



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 124 del 01/10/2002**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 agosto 2002, n. 1149

Martina Franca (TA) - LL.RR. 34/94 e 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso Turistico Alberghiero nel Comune di Martina Franca (TA). Ditta "Valdarello 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 di Settore, riferisce quanto segue.

"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 dall'art. 34 del D.lg 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'ampliamento 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 Martina Franca con nota n. 9245 del 19.6.2001, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta "Valdarello s.r.l. di un complesso turistico alberghiero, con l'impiego di un incremento occupazionale di 15 addetti, inviando con la citata nota prot. 9245/2001 i seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica;
- 2) Relazione geologica tecnica;
- 3) Norme tecniche di attuazione;
- 4) Schema di convenzione;
- 6) Studio di impatto paesaggistico;
- 7) Relazione per la valutazione di Incidenza Ambientale;
- 8) Schema di Convenzione;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Atto di proprietà;
- 11) Business Plan;
- 12) Planimetrie (1:1000, 1:2000, 1/25000);
- 13) Planimetrie delle sistemazioni (1:1000);
- 14) Planimetrie stato di fatto (1:500);
- 15) Planimetrie sistemazione esterne (1:500);

- 16) Planimetrie delle coperture (1:500);
- 17) Piante e prospetti della Masseria (1:200);
- 18) Piante albergo (1:200);
- 19) Prospetti albergo (1:200);
- 20) Prospetti e sezioni (1:200);
- 21) Sezioni (1:500).

Con successiva nota prot. n. 3843 del 12/04/2002, a seguito di richiesta integrativa della documentazione trasmessa richiesta dal Settore urbanistico con nota prot. n. 2281/1 del 28/2/2002 sono stati trasmessi i seguenti atti:

- 1) Relazione di accertamento tecnico a firma del Dott. Agr. Daniele ZACCARIA con allegata documentazione fotografica e corografia su base ortofotocarta riportante l'esatta consistenza ed individuazione delle aree boscate esistenti;
- 2) Copia del BUR n. 14 del 29/01/2002 riportante la determina del Dirigente del Settore Regionale all'Ambiente sulle procedure di VIA e valutazione di incidenza.

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 Martina Franca ed in particolare dal parere del Capo Ripartizione Tecnica datato 4.06.2001 risulta in sintesi quanto segue.

- 1) l'area interessata dall'intervento è censita in catasto al foglio n° 210, p.lle nn° 72, 73, 74, 78, 103, 182, 183, 184, 185, 186, 75, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 91, 94 e si estende catastalmente per complessivi mq. 172.993;
- 2) la stessa area individuata per la realizzazione della struttura ricettiva turistico alberghiera tramite il recupero e l'ampliamento della Masseria Valdarello esistente su aree tipizzate dal vigente P.R.G. rispettivamente zona F2/2 (agricola residenziale) la particella n. 94, zona F2/3 (Boschi) le restanti particelle;
- 3) il vigente strumento urbanistico non prevede zone urbanistiche destinate a strutture turistico alberghiere;
- 4) per poter inquadrare le previste trasformazioni del lotto, il proponente ha fissato una densità territoriale D.T. 20.000 mc/ha;
- 5) destinazione richiesta, da zona F2/2 ed F2/3 a zona produttiva per attrezzature turistico-alberghiere;
- 6) la zona risulta servita dalle principali reti pubbliche ( Enel, Telecom, AQP) ad eccezione della rete del gas e della fognatura;
- 7) l'intervento prevede un incremento occupazionale di n. 15 addetti;
- 8) l'area d'intervento avrà accesso dalla strada provinciale Martina Franca- Grottaglie e sarà dotata della opere di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- 9) la ditta si è impegnata a cedere gratuitamente le aree a standard di cui all'art. 5 comma 2 del DM 1444/68 (80% della superficie lorda di pavimento riferito a tutto l'intervento di cui almeno il 50% a parcheggio oltre a quello da destinare a parcheggio privato ai sensi dell'art. 2 della legge n. 122/89;

10) La realizzazione dell'intervento prevede l'utilizzazione dei seguenti indici e parametri:

Nuovo volume edificato

(albergo) 39.749 mc.;

Volume corpi esistenti 4.272 mc.;

Superficie lorda di pavimento

(esistente + nuovo) 11.069 mq.;

Area a standard art. 5

comma 2° 8.972 mq >8855;

Parcheggi ex L. n. 122/89

art. 2 4.450 mq. > 4402.1;

Alteza media 8,88 m.:

Distanze dalle strade 20,00:

Distanza dai fabbricati 5,00;

I.f.t. previsto 0,26 mc/mq.

11) verificata la conformità della documentazione tecnica;

12) Verificata la congruità, in termini di verifica e di proposta rispetto alle opere di urbanizzazione primarie ed alla cessione per le urbanizzazioni secondarie;

13) verificato che i luoghi oggetto di intervento ricadono in aree interessate da SIC e che è stata presentata apposita Relazione di Valutazione di Incidenza Ambientale che verrà trasmessa all'Assessorato all'Ambiente della Regione Puglia;

14) verificati che i luoghi oggetto di intervento ricadono in Ambiti Territoriali Estesi del tipo "C" del PUTT vigente e che risulta presentata dalla parte la verifica di compatibilità con il PUTT controllata positivamente da questo Ufficio;

15) verificata infine l'idoneità del Piano occupazionale, della coerenza interna del Piano Economico e Finanziario e i contenuti della bozza di convenzione.

Per tutto quanto sopra il Dirigente del Settore Urbanistico del Comune di Martina Franca ha espresso parere favorevole all'Accordo di Programma proposto dalla ditta "Valdarello s.r.l."

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T./Paesaggio dalla relazione di verifica di compatibilità predisposta dai progettisti e dalla relazione di accertamento tecnico redatta dal Dott. Agr. Daniele Zaccaria sulla consistenza ed individuazione delle zone boscate, si rileva che l'area interessata dall'intervento, con riferimento al livello dei valori paesaggistici presenti, ricade in un A.T.E. classificato di tipo "C", (art. 2.01 punto 1.3 N.T.A. del P.U.T.T./paesaggio).

Negli ambiti di valore distinguibile "C" il P.U.T.T. prevede, quale indirizzo di tutela, "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".

In detta relazione si evidenzia che l'area oggetto di intervento pur risultando interessata da specifiche peculiarità paesaggistiche e posizionata al contorno di sistemi in cui sono presenti peculiarità paesistiche degne di tutela, la proposta progettuale risulta studiata tenendo in debita considerazione le norme e prescrizione di base dettate dal PUTT al fine di contemperare l'intervento con le emergenze paesaggistiche e renderlo compatibile con il contesto ambientale circostante. L'area oggetto di intervento non è interessata da vincoli preesistenti precedentemente all'entrata in vigore del P.U.T.T./P

se non il vincolo idrogeologico.

Inoltre, la stessa area di intervento 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., in particolare l'area risulta interessata dal "vincolo Boschi- Macchie- Biotopi - Parchi", provvedendo, a tal proposito, a redigere apposita relazione di accertamento tecnico sulla consistenza ed esatta individuazione delle aree boscate per verificare la compatibilità delle opere previste in progetto con le norme e prescrizioni di tutela dettate dalle NTA del PUTT., la stessa area ricade in zona trulli secondo la cartografia tematica di P.U.T.T., come tutto l'agro di Martina Franca.

In relazione alle suddette emergenze la proposta progettuale pone in evidenza come l'intervento rispettando le norme e prescrizioni dettate dal PUTT per le singole emergenze non risulta interferire con alcun vincolo di immodificabilità assoluta previsto dalle N.T.A del P.U.T.T.

In particolare per quanto riguarda gli elementi strutturanti il territorio (Ambiti territoriali Distinti) lo studio redatto dai tecnici rappresenta quanto segue:

- Sistema dell'assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico:

dalla relazione di incidenza ambientale, allegata al progetto si rileva che l'area è interessata da vincolo idrogeologico ed il suolo si presenta di medio impasto, tendenzialmente calcareo, con profondità media molto ridotta (40-50 cm.) a causa della presenza di uno strato roccioso sottosuperficiale che, come si può osservare dal corredo fotografico, in alcuni punti è addirittura affiorante. La componente ambientale del suolo, per le particelle attualmente destinate alla produzione agricola, pertanto non appare in uno stato naturale ma abbondantemente modificato dalla azione antropica e pertanto su di essa non trovano ragione di sussistere le finalità di conservazione menzionate dalla normativa "Habitat" emanata dalla Comunità Europea. Le opere e gli interventi da realizzare per la costruzione del complesso turistico-alberghiero, non altererà in maniera significativa lo stato attuale del suolo, non rilevandosi impatti significativi, data la modesta entità delle attività di scavo, di rinterro e di costipamento da realizzarsi; i riporti di materiale terroso necessari per la regolarizzazione dell'area, insieme alla realizzazione di alberature con essenze locali, consentiranno la conservazione dell'aspetto irregolare ed ondulato caratteristico di tutto il paesaggio circostante, limitando al minimo gli impatti visivi sullo stesso.

Le azioni di compattamento degli strati superficiali di terreno, conseguenti alla sistemazione delle aree esterne, non rappresentano una modifica della circolazione idrica sotterranea, data l'irregolarità plono-altimetrica dell'intera zona e a causa della distribuzione non omogenea degli strati di roccia e terra lungo il profilo del suolo; non si notano compluvi di importanza strategica per l'area circostante o linee di scorrimento ben definite delle acque superficiali che verranno ad essere interrotte a seguito della realizzazione delle diverse opere e strutture; non si notano fasce di collegamento idrico che potrebbero essere modificate dall'intervento proposto. Pertanto le opere da realizzare per la costruzione del complesso turistico-alberghiero non determineranno nel loro insieme una modifica sostanziale della rete idrica naturale, dal momento che esse non andranno ad influire significativamente sulle linee di pendenza esistenti, qualche effetto, comunque molto ridotto potrebbe essere arrecato sulla percolazione delle acque meteoriche verso gli strati profondi a seguito della azione di compattamento del suolo, non facilmente quantificabile a causa della stratificazione irregolare di strati rocciosi e di terreno lungo il profilo del suolo. Inoltre, tutta la zona SIC e quindi anche la zona interessata dall'intervento è caratterizzata dalla presenza di una falda sotterranea di tipo artesiano, ad una profondità consistente (superiore ai 100 mt) che pertanto non risulterà per nulla influenzata dall'intervento proposto, sia per il carattere puntuale e non esteso dello stesso, ma anche a causa dell'entità delle opere a realizzarsi.

In definitiva, il complesso delle opere a realizzarsi non determinerà alcuna modifica significativa degli equilibri e dei regimi idrici attualmente esistenti, né le stesse saranno di ostacolo ad eventuali finalità di conservazione del regime idrogeologico in atto.

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica:  
dalla relazione di incidenza ambientale, allegata al progetto si rileva che parte dell'area è interessata dalla presenza di zone boscate associate con alcune specie arbustive di macchia mediterranea non distribuite in maniera omogenea sull'intera area d'intervento ma risulta ben delimitata associata ad aree destinate a seminativo ed ad estensioni di arboreti specializzati (oliveti, mandorleti e vigneti elevati ad alberello) che rappresentano comunque una forma di agricoltura di tipo intensiva. All'interno delle aree boscate e sulle pareti rocciose risulta presente un tipo di vegetazione assai scarsa e povera di specie costituita prevalentemente da comunità vegetali permanenti, floristicamente stabili con scarse possibilità evolutive. La stessa relazione fa presente che sull'area d'intervento, come in tutta l'area individuata quale zona SIC, risultano presenti specie di flora e di fauna indicati nel formulario standard delle liste delle direttive emanate dalla Comunità Europea, anche se marginalmente presenti sull'area d'intervento ma concentrate in maniera più diffusa nelle aree di maggior interesse naturalistico e conservativo così come può desumersi dalla cartografia elaborata (vedi figure 3 e 4 allegate alla relazione). Con la medesima relazione viene precisato che le opere progettate saranno realizzate a non meno di mt. 100 dall'area annessa alle zone boscate esistenti, così come prescritto dall'art. 3.10 delle NTA del PUTT. In particolare viene precisato che l'intervento proposto non prevede né il taglio di vegetazione spontanea né l'espianto di essenze arboree o arbustive, ma gli immobili a realizzarsi sono ubicati nell'area attualmente destinati ad attività agricola di tipo intensiva e né le azioni di scavo e di riporto di terreno andranno ad interferire minimamente con gli apparati radicali di specie arborea e arbustiva dal momento che le costruzioni saranno realizzate nelle aree destinate a seminativo. Per quanto attiene alle specie animali prevalenti e al complesso della fauna naturale presente, non si evidenziano modificazioni sostanziali degli equilibri a causa della realizzazione dell'insediamento, la cui alternativa è rappresentata dall'esercizio dell'attività agricola di tipo intensivo che rappresenta motivo di perturbamento e di degrado irreversibile degli equilibri naturali preesistenti.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa:  
dagli elaborati trasmessi si rileva che sull'area oggetto d'intervento è presente un complesso masserizio costituito da fabbricati e trulli, per i quali il progetto prevede un recupero funzionale da destinare ad attività alberghiere, nonché da una chiesetta ottocentesca ed una statua dell'antenato dell'originario proprietario, per detti beni è previsto solo la semplice pulizia. L'area pur ricadendo in zona trulli secondo la cartografia tematica di P.U.T.T., come tutto l'agro di Martina Franca, non è interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore. Il lotto è interessato da costruzioni a trullo in cattivo stato di conservazione che saranno recuperati secondo le tecniche costruttive tradizionali e nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali e delle loro caratteristiche.

In considerazione delle peculiarità dell'area per la quale è richiesta la variante urbanistica, in riferimento al contesto paesaggistico in cui è inserita, si può ritenere che il programma costruttivo proposto non comporterà alterazioni significative sotto tutti i profili dei sistemi sopra elencati. L'intervento risulta compatibile con il paesaggio contermini, tenuto conto che la proposta progettuale risulta predisposta nel rispetto delle limitazioni imposte dal PUTT per le emergenze evidenziate sull'area d'intervento.

L'intervento proposto non comporterà pertanto alterazioni significative sia sul sistema geomorfologico, sia sul sistema botanico-vegetazionale, sia sul sistema storico-culturale.

In attuazione agli indirizzi di tutela, inoltre, il programma di costruzione prevede la conservazione dell'assetto geomorfologico esistente, e la messa a dimora lungo il confine di alberature tipiche della zona e il mantenimento dei muri a secco esistenti ed eventuali nuovi muri di recinzione saranno realizzati con muratura a secco come gli esistenti.

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 non interferisce sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. 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 indirizzi 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.

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA del P.U.T.T./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 e comunque per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto del territorio 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.
- all'interno del lotto siano messi a dimora 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 ditta "Valdarello 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 tipizzazione dell'area, da zona agricola-residenziale F2/2 e zona F2/3 a zona per impianto produttivo di tipo turistico-alberghiero, 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.

La stessa variante si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla localizzazione dell'area contigua ad un ambito territoriale già antropizzata interessata da diffuse costruzioni ed allo stato già servita dal sistema infrastrutturale viario di accesso all'area d'intervento, munita di opere di urbanizzazioni già a servizio del complesso esistente (Masseria Valdarello).

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Obbligo da parte della Ditta "Valdarello 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 in conformità alle disposizioni di legge e vigenti in materia, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della Ditta "Valdarello s.r.l.", in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (15 addetti a regime) 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 del Consorzio proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale

di Martina Franca ratificherà il presente Accordo di Programma;

3) Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2;

4) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato dovrà essere pari a quella prevista in progetto e comunque tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n° 122/89 e s.m.;

5) Nella realizzazione della struttura e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada.

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

7) Sia preventivamente acquisito il parere favorevole dell'Ente competente alla tutela del vincolo idrogeologico a cui l'area d'intervento risulta vincolata;

8) Inalienabilità delle singole unità costituenti il complesso turistico-alberghiero.

L'intervento comporta, come già detto, variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) 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 Martina Franca.

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

Come si rileva degli atti (PUTT/PBA) 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 G.R. con delibera n° 1284 del 10.10.2000.

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 e).

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01"

"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 dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

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 Martina Franca per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente dalla Ditta Valdarello s.r.l., di un complesso turistico-alberghiero nel territorio Comunale di Martina Franca.

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del P.U.T.T./Paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 5.01 delle citate N.T.A. e ciò prima del rilascio della C.E .

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 Martina Franca rappresentato dal 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 Martina Franca da parte della Ditta "Valdarello s.r.l.", con sede in Martina Franca.

### 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 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 turistico-alberghiero;

c) che, ai sensi dell'art 34 del D.Lvo. 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 Ditta "Valdarello s.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Martina Franca, di una struttura ricettiva turistico-alberghiero con annessi servizi in località "Guardarello";

b) che, in assenza di aree nello strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Martina Franca ha

richiesto, con istanza in data 19.06.2001, n.9245, 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 centro turistico-albergo con annessi servizi da parte della Ditta "Valdarello s.r.l.";

#### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Martina Franca:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di di Martina Franca non prevede aree con destinazione specifica per la realizzazione di un complesso turistico-alberghiero in località "Guardarello"; dalla Ditta "Valdarello s.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione mq 172.993 tipizzata in parte come zona agricola residenziale F2/2 e parte F2/3;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 172.933, risulta censita in catasto terreni in agro di Martina Franca al foglio n°210 p.lle nn. 72, 73, 74, 78, 103, 182, 183, 184, 185, 186, 75, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 91 e 94 è classificata in parte come zona agricola residenziale "F2/2" e parte zona "F2/3" nel P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Ditta "Valdarello s.r.l.";
- c) che la Ditta "Valdarello s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie al complesso turistico-alberghiero, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 15 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 Martina Franca 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 Ditta "Valdarello s.r.l.".

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Martina Franca 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 Martina Franca con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "Valdarello s.r.l." di un complesso turistico-alberghiero con annessi servizi in variante al vigente strumento urbanistico. L'area interessata dall'intervento è tipizzata nel vigente P.R.G. come zona agricola residenziale "F2/2" e zona F2/3 del Comune di Martina Franca. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera G.R. n. ... del.....;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. .... del .....
- 4) La Ditta "Valdarello 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

Martina Franca e la Ditta "Valdarello 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 Ditta "Valdarello 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.15 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 Martina Franca 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 agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Martina Franca. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Martina Franca, 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.

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 "Valdarello 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 Martina Franca 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 Martina Franca.

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 dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune Il Presidente Della  
Di Martina Franca Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

---