiene alle osservazioni prodotte, le stesse risultano puntualmente esaminate al punto 5.4 della relazione-parere del C.U.R. con decisione di accoglimento e/o rigetto formulata per ciascuna osservazione.

Successivamente la G.R. con deliberazione no 6 del 14.01.2000 ha approvato il P.R.G. di cui trattasi con l'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche apportate d'Ufficio con la citata relazione-parere del 12.10.99 del CUR, decidendo nel contempo in ordine alle osservazioni prodotte, nei limiti e nei termini delle determinazioni assunte dal C.U.R. al punto 5.4 della relazione, e richiedendo all'Amministrazione Comunale di Copertino apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzione, con predisposizione di elaborati adeguati e coordinati con le stesse prescrizioni.

Il Commissario ad Acta, per il Comune di Copertino, con delibera n° 1 del 02.05.2000 ha controdedotto alla predetta deliberazione di G.R. n° 6/2000, ha recepito il parere n° 1594 del 26.01.98 della Soprintendenza per i Beni AA.AA.SS. di Puglia, ha modificato i seguenti atti e grafici, che sostituiscono e/o integrano gli elaborati di PRG adottati con precedente delibera commissariale n° 1/95 e cioè:

- ALL. B - Norme tecniche di attuazione
- ALL. C - Regolamento edilizio
- ALL. D - Comparti di intervento unitario: Schede
- TAV. 4 - Strumentazione Urbanistica vigente - 1/5000
- TAV. 7 - Zonizzazione del territorio Comunale - 1/5000
- TAVOLE DAL n° 8 al n° 13 - Progetto di P.R.G. - 1/2000

Lo stesso Commissario ad integrazione delle tavole di PRG ha proposto la nuova tavola n° 14 - 1/1000 - Zone omogenee A2 - Comparti di minimo intervento.

Il Commissario ha inoltre redatto e trasmesso i seguenti elaborati di supporto agli elaborati di PRG modificati per gli effetti della relazione parere del C.U.R. del 12.10.1999 e oggetto della delibera commissariale n° 1/2000:

- Elaborato relativo ai dati e alle indagini per la perimetrazione del Comparti di minimo intervento della zona omogenea A2
- Allegato n. 1 - Fase di Analisi - Estratto catastale - Zone A2
- Elaborato relativo ai dati e alle indagini per la verifica del tessuto edificato ai sensi dell'art. 3 della L.R. 6/85 per le zone B2 ritipizzate C4
- Allegato n° 2 - Fase di Analisi - Rilievo fotogrammetrico Anno 1997 - S.I.T. Amministrazione Provinciale di Lecce.
- Elaborato relativo ai dati per la verifica del D.I. 1444/68.

Ciò premesso e sulla scorta delle decisioni di recepimento e/o di controdeduzioni assunte dal Commissario ad Acta con la propria delibera n. 1/00, in rapporto alle prescrizioni e modifiche introdotte con delibera di G.R. n. 6/00, si prospettano le seguenti determinazioni conclusive in merito al PRG in questione (riportando nell'ordine, le prescrizioni e/o modifiche Regionali, le determinazioni Comunali e le determinazioni conclusive Regionali).

**A) Ricognizione Giuridica (punto 3.2 del parere del C.U.R. datato 12/10/99)**

Negli atti del P.R.G. non risulta riportata la ricognizione giuridica della strumentazione urbanistica attuativa. Pertanto si richiede all'Amm/ne Com/le, in sede di controdeduzioni, di riportare il quadro completo della pianificazione urbanistica esecutiva, specificando le motivazioni poste a base circa l'eventuale mancato recepimento di strumentazione generale e/o attuativa.

**CONTRODEDUZIONI DEL COMMISSARIO  
AD ACTA (DELIBERA N. 1/00)**

Il Commissario ad acta precisa che la tav. n. 4 del PRG denominata "Strumentazione Urbanistica Vigente" riporta la strumentazione urbanistica attuativa, senza comunque evidenziarne il quadro completo. Ha integrato perciò la tavola n.4 con il quadro completo della strumentazione attuativa alla data di adozione del PRG (29.12.95) e tuttora vigente e della strumentazione urbanistica approvata dalla data di adozione del PRG (29.12.95) alla data di approvazione del PRG (D.G.R. n. 6 del 14.01.2000).

Gli elenchi della strumentazione attuativa vigente al 29/12/1995 ed alla data del 14/01/2000 sono riportati nel corpo della delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 2/5/2000 di controdeduzioni.

Inoltre nella stessa delibera n. 1/2000, vengono esplicitate le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale di Copertino a recepire solo in parte la variante ai PEEP - Comparto Li Gelsi e Nuovo Ospedale, e cioè solo la parte relativa alle previsioni insediative del Comparto Li Gelsi in quanto parzialmente attuate, confermando in tal modo il disegno urbanistico prospettato dal PRG in sede di adozione.

**DETERMINAZIONI  
CONCLUSIVE REGIONALI**

Si prende atto della ricognizione giuridica operata dal Commissario ad acta nella delibera n° 1/2000, fermo restando che, in ogni caso, l'approvazione del PRG non costituisce legittimazione per eventuali

Piani e/o progetti approvati in contrasto con le disposizioni regolamentanti la pianificazione attuativa Comunale.

**B) Cartografia, zonizzazione e dimensionamento (punto 5.1 del parere del C.U.R. datato 12/10/99)**

In tale punto si richiede:

- a) Zone omogenee A, individuazione dei Comparti di minimo intervento per le sottozone A2;
- b) Zone omogenee B: per le zone B2 marginali, per le quali non sono stati dimostrati i requisiti del D.M. 2.04.68 n° 1444 e classificate d'Ufficio Zone di tipo C3, verifica ai sensi del D.M. 1444/68 per l'eventuale mantenimento di zone B2.
- c) Zona omogenea D: mantenimento come zone omogenee D2 per le aree di pertinenza degli opifici nei pressi della stazione, mentre le altre aree da riclassificate B1;
- d) Tavola n. 7 - Progetto di PRG - scala 1/5000 - i Comparti n.ri 14-15-16-17 vanno conformati allo strumento urbanistico generale vigente e alla successiva variante approvata dalla G.R. con delibera n° 3638 del 24.06.97. Sono altresì confermate le previsioni di cui alla D.G.R. n° 3638 del 24.06.97 riguardanti la maglia con destinazione mista D3 e D1 delimitate ad est ed ad ovest rispettivamente dai Comparti 14 e 15, nonché dall'ospedale a nord e dalla maglia di zona omogenea B1 prospiciente il prolungamento di via Diaz a sud;
- e) Zona omogenea G1 e G2: sono classificate d'Ufficio zona agricola E1 - nelle zone ex G1 per le costruzioni abusive, relativamente agli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia regolata alla data di adozione del PRG, è consentito un aumento volumetrico del 10% per servizi igienico-sanitari;
- f) Zona omogenea - in fase di controdeduzioni va operata la distinzione tra gli standard urbanistici ex art. 3 D.M. 1444/68 e le zone F ex art. 5 del D.M. 1444/68.

**CONTRODEDUZIONI DEL COMMISSARIO  
AD ACTA (DELIBERA N. 1/00)**

**Punto a)** per le sottozone A2 risultano individuati n. 70 Comparti di minimo intervento nei quali il PRG si attuerà mediante piani di recupero. La perimetrazione dei Comparti è stata effettuata partendo da un rilevamento dello stato dei luoghi, analizzando e disaggregando il tessuto urbano per epoca di costruzione e tipologia edilizia. E' stato redatto e allegato alle controdeduzioni l'elaborato denominato allegato



n. 1 - planimetria catastale 1:1000 - FASE DI INDAGINE -, costituito dalle schede riportanti tutti i dati riferiti all'effettivo stato dei luoghi ed alle particelle catastali ricadente nella zona A2.

I n. 70 Comparti sono stati delimitati nella tavola n. 14.

**Punto b)** Per le zone B - il C, ad acta ha proceduto alla verifica delle zone B2 ai fini della sussistenza dei requisiti di cui al D.I.M. 1444/68, Le analisi e le indagini contenute nell'elaborato relativo ai dati per la verifica del D.M. 1444/68 evidenziano che il rapporto tra superficie coperta degli edifici esistenti e la superficie fondiaria in tutte le maglie di zone omogenee B2 risulta uguale o superiore al 12,5%, mentre la densità territoriale è dappertutto inferiore all'1,5 mc/mq. La mancata verifica della densità territoriale ha reso inutile le ulteriori verifiche ai sensi dell'art. 3 e art. 4 del DIM 1444/68 e nel contempo il commissario ha riconfermato per le aree in questione la vocazione come zone B2, riclassificandole come zone omogenee C4.

Dalle verifiche del commissario ad acta è emerso inoltre che non tutte le maglie di zona B2 sono periferiche, risultando comunque le stesse tessuti edificati" perché è verificato il rapporto di 2/3 tra superficie dei suoli edificati e superficie dei suoli edificabili comunque dotate di urbanizzazioni primarie, e all'interno delle maglie, dato lo stato di fatto, non è possibile reperire gli standard ai sensi dell'art. 3 del DIM 1444/68.

Alla luce di quanto innanzi, il Commissario prospetta le seguenti conclusioni:

In tali zone può essere consentito l'intervento edilizio diretto (art. 6 comma e) della L.R. 6/85) in quanto avendo le sottozone caratteristiche completamente diverse dalla zona omogenea C3 di PRG, (completamente inedificate, periferiche, distinte in Comparti, all'interno dei quali risultano reperiti dettagliatamente gli standard, il cui disegno è già definito con il PRG adottato e soggette a strumento urbanistico preventivo attuativo).

Nel controdedere alle prescrizioni regionali (riclassificazione apportata d'ufficio in zona omogenea C3), il commissario ad acta conferma la necessità di conservare nelle maglie l'indice territoriale di 1 mc/mq (per tenere conto del tessuto già edificato, della consistenza dei lotti ancora inedificati, delle volumetrie già realizzate), e propone la ritipizzazione non già in zona omogenea C3, ma in zona omogenea C4 denominata "area di espansione urbana di integrazione edilizia" (che in sostanza conferma la NTA per le zone B2 riportata all'art. 8 pag. 69) con previsione

di interventi da assoggettare a concessione edilizia convenzionata, con la riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria da 3 mc/mq a 2,2 mc/mq e del rapporto di copertura da 70% al 60% del lotto.

**Punto c)** per la zona omogenea D2 - il C. ad Acta ha limitato la zona D2, nei pressi della stazione ferroviaria, all'area di pertinenza di alcuni edifici esistenti, con riclassificazione in B1 delle rimanenti aree.

#### **Punto d)**

#### **TAV. 7 - Progetto di PRG - scala 11:500**

Relativamente a tale punto il C.U.R.R. prescrive che i Comparti 14, 15, 16, 17 devono essere conformati alla vigente Strumentazione Urbanistica Generale é successiva Variante approvata con D.G.R. n. 3638 del 24.06.1997. Inoltre prescrive che siano riconfermate le previsioni, di cui alla D.G.R. 3638 del 24.06.1997, riguardanti la maglia con destinazione mista "D3" e "D1" (si rileva un errore in quanto la zona omogenea riportata come "D1" è invece "F2") delimitata dai Comparti 14 e 15, nonché dall'Ospedale a nord e dalla maglia di zona omogenea "B1" prospiciente il prolungamento di via Diaz a sud.

In merito a tali prescrizioni il Commissario ad acta ritiene dover controdedere come segue:

1. Al precedente punto 3.2 - ricognizione giuridica - sono state riportate le motivazioni per le quali nel progetto di P.R.G. non è stata confermata la previsione del P.E.E.P. - Comparto Nuovo Ospedale, ma del P.E.E.P. - Comparto Li Gelsi.
2. Attualmente non è accoglibile il recepimento della variante al P.E.E.P. e variante al P.F. approvato con D.G.R. n. 3638 del 24.06.1997, In quanto In tale variante - Comparto nuovo Ospedale - si prevede una nuova volumetria di 85000 mc che si aggiungerebbero al fabbisogno abitativo del P.R.G. con evidenti squilibri - occorre considerare in fatti che lo stesso C.U.R.R. ha rilevato un sovradimensionamento del fabbisogno abitativo rispetto all'andamento demografico.
3. Si rileva contraddizione tra le prescrizioni del C.U.R.R. e l'accoglimento da parte dello stesso C.U.R.R. delle decisioni del Commissario ad acta a riguardo delle osservazioni n. 18-95 nel Comparto 14, l'osservazione n. 155 per i Comparti 16 e 17, l'osservazione n. 199 e n. 215 per il Comparto 17. Con tali decisioni infatti il Commissario ad acta ha confermato le previsioni del P.R.G. adottato.

4. Il P.R.G. ha previsto interventi di E.R.P. con attuazione mediante P.E.E.P. su porzioni di Comparti n.ri 9-11-12-15-19 come si desume dalla nota n. H della pagina 1 dell'elaborato di P.R.G. all. D - Comparti intervento unitario - Schede. Tali interventi sono distribuiti omogeneamente nelle nuove espansioni, escludendo l'attuazione di vecchie previsioni insediative formulate sulla base di previsioni urbanistiche o superate.

Inoltre il commissario ad acta precisa ancora quanto segue:

- 1) L'ampliamento dell'area ospedaliera è previsto nella delibera d'intenti n. 13/94 con la quale si conferma "area ospedaliera" la zona compresa tra le Vie Carmiano, Spezzaferri e la Tangenziale, mentre la previsione del Parco Urbano (U) è logica barriera (acustica e paesaggistica) tra l'ospedale e la Tangenziale.
- 2) Il Comparto 14 nella strumentazione urbanistica vigente è solo parzialmente interessata dalla variante al P.E.E.P. "Nuovo Ospedale" e per il resto è interessato da zone "C" e zone "B2" dello strumento urbanistico vigente. Queste ultime (B2) non possono essere riconfermate nel P.R.G. perché inedificate. Inoltre lo studio del Comparto prevede tra le zone di edilizia residenziale e l'area ospedaliera la zona a Parco Urbano come barriera, peraltro come già prevista nel P.F. vigente ed ora solo ampliata in conseguenza dell'ampliamento della stessa area ospedaliera.
- 3) Il Comparto 15, in linea di massima, rispetta se non le previsioni cartografiche del P.F. vigente almeno gli intendimenti riguardo la realizzazione di un P.E.E.P. Infatti tale Comparto di edilizia residenziale pubblica potrà parzialmente attuarsi con un piano di edilizia economica e popolare. Si propone eventualmente l'inclusione delle aree di rispetto stradale prospettanti sulla Via Bengasi al fine di rendere la perimetrazione in parte compatibile con quella del P.F.
- 4) I Comparti 16 e 17 si riconfermano in quanto con delibera di intenti n. 13/94 si individua l'arte Commerciale a Nord e ad Ovest della 167 "Nuovo Ospedale" con eventuale riconsiderazione dell'estensione delle aree destinate a tale Piano di Zona, senza tuttavia ridurre il carico abitativo del suddetto Comparto tra Via S. Isidoro e Via Carmiano.

Il Progetto di P.R.G. è rispettoso degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e perciò viene confermato.

Per tutti quanti i motivi su esposti il commissario ad acta propone la conferma dei Comparti 14-15-16-17 e di conseguenza la conferma parziale della D.G.R. 3638/97 esclusivamente per il Comparto "Li Gelsi" in fase di attuazione alla data di adozione del P.R.G. Potrà da parte dell'Amministrazione Comunale di Copertino essere adottato apposito provvedimento di ulteriore variante al P.E.E.P. in esame con esclusione del Comparto "Nuovo Ospedale" in conformità al P.R.G. adottato.

**Punto e)** Per le zone omogenee G1 e G2 - sono stati recepiti i rilievi del C.U.R. ritipizzando le stesse come zone omogenee E1, ad eccezione di quelle adiacenti i Comparti 9 e G) che sono state tipizzate zone omogenee E2 agricole speciali, in coerenza con le indicazioni di PRG. La normativa tecnica delle zone omogenee E1 ed E2 è stata integrata, con l'aggiunta di un nuovo comma, per consentire alle abitazioni abusive esistenti, per le quali alla data di adozione del PRG è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, la possibilità di consentire interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia con un aumento volumetrico massimo del 10% da destinare a servizi igienico-sanitari.

**Punto f)** Per le zone F risulta effettua la distinzione delle aree destinate a standard urbanistici ex art. 3 D.M. 1444/68 (residenziali) e le zone F ex art. 5 D.M. 1444/68 (per attività produttive); per queste ultime sono state verificate solo quelle relative agli insediamenti industriali mentre per gli insediamenti commerciali e direzionali, previsti e compresi solo nei Comparti n. 1-9-12-16-17-19-20 misti agli insediamenti residenziali, è stato verificato il valore degli standard che risultano la somma di quelli necessari ex art. 3 ed ex art. 5 del D.M. 1444/68.

#### **DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI**

In merito alle controdeduzione ed agli adeguamenti operati dal Commissario al punto 5.1 della delibera di GR n. 6/2000, per ogni singolo punto si perviene alle seguenti determinazioni.

**Punto a)**

Si prende atto delle analisi e verifiche operate dal Comune in adeguamento alla prescrizione Regionale

relativa alla individuazione del n. 70 Comparti di intervento per la zona A2.

**Punto b)**

Le analisi e le verifiche operate dal Commissario ad acta in merito alla sussistenza dei requisiti richiesti dal D.M. 02.04.1968, n. 1444 evidenziano in sostanza che per le zone omogenee B2 previste dal P.R.G. e riclassificate dalla G.R. in zona omogenee C3, non sussiste in quasi tutte le maglie la densità territoriale di 1.5 mc/mq atta a giustificare la classificazione di dette aree quali zone B2.

Nel contempo va rilevato che la riclassificazione operata dal Commissario ad acta di tutte le maglie B2 in zona C4 "aree di espansione urbana di integrazione urbanistica" con conferma quasi integralmente degli indici e dei parametri urbanistici della zona B2 con la sola riduzione della densità fondiaria massima da 3 mc/mq a 2.2 mc/mq ed il rapporto di copertura ridotto dal 70% al 60%, si ripropone in sostanza la impostazione del PRG adottato con la sola variazione letterale della classificazione ex DM 1444/68.

Và rilevato altresì che le zone omogenee di tipo B2 del PRG adottato riguardano aree già tipizzate nel PIF vigente rispettivamente zone omogenee di tipo B e C ed in gran parte di tipo E.

Dette zone omogenee sono Interessate, come può desumersi dagli elaborati grafici di analisi e verifiche trasmessi dall'Amm/ne Com/le, da edilizia variamente articolata in termini volumetrici e piuttosto disorganizzata e disarticolata e realizzata per lo più in contrasto con gli ordinari canoni urbanistici e pertanto necessitanti di adeguata disciplina.

Tutto ciò premesso e al fine di tenere in debito conto della prescrizione operata dalla GR con la delibera di GR n. 6/2001. che richiedeva sostanzialmente, per una migliore organizzazione urbanistica, il ricorso allo strumento urbanistico preventivo con reperimento degli standard urbanistici, ed alla luce delle controdeduzioni Comunali (supportate dalle analisi e verifiche in merito soprattutto alla densità edilizia) di sostanziale conferma (sia pure in diminutivo del carico insediativo), si ritiene di poter confermare la tipizzazione e la relativa disciplina di PRG adottato per le aree classificate zone omogenee B2; il tutto a condizione che per ciascuna maglia siano fissati gli allineamenti, l'inviluppo del massimo ingombro degli edifici a realizzarsi con edilizia preferenzialmente di tipo perimetrale, reperimento e cessione degli standard urbanistici nell'ambito delle aree all'uopo destinate dal PRG o, in alternativa, conseguente monetizzazione a prezzo di esproprio.

Quanto innanzi da predisporre da parte dell'U.T.C. per ciascuna maglia B2 di PRG e ciò prima del rilascio della singola concessione edilizia.

**Punto c)**

Si prende atto delle determinazioni del Commissario ad acta, per la zona omogenea "D2", in adeguamento alla prescrizione Regionale.

**Punto d)**

In merito ai comparti nn. 14-15-16-17, sulla scorta dei rilievi e delle precisazioni prospettati dal Commissario ad acta n. 1/2000 nelle linee essenziali riportati innanzi, si ritiene di poter concordare con le determinazioni del Commissario ad acta, con conferma per detti comparti della previsione del PRG adottato.

**Punto e)**

Si prende atto dell'adeguamento operato dal Comune in merito alle zone G1 e G2, con le specificazioni in merito alla diversa ritipizzazione di dette aree a zone agricole E1 ed E2 in sintonia con le destinazioni del PRG operate per le aree contermini. Parimenti si prende atto dell'adeguamento operato in merito alle NTA delle zone E1 ed E2, con conferma della parte normativa che prevede l'incremento volumetrico del 10% per le costruzioni abusive solo per le zone già G1, non condividendosi l'estensione di tale normativa a tutte le zone E1 ed E2, trattandosi di variante al PRG adottato che non può affrontarsi nella fase di controdeduzioni Comunali.

**Punto f)**

Si prende atto delle verifiche operate dal Comune in merito alla distinzione delle aree a standard ex art. 3 e le zone F ex art 5 del D.M. 2/4/68 operate dal Comune in adeguamento alla prescrizione Regionale.

**C) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
(PUNTO 5.2 DEL PARERE DEL C.U.R.  
DATATO 12/10/99)**

Art. 2.17 - APERTURA E COLTIVAZIONE DI CAVE - alla fine del 4° comma si aggiunge "in ogni caso valgono le norme nazionali e regionali in materia di coltivazione delle cave".

Art. 4.2.5 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE - alla fine del 4° comma si aggiunge "o del Piano Particolareggiato esteso all'intera maglia".

Art. 4.2.6 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - nel titolo si aggiunge: "o di demolizione senza ricostruzione" - alla fine del secondo comma si aggiunge "oppure del Piano Particolareggiato esteso alla intera zona".

Art. 5.2 - CENTRO STORICO AMBIENTALE - nel secondo comma dopo le parole "sono altresì consentiti ..." si inserisce "previa la redazione del P.P. esteso all'intera zona o di Piano di Recupero, estesi a Comparti di minimo intervento individuati in sede di controdeduzioni".

Art. 6 - ZONA A3 - si aggiunge "e riportati nei precedenti punti 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 e 4.2.4". Eventuali volumetrie aggiuntive possono essere concesse solo nell'ambito del 10% della volumetria esistente e da destinarsi a servizi igienico-sanitari. I progetti di cui ai punti 4.2.3 e 4.2.4 devono essere sottoposti al preventivo parere della soprintendenza ai Beni AAAS.

Art. 7 - ZONA B1 - alla fine del terzo comma si aggiunge "queste ultime non potranno mai costituire lotto a sé stante".

Art. 7.4 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE - nel titolo si aggiunge "E AMPLIAMENTI".

Art. 8 - ZONA B2 - alla fine del terzo comma si aggiunge "queste ultime non potranno mai costituire lotto a sé stante".

Art. 16 - ZONA E1 -

- al punto 16.1.1 si aggiunge "di cui lo 0,03 per la residenza".
- i punti 16.3 (per la realizzazione di impianti per lo sport, tempo libero e svago) e le norme esplicative di cui ai punti 16.3.1, 16.3.2, 16.3.3, 16.3.4, 16.3.5, 16.3.6, 16.3.7 e 16.3.8, sono depennati in quanto incompatibili con la tutela del territorio agricolo.

Art. 18 - ZONA G1 - è interamente depennato in relazione alla prescrizione d'ufficio inerente la zona.

Art. 19 - ZONA G2 - è interamente depennato in relazione alla prescrizione d'ufficio inerente la zona.

Art. 24.3 - AREE INTERNE AGLI ISOLATI - si aggiunge il seguente comma "Esse non potranno mai costituire lotto a sé stante".

Art. 26 - FASCE DI RISPETTO DELLA RETE VIARIA - si aggiunge il seguente ultimo comma - in ogni caso prevalgono le norme vigenti del Codice della Strada".

#### **CONTRODEDUZIONI DEL COMMISSARIO AD ACTA (DELIBERA N. 1/00)**

Risultano recepite in toto le prescrizioni d'ufficio con depennamento ulteriore dell'art. 8 riguardante le zone B2 ripitizzate quali zone C4.

#### **DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI**

Si prende atto dell'accoglimento delle prescrizioni regionali; per quanto attiene alle zone omogenee di tipo B2 di PRG adottato, si riconfermano le relative norme di PRG, come integrate in questa sede (allineamenti, inviluppo di massimo ingombro- reperimento o monetizzazione, nelle aree all'uopo destinate dal PRG degli standard urbanistici) con conseguente soppressione delle norme proposte per le zone C4.

#### **D) Regolamento Edilizio (punto 5.3 del parere del C.U.R. datato 12/10/99)**

Il regolamento edilizio deve essere adeguato alle vigenti disposizioni di leggi e normative nazionali e regionali.

In sede di rielaborazione del R.E. si dovrà tenere conto delle osservazioni fatte a riguardo dalla AUSL LE/1.

Si prescrive di eliminare il 3° comma dell'Art. 3 (osservazione n° 158).

#### **CONTRODEDUZIONI DEL COMMISSARIO AD ACTA (DELIBERA N. 1/00)**

Risultano recepite le richieste del C.U.R.- inoltre il Regolamento Edilizio è stato adeguato alla D.C.A. n. 1 del 07/03/96 alla delibera di G.R. n. 3819 del 06/10/93 e n. 4752 del 06/11/95, alle osservazioni n. 52 e n. 158, al parere della Soprintendenza per i Beni AA.AA.AA.SS. di Puglia n. 1594 del 26/01/98.

#### **DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI**

Si prende atto del recepimento delle prescrizioni e del relativo adeguamento operato dal Comune.

#### **E) OSSERVAZIONI (Punto 5.4 del parere del CUR datato 12/10/1999)**

In sede di esame del PRG la G.R. con la citata delibera n. 6/2000 ha deciso in merito alle osservazioni prodotte nei limiti e nei termini di cui al punto 5.4

della relazione del C.U.R. del 12/10/99. Il Commissario ad acta con la delibera di controdeduzione, nel recepire, ha provveduto al conseguente adeguamento degli elaborati di PRG.

A tal proposito si ritiene, che detti adeguamenti debbano intendersi validi nei limiti e nei termini rivenienti dall'accoglimento, totale o parziale delle osservazioni operate a livello regionale. Per quanto riguarda l'osservazione n. 204 il commissario ad acta ha fatto presente che il contenuto della osservazione riguarda zone di rispetto stradale e non aree di verde privato e pertanto rilevata la incongruità nel parere espresso, ritiene di non adeguarsi all'accoglimento proposto dal CUR e respinge l'osservazione confermando la controdeduzione operata dallo stesso commissario in sede di esame delle osservazioni.

In merito si prende atto di quanto verificato, dichiarato e deciso dal commissario ad acta in ordine all'osservazione n. 204.

**F) TAVOLE DI CONTRODEDUZIONI ALLEGATE ALLA DELIBERA DI C. AD ACTA N° 1/01**

In merito alle tavole di controdeduzioni allegate alla Delibera di C.C. n° 1/01 si precisa che le stesse valgono nei limiti e nei termini degli adeguamenti proposti restando validi a tutti gli effetti di legge gli elaborati allegati alla delibera del Commissario ad Acta n° 1 del 03.02.95 regolarmente adottati e pubblicati.

Tutto ciò premesso e, sulla scorta degli approfondimenti operati in sede Comunale, constatata l'ammissibilità sotto il profilo tecnico-urbanistico del PRG del comune di Copertino, se ne propone alla G.R. l'approvazione definitiva nei limiti e nei termini innanzi esaustivamente prospettati ai punti A - B - C- D- E- F integrativi e/o modificativi e/o confermativi delle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 6/2000.

Si dà atto, infine, che per quanto accertabile dalla documentazione agli atti d'ufficio (PUTT/PBA) che il territorio Comunale di Copertino non è gravato da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO RIENTRA NELLA SPECIFICA COMPETENZA DELLA G.R. AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 4° - LETT. D DELLA L.R. N. 7/97.**

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

"Il presente provvedimento 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 rivarsi sulla Regione.

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie innanzi riportate, propone alla Giunta l'adozione del seguente atto finale.

**LA GIUNTA**

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del funzionario istruttore e del dirigente del settore;

A voti unanimi espressi nei modi di legge

**DELIBERA**

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;
- DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE il PRG di Copertino di cui alle delibere del commissario ad acta n. 1/1995, n. 1/1996, n. 2/1996, n. 1/2000; il tutto con l'introduzione negli atti delle prescrizioni conclusive di cui ai punti A-B-C-D ed F sopra riportati, integrative e/o modificative e/o confermativo delle prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 6/2000, e che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritte.
- DI DECIDERE in ordine alle osservazioni prodotte, in conformità a quanto innanzi riportato conclusivamente al punto E;
- DI DEMANDARE al competente Settore Urbanistico, la trasmissione al Comune di Copertino del presente provvedimento unitamente agli atti e grafici ad esso connessi, nonché a provvedere alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R. della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale;
- DI DARE ATTO che il presente provvedimento è esecutivo.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
14 novembre 2001, n. 1691

**Melendugno (Le) - Piano Regolatore Generale.  
Approvazione definitiva.**

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

“Con Delibera del Commissario “Acta” n. 1 del 03/02/1995 è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale del territorio Comunale di MELENDUGNO.

Con Delibera n. 105 del 13/2/01 la Giunta Regionale, sulla scorta della relazione-parere del Comitato Urbanistico Regionale Ristretto datato 28/12/99, ha approvato il predetto Piano con prescrizioni e modifiche, tendenti sostanzialmente a ricondurre le scelte urbanistiche comunali nell'ambito delle disposizioni legislative, normative e regolamentali vigenti in materia; il tutto riportato in particolare ai punti “5.3” (zone D produttive), “5.4” (zone produttive turistiche), “5.5” (standard urbanistici), “5.6” (zone agricole), “6.1” (cartografia e zonizzazione), “6.2” (Norme tecniche di attuazione), “6.3” (Regolamento edilizio) del citato parere C.U.R. datato 28/12/1999.

In merito alle osservazioni dei cittadini, le stesse sono state esaminate e valutate dallo stesso Comitato urbanistico Ristretto come puntualmente riportati ai punti “7” della predetta relazione parere.

Il tutto da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16, 11° comma, della l.r. 56/80.

In relazione a quanto innanzi, con delibera n.33 in data 22/05/2001 il Consiglio Comunale di Melendugno, ha adottato le proprie decisioni di recepimento e di controdeduzioni in ordine alle prescrizioni e modifiche regionali innanzi richiamate, il tutto come testualmente qui di seguito riportato.

“DI APPROVARE e fare propri gli adempimenti e le controdeduzioni alle condizioni, prescrizioni e modifiche di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 105 del 13/02/2001, contenuti nei sottotitoli elaborati di PRG di questo Comune che vengono allegati alla presente come parte integrante e sostanziale della stessa:

n. 1 /bis - Relazione Tecnica;

n. 2/bis - Norme tecniche di attuazione;  
n. 3/bis - Regolamento Edilizio;  
n. 5/bis - Carta dei vincoli;  
n. 8A/bis- Zonizzazione;  
n. 8B/bis – Zonizzazione;  
n. 8C/bis – Zonizzazione;  
n. 8D/bis – Zonizzazione;  
n. 10A/bis - Comparti di minimo intervento;  
n. 10B/bis – Comparti di minimo intervento;  
n. 10C/bis – Comparti di minimo intervento;  
n. 10D/bis – Comparti di minimo intervento.”

Ciò premesso e sulla scorta delle decisioni di recepimento e/o di controdeduzioni assunte dal Consiglio Comunale di Melendugno con la delibera n. 33/01, in rapporto alle prescrizioni e modifiche introdotte con delibera di G.R. n. 105/01, e tenendo conto della relazione parere del CUR. del 28/12/1999, si prospettano le seguenti determinazioni conclusive in merito al PRG in questione (riportando, nell'ordine, le prescrizioni e/o modifiche Regionali, le determinazioni Comunali e le determinazioni conclusive Regionali).

**A) Zone D Produttive (punto 5.3 parere C.U.R. datato 28/12/1999)**

Per quanto attiene le zone D destinate ad usi industriali, artigianali, commerciali, si osserva quanto segue:

- **D1 - Artigianali e semindustriali.** Per tali zone le previsioni del P. di F. e successive varianti risultano confermate dal P.R.G. sia per Melendugno che per Borgagne. La relativa norma, oltre a salvaguardare gli strumenti urbanistici operanti, detta nuove regole per il completamento delle aree non edificate. Si confermano la zonizzazione e la norma adottata.
- **D2 - Insediamenti produttivi esistenti.** Tale zona individua le attività di trasformazione dei prodotti agricoli che nel tempo si sono insediate nelle zone agricole del P. di F. Per tali attività si ritiene utile precisare che il riconoscimento dell'esistenza di fabbricati non costituisce per essi sanatoria in quanto, se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le disposizioni della Legge Statale 47/85 e successive modifiche e integrazioni. Il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma dell'art. III.5.2 è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati.
- **D3 - Insediamenti produttivi esistenti.** Trattasi di insediamenti esistenti nel contesto delle zone B.

Si confermano la zonizzazione e la norma adottata con le precisazioni esposte per la precedente zona omogenea D2.

- **D4 - Miste artigianali e commerciali.** Trattasi di un'area a nord di Melendugno, a ridosso della via provinciale per S. Foca, la cui individuazione nella tav. 8C risulta operata dai progettisti sulla base di una generica giustificazione riveniente dalle numerose richieste degli operatori del settore. Pertanto, non avendo i progettisti supportato tale scelta con il calcolo del fabbisogno del settore commerciale al sensi dell'art. 51 della l.r. 56/80, ed avendo per altro attestato che le richieste di aree destinate ad attività artigianali sono limitate, si ritiene che, salvo diversa dimostrazione in sede di controdeduzioni che ne giustifichi il mantenimento, detta zona D4 venga stralciata e ritipizzata zona E agricola. Conseguentemente l'art. III.5.4 viene depennato.
- **D5 - Miste artigianali e commerciali esistenti.** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata con le precisazioni esposte per la precedente zona omogenea D2.
- **D6 - Commerciale in S. Foca.** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata con le precisazioni esposte per la precedente zona omogenea D2. Per le aree tipizzate D5 e D6 per attività commerciali valgono le norme di cui al D.Lgs. 114/98.

#### Determinazioni del Consiglio Comunale

Il Comune si adegua alle prescrizioni e/o osservazione proposte dalla GR in merito alle zone D1, D2, D3, D5 e D6 sopra trascritte; mentre per le zone D4, lo stesso Comune propone la conferma della tipizzazione di dette zone ubicate a Nord di Melendugno a ridosso della provinciale per San Foca apportando le stesse motivazioni addotte in sede di redazione del PRG, confermando anche in questa sede la carenza del calcolo del fabbisogno del settore produttivo in questione.

#### DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto dell'adeguamento alle prescrizioni Regionali in merito alle zone D1, D2, D3, D5 e D6. Invece per quanto attiene la conferma delle zone D4, come sopra proposte dall'Amm/ne Com/le, si ritiene di non poter accogliere la proposta di riconferma di dette zone D4, in quanto lo stesso Comune non ha provveduto alla verifica del dimensionamento di detto

settore produttivo, in base all'art. 51 della l.r. n. 56/80, onde giustificare il mantenimento di dette previsioni, risultando le motivazioni apportate identiche a quelle per le quali è stata operata lo stralcio (prescrizione della GR.).

#### B) Zone produttive turistiche (punto 5.4 del parere del CUR del 28/12/99)

Per il dimensionamento del settore turistico - alberghiero non si ritiene giustificato, e quindi condivisibile, il fattore di contemporaneità considerato dai progettisti, in quanto lo stesso tende ad aumentare in maniera fittizia la capacità insediativa della costa, già sopravvalutata accettando l'ipotesi di praticabilità della fascia rocciosa computata in ml. 9.950

Inoltre la verifica della capacità ricettiva eseguita dai progettisti in base alle previsioni del P. di F. non tiene conto delle zone B costiere (B5 e B7), né tanto meno dei volumi realizzati abusivamente.

Pertanto, al fine di corrispondere ai criteri fissati dalla delibera di G.R. n. 6320/89, tutelando nel contempo un territorio che, ancorché antropizzato, conserva ancora apprezzabili valori ambientali e paesaggistici, confermando le previsioni rivenienti dal P. di F., si prescrive l'eliminazione di tutte le nuove previsioni di P.R.G. di tipo turistico turistico-alberghiero tipizzate D8, ad eccezione dell'intervento in zona C5 oggetto di transazione tra comune e privati in Torre dell'Orso così come puntualmente specificato a pag. 53, 54 e 55 della relazione del progetto di piano.

- **D7 - Turistiche alberghiere.** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata.
- **D8 - Alberghiere nei centri costieri.** Per quanto innanzi detto in merito al dimensionamento del settore turistico - alberghiero, si elimina l'art. III.5.8 delle N.T.A. e si stralciano le zone D8 classificandole come zone agricole, precisamente come riportato al successivo paragrafo 6.1.
- **D9 - Alberghiere nei centri interni.** Trattasi di individuazione episodica di due aree tipizzate D9 nell'allegato 8c, ad ovest e a nord-est dell'abitato di Melendugno, localizzate all'esterno delle previsioni pianificatorie del P.R.G., distanti dal centro abitato ed isolate in zona agricola, in contrasto quindi con i concetti informativi del Piano - inoltre non risulta operato il calcolo del fabbisogno di tali aree in relazione all'art. 51 della l.r. 56/80.

Pertanto esse vengono stralciate e riclassificate

zona E1 agricola, salvo che, in sede di controdeduzione dell'Amministrazione, le scelte operate vengano supportate da valide giustificazioni.

Conseguentemente l'art. III.5.9 viene depennato.

- **D10 - Insediamenti ricettivi esistenti (alberghi e/o ristoranti).** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata con le precisazioni riportate in merito alla zona omogenea di tipo D2.
- **D11 - Insediamenti turistico ricettivi all'aperto (campeggi).** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata con la precisazione che se gli insediamenti previsti dal P.R.G. rientrano nelle limitazioni pianificatorie contemplate alle lettere f), h) ed i) dell'art. 51 della l.r. 56/80, essi dovranno essere stralciati dalle previsioni di piano e le relative aree classificate come zona E2 agricola speciale. Dette operazioni di verifica dovranno essere effettuate dall'Amministrazione in sede di controdeduzioni.
- **D12 - Miste artigianali e commerciali di supporto alla nautica.** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata con le identiche prescrizioni della zona D11.
- **D13 - Servizi di supporto al turismo.** Si conferma la zonizzazione e dalla norma adottata vengono eliminati i previsti incrementi volumetrici, restando confermate solo le norme di ristrutturazione degli immobili esistenti. Inoltre si confermano le identiche prescrizioni delle zone D2 e D11.
- **D14 - Servizi di supporto al turismo esistenti.** Si conferma la zonizzazione e dalla norma adottata vengono eliminati i previsti incrementi volumetrici, restando confermate solo le norme di ristrutturazione degli immobili esistenti. Inoltre si confermano le identiche prescrizioni delle zone D2 e D11.

#### DETERMINAZIONI

##### DEL CONSIGLIO COMUNALE

- **D7 - Turistiche alberghiere.** Accoglie la prescrizione della GR.
- **D8 - Alberghiere nei centri costieri.** Accoglie la prescrizione della GR. e vengono stralciate e ritipizzate zone E2 le seguenti aree:
  1. S. Andrea: comparto D8.1;
  2. Torre Saracena: comparto D8.2; comparto D8.3;
  3. Torre dell'Orso: comparto D8.4;

4. Roca: comparto D8.5;
5. San Foca: comparto D8.6; comparto D8.7.

- **D9 - Alberghiere nei centri interni.** Il comune propone il mantenimento delle due aree individuate dai PRG, pur in mancanza del dimensionamento del fabbisogno del settore produttivo, in base all'art. 51 della l.r. n. 56/80, ciò in considerazione di far fronte alla richiesta di domande di offerta turistica e di dotare il territorio di strutture ricettive di tipo turistico alberghiero di cui il territorio di Melendugno risulta notevolmente carente rispetto alla percentuale media della provincia di Lecce.
- **D10 - Insediamenti ricettivi esistenti (alberghi c/o ristoranti).** Il Comune si adegua alla prescrizione Regionale.
- **D11 - Insediamenti turistico ricettivi all'aperto (campeggi).** Il Comune accoglie e conferma la zonizzazione e la norma adottata. Per quanto attiene alle limitazioni pianificatorie contemplate alle lettere f), h) ed i) dell'art 51 della l.r. 56/80, valgono le disposizioni introdotte nel frattempo dal PUTT approvato, sulla base delle quali si è verificato come segue la compatibilità delle previsioni di PRG alle disposizioni medesime:
  - zona D11 ubicata a nord di San Foca- ricadente all'interno dell'"area annessa" così come individuata dall'art. 3.10 delle NTA del PUTT per i "Boschi e Macchie" le previsioni del PRG risultano compatibili con il relativo regime di tutela e con le prescrizioni di base fissate dai PUTT;
  - Zona D11 ubicata ad Ovest dell'abitato di Torre dell'Orso: ricade all'interno dei "Territori Costruiti", così come perimetrati dal CoMune, e pertanto non trovano applicazione le norme introdotte dal PUTT.
- **D12 - Miste artigianali e commerciali di supporto alla nautica.** Il Comune accoglie e conferma la zonizzazione e la norma adottata. Per quanto attiene alle limitazioni pianificatorie contemplate alle lettere f), h) ed i) dell'art 51 della l.r. 56/80, valgono le disposizioni introdotte nel frattempo dal PUTT approvato, sulla base delle quali si è verificato come segue la compatibilità delle previsioni di PRG alle disposizioni medesime.-
  - Zona D12 ubicata ad Ovest di San Foca: ricade all'interno dei "Territori Costruiti", così come



perimetrati dal Comune, e pertanto non trovano applicazione le norme introdotte dal PUTT.

- **D13 - Servizi di supporto al turismo.** Il Comune conferma la zonizzazione con le precisazioni riportate in merito alla zona omogenea D2. Per quanto attiene alle limitazioni pianificatorie contemplate alle lettere f), h) ed i) dell'art. 51 della l.r. 56/80, valgono le disposizioni introdotte nel frattempo dal PUTT approvato, sulla base delle quali si è verificato come segue la compatibilità delle previsioni di PRG alle disposizioni medesime;
  - zona D13 ubicata immediatamente a sud dell'abitato di Torre dell'Orso ricadente all'interno dell'"area annessa" così come individuata dall'art. 3.07 delle NTA del PUTT per le "Coste ed aree litoranee" e dall'art. 3.10 delle NTA del PUTT per i "Boschi e Macchie"; le previsioni del PRG risultano compatibili con il relativo regime di tutela e con le prescrizioni di base fissate dal PUTT;
  - le restanti aree tipizzate D13 ricadono all'interno dei "Territori Costruiti", così come perimetrati dal Comune, e pertanto non trovano applicazione le norme introdotte dal PUTT.
- **D14 - Servizi di supporto al turismo esistenti.** Il Comune conferma la zonizzazione con le precisazioni riportate in merito alla zona omogenea D2. Per quanto attiene alle limitazioni pianificatorie contemplate alle lettere f), h) ed i) dell'art. 51 della l.r. 56/80, valgono le disposizioni introdotte nel frattempo dal PUTT approvato, sulla base delle quali si è verificato come segue la compatibilità delle previsioni di PRG alle disposizioni medesime:
  - Zona D14 ubicata Roca.- ricade all'interno dei "Territori Costruiti", così come perimetrati dal Comune, e pertanto non trovano applicazione le norme introdotte dal PUTT.

#### **DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI**

Si prende atto del recepimento dell'Amm/nc Com/le in merito alle previsioni relative alle aree tipizzate nel PRG adottato rispettivamente: D7-D8-D10.

Nel merito delle controdeduzioni formulate per le altre zone produttive turistiche si prescrive quanto segue:

- **D9 - Alberghiera dei centri interni:** si conferma la prescrizione Regionale di stralcio, atteso che le

controdeduzione Comunali non sono suffragate da apposita verifica di fabbisogno nel settore considerato (art. 51 l.r. n. 56/80);

- **D11 - Insedimenti turistici ricettivi all'aperto:** si conferma la prescrizione regionale di stralcio di dette aree, per le stesse motivazioni a proposito dello stralcio delle zone D9.  
A quanto innanzi si aggiungono le seguenti ulteriori motivazioni:
  - ) per la zona D11, ubicata a Nord di San Foca, in quanto ricadente nell'area annessa a zone boscate, come richiamato nella relazione allegata alla delibera di CC n. 33/2001, le norme del PUTT non consentono l'autorizzazione di nuovi insediamenti residenziali o produttivi.
- **D12 - Miste artigianali e commerciali di supporto alla nautica:** si prende atto della riconferma operata a livello comunale, atteso che l'apparato normativo precisa che ogni intervento dovrà comunque essere di supporto alla nautica (art. 5.12 delle NTA).  
Per quanto attiene alla definizione di "Territorio Costruito", detto riferimento non è pertinente con la presente fase di controdeduzione, appartenendo detta verifica a precisi adempimenti da parte del Comune con apposito procedimento amministrativo.
- **D13 - servizi di supporto al turismo e D14 - servizi di supporto al turismo esistenti.**  
Si prende atto della riconferma operata a livello comunale per dette zone. Appare pleonastico comunque sottolineare in sede attuativa il rispetto delle disposizioni del PUTT.

#### **C) Standard urbanistici (punto 5.5 del parere del CUR del 28/12/99)**

Per le zone F1, F2, F3 e F4 non vi sono rilievi da evidenziare, trattandosi di servizi pubblici dimensionati in base al D.M. 2.4.1968 n. 1444.

In merito alle altre zone F tipizzate dal P.R.G., seppure assimilabili alle zone di cui al suddetto D.M., le attività e attrezzature ivi previste possono essere realizzate sia per iniziativa pubblica che privata.

In relazione alle specifiche norme tecniche di attuazione di tali zone, si prescrive quanto segue:

- **F5 - Verde sportivo a livello urbano di iniziativa pubblica e privata.** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata.

- **F6 - Parco Urbano.** Per gli edifici già presenti nell'ambito delle zone F6, il riconoscimento dell'esistenza di tali fabbricati non costituisce sanatoria, in quanto per gli stessi, se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le disposizioni della Legge Statale 47/85 e successive modifiche e integrazioni. Per detti edifici il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma dell'art. III.7.6 è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati.

L'area tipizzata F6 nell'allegato 8c, ad ovest dell'abitato di Melendugno, situata tra la via vecchia Vernole e la provinciale per Calimera, appare isolata ed in contrasto con i concetti informativi del P.R.G.; pertanto essa viene stralciata e riclassificata E1 agricola, salvo che, in sede di controdeduzioni dell'Amministrazione, la scelta operata venga supportata da valide giustificazioni.

- **F7 - Parco territoriale di interesse ambientale.** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata.
- **F8 - Servizi di supporto alla balneazione.** Per la zona tipizzata F8 si condividono le osservazioni espresse in sede di parere dalla Capitaneria di Porto di Brindisi, trasmesse al Comune di Melendugno con nota del 13.12.1986 - prot. N. 0219251D, riportate al paragrafo 2.4 della presente relazione/parere e che qui s'intendono integralmente trascritte.
- **F9 - Verde attrezzato di iniziativa pubblica o privata.** Nell'allegato 8c, la zona F9 attraversata dal canale del Brunese viene interamente stralciata dalle previsioni di P.R.G., stante la vigente normativa di tutela, e classificata E2 agricola speciale di interesse paesaggistico. Conseguentemente l'art. III.7.9 viene depennato.
- **F10 - Attrezzature e servizi per il tempo libero e per lo sport di iniziativa pubblica e privata.** L'area tipizzata F10 nell'allegato 8c, ad ovest dell'abitato di Melendugno, situata tra la via vecchia Vernole e la provinciale per Calimera, appare isolata ed in contrasto con i concetti informativi del P.R.G.; pertanto essa viene stralciata e riclassificata E1 agricola, salvo che, in sede di controdeduzioni dell'Amministrazione, la scelta operata venga supportata da accettabili giustificazioni.
- **F11 - Aree per distributori carburanti.** Le norme regolamentanti i distributori carburanti, dovranno

essere verificate, in sede di controdeduzioni, per adeguarle alla vigente legislazione.

- **F12 - Attrezzature sanitarie di iniziativa pubblica o privata.** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata.
- **F13 - Attrezzature socio-sanitarie di iniziativa pubblica o privata.** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata.
- **F14 - Impianti tecnologici.** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata.
- **F15 - Aree per il mercato settimanale.** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata.
- **F16 - Aree destinate a piazza, aiuole spartitraffico e simili.** Si confermano la zonizzazione e la norma adottata.

Resta inteso che le previsioni relative alle zone omogenee F5, F6, F7, F8, F10, F12 ed F13 necessitano di verifiche in rapporto alle disposizioni della L.R. 56/80, art. 51 e della L.R. 30/90 e successive modifiche e integrazioni.

Tali operazioni di verifica dovranno operarsi in fase di controdeduzioni comunali.

#### DETERMINAZIONI COMUNALI

Il Comune si adegua alle indicazioni e prescrizioni della G.R. operate per dette zone F (da F1 a F14); per quanto attiene alle previsioni relative alle zone omogenee F5, F6, F7, F8, F10, F12 ed F13 per le quali si richiedeva la verifica in rapporto alle disposizioni della L.R. 56/80, art. 51 e della L.R. 30/90 e successive modifiche e integrazioni, il Comune nel far presente che dette disposizioni di legge, ad oggi, non risultano applicabili in quanto norme transitorie in attesa del PUTT, fa presente che dette zone omogenee F5, F6, F7, F8, F10, F12 e F13 ricadenti fuori dei "Territori Costruiti" così come perimetrati ai sensi dell'art. 1.03 delle NTA del PUTT, sono stati verificate in rapporto agli indirizzi di tutela nonché alle varie prescrizioni di base fissate dal PUTT medesimo, accertandone la sostanziale compatibilità e conformità paesaggistica.

#### DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto del recepimento dell'Amm/ne Com/le in merito alle previsioni relative alle aree

tipizzate nel PRG adottato rispettivamente: F5 - F7 - F8 - F9 - F11 - F12 - F13 - F14 - F15 ed F16.

Nel merito delle controdeduzioni formulate per le altre zone omogenee di tipo "F" si prescrive quanto segue:

- **Zone F6 ed F10** si conferma, per dette zone, la prescrizione di stralcio atteso che le motivazioni addotte non consentono di superare i rilievi formulati con la deliberazione GR n. 105/2001.

Per quanto attiene alle zone F11 - aree per distributori di carburanti, dette previsioni valgono nei limiti e nei termini del rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.

#### **D) Zone agricole (punto 5.6 del parere del CUR del 28/12/99)**

- **E - Zone E produttive agricole.** Dall'esame dell'art. III.6 delle N.T.A. (prescrizioni comuni per le zone E produttive agricole) e dai grafici (allegati 8) si riscontrano due diverse previsioni di lotto minimo d'intervento. Nel mentre si concorda con la definizione di 20.000 mq per la porzione di territorio prossimo alla costa, per la restante parte del territorio, per il quale è prescritto un lotto minimo di 10.000 mq, si ritiene di poter fissare in mq. 5.000 la minima quantità culturale di detta zona agricola, ciò in relazione alle numerose osservazioni avanzate da parte di privati e di rappresentanti della pubblica Amministrazione che evidenziano l'elevato frazionamento della zona agricola. Parimenti si ritiene di concordare con le determinazioni del Commissario ad acta che, in accoglimento di alcune osservazioni, ha fissato per le culture specialistiche in serra un lotto minimo di mq 3.000, in coerenza anche con quanto disposto dalla legge n. 133 del 26.2.1994, art. 9.
- **E1 - Zona E1 agricola.** Si conferma la zonizzazione adottata con le prescrizioni riportate al successivo paragrafo 6.2 a modifica dell'art. III.6.1 delle N.T.A.
- **E2, E3, E4 - Altre zone agricole.** Si confermano le zonizzazioni e le norme adottate.

#### **DETERMINAZIONI COMUNALI**

Accoglie integralmente le prescrizioni e precisazioni della GR in merito alle zone agricole.

#### **DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI**

Si confermano integralmente, per le zone agricole, le prescrizioni e precisazione operate dalla GR con la

delibera n. 105/2001 come sopra integralmente riportate.

#### **E) Cartografia e zonizzazione (punto 6 del parere del CUR del 28/12/1991)**

- **Tav.5 - Carta dei vincoli.** Si riconfermano i vincoli esistenti rivenienti dalle disposizioni di legge vigenti - devono pertanto essere stralciate dalla stessa tavola le proposte di modifica dei vincoli.
- **Tavv.8 - Zonizzazione. Tavv.10 - Comparti di minimo intervento.**
  - La zona D4 (mista artigianale e commerciale) della Tav. 8C viene stralciata e ritipizzata come zona agricola E.
  - Le zone D8 (turistico alberghiere nei centri costieri) di seguito elencate, previste nelle Tavv. 8 (B-C-D) e nelle Tavv.10 (B-C-D), vengono stralciate e ritipizzate come zone agricole di tipo E2:
 

- S. Andrea:	comparto D8.1	- Roca:	comparto D8.5
- Torre Saracena:	comparto D8.2	- San Foca:	comparto D8.6
	comparto D8.3		comparto D8.7
  - Torre dell'Orso: comparto D8.4
- Le due zone D9 delle tavv. 8C e 10C (alberghiere nei centri interni) vengono stralciate e riclassificate come zone agricole E1, salvo approfondimenti in sede di controdeduzioni.
- Per le zone D11, D12, D13, e D14, se gli insediamenti previsti dal P.R.G. rientrano nelle limitazioni pianificatorie contemplate alle lettere f), h) ed i) dell'art. 51 della l.r. 56/80, essi dovranno essere stralciati dalle previsioni di piano e le relative aree classificate come zona E2 agricola speciale. Dette verifiche dovranno operarsi in sede di controdeduzioni comunali.
- La zona F6 dell'allegato 8C, situata tra la via vecchia Vernole e la provinciale per Calimera ad ovest dell'abitato di Melendugno, viene stralciata e riclassificata E1 agricola, salvo approfondimenti in sede di controdeduzione.
- La zona F9 attraversata dal canale del Brunese viene interamente stralciata dalle previsioni di P.R.G. e classificata E2 agricola speciale di interesse paesaggistico.
- L'area tipizzata F10 nell'allegato 8c, ad ovest dell'abitato di Melendugno, situata tra la via vecchia Vernole e la provinciale per Calimera, viene stralciata e riclassificata E1 agricola, salvo approfondimenti in sede di controdeduzione.
- Le zone omogenee di tipo F5, F6, F7, F8, F10, F12 ed F13 necessitano comunque di approfondimenti

in sede di controdeduzione in rapporto alle disposizioni della L.R. 56/80, art. 51 e della L.R. 30/90 e successive modifiche e integrazioni.

#### **DETERMINAZIONI COMUNALI**

Il Comune per quanto attiene alla carta dei vincoli - tav. n. 5 - si adegua alla prescrizione Regionale e conferma i vincoli esistenti rivenienti dalle disposizioni di legge vigente e di conseguenza stralcia dalla stessa tavola n. 5 le precedenti proposte di modifica dei vincoli.

Analoga operazione viene effettuata sulle tavole 8B bis, 8C bis, 10B bis e 10C bis, ripristinando il regime vincolistico vigente in merito alla zona archeologica di Roca ed alla relativa area di rispetto.

Le aree non più destinate a rispetto archeologico vengono tipizzate come zone E1 agricola per la gran parte, F6 per l'area pinetata esistente a nord-ovest della zona archeologica e per la zona a valle della litoranea, F10 per la piccola area interclusa tra la zona di rispetto archeologico ed il più ampio comparto F10 già tipizzato in precedenza e qui confermato.

#### **DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI**

Si prende atto del recepimento comunale in ordine alla tav. n. 5 - Carta dei vincoli, ove debbono essere ovviamente confermati i vincoli esistenti rivenienti da leggi vigenti.

Analoga considerazione vale anche per le operazioni effettuate in ordine alle tavv. 8B/bis - 8C/bis - 1 OB/ bis e 1 OC/bis.

In particolare, per quanto attiene alla riclassificazione in vario modo, delle aree già destinate a rispetto archeologico, le stesse vengono classificate omogeneamente come zone agricole E1, non potendo nella fase di controdeduzione introdurre aspetti di variante da valutarsi viceversa ed eventualmente, ove ne ricorrono le condizioni, in sede separata e successiva al presente provvedimento.

Per quanto attiene agli ulteriori aspetti di natura cartografica, come riportato negli elaborati allegati alla delibera di CC n. 33/2001, gli stessi si intendono validi nei limiti e nei termini di rispondenza alle determinazioni conclusive richiamati nel presente provvedimento.

#### **F) Norme Tecniche di Attuazione (punto 6.2 del parere del CUR del 28/12/99)**

- Agli articoli III.5.2, III.5.3, III.5.5, III.5.6, III.5.10 e III.5.14 regolamentanti rispettivamente le zone D2, D3, D5, D6, D10, D13 e D14, dovrà essere

aggiunta la seguente frase: "Il riconoscimento della preesistenza di fabbricati non costituisce per essi sanatoria, in quanto se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le disposizioni della Legge Statale 47/85 e successive modifiche e integrazioni. Il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati

- Gli articoli III.5.4, III.5.8 e III.5.9 vengono depennati in quanto le relative zone D4, D8 e D9 sono stralciate.
- Gli articoli III.5.5 e III.5.6 vanno modificati adeguandoli alla normativa del D.Lgs. 114/98 riguardante le attività commerciali.
- All'art. III.5.13 vanno eliminati i commi dal 120 al 170 (di pag. 68 commi dal 1° al 5°) che prevedono gli incrementi di ampliamento e nuove costruzioni.
- All'art. III.5.14 va eliminato l'ultimo comma di pag. 71 ed i primi 6 commi di pag. 72 che prevedono gli incrementi di ampliamento e nuove costruzioni.
- Il comma D) dell'art. III.6 (lotto minimo d'intervento in zona agricola) va modificato sostituendo alle parole "a 10.000 mq nella restante parte" le parole "a 5.000 mq nella restante parte". Allo stesso comma va aggiunta la seguente frase: "Per le culture specialistiche in serra il lotto minimo di intervento non dovrà essere inferiore a 3.000 mq".
- Per l'art. III.6,1 relativo alle zone agricole E1 si prescrive quanto segue:
  - Al punto f) si aggiunge "e fatte salve comunque le disposizioni di leggi vigenti in materia.
  - Al punto 2) vengono eliminate le parole "e previo parere dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica".
  - Si elimina il 2° comma di pag. 76 in quanto, in base a sentenze giurisprudenziali non risulta più proponibile la procedura di deroga, se non per opere pubbliche e/o di pubblico interesse.
  - Si elimina il 6° comma di pag. 76 in quanto per lo smaltimento di rifiuti e similari dovranno essere seguite le disposizioni statali e regionali vigenti in materia.
- All'art. III.7.3 relativo alle zone F3 (verde pubblico

attrezzato), recependo quanto deliberato dal Commissario ad acta con delibera n. 2 del 9/4/96, si aggiunge la possibilità dell'intervento privato in alternativa a quello pubblico, con modalità E, forme da stabilirsi a tutela del pubblico interesse.

- Agli articoli III.7.3 e III.7.6 va aggiunta la seguente frase: " Per gli edifici già presenti nell'ambito delle zone F3 ed F6, il riconoscimento dell'esistenza di tali fabbricati non costituisce sanatoria, in quanto per gli stessi, se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le disposizioni della Legge Statale 47/85 e successive modifiche e integrazioni. Per detti edifici il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma dell'art. III.7.6 è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati".
- All'art. III.7.6, recependo quanto deliberato dal Commissario ad acta con delibera n. 2 del 9/4/96, si aggiunge la categoria "opere di straordinaria manutenzione" per l'edilizia preesistente.
- L'art. III.7.8 riguardante le zone F8 (servizi di supporto alla balneazione) va modificato per adeguarlo alle osservazioni espresse dalla Capitaneria di Porto di Brindisi in sede di parere, trasmesse al Comune di Melendugno con nota del 13.12.1986 - prot. N. 021925/D, riportate al paragrafo 2.4 della presente relazione/parere e che qui s'intendono integralmente trascritte.
- L'art. III.7.9, riguardante la zona F9 interessata dal canale del Brunese, viene depennato in quanto tale zona deve essere stralciata e riclassificata.
- L'art. III.7.11 relativo alle aree per distributori carburanti deve essere verificato per adeguarlo alle vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **DETERMINAZIONI COMUNALI**

Le norme vengono adeguate alle condizioni, prescrizioni e modifiche dettate dal CUR ad eccezione dei seguenti articoli;

1. III. 5.4 - Non viene depennato in considerazione degli approfondimenti e controdeduzioni relativi alla zona D4, tendenti alla riconferma della tipizzazione urbanistica e della relativa normativa.
2. III. 5.8 - vengono confermate le sole norme relative alla possibilità di utilizzazione urbanistica del Centro "Regina Pacis" esistente.
3. III. 5.9 - non viene depennato in considerazione

degli approfondimenti e controdeduzioni relativi alle zone D9, tendenti alla riconferma di dette tipizzazioni urbanistiche e della relativa normativa.

#### **DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI**

Si prende atto del recepimento Comunale in ordine alle previsioni relative alle NTA.

Nel merito delle controdeduzioni si rappresenta quanto segue:

- art. III 5.4 - Zone D4 e art. III.5.9 - Zone D9: detti articoli sono soppressi, stante i correlati stralci operati in questa sede (conferme delle prescrizioni della GR) per le zone omogenee D4 e D9 rispettivamente;
- art. III 5.8 - Zone D8 - si prende atto della validità delle norme esplicitate nell'articolato limitatamente però al solo centro di accoglienza (Regina Pacis) esistente, stante la funzione sociale ivi svolta.

#### **G) Regolamento edilizio (punto 6.3 del parere del CUR del 28/12/99)**

Il regolamento edilizio, in linea generale ammissibile, va comunque verificato in rapporto alla delibera di G.R. n. 6320/89 e adeguato alle sopravvenute disposizioni di legge.

#### **DETERMINAZIONI COMUNALI**

Il regolamento edilizio è stato verificato in rapporto alla delibera di GR n. 6320/89 ed adeguato alle sopravvenute disposizioni di legge, con particolare riferimento alla normativa introdotta:

- Dal PUTT approvato;
- Dall'art. 4, L. 04/12/1993 n. 493, così come sostituito dall'art. 2 comma 60° L. 23/12/1996 n. 662;
- Dal DPR 425/1994;
- Dai recenti orientamenti in materia di impianti emittenti onde elettromagnetiche.

#### **DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI**

Si prende atto degli adeguamenti operati in osservanza delle prescrizioni Regionali.

#### **H) Osservazioni (punto 7 del parere del CUR del 28/12/99)**

Le n. 84 osservazione pervenute nei termini fissati dalla l.r. n. 56/80, e le n. 5 osservazioni presentate fuori termine sono state esaminate dal CUR ristretto che nella relazione-parere del 28/12/1999, facente parte integrante della delibera di GR. n. 105/2001, ha

espresso per ciascuna di esse motivato parere di accoglimento totale e/o parziale e/o di rigetto.

#### **DETERMINAZIONI COMUNALI**

Il comune si adegua al parere espresso per ciascuna osservazione ed introduce negli elaborati grafici allegati alla delibera di controdeduzione, le modifiche conseguenti al recepimento delle osservazioni di cui ai sottopunti 7.2.1 e 7.2.2 della citata relazione-parere del CUR; in particolare, per quanto attiene alle osservazioni nn. 52 e 53, precisa che le modifiche di zona richieste ed apportate ai grafici allegati rivengono dalla puntuale applicazione delle previsioni dello studio particolareggiato approvato con DPGR. N. 2188 del 6/10/78 e dei successivi approfondimenti integrativi approvati con delibera di GR 5760 del 8/10/1979.

#### **DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI**

Si confermano le determinazioni di cui alla delibera di GR. n. 105/2001.

Per quanto riguarda le oss. Nn. 52 e 53, si prende atto delle responsabili verifiche e conseguenti adeguamenti operati dal Comune e puntualmente richiamati nella relazione allegata alla delibera di CC. N. 33/2001.

#### **I) S.I.C. e Z.P.S.**

Per quanto accertabile dalle planimetrie agli atti d'ufficio in scala 1:100.000 il territorio comunale di Melendugno risulta parzialmente interessato da Siti di Interesse Comunitario e Zona di Protezione Speciale (Decreto del Ministro dell'Ambiente 3/4/2000); di conseguenza si prescrive che per dette aree sia acquisita la valutazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. 8/9/97 n. 367 e ciò prioritariamente a qualunque trasformazione urbanistica da autorizzarsi nell'ambito delle stesse aree.

#### **L) tavole di controdeduzioni allegata alla Delibera di C.C. n° 59/99**

In merito alle tavole di controdeduzioni allegata alla Delibera di C.C. n° 59/99 si precisa che le stesse valgono nei limiti e nei termini degli adeguamenti proposti e in questa sede positivamente valutati restando valide a tutti gli effetti di legge gli elaborati allegati alla delibera del Commissario ad Acta n° 1 del 03.02.95 regolarmente adottati e pubblicati.

Tutto ciò premesso si propone alla Giunta di approvare definitivamente il Piano Regolatore del Comune

di MELENDUGNO, con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui alla delibera di Gr. N. 1643/1999, come integrate e/o modificate e/o confermate conclusivamente nei termini sopra riportati ai punti A-B-C-D-E - F - G ed L - per quanto attiene alle osservazioni al PRG vale quanto riportato al punto "H".

Per quanto attiene alle aree incluse nei SIC e ZPS di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente 3/4/2000, vale quanto prescritto al punto "I".

In ordine alle disposizioni in materia di beni di soggetti ad "uso civico", si precisa che il territorio Comunale di MELENDUGNO non risulta interessato (per quanto è possibile riscontrare dagli elaborati del PUTT/PBA Regionale, approvato con delibera di GR n. 1748 del 15/12/2000) da suoi sottoposti a vincolo di "uso civico" e pertanto non sono applicabili le disposizioni della l.r. n. 7/98.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).**

**"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 117/77 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 della risultanza istruttoria 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.;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal funzionario e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

*DELIBERA*

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;
- DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, per le motivazioni espresse nella stessa relazione, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56 del 31/05/1990 il P.R.G. del Comune di MELENDUGNO di cui alla delibera del Commissario ad "Acta" n. 1/95 e di CC n. 33/2001 di controdeduzioni alla delibera di GR n. 105/01, con l'introduzione negli atti e grafici delle prescrizioni di cui alla citata delibera di GR n. 1643/1999 come integrate e/o modificate e/o confermate conclusivamente nei termini sopra riportati ai punti A-BC-D-E - F- G ed I che per economia espositiva qui si intendono integralmente trascritti;
- DI CONFERMARE, in ordine alle osservazioni presentate dai cittadini, quanto già determinato con la delibera di GR. n. 105/01, nonché delle determinazioni conclusive riportate nel presente provvedimento al punto "H" che per economia espositiva qui si intendono integralmente trascritte;
- DI DEMANDARE al competente Settore Urbanistico, la trasmissione al Comune di MELENDUGNO del presente provvedimento, nonché a provvedere alla pubblicazione dello stesso sul BUR della Regione Puglia e sulla G.U.;
- DI DARE ATTO che il presente provvedimento è esecutivo.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

