



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 93 del 27/06/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 335

NOCI (BA) - LL.RR. n. 43/94 e n. 8/98 L.S. 142/90 Accordo di programma per la realizzazione di una struttura Turistica Alberghiera "MASSERIA VECCHIO"

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue:

"Le leggi regionali 19 dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico e alberghiero", 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. 34 del D.lvo n. 267 del 18/08/2000 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 unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile nella fattispecie in cui 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 aventi la stessa destinazione".

"In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di Noci, ha richiesta con nota n. 8456 del 30.05.2000 al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Soc. GESTHOTEL S.r.l. con sede in Noci alla Via G. Fortunato di una struttura Turistico-Alberghiera.

L'intervento progettuale proposto interessa un'area tipizzata dal PRG vigente come "Zona Agricola" disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A., con estensione di circa mq. 139.308, individuata in catasto al foglio n. 41 p.tc. n. 15 e foglio di mappa n. 55 pt nn. 1-2-3-5-15-256-253-262-21-257-258-259-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-255.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di una struttura ricettiva turistica alberghiera, con annesso complesso polisportivo, centro congressi, strutture edilizie con allocazione di punti vendita prodotti tipici.

Il progetto, come si evince dagli elaborati progettuali è caratterizzato da n. 6 zone autonome funzionalmente e precisamente:

### - Zona N. 1

Comprende due blocchi denominati B-C destinati ad Hotel e un blocco A delle preesistenze dove sono sistemati i locali di ricezione, con i servizi generali, guardiana e Club-House.

A piano terra del blocco B sono ubicati il ristorante, sale comuni, hall, bar e piscina scoperta; al piano primo sono ubicate n. 27 camere da letto.

Il blocco C comprende esclusivamente 38 camere dislocate a piano terra e piano primo.

### - Zona N. 2

Comprende il blocco E destinato a residenze che è costituito da n. 28 bilocali su due livelli, impianti sportivi di cui una piscina coperta, con servizi.

- Zona N. 3

Comprende due blocchi ad L di residenze per un totale di n. 28 trilocali su due livelli, intorno ad un centro servizi, piscina e una cavea. Detta area è servita da una zona destinata a verde attrezzato con piste ciclabili, campi da tennis.

- Zona N. 4

Comprende un blocco F costituito da tre corpi di residenze rispettivamente di nn. 16, 20 e 14 bilocali per un totale di 50 distribuiti su due livelli.

- Zona N. 5

Questa zona è destinata a residenza per anziani ed è costituita da due blocchi per complessive 20 camere doppie.

- Zona N. 6

Comprende due blocchi, costituiti dalla sala congressi, negozi, bar e sala riunioni. Il complesso, come innanzi descritto, è servito da viabilità interna e parcheggi.

L'insediamento è caratterizzato dai seguenti indici e parametri tecnici:

St mq 139.308

Sf mq 113.660

Volume mc 86.323

mc/mq 0,61

I.f.f. mc/mq 0,75

H.m. m 8,00

m 10.00

m 10.00

m 10.00

15%

17.063

66.896

46.764

Superficie Lorda di pavimento mq 21.537

Parcheggio privato a raso mq 5.001

Parcheggio privato interrato mq 4.000

---

Totale parcheggi privati mq 9001 >8.972

Verifica superfici a standards urbanistici D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2  
mq 17.229 < 20.347.

---

100

Verde pubblico mq 9.220

Parcheggi pubblici mq 11.127

---

Totale aree pubbliche mq 20.347>17.229

Viabilità privata mq 5.134

Viabilità pubblica mq 5.301

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

Tav. 1) Relazione Urbanistica;

Tav. 2) Inquadramento Territoriale Zonizzazione del PRG 1: 10000;

Tav. 3) Inquadramento Territoriale Stralcio di PRG 1:5000;

Tav. 4) Verifica Compatibilità Ambientale con Pianificazione Regionale

Tav. 5) Verifica Compatibilità Ambientale con Pianificazione Comunale

Tav. 6) Stato di Fatto su Fotogrammetrico 1:5000;

Tav. 7) Progetto: Nuova Zonizzazione del PRG 1:10000;

Tav. 8) Progetto: Intervento su Stralcio di PRG 1:5000;

Tav. 9) Progetto: Intervento su Fotogrammetrico 1:2000;

Tav. 10) Progetto: Dest. d'uso delle Aree e Param. Urb. Edil. 1:1000;

Tav. 11) Rilievo - Stato di Fatto 1:500;

Tav. 12) Planovolumetrico su base catastale 1:500;

Tav. 13) Planimetria Generale 1:500;

Tav. 14) Tipologie edilizie - Blocco B-C- Piano Terra 1:200;

Tav. 15) Tipologie edilizie - Blocco B-C- Piano Primo 1:200;

Tav. 16) Tipologie edilizie - Blocco G - Res.Turst.Alberg.Anz. 1:200;

Tav. 17) Tipologie edilizie - Blocco E - Residence 1:200;

Tav. 18) Tipologie edilizie - Blocco F - Residence p. Terra 1:200;

Tav. 19) Tipologie edilizie - Blocco F - Residence p. Primo 1:200;

Tav. 20) Tipologie edilizie - Blocco L - Residence 1:200;

Tav. 21) Tipologie edilizie - Blocco P - Club-House 1:200;

Tav. 22) Tipologie edilizie - Blocco H-I-P. Vend./Strutt.Congr. 1:200;

Tav. 23) Tipologie edilizie - Blocco O - Piscina 1:200;

Tav. 24) Tipologie edilizie - Blocco M - Ristorante 1:200;

Tav. 25) Relazione Tecnica;

Tav. 26) Documentazione Catastale e Titoli di Proprietà;

Tav. 27) Norme Tecniche di Attuazione;

Tav. 28) Opere di Urbanizzazione;

Tav. 29) Schema di Convenzione;

Tav. 30) Piano di Fattibilità Economica e Quadro Occupazionale.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. nn. 34/94 e 8/98, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal Comune di Noci, risulta che:

- Sotto il profilo dei presupposti giuridici di ammissibilità dell'intervento, dalla relazione dell'UTC si rileva testualmente:

"Il PRG di Noci risulta solo apparentemente dotato di aree idonee con riferimento esclusivo alla mera destinazione urbanistica.

Infatti nella tavola della individuazione delle zone omogenee del vigente PRG sono tipizzate quattro zone "G2" destinate ad attività socio - culturali, fieristiche, commerciali (stabili ed ambulanti), alberghiere, sportive, per autostazioni, per rimessaggio dei mezzi pubblici e/o privati, assistenziali, ma dette aree sono in effetti non idonee a recepire il programma costruttivo in progetto.

Pertanto la destinazione di Zona G2 è alquanto varia e non specificatamente e né esclusivamente destinata ad attività alberghiere e pertanto le destinazioni d'uso specifiche di dette zone G2 risultano quasi vocazionalmente correlata al luogo in cui dette zone si collocano.

Infatti la prima zona G2, ubicata a nord-est del tessuto edificato, risulta posizionata a ridosso dell'esistente campo sportivo e pertanto non può che correlarsi all'attrezzatura sportiva esistente e soddisfare l'eventuale ampliamento della stessa e non già accogliere una struttura alberghiera.

La seconda zona G2, risulta ubicata sul versante nord del tessuto edificato, in zona priva di collegamenti viari e nelle vicinanze dell'impianto di depurazione.

Pertanto dal punto di vista localizzativo detta area non risulta idonea per insediamento alberghiero che presuppone un contesto ambientale sicuramente differente.

La terza zona G2, presente sul versante nord-ovest del tessuto edificato, in località Madonna della Croce risulta ormai satura in quanto in essa vi sono già allocati due complessi alberghieri.

La quarta zona G2, presente sul versante ovest, lungo la direttrice per Mottola, risulta già interessata da una diffusa edificazione e da una notevole polverizzazione della proprietà che renderebbe di difficile realizzazione l'intervento proposto.

Da quanto su rilevato fa risultare del tutto non idonee le aree G2 del vigente PRG, e anche alla luce del dettato normativo dell'art. 18 delle N.T.A. che subordina gli interventi in queste aree ad uno strumento urbanistico esecutivo esteso a tutta la maglia urbanistica o comunque ad una porzione di essa non inferiore a mq. 10.000 previa stipula di apposita convenzione

In sintesi si può affermare che nel vigente PRG aree con destinazione specifica "G2" (anche se non esclusivamente tipizzata per attività alberghiera) queste non risultano sufficienti (perché già inficiate), né idonee (in quanto incoerenti dal punto di vista localizzativo), né soprattutto operanti e giuridicamente efficaci, in quanto necessitano di uno strumento urbanistico preventivo e di un convenzionamento.

Alla luce di quanto sopra si può sicuramente affermare che, attesa la indisponibilità di aree, non si rilevano condizioni ostative in merito alla richiesta di Accordo di Programma ai sensi della l.r. 8/98 sulla proposta presentata.

Dal raffronto tra la normativa di PRG ed i parametri urbanistico-edilizi del progetto presentato si evince che il programma costruttivo di che trattasi costituisce variante alla strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene alla zonizzazione delle aree che ai parametri urbanistico edilizi utilizzati."

- Il programma di attività della struttura turistico - alberghiero comporterà livelli occupazionali pari a 91 unità come si desume dal piano occupazionale.

Tutto ciò premesso, ed entrando nel merito della proposta progettuale si evidenzia quanto segue:

- Sotto il profilo urbanistico l'area individuata per l'intervento edilizio ricade in zona tipizzata dall'art. 16 delle N.T.A. del PRG zona Agricola E "ambito insediativo agricolo; che con la proposta in questione viene ritipizzata zona per insediamenti turistico - alberghiero", con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti.

- Rapporti con il Piano U.T.T. "Paesaggio: l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore rilevante "B", art. 2.01, titolo II senza prescrizioni vincolistiche preesistenti, e di "valore distinguibile "C", senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

Gli indirizzi di tutela, per l'ambito "B" prevedono: la conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio.

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "C" prevedono: salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale, se compromesso per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

In merito, attesa la sopravvenuta approvazione del PUTT con delibera di GR n. 1748/2000, con nota n. 3406 del 1/03/2001 è stata trasmessa, la seguente documentazione integrativa:

- Relazione integrativa verifica di compatibilità con le prescrizioni del P.U.T.T./P per quanto riguarda gli ambiti estesi interessanti l'area in oggetto;

- Planimetria di riferimento con indicazione delle viste fotografiche;
- Planovolumetrico con inserimento su ortofotopiano.

In detti elaborati integrativi si evidenzia che le aree oggetto di intervento non risultano essere interessate da specifiche peculiarità paesaggistiche e/o da vincoli preesistenti all'entrata in vigore del P.U.T.T./P e pertanto si rileva una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T.. Né le aree oggetto dell'intervento risultano posizionate al contorno di sistemi in cui risultano presenti peculiarità paesistiche degne di tutela.

Inoltre, le stesse aree di intervento non risultano direttamente interessate dalla presenza di alcuna componente e/o ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi di pregio, strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti dall'art. 3.01 delle N.T.A. del P.U.T.T.. Quindi, non essendo direttamente interessato dalle opere in progetto alcun ambito territoriale distinto con la relativa "area di pertinenza" e/o "area annessa" ove le prescrizioni di base del P.U.T.T. risultano direttamente vincolanti, in quanto livello minimo inderogabile di tutela non si rileva alcuna interferenza significativa ( ovvero alcun vincolo di immodificabilità assoluta) tra l'intervento proposto e le N.T.A. del P.U.T.T..

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

- Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico; l'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesistico - ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. L'area non è interessata dalla presenza di versanti, cigli di scarpate, crinali, lame, gravine ovvero elementi caratterizzanti il territorio;
- Sistema "copertura botanico - vegetazionale e colturale": l'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico vegetazionale. L'intervento non andrà a modificare in maniera significativa l'attuale assetto del sistema botanico - vegetazionale ma preserverà in massima parte i pochi soggetti arborei preesistenti;
- Sistema della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa": l'area non risulta interessata da particolari beni storico - culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico, né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno con l'area stessa. La masseria presente sull'area versa in stato di degrado e abbandono, comunque modificata nella sua fisionomia architettonica originaria. Inoltre l'ambito di intervento risulta caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione edilizia temporalmente recente, nonché da pianificazione urbanistica comunale (P d L, zona C) quindi di fatto antropizzato ed urbanizzato.

L'intervento progettuale, sulla scorta delle analisi delle aree interessate in rapporto ai citati indirizzi di tutela, interessa aree prive di "ambiti territoriali distinti", il cui regime giuridico risulta privo di specifici ordinamenti vincolistici (vincoli ex legge 1497/39: decreti Galasso; Usi Civici, vincoli idrogeologici; idrologia superficiale; vincoli e segnalazioni architettoniche - archeologiche).

Di conseguenza il programma costruttivo (stante il contesto territoriale interessato esistente sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico - vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica"; "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", privo di elementi specifici da tutelare e salvaguardare comporta una trasformazione fisica e un uso del territorio interessato compatibile con la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche presenti e prive di peculiarità..

Premesso quanto sopra, fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal P.U.T.T., si ritiene che l'intervento in parola per la sua localizzazione in un'area non interessata direttamente e/o indirettamente dalla presenza di ambiti territoriali distinti non interferisce conseguentemente sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per l'ambito territoriale esteso di riferimento. Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in Progetto comporta è da reputarsi ancora compatibile con gli obiettivi generali di tutela

insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato in quanto non interferisce con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale sottordinata.

Al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti su l'area oggetto di intervento, nonché ai fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, delle opere a farsi si reputa necessario adottare in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure delle NTA del PUTT, le seguenti misure di mitigazione finalizzate ad 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, riparti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento.

L'intervento, atteso il combinato disposto del D.M. 12/04/96 art. 1 comma 4 - all. B e DPR 8/09/97 n. 357 e D.M. del 3/04/2000 (elenco dei siti di valore naturalistico di interesse comunitario), dovrà essere assoggettato alla procedura di Valutazione di impatto ambientale e ciò prima dell'emanazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce la efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma.

Da quanto sopra riportato si evince che per l'intervento proposto dalla Soc. GESTHOTEL S.r.l. sussistono le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dello stesso in variante allo strumento urbanistico generale vigente (PRG).

L'intervento dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte della Ditta richiedente l'Accordo di Programma di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie 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 in materia;

2. Aree a standards urbanistici da cedere all'Amm.ne Com.le nella quantità così come disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2);

3. La struttura ricettiva turistico - alberghiera nelle sue diverse articolazioni dovrà rispettare i requisiti di cui alla l.r. n. 11 dell'11/2/99;

4. Inalienabilità delle singole unità turistico - alberghiere costituenti l'intera struttura complessiva come autorizzata;

5. La concessione edilizia sarà subordinata al rilascio di idonea e formale garanzia, da parte del destinatario della medesima, in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali (91 addetti) previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o 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 ai valori degli oneri concessori delle opere oggetto 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 della medesima.

La relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della Ditta proponente dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Noci (BA) ratificherà il presente Accordo di Programma.

Come già detto l'intervento comporta variante allo strumento urbanistico generale nei termini di ritipizzazione dell'area da zona Agricola a zona turistico - alberghiera con indici e parametri urbanistico - edilizi così come rivenienti dal progetto in atti e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall' art. 34 del D.lvo n. 216/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, e successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla localizzazione compatibile con le funzioni urbanistiche delle aree contermini.

Si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla GR n. 1284 del 10.10.2000.

In relazione a quanto sopra e con le condizioni di cui innanzi, si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dei richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Noci (BA).

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

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. 7/97.

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

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

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

#### LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI 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. 19/12/1994 n. 34 e 28.1.98, n. 8) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Noci per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della Soc. GESTHOTEL S.r.l. di una struttura turistica-alberghiera nel Comune di Noci (BA);

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 - comma

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 NOCI, rappresentato dal Sindaco pro-tempore Prof.ssa Giulia BASILE 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 una struttura turistico-alberghiera nel Comune di NOCI da parte della Soc. "GESTHOTEL S.r.l."

### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 267 del 18/08/2000 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 dell'art. 34 del D.lgs n.267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

### CONSIDERATO:

- a) che la Soc. "GESTHOTEL S.r.l.", ha in programma la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera nel Comune di NOCI alla c.da VECCHIO;
- b) che, ricorrendo i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per l'intervento in questione, il Sindaco del Comune di NOCI ha richiesto, con istanza in data 20.05.2000 al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione della struttura turistico-alberghiera in questione, in variante al P.R.G. vigente;

### PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dal Sindaco di NOCI:

- a) che trattasi di realizzazione di struttura produttiva nell'ambito del settore turistico alberghiero interessando aree tipizzate zona agricola E normale di P.R.G. per una superficie territoriale di mq. 139.308, come già detto in variante al P.R.G. vigente;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 14.686, risulta censita in catasto terreni in agro di NOCI al foglio n°41 p.lla n° 15, e fg. n. 55 p.lle nn. 1-2-5-15-3-256-259-262-257-258-259-263-264-268-269-270-271-272-273-274-275-253-21-255;
- c) che la Soc. "GESTHOTEL S.r.l". si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla realizzazione della struttura turistico-alberghiera, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 91

unità.

## VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di NOCI 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 della struttura produttiva di tipo turistico-alberghiero da parte della Soc. "GESTHOTEL S.r.l.".

## TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di NOCI 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 NOCI con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Soc. "GESTHOTEL S.r.l." della struttura produttiva turistico-alberghiera interessando aree territoriali in variante al vigente strumento urbanistico tipizzate come Zona E agricola, normale. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera di G. R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

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

4) la Soc. "GESTHOTEL 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 smaffimento 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 NOCI e la Soc. "GESTHOTEL 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 Soc. "GESTHOTEL S.r.l.", di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione nonché di alienare le singole unità costituenti l'intera struttura turistico-alberghiera come autorizzata.

d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali (n.91 addetti) 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 NOCI ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 quarto comma del Dlgs 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 NOCI. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di NOCI, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.

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

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

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

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Soc. "GESTHOTEL S.r.l.", la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1 - 3° comma - L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 d) a carico dello stesso proponente.

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

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

11) Ai sensi del sesto comma dell'art. 34 del Dlgs 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 NOCI.

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 Il Presidente della  
Comune di Noci Regione Puglia  
Prof.ssa Giulia Basile Dott. Raffaele Fitto

---