



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 2 del 08/01/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 novembre 2001, n. 1595

LL.RR. 34/94 - 8/98 L.s. 142/90 - Accordo di Programma per la realizzazione di un Complesso Turistico-Alberghiero nel Comune di Otranto da parte della Ditta "Casevacanze s.r.l.".

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

"La Legge regionale 19 Dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico e alberghiero così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/1/1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel territorio comunale, consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 di un Accordo di Programma per la realizzazione di complessi produttivi nei predetti settori, che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per produttività.

La sottoscrizione dell'accordo di programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente "non prevede aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficiente per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione".

In attuazione delle citate disposizioni di legge il Sindaco del Comune di Otranto, con nota n. 1111 del 03/02/2000, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della ditta Casevacanze s.r.l., di un complesso Turistico-Alberghiero, con l'impiego di n. 10 addetti, inviando con la stessa nota 1111/2000 gli elaborati progettuali dell'intervento proposto.

Gli elaborati progettuali oggetto del presente accordo di Programma risultano:

All.A: Relazione tecnica descrittiva, dati catastali, titolo di proprietà, bozza di convenzione;

All.B: Piano di fattibilità economico-finanziaria;

All.C: Documentazione fotografica;

Tav. 1: Corografia su rilievo aerofotogrammetrico, corografia su carta nautica;

Tav. 2: Stralcio dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.);

Tav. 3: Stralcio catastale (Fg. 1);

Tav. 4: Planimetria dello stato di fatto;

Tav. 5: Planimetria con le destinazioni dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.);

Tav. 6: Pianimetria dei vincoli giuridici;

Tav. 7: Planimetria con le previsioni del P.U.T.T.;

Tav. 8: Planimetria di verifica della non sussistenza di vincoli di immodificabilità del territorio;

Tav. 9: Planimetria generale con l'inserimento dell'intervento di progetto;

Tav. 10: Planimetria generale dell'intervento di progetto;

Tav. 11: Planimetria con calcolo degli indici e dei parametri urbanistici;

- Tav. 12: Planimetria di variante urbanistica;
- Tav. 13: Planimetria delle opere di urbanizzazione;
- Tav. 14: Profili di progetto;
- Tav. 15: Unità abitativa tipo U1: piante e aggregazioni;
- Tav. 16: Alloggi per il personale tipo U2: piante e aggregazioni;
- Tav. 17: Sezione delle residenze e funzionamento bioclimatico;
- Tav. 18: Viabilità: planimetria, profili longitudinali, sezione tipo e particolari;

Dall'esame degli atti trasmessi, si evince che l'intervento proposto interessa una superficie di circa 66.524 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68.

La zona su cui ricade l'intervento risulta tipizzata zona E1 agricola produttiva normale dal P.R.G. vigente, ed è assoggettata a vincolo paesaggistico.

Detta area individuata in catasto al FG. 1 particelle 778-779-780-781-782-783-784-785-786 risulta ubicata nel territorio comunale di Otranto, in località Specchiulla, servita dalla S.S.611 Otranto-San Cataldo.

Dalla documentazione trasmessa, dal Comune di Otranto, ed in particolare dalla relazione tecnica, si rileva che l'intervento prevede quanto segue:

La struttura ricettiva da realizzare rientra nella classificazione dei villaggi turistici, con un numero di posti letto pari a 800, a gestione unitaria, dotato di unità abitative con servizi centralizzati.

L'area complessiva del villaggio sarà pari a 52.783,64 mq., con un valore di densità abitativa massima pari a 153,84 persone per ettaro, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 24 della L.R. n. 11/99.

Gli edifici delle unità abitative e dei servizi sono posizionati all'interno dell'area a distanza maggiore di 30 m. rispetto alla strada statale. La distanza degli stessi rispetto al nuovo tracciato della strada comunale, prevista dal progetto, supera il valore di 20 m..

Il villaggio è costituito da un nucleo centrale dove è collocata la piazza e tutti gli edifici dei servizi e dall'area delle unità abitative destinate ai turisti.

Il blocco dei servizi è organizzato lungo un tracciato curvilineo intorno allo spazio di relazione, dove, oltre alla piazza, è collocata la piscina con il relativo solarium e il teatro all'aperto. La presenza di una piscina coperta divide tale spazio rispetto ad un altro retrostante, destinato al ristoro all'aperto, ombreggiato da un pergolato.

All'interno del blocco dei servizi trovano sistemazione una serie di ambienti secondo il seguente programma funzionale:

Edificio Destinazione Sup. lorda di
pavimento (mq)

-
- A Uffici amministrativi 120
 - B Reception, bazar 160
 - C Bar 90
 - D Market 130
 - E Centro benessere, pronto soccorso 150
 - F Ristorante 200
 - G Depositi, dispense 150
 - H Depositi, officina, spogliatoi personale 100
 - I Servizi igienici 45
 - L Sala polifunzionale 250
-

Tutti gli spazi suddetti sono realizzati in unico piano, con calpestii su vari livelli, raccordati da scalinate e rampe per disabili, ricavati dall'orografia naturale del terreno mediante piccoli scavi e riporti del solo strato superficiale sciolto.

Nella prima fascia, parallela alla strada statale, sono ricavati i parcheggi privati interni del villaggio, con un numero di posti auto complessivo pari a 152, maggiore del numero degli allestimenti abitativi, come richiesto dalla L. R. n. 11/99.

Tra la fascia dei parcheggi e gli edifici dei servizi sono sistemati gli impianti sportivi, con n. 2 campi da calcetto e n. 2 campi da tennis.

L'unità abitativa tipo è definita da un alloggio a piano terra di tipologia a patio, caratterizzato da n. 2 camere da letto, ognuna da due posti con servizio igienico privato, e da un ambiente di soggiorno/pranzo/cottura, con ulteriore servizio igienico nella zona giorno. Questi ambienti sono distribuiti ad L, intorno ad un patio verde.

L'aggregazione in forma speculare di tale tipologia genera dei volumi unitari che definiscono il quartiere tipo del villaggio. L'ingresso alle abitazioni avviene mediante il patio, da strade interne pedonali, ma di dimensioni tali da renderle eccezionalmente carrabili per carico/scarico e pronto soccorso.

Nel solo punto di intersezione dei due bracci della L del piano terra, è prevista la realizzazione di un volume a piano primo, che aggregato con le unità adiacenti definisce uno spazio a pianta quadrata, dove è ricavata una unità abitativa con camera da letto, servizio igienico e ambiente di soggiorno, raggiungibile tramite scale esterne disposte lungo i percorsi esterni.

Gli alloggi hanno tutte le camere da letto con superficie utile maggiore di 14 mq., una superficie abitabile complessiva superiore a 8 mq/persona, un numero massimo di persone pari a 4, una altezza utile pari a 2,7 m., nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16 della L. R. n. 11/99.

La superficie lorda di pavimento per ogni unità è pari a 103,94 mq, mentre il volume è pari a 408,96 mc. Sul lato nord del villaggio, sull'estremità del blocco dei servizi, sono collocati gli alloggi destinati al personale, definiti da unità tipo con due camere, ognuna da due posti letto, e un servizio igienico. Il numero di tali unità è pari a 16, per un numero di posti letto complessivo pari a 64. Tutti gli alloggi sono collocati su piano terra, con un viale di accesso separato rispetto a quello dei turisti.

La superficie lorda di pavimento per ogni unità è pari a 29,07 mq, mentre il volume è pari a 121,50 mc.

Ad un angolo del villaggio sarà ubicato l'impianto di depurazione.

La realizzazione dei suddetti interventi prevede per l'area in questione i seguenti indici e parametri:

- Superficie del lotto 66.524 mq

- Volumi 66.524 mc

- Superficie coperta 40%

- I.f.t. 1,0 mc/mq

- Altezza massima 6,5 m.

 - (unità abitative)

 - e 4,5 m.

 - (edifici dei servizi)

- N. piani fuori terra 2

 - (unità abitative)

 - e 1

 - (edifici dei servizi)

- Distanza dai confini 5,00 m.

- Distanza dalle strade comunali 20 m.

- Standards 12.145,36 mq

 - (80mq/100mq

 - di superficie lorda di pavimento)

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e 8/98, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento della stipula di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal

Comune di Otranto, ed in particolare dalla certificazione del dirigente l'U.T.C. datata 04.02.2000 risulta quanto segue:

""Che dall'Istruttoria eseguita da questo ufficio emerge che:

- il terreno ricade in zona agricola E1 così come definita dallo strumento urbanistico vigente;
- il terreno è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39;
- l'intervento proposto insiste su un'area che non presenta vincoli di immodificabilità del territorio derivanti da leggi regionali (n. 56/80, n. 30/90, ecc.) essendo la distanza rispetto a pinete, boschi e macchia mediterranea superiori a 100 m., la distanza dal limite demaniale o dal ciglio più elevato dal mare superiore a 300 m., la distanza dalla battigia dei laghi superiore a 200 m.;
- per i motivi suddetti viene soddisfatto il requisito della "idoneità" dell'area;
- il requisito della "sufficienza", connesso alla dimensione fisica dello spazio, è soddisfatto dal momento che il P.R.G. del Comune di Otranto non prevede sul territorio la presenza di nuove aree destinate alla realizzazione di insediamenti turistico-ricettivi;
- l'intervento soddisfa le richieste della L.R. 34/94 e succ.mod. L.R. 8/98 e precisamente:
 - a. non sono presenti nell'ambito dello strumento urbanistico vigente zone specificatamente tipizzate all'attività in oggetto;
 - b. si tratta di attività a totale carattere turistico-ricreativo;
 - c. che l'attività di che trattasi attiva come minimo i n. 10 posti di lavori su base annua;
 - d. che è rispettato il disposto della L.R. 56/80, nonché 30/90, relativi al rispetto delle distanze dai mari, laghi ed aree pinetate;
 - e. che sono garantite, ai sensi del D.M. 1444/68, secondo il comma 2 dell'art. 5, relativamente agli standard urbanistici, mq. 12.145,36 mq di superfici a standard da cedere al Comune, delle quali mq 6.422,69 a parcheggio (>50%);

Il progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, mancanti nell'area di intervento, di seguito riportate:

a. viabilità;

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo incrocio e un nuovo tratto di viabilità comunale per migliorare l'immissione del traffico sulla strada statale, opere da cedere al Comune e non conteggiate nel calcolo delle superfici per standards urbanistici;

b. rete idrica potabile;

Il progetto prevede la realizzazione di un prolungamento della rete di acqua potabile (E.A.A.P.), già presente nella zona, sino all'area di intervento lungo il tracciato della S.S.611;

c. verde di arredo;

Il progetto prevede la sistemazione delle aiuole dell'incrocio e i bordi dei tracciati stradali con la piantumazione di prati e arbusti;

- con riferimento alle reti di fognatura nera e bianca il progetto prevede la realizzazione di un depuratore e di uno smaltimento interno senza l'utilizzo di sistemi pubblici;

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

PARERE FAVOREVOLE

Sull'intervento in istruttoria, in quanto lo stesso soddisfa i requisiti della L.R. 34/94 e succ.mod. L.R.

8/98; pertanto, la pratica in oggetto può essere inoltrata alla Regione Puglia per la richiesta di Accordo di Programma ai sensi della L.R. 34/94 e succ.mod. L.R. 8/98"

Rapporti con il PUTT "paesaggio": l'area interessata dall'intervento ricade per una limitata parte in Ambito Territoriale Esteso: valore relativo di tipo "D" e per la maggiore consistenza in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "C".

La classificazione nell'ambito "D" dipende dal vincolo paesaggistico interessante l'area d'intervento.

La classificazione della parte di area nell'ambito "C" dipende dalla presenza di un bene costitutivo nelle vicinanze (Masseria Specchiulla) che richiede l'individuazione di un'area di pertinenza del bene e un'area annessa allo stesso.

In merito, attesa la sopravvenuta approvazione del PUTT con delibera di GR n. 1748/2000, con nota n. 2745 del 07.03.2001 è stata trasmessa dal Comune di Otranto, la seguente documentazione integrativa:

- Relazione integrativa verifica di compatibilità con le prescrizioni del P.U.T.T./P per quanto riguarda gli ambiti estesi e distinti interessanti l'area in oggetto;
- Planimetria grafica di verifica delle previsioni del PUTT (Ambiti distinti).

In detti elaborati integrativi si evidenzia che l'area oggetto di intervento non risulta essere interessata da specifiche peculiarità paesaggistiche pur essendo stata vincolata, precedentemente all'entrata in vigore del P.U.T.T./P, ai sensi della Legge 1497/39 e limitatamente ad una fascia, aderente alla SS 611, dove l'intervento prevede la realizzazione di solo verde attrezzato e parcheggi.

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

- l'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo per l'assetto paesistico - ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. Come si evince dalla cartografia tematica del PUTT l'area d'intervento non è interessata dalla presenza di versanti, cigli di scarpate e/o crinali, lame, gravine, coste ecc., ovvero elementi caratterizzanti l'assetto geomorfologico. L'area d'intervento non presenta inoltre peculiarità da un punto di vista geologico né vincoli di natura idrogeologica. L'intervento proposto limitando i movimenti di terra, conserverà l'assetto attuale sia idrogeologico che morfologico.

- Sistema "copertura botanico - vegetazionale e colturale"(boschi-macchie-biotopi-parchi): l'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo nell'assetto botanico- vegetazionale. Come si evince dalla cartografia tematica del PUTT l'area d'intervento non è interessata dalla presenza di boschi, biotopi, parchi. L'area d'intervento non presenta inoltre vincoli faunistici. L'intervento proposto, prevedendo la sistemazione a verde di ampie aree, garantirà la piantumazione di arbusti ed alberi tipici della macchia mediterranea migliorando l'assetto vegetazionale attuale.

- - i nell'area interessata non risultano segnalate grotte e non risultano presenti usi civici.

Con riferimento ai beni architettonici extraurbani, risulta segnalata, non all'interno dell'area di intervento, ma in un'area limitrofa, la Masseria Specchiulla. La stessa si presenta già con una propria area annessa, interna al recinto che definisce lo spazio fisico di presenza, come prescritto dall'art. 3.01 delle NTA del PUTT.

L'area di pertinenza, spazio fisico di contesto, è definita da una fascia, intorno all'area annessa, di larghezza pari a mt. 100, come prescritto dall'art. 3.15 e 3.16 delle NTA.

L'area interessata dall'intervento non interessa la suddetta area annessa e quindi non è assoggettabile alle prescrizioni previste dalle NTA del PUTT per gli ambiti distinti.

Inoltre va evidenziato che la parte di terreno adiacente alla strada, e quindi prospiciente la Masseria è destinata a parcheggi, verde attrezzato e infrastrutture viarie, interventi considerati autorizzabili all'interno dell'area annessa, come previsto dall'art. 3.16.4 e 3.15.4

Quindi si può dire che la distanza di rispetto del perimetro dell'area di pertinenza della Masseria è pari a 220 m., di gran lunga superiore al valore minimo imposto di 100 m.

Inoltre si fa presente che la strada definisce un netto confine a quell'area caratterizzata da valenza ambientale e storico-artistiche omogenee, presente intorno alla Masseria, permettendo quindi di circoscrivere la porzione con vincolo di tutela, e rendendo di fatto la parte interessata dall'intervento ambito D.

Concludendo è opportuno evidenziare che il programma costruttivo in progetto, soprattutto per quanto attiene la sua ubicazione si configura come un intervento compatibile col contesto paesaggistico 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.

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 ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti sull'area oggetto di intervento, soprattutto visivo, e per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

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

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

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

Questo innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente dell'area interessata dall'intervento da "zona E1 agricola produttiva normale a zona per insediamenti turistico-alberghieri" onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla ditta "Casevacanze s.r.l."

La stessa variante risulta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico e ciò in relazione sia alla localizzazione sia agli indici urbanistici-edilizi rivenienti dal progetto che non interferisce con la pianificazione urbanistica Comunale.

In particolare sotto l'aspetto tecnico-urbanistico e paesaggistico si osserva e prescrive quanto segue:

1. La struttura classificata come villaggio turistico, in fase attuativa, dovrà conformarsi alle disposizioni della L.R. n. 11 dell'11/2/1999.

2. Sotto l'aspetto paesaggistico, risultando l'area sottoposta a vincolo paesaggistico, per quanto di competenza, si ritiene che l'impostazione progettuale, sia per tipologia che per la sistemazione complessiva planovolumetrica non altera né snatura lo stato dei luoghi. Resta inteso che in sede di richiesta dell'autorizzazione ai sensi del D.L. n. 490/99, gli elaborati dovranno essere completati da un'adeguata progettazione delle strutture per il tempo libero e a verde nonché di una relazione tecnica dei materiali da usare e dei particolari costruttivi, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 8/95.

In relazione a quanto sopra rappresentato, si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta Casevacanze s.r.l. sussistano tutte le condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/94 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.

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, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;

2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della ditta Casevacanze in ordine al mantenimento di nuovi livelli occupazionali (n. 10 nuovi addetti) previsti e dalla 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 e/o polizza assicurativa dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla osta Comunale, decorsi sei mesi dalla scadenza della medesima.

3) Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici, le stesse vanno reperite nell'ambito della complessiva zona oggetto di intervento, ai sensi di quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2 (80 mq/100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti), e secondo le quantità in precedenza riportate.

4) Inalienabilità delle singole unità residenziali turistiche-alberghiere.

5) Acquisizione del preventivo nulla-osta paesaggistico ai sensi del D.L. n. 490/99.

6) Il rispetto degli indici e parametri rivenienti dalle previsioni progettuali.

L'intervento comporta come già detto variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di zona per

l'insediamento Turistico-Alberghiero con indici e parametri urbanistico edilizi 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 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 20/01/1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Otranto.

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

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

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

Sussistendo, inoltre, le condizioni di cui al DPR 12/04/96 (GU. 7/9/96 n. 210), allegato "B", l'intervento v'è sottoposto alle procedure di verifica di assoggettabilità a VIA nei modi e nei termini previsti dalla l.r. n. 13/2000 e ciò prima della emanazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di programma.

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera e) della L.R. 4/2/97 n. 7.

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

LA GIUNTA

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario istruttore, dal Dirigente dell'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di autorizzare, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che procede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi

della L.R. 129/12/1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Otranto per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della ditta Casevacanze, del complesso Turistico-Alberghiero ubicato nel territorio comunale di Otranto (Le).

- Di rilasciare il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio della CE stante il vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 gravante sull'area interessata dall'intervento in questione. Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 comma 32 della L. 15/5/1997 n. 127.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr.Romano Donno Dott.Raffaele Fitto

ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Otranto, rappresentato dal Sindaco pro-tempore avv. Francesco BRUNI, in attuazione della l.r. 19/12/1994 n. 34 così modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 la realizzazione del complesso Turistico-Alberghiero nel Comune di Otranto da parte della ditta "Casevacanze s.r.l."

PREMESSO:

a) Che la l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata dalla l.r. 28/01/1998 n. 8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghieri i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 27 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, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non prevede aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;

c) Che, ai sensi dell'art 34 del D.Lvo 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale ed approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO

a) che la ditta "Casevacanze s.r.l." con sede in San Cassiano ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Otranto di un complesso Turistico-Alberghiero;

b) che la realizzazione del complesso ricade in area non avente destinazione turistico-alberghiera e come tale non consente la realizzazione della stessa struttura, e pertanto il Sindaco del Comune di Otranto ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate l.r. 19/12/1994 n. 34 e l.r. 8 del 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso turistico-alberghiero da parte della ditta "Casevacanze s.r.l." in variante alla strumentazione urbanistica vigente.

PRESO ATTO

Della documentazione trasmessa dal Sindaco del Comune di Otranto:

- a) Poiché l'area di intervento risulta tipizzata zona E1 agricola produttiva normale del P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione urbanistica vigente per consentire la realizzazione dell'intervento turistico-alberghiero proposto dalla ditta "Casevacanze s.r.l.";
- b) Che l'area individuata risulta essere censita in catasto terreni al foglio 1, particelle n. 778-779-780-781-782-783-784-785-786 in agro di Otranto ed è ubicata in località Specchiulla, S.S. 611 Otranto-San Cataldo;
- c) Che detta area risulta interessata da tutela PUTT, nonché da vincolo paesaggistico ex D.Lvo 490/99;
- d) Che sono da realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità e servizi a rete, escluso gas e fogna ed è stata prevista la cessione di aree a standard;
- e) Che la ditta "Casevacanze s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria al complesso Turistico-Alberghiero ed ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività di un numero di addetti pari a 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 chiesto dal Sindaco del Comune di Otranto ai sensi della citata l.r. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "Casevacanze s.r.l.".

TUTTO CIO'PREMESSO

Le parti sopra costituite convengono quanto segue:

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.
2. In attuazione della l.r. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata dalla l.r. 28/01/1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Otranto con la sottoscrizione del presente accordo di programma autorizzato, per quanto di rispettiva competenza, per la realizzazione da parte della ditta "Casevacanze s.r.l." del complesso Turistico-Alberghiero nel Comune di Otranto in variante alla strumentazione urbanistica vigente. Il complesso, a carattere Turistico-Alberghiero ricade in "zona E1" del vigente strumento urbanistico del Comune di Otranto. Per una migliore identificazione del programma costruttivo si fa riferimento agli elaborati richiamati nella delibera di GR n. ____ del _____;
3. Per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggio e a verde e attrezzature collettive da cedere al Comune, secondo disposto dell'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, le stesse ammontano a mq 12.145,36. La ditta "Casevacanze s.r.l.", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento all'area a parcheggi, reti servizi con relativi allacciamenti, rete di smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.
4. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione diretta a disciplinare:
 - a) quanto previsto dalla legislazione urbanistica vigente in materia specifica;
 - b) l'obbligo del soggetto 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 ditta "Casevacanze 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 previsti in progetto e di non modificare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a cinque anni dall'avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria e/o polizza assicurativa dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla osta Comunale, decorsi sei mesi dalla scadenza della medesima;

e) inalienabilità delle singole unità residenziali turistiche-alberghiere;

f) Acquisizione del nulla-osta paesaggistico ai sensi del D.L. 490/99;

5. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Otranto. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Otranto entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione. Il presente accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

6. Nell'eventualità il soggetto proponente non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo di Programma si intenderà risolto in pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica, quale "E1 agricola produttiva normale".

7. Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, l'Amm/ne Comunale di Otranto, rilascerà alla ditta "Casevacanze s.r.l." la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.

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

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

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

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

- Un componente nominato dal Presidente della regione;
- Un componente nominato dal Sindaco del Comune;

- Un componente nominato dal soggetto proponente;
- Un componente nominato dal Presidente del tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

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