



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 33 del 13/03/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 febbraio 2002, n. 12

LL.RR. n.34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo in c.da "Principe" nel Comune di Mattinata (FG). Ditta: "Bisceglia Silvano Pompeo".

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

""La legge regionale 19 Dicembre 1994, n' 34 "Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e artigianale" così come modificata ed integrata dalla L.r. n.8 del 28.01.1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

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

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di Mattinata, ha richiesto, con nota n. 9229 del 21/09/2000, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte del Sig. Bisceglia Silvano Pompeo, di un complesso turistico - ricettivo in c.da "Principe".

Dalla relazione dei contenuti e valutazione tecnica dell'intervento programmato, effettuata dal Dirigente del Settore 3° dell'Ufficio tecnico del Comune di Mattinata - rimessa unitamente agli elaborati grafici posti a base della richiesta di Accordo di Programma si rileva, tra l'altro, quanto di seguito si riporta:

1. Il sig. Bisceglia Silvano Pompeo, pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (CT2A) non detiene l'effetto di operatività delle stesse e quindi l'effetto di "operatività giuridica" in quanto gli interventi edilizi in tale zona sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Il sig. Bisceglia Silvano Pompeo non è proprietario, infatti, per sua stessa ammissione dell'intera area CT2A, e riferisce che non ha mai negato il suo assenso ad una lottizzazione onnicomprensiva ed unica, ma avendo l'altra ditta proprietaria della restante area di lottizzazione presentato un piano per comparti in deroga al PRG ha escluso la possibilità di un unico e corale intervento.

2. La documentazione tecnica predisposta ed allegata è conforme a quanto previsto nelle linee guida per l'applicazione della legge regionale n. 34/94 come integrata dalla legge regionale n. 8/98.

3. Le urbanizzazioni primarie ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 sono a totale carico del richiedente.
4. Sono stati rispettati gli indici e parametri urbanistici edilizi di piano, nonché le norme del Regolamento Edilizio.
5. Si ritiene idoneo il Piano Occupazione che prevede n. 18 unità lavorative.
6. E' stata verificata anche la coerenza interna del Piano Economico finanziario: esso, infatti, risulta credibile nei presupposti, nelle sue analisi e nelle sue conclusioni.

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

Il sig. Bisceglia in data 23/10/2000, atteso che le aree interessate dall'intervento proposto, risultavano incluse come zona "2" nella perimetrazione del Parco Nazionale del Gargano, attivava autonomamente le procedure previste dal D.P.R. 12.4.1996 per ottenere l'autorizzazione V.I.A. dal competente Assessorato Regionale all'Ambiente.

Nel contempo con nota n. 8478 in data 29.08.2000 il Sindaco del Comune di Mattinata convocava per il giorno 28.09.2000 apposita conferenza di Servizi per l'esame e l'acquisizione dei pareri, sui vincoli gravanti sulle aree interessate dall'intervento, da esprimersi da parte degli Enti e/o Uffici competenti sull'istanza di Accordo di Programma presentata dal Sig. Bisceglia Silvano Pompeo.

La suddetta Conferenza di Servizi ha avuto diversi aggiornamenti, in particolare nella seduta del 13/11/2000 sono stati acquisiti i pareri di seguito riportati:

1) Per quanto attiene il vincolo idrogeologico, il rappresentante dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste esprimeva parere favorevole a condizione che si presenti relazione geologica e dichiarazione di responsabilità del Geologo;

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

3) I rappresentanti, della Soprintendenza BB.AA.AA.AA.SS. e del Parco Nazionale del Gargano si riservavano di fare ulteriori sopralluoghi e di esprimere il proprio parere di competenza.

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

L'Assessore regionale, dott. Santaniello, precisa che il procedimento attivato mediante la conferenza di servizi, prevale l'acquisizione di tutti i pareri e Nulla Osta contemplati nella fase endo procedimentale quali, nella fattispecie i pareri resi e acquisiti da parte del Genio Civile per il vincolo sismico e dell'Ispettorato Forestale per il vincolo idrogeologico, fermo restando la emissione dei provvedimenti da parte degli altri enti o uffici presenti alla conferenza di servizi (Ente Parco e Soprintendenza) che sono previsti dalla vigente legislazione a conclusione dell'Accordo di Programma. Si precisa che l'Ente Parco e la Soprintendenza sono stati invitati per valutazioni e osservazioni preliminari.

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

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

In data 03/04/2001 il responsabile dell'Ufficio Tecnico del 3° settore del Comune di Mattinata, a seguito dell'entrata in vigore dei PUTT/Paesaggio ed alla luce degli esiti della Conferenza di Servizi del 28.11.2000 ha trasmesso, per la definizione del richiesto Accordo di Programma, all'Assessorato Regionale all'urbanistica la sottoelencata ulteriore documentazione:

- copia della variante/ter delle tav. n.4 ter, 4a-ter, 4b-ter 5-ter e 5cter - relazione di accompagnamento.

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 nei P.F. parte come zona "C6" e parte come zona agricola; nel P.R.G. in itinere, come zona "CT2A" con previsione di realizzare un centro turistico integrato e parte come zona "agricola" della superficie complessiva di circa mq. 147.438 (riportata in catasto alle particelle nn. 98, 99, 573 e 101 del foglio di mappa n. 19 e p.lle n° 16, 580, 581 e 582 del foglio di mappa 30 in c.da "Principe" lungo la strada provinciale "Mattinata - Vieste"), di cui mq. 78.820 interessati dall'intervento.

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

- Superficie totale dell'area di intervento
mq. 78.820;
- Superficie coperta: mq. 11.849;
- Rapporto di copertura 15.03%;
- Volume di progetto: mc. 35.166;
- Altezza max fabbricati ml. 9.60;
- Densità edilizia territoriale 0.45 mc/mq.
- Parcheggi privati (legge n. 122/89) mq. 3517
- Aree per standards pubblici
(art. 5 - punto 2 - del D.M. 2/04/68 n. 1444):
- parcheggi pubblici mq. 5.460;

- verde pubblico mq. 8.345.

La proposta di intervento consiste nella realizzazione di un complesso turistico ricettivo in località principe nel Comune di Mattinata.

Il complesso sorgerà a ridosso del porto turistico, a monte della strada Prov.le 53 Mattinata-Vieste ed a valle della SS 89 Mattinata-Vieste.

L'intervento prevede la realizzazione di un Hotel ed unita ricettive singole (residence) per un totale di 586 posti letto.

Sono inoltre previsti percorsi pedonali panoramici di servizio, n° 7 aree di parcheggio, n° 4 aree attrezzate a verde e sport, campo da tennis, spogliatoi e percorsi "nature", bar piscina e teatrino all'aperto.

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

Tav. n. 0 - Documentazione fotografica

Tav. n. 1 ter - Relazione Tecnica;

Tav. n. 1a ter - Relazione economico finanziario e occupazionale

Tav. n. 2 - Corografia

Tav. n. 3 - PRG stralcio;

Tav. n. 4 ter - Planimetria catastale

Tav. n. 4a-ter - Planimetria catastale PUTT

Tav. n. 4b-ter - Planimetria Catastale PRG & P.d.F.;

Tav. n. 5a ter - Sistemazioni esterne;

Tav. n. 5c ter - Profili longitudinali;

Tav. n. 5d ter - Sistemazione esterna, planovolumetrico Urbanizzazione primarie e secondarie

Tav. n.6a - Residence Tipo "A" (Piante, prospetti e sezioni

Tav. n. 6b - Residence Tipo "B" (Piante, prospetti e sezioni

Tav. n. 7 - Hotel - Pianta piano terra

Tav. n. 7a - Hotel - Pianta piano primo

Tav. n. 7b - Hotel - Pianta piano secondo

Tav. n. 7c - Hotel - Pianta piano copertura

Tav. n. 7d - Hotel - Prospetto sud

Tav. n. 7e - Hotel - Prospetto nord

Tav. n. 7f - Hotel - Prospetto est

Tav. n. 7g - Hotel - Prospetto ovest

Tav. n. 7h - Hotel - sezione AA

Tav. n. 7i - Hotel - Sezione BB

Tav. n. 8 - Particolare Lotto;

Visure catastali con estratti di fogli di mappa;

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 "D" ed in piccola porzione nell'ambito territoriale "C".

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

sul livello del mare, di cui alla legge regionale n. 56/80 ed alla legge regionale n. 30/90.

Pertanto potendosi prevedere, nel rispetto del bene distinto "costa", l'edificazione entro i trecento metri, la dislocazione dei vari manufatti ha sicuramente, in maniera più congrua saputo integrarsi con l'ambiente naturale circostante; ciò ha portato ad accrescere le distanze dei prospetti ed a garantire, ad ogni unità immobiliare, una integrale continuità visuale con la costa nonché una immediata e biunivoca accessibilità tra le zone litoranee e quelle retrostanti.

Sono state limitate al minimo le altezze dei muri di contenimento, nonché i movimenti di terra tra fabbricati e le strade, introducendo tra i diversi siti edificatori adeguate cortine arboree, con essenze di alto fusto, frammiste a siepi ed arbusti con la funzione di mitigare l'impatto visivo dell'insediamento, che in ogni caso risulta inferiore a quanto consentito e pertanto perfettamente compatibile con l'ecosistema circostante.

Per quanto riguarda le strade e gli accessi al complesso turistico e ricettivo sono state previste nell'ultima redazione del progetto le seguenti varianti:

Il collegamento della SS. N.89 verrà effettuato sfruttando la strada vicinale esistente denominata "Cima del Principe" con innesto pertanto nella medesima. In tale modo non si opererà lo sconfinamento territoriale previsto in sede di primigenita progettazione e pertanto la configurazione planimetrica dell'area interessata dall'intervento progettuale in parola, corrisponderà a quanto previsto a livello di zonizzazione comunale (Leggi PRG);

La viabilità interna, in tale modo sarà anche più snella (meno tornanti) ma non si avrà alcun decremento in ordine alle pertinenze relative (parcheggi e standards inerenti).

Le zone di accesso al complesso turistico, sia a monte che a valle, non comporteranno l'esecuzione di alcuna opera d'arte significativa onde evitare qualsiasi manomissione al suolo e per conservare i parametri visuali e paesaggistici del sito praticamente inalterati.

Il verde pubblico è concentrato per la maggior parte in radure naturali ed è debitamente servito dall'apposito sentiero pedonale.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Mattinata si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico - ricettivo con annessi servizi, ricorrendo le disposizioni di cui al 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 alberghiera sia nel P.F. vigente che nel P.R.G. adottato.

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

- parte delle aree interessate dall'intervento proposto da zona "agricola" di P.F. e P.R.G. adottato a zona "turistico-ricettiva";
- variante al P.F. vigente (per la ritipizzazione da zona "C6" a zona "turistico-ricettiva");
- variante al P.R.G. adottato (per la modifica alle N.T.A. del P.R.G. per le aree già tipizzate "CT2A" che subordinano gli interventi nella zona alla preventiva redazione ed approvazione di idonea strumentazione urbanistica esecutiva).

Il tutto con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, e riferiti al coacervo di aree interessate, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dal Sig. Bisceglia Silvano Pompeo. 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 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) Rilascio da parte dell'Assessorato Regionale all'Ambiente del provvedimento positivo di competenza in ordine alla Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del D.P.R. 12.4.1996 e ciò prima della emissione del Decreto del Presidente della G.R. che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma.

5) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

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

a) che l'attività del complesso turistico - ricettivo da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 18 unità;

b) Il Comune di Mattinata ha attestato che in base alla strumentazione urbanistica generale vigente la parte di aree avente specifica destinazione turistica al momento non è giuridicamente efficace.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dal Sig. Bisceglia Silvano Pompeo 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. 18 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

3) Inalienabilità delle singole unità costituenti il complesso turistico - ricettivo a realizzarsi.

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

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

della G.R.

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

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

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

Parimenti dagli del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade, partendo da valle, per una piccola parte in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D" e per (a restante parte in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D").

Il progetto in parola interessa per quanto riguarda la quasi totalità delle volumetrie e delle urbanizzazioni l'ambito territoriale esteso di tipo "D" (ed in piccola porzione, anche l'ambito territoriale "C").

La Relazione di Progetto (1 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, la superficie territoriale interessata dall'intervento progettuale in parola, non palesa alcuna peculiarità specifica; in tale ambito si è anche previsto, riferendosi alle indicazioni progettuali, di contenere i movimenti di terreno;
- sotto l'assetto "copertura botanico - vegetazionale", non si rilevano nell'area interessata, la presenza di alcuna specie fioristica rara, o di particolare interesse biologico-vegetazionale, né in via di estensione; in tale ambito le medesime indicazioni progettuali discettano di interventi mirati alla conservazione delle specie arboree esistenti ed all'innesto di essenze arboree adeguate e di contorno (della flora indigena);
- sotto l'assetto della "stratificazione storica della organizzazione insediativa", il sito interessato, dal progetto in esame, non appare minimamente interessato da beni storico-culturali significativi e/o degni di nota, nello specifico merito; in tale ambito v'è anche da precisare che (e previsioni progettuali non vanno affatto a coinvolgere eventuali beni dislocati in zone limitrofe ed esterne al predetto sito.

Le complessive previsioni di progetto, e per la parte edilizia, caratterizzata da una tipologia a gradoni che si adagia sul terreno, con altezza massima di m.9.60 per l'edificio destinato ad Hotel e utilizzo di materiali e colori tipici dei luoghi, e per la viabilità che asseconda le curve di livello e per la localizzazione delle urbanizzazioni secondarie, risultano coerenti con gli indirizzi e le direttive di tutela degli Ambiti Territoriali Estesi interessati nonché con le prescrizioni di base dell'Ambito Territoriale Distinto Costa - (interessato da edificazione ad una distanza minima oscillante mediamente intorno ai 230 m. dal Demanio Marittimo).

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

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

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4, comma 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 dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Mattinata per la realizzazione, in variante alla vigente strumentazione urbanistica generale vigente ed adottata, da parte del sig. Bisceglia Silvano Pompeo di un complesso turistico - ricettivo in c.da "Principe" nel territorio del Comune di Mattinata;

DI RILASCIARE il parere paesaggistico di cui all'art.5.03 delle N.T.A. dei 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.

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

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Mattinata rappresentato Sindaco pro-tempore arch. Angelo IANNOTTA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo con annessi servizi nel Comune di Mattinata da parte del Sig BISCEGLIA Silvano Pompeo.

PREMESSO:

a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi

che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;

c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

a) che il sig Bisceglia S. Pompeo ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Mattinata, di un complesso turistico - ricettivo con annessi servizi;

b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Mattinata ha richiesto, con istanza n. 9229 del 21/09/2000, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo parte del Sig BISCEGLIA Silvano Pompeo in variante alla strumentazione urbanistica generale vigente ed adottata;

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Mattinata:

a) che lo strumento urbanistico vigente ed adottato nel Comune di Mattinata dispone di aree con destinazione specifica ma giuridicamente non efficaci per la realizzazione del complesso turistico-ricettivo con annessi servizi programmato dal Sig. BISCEGLIA Silvano Pompeo e per-tanto è stata individuata apposita area dell'estensione mq. 78.820;

b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 78.820 (parte della maggiore estensione pari a mq.147.438), risulta censita in catasto terreni in agro di Mattinata al foglio n° 19 p.lle nn° 98, 99 573 e 101 ed al foglio no 30 p.lle 16, 580, 581 e 582;

c) che Sig. BISCEGLIA Silvano Pompeo si è impegnato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie al complesso alberghiero, nella misura dovuta per legge, ed ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 18 unità.

VISTA

la deliberazione n. ____ del _____ con la quale la G.R. ha autorizzato con prescrizioni e condizioni il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Mattinata ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per (a realizzazione dell'intervento da parte del Sig. BISCEGLIA Silvano Pompeo.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

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

_____;

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

4) Il Sig. BISCEGLIA Silvano Pompeo, inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;

5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Mattinata ed il Sig BISCEGLIA Silvano Pompeo 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 il Sig. BISCEGLIA Silvano Pompeo, di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;

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

e) inalienabilità delle singole unità costituente il complesso turistico ricettivo;

f) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 18 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

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

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

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

7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.

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

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo Comunale rilascerà al Sig BISCEGLIA Silvano Pompeo, la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 - 30 comma - L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 e a carico della persona proponente.

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

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

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

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

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

Il Sindaco del Comune Il Presidente dlela
di Mattinata Regione Puglia
Arch. Angelo Iannotta Dott. Raffaele Fitto
