

REGIONE CAMPANIA - Giunta Regionale - Seduta del 11 luglio 2008 - Deliberazione N. 1172 - Area Generale di Coordinamento N. 16 - Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico-Ambientali e Culturali – **ART.12 L.R.16/04. Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura turistico alberghiera nel Comune di Gragnano (NA). Con allegato.**

PREMESSO CHE

- l'art. 12 della legge Regionale n°16 del 22 dicembre 2004 'Norme sul Governo del Territorio' disciplina le modalità di svolgimento degli Accordi di Programma quale strumento di concertazione e raccordo tra la Regione ed altre Amministrazioni Pubbliche al fine di garantire la composizione concertata tra una pluralità d'interessi pubblici;

- a tenore del citato articolo, l'Amministrazione Pubblica avente competenza primaria o prevalente sugli interventi oggetto dell'accordo promuove la conclusione dell'Accordo di Programma secondo le modalità del richiamato art. 12 della L.R. 16/04 procedendo, previa espressa dichiarazione dell'interesse pubblico sull'intervento proposto, alla convocazione di apposita conferenza di servizi di natura istruttoria al fine di acquisire i pareri tecnici prescritti dalla normativa di settore, modulo organizzativo procedimentale al quale partecipa il Dirigente del Settore 05 "Monitoraggio e Controllo degli Accordi di Programma" o suo delegato per la valutazione tecnico-amministrativa di competenza;

RILEVATO CHE

- la concertazione fra Amministrazioni pubbliche ha come riferimento le disposizioni normative recate dalla L. 241/90., L. 142/90, L. 662/96 e ll. ss. mm. ed ii. ed in ultimo la L.R. 16/04, espressioni del principio della podestà amministrativa e del coordinamento ovverosia svolgimento in via congiunta e collaborativa, da parte di più Enti pubblici, di una attività finalizzata ad uno scopo comune, al cui perseguimento vengono riferite le singole competenze;

- tra gli atti di concertazione si annovera l'Accordo di Programma come disciplinato dall'art. 12 L.R. 16/04, che costituisce uno strumento privilegiato per la definizione, programmazione, progettazione ovvero l'attuazione di opere pubbliche o di interventi di interesse pubblico che per la loro realizzazione richiedano la necessità di una azione integrata tra le varie Amministrazioni pubbliche;

ATTESO CHE

- Il Comune di Gragnano, con nota 8773 del 02.05.06 ha convocato Conferenza di Servizi preordinata alla conclusione di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 22 dicembre 2004 n° 16, per l'attuazione dell'intervento relativo alla "Realizzazione di una struttura alberghiera con annesso centro congressuale" in variante al P.R.G. vigente ed al P.U.T.(L.R.35/78) Penisola Sorrentina-Amalfitana.

- l'intervento consiste nella realizzazione di una struttura alberghiera con annesso centro congressuale articolata in struttura alberghiera della capacità ricettiva di 238 posti letto, centro congressuale, centro banchettistica, area fitness e benessere e rientra nei progetti di attuazione del Contratto d'Area Torrese-Stabiese II° protocollo aggiuntivo-CIPE-La Medusa s.r.l.;

- l'intervento non è conforme alle prescrizione dell'art 5 (norme di salvaguardia) del PUT (L.35/78) - che vieta il rilascio di concessioni ai sensi della L.10/77 - in quanto opera privata seppure di interesse pubblico;

- le molteplici difformità riscontrate dall'istruttoria tecnica del Settore Monitoraggio e Controllo degli Accordi di Programma ai vari livelli di pianificazione, a partire dalla necessità di una variante al PRG per la trasformazione di una parte di zona omogenea (part .cat 1706 e 1708) da B4(attività residenziale) a G (attività turistica), in uno alla variazione di adeguamento del PRG del Comune di Gragnano della destinazione d'uso susseguente all'utilizzo a fini urbanistici per attività turistica, dei suoli B4 ed all'utilizzo dell'istituto dell'asservimento di un suolo contiguo, sono state rappresentate in sede di conferenza di Servizi;

- le condizioni proposte dal Settore Monitoraggio e Controllo degli AdP, quali prescrizioni al progetto originario, sono state totalmente recepite dalla Società proponente e trasfuse in una nuova progettualità che è stata oggetto di parere favorevole espresso dal rappresentante del Settore Monitoraggio e Con-

trollo AdP ai sensi del comma 16 dell'art.12 della L.R.16/04 nell'ultima seduta della Conferenza di servizi del 24 gennaio 2008, conclusasi con l'approvazione del progetto di che trattasi.

- lo stesso Comune di Gragnano ha recepito le prescrizioni proposte dal Settore Monitoraggio e Controllo AdP trasfondendole nella deliberazione di Giunta Comunale n.263 del 14/12/2007, nella quale ha riconsiderato le scelte urbanistiche, correlate alla realizzazione della struttura in oggetto, in precedenza operate, riguardanti la pubblicizzazione dell'atto di asservimento e la necessità di individuazione in situ degli standard, peraltro, ribadendo l'interesse pubblico dell'iniziativa;

- il Settore Monitoraggio e Controllo degli Accordi di Programma nella seduta della Conferenza di Servizi del 24 gennaio 2008, visti i pareri positivi alla realizzazione della nuova progettazione resi dagli Enti intervenuti, ha espresso parere positivo alla conclusione di un Accordo di Programma che preveda da parte dell'Amministrazione Regionale la formalizzazione della proposta al Consiglio Regionale di procedere ad una variante all'art.10 della L.R.35/87 e ad una contestuale deroga all'art.5 della medesima legge.

PRESO ATTO

- dell'allegata relazione del Settore 05 Monitoraggio e Controllo degli Accordi di Programma, che forma parte integrante e sostanziale del presente Atto, dalla quale emerge la conclusione favorevole della Conferenza di Servizi istruttoria preordinata alla conclusione di apposito Accordo di programma;

CONSIDERATO CHE

- la Conferenza di Servizi si è conclusa con esito favorevole e pertanto, si può procedere, in ordine all'intervento di che trattasi, alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra i rappresentanti delle Amministrazioni interessate secondo i contenuti di cui all'art. 12, comma 12 della citata legge regionale 16/04;

RILEVATO CHE

- l'intervento risulta in variante al P.R.G. vigente del Comune di Gragnano ed al Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) L.R.35/87 -Penisola Sorrentina Amalfitana;

- la realizzazione dell'intervento di che trattasi attraverso l'Accordo di Programma involge scelte strategiche che rientrano tra le attività caratterizzate da discrezionalità politica o politico-amministrativa;

RITENUTO, per quanto sopra riportato, di dover provvedere in merito;

VISTO

- la L. 241/90, la L.142/90 e ll. ss. mm. e ii.;

- la L.R. 16/04, la L.R. 24/05;

- la Delibera di Giunta Regionale n° 635 del 21.05.2005;

Propone e la Giunta in conformità a voto unanime

DELIBERA

Per tutto quanto precedentemente espresso che qui si intende riportato e confermato, di:

- 1) partecipare alla conclusione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/04, promossa dal Comune di Gragnano per l'approvazione del progetto "realizzazione di una struttura alberghiera con annesso centro congressuale";
- 2) Delegare l'Assessore Regionale al Governo del Territorio alla stipula dell'Accordo di Programma di che trattasi;
- 3) demandare ad apposita delibera di Giunta la richiesta al Consiglio Regionale di variazione al Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) L.R.35/87-Penisola Sorrentina Amalfitana, finalizzata alla attuazione dell'intervento di realizzazione di una struttura alberghiera con annesso centro congressuale;

- 4) trasmettere la presente delibera all'Assessore all'Agricoltura e Attività Produttive responsabile unico del Contratto d'Area Torrese-Stabiese, all'Assessore Regionale al Governo del Territorio, all'A.G.C. Gabinetto Presidente Giunta Regionale, all'A.G.C. 16 Governo del Territorio, al Settore 05 Monitoraggio e Controllo degli Accordi di Programma per quanto di competenza nonché al Settore Stampa, Documentazione ed Informazione e Bollettino Ufficiale per la pubblicazione sul B.U.R.C.

Il Segretario

D'Elia

Il Presidente

Bassolino

Relazione del Settore Monitoraggio e controllo Accordi di Programma sulla Richiesta di Accordo di Programma fatta dal Comune di Gragnano (NA) per la realizzazione di una struttura turistico alberghiera.

Su richiesta della soc. "La Medusa" srl, il Comune di Gragnano ha indetto una Conferenza di Servizi preordinata alla stipula di un Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura alberghiera articolata come segue:

Struttura alberghiera della capacità ricettiva di 238 posti letto

Centro Congressuale

Centro per banchettistica

Area fitness e benessere

L'iniziativa è stata dichiarata ammissibile al Contratto d'area Torrees-Stabiese-2° protocollo aggiuntivo-bando ex L.488/92 del 20 gennaio 2006

REGIME VINCOLISTICO

L'area individuata ricade in vincolo archeologico Cs "Area di Tutela Archeologica"

L'area fa parte del territorio di competenza dell'Autorità di Bacino del Sarno ed è situata in zona di "Pericolosità bassa o trascurabile" del piano stralcio per l'assetto idrogeologico

Il comune di Gragnano è in zona sismica S6

Il Comune di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L.1497/39 con D.M. BB.AA. del 23/3/1985

Il Comune di Gragnano è soggetto alle prescrizioni del P.U.T. dell'area Sorrentino-Amalfitana, di cui alla L.R.35/87.

QUADRO URBANISTICO E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Il comune di Gragnano è dotato di PRG approvato con Decreto Commissario ad Acta n.11/87 del 20/7/1987 non adeguato al PUT dell'Area Sorrentino-Amalfitana. La variante al Prg di adeguamento al PUT è stata dichiarata non conforme al PUT con delibera di Giunta Regionale dell'ottobre 2005

L'area individuata per la realizzazione del complesso si trova in zona territoriale 4 "riqualificazione insediativi ed ambientale di 1° grado" del PUT

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO COME PROSPETTATO

I suoli su cui si vuole realizzare l'intervento sono distinti se pur contigui all'interno del PRG tra due zone omogenee:

part.cat 1202 zona omogenea G (attività alberghiera);

part.cat.1706 e 1708 zona omogenea B4 (attività residenziale),

inoltre viene evidenziata la presenza di un altro suolo part 1203 asservito con atto di natura privatistica al limitrofo suolo part 1202

Viene proposto pertanto attraverso il ricorso all'istituto dell'accordo di Programma la trasformazione di queste zone del PRG in zona omogenea H "insediamenti turistici ricettivi" consentita dall'art.17 della L.R.35/87

Il progetto è stato dichiarato di interesse pubblico dal Comune di Gragnano con delibera di Giunta n.263 del 14/12/2007

Il Comune di Gragnano nella relazione tecnica istruttoria ,parte integrante della citata deliberazione, nel confermare il ricorso all'Accordo di Programma ,evidenzia che le dimensioni dell'intervento proposto comportano il superamento del limite di 3 mq per abitante indicato all'art.10 della L.R.35/87 per le superfici utili lorde da destinare ad usi terziari di proprietà privata,e pertanto chiede una deroga al limite ricordato previsto dal PUT

Inoltre il Comune evidenzia che le aree da destinare ad attrezzatura pubbliche di cui all'art.11 della L.R.35/87 (15mq per ogni 20mq di superficie utile di norma ripartite nel modo seguente:10 mq per verde,gioco libero e sport,3mq per parcheggi,2 mq per attrezzature di interesse comunale) sono state reperite all'interno del lotto interessato all'intervento e migliorano l'offerta di sosta nella zona intorno all'incrocio di via Castellammare con la S.S.366 per Agevola,individuata nel Piano Generale del Traffico Urbano,approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.48/2000.Il Comune registra inoltre nel deliberato,con ciò dando valore di atto pubblico alla dichiarazione, l'asservimento di un area individuata (part.1203 sup.1.039 mq) ai fini della realizzazione dell'intervento proposto

ISTRUTTORIA DEL SETTORE

Occorre innanzitutto considerare le molteplici difformità riscontrate ai vari livelli di pianificazione a partire dalla necessità di una variante al PRG per la trasformazione di una parte di zona omogenea (part .cat 1706 e 1708) da B4(attività residenziale) a G (attività turistica),in uno alla variazione di adeguamento del PRG del Comune di Gragnano,della destinazione d'uso susseguente all'utilizzo a fini urbanistici per attività turistica,dei suoli B4

Vi è da considerare inoltre che l'utilizzo dell'asservimento citato sortisce gli effetti urbanistici solo nel momento di presa d'atto della P.A. con apposito provvedimento amministrativo, L'intervento non è conforme,in quanto opera privata seppure di interesse pubblico, alle prescrizione dell'art 5 (norme di salvaguardia) del PUT (L.35/78) che vieta il rilascio di concessioni ai sensi della L.10/77. Sono escluse dal divieto le concessioni relativa ad opere di edilizia pubblica comunque conformi alla normativa urbanistica vigente e munite del parere di conformità

Vi è da evidenziare inoltre la difformità , dichiarata dal Comune di Gragnano (come sopra specificato) e non certificata dalla documentazione inviata,rispetto all'art.10 PUT riguardo al proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata che per la sub area 2 non può eccedere i 3mq per abitante.

In considerazione che le prescrizioni impartite nel corso delle sedute della conferenza di Servizi, dal Settore Monitoraggio e Controllo sono state recepite dalla Società Medusa che le ha trasfuse in una nuova progettazione , vista inoltre la già indicata deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Gragnano n.263 del 14/12/2007 che ha evidenziato ulteriori aspetti urbanistici e tecnico-legali connessi alla realizzazione in oggetto visti i pareri positivi alla realizzazione dell'intervento stesso espressi dagli Enti intervenuti alla seduta del 24 gennaio 2008 di Conferenza di Servizi, ,questo Settore esprime parere favorevole alla conclusione di un Accordo di Programma che preveda da parte dell'Amministrazione Regionale la formalizzazione della proposta al Consiglio Regionale di procedere ad una variante all'art.10 della L.R.35/87 ed ad una contestuale deroga all'art.5 della medesima legge.

Il funzionario resp.PO

Ing.Vincenzo Monti

il Dirigente del Settore

arch.Agostino di Lorenzo