



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 338

LL.RR. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di un complesso Turistico Alberghiero nel Comune di Gravina in Puglia da parte della società "LE MURICI".

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

"La Legge regionale 19 Dicembre 1994 n° 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico e alberghiero così come modificata ed integrata dalla L.R. n° 8 del 28/1/1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel territorio comunale, consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142, come sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000, 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 produttività.

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

In attuazione delle citate disposizioni di legge il Sindaco del Comune di Gravina in Puglia, con nota n. 9761 del 28/4/1999, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della società "Le MURICI", di un complesso Turistico-Alberghiero, con l'impiego di n.35 addetti, inviando con la stessa nota 9761/1999 gli elaborati progettuali dell'intervento proposto.

A seguito di specifica richiesta da parte dell'Assessorato all'urbanistica, giusta nota n. 8463 del 1/7/1999, il Comune di Gravina di Puglia con nota n. 16412 del 18/10/1999 ha trasmesso gli elaborati ed atti integrativi richiesti.

Dall'esame degli atti trasmessi, ed in particolare dalla relazione tecnica, si evince che l'intervento proposto interessa una superficie di circa 63412 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68.

La zona su cui ricade l'intervento risulta tipizzata zona E1 - Rurale - dal P.R.G. vigente, e non è assoggettata a nessun vincolo di tipo paesaggistico, ambientale, idrogeologico ecc., così come certificato dal dirigente l'UT del Comune di Gravina in Puglia datato 20/1/1999 in atti.

Detta area individuata in catasto al FG. 67 particelle 93-109-94-14-32-16-17-33-18-7391-74 risulta ubicata alla contrada "Pantano" con accesso dalla provinciale per Corato.

Dalla documentazione trasmessa, dal Comune di Gravina in Puglia ed in particolare dalle relazioni tecniche, si rileva che l'intervento prevede quanto segue:

L'area d'intervento è attraversata da una strada vicinale che divide il terreno in due fasce rettangolari. Alla prima si accede dalla strada provinciale per Corato ed alla seconda dalla strada vicinale.

L'intera area si trova in prossimità del "Borgo Murgetta" costruito dall'Ente Riforma negli anni '50 ed è

ben collegata con Gravina, Altamura, Spinazzola, Poggiorsini, Corato, Ruvo.

La progettualità turistica delle "Murici" tende ad esaltare l'identità del territorio e a ricercare tutti quegli elementi significativi che riconducono alla cultura locale, ai beni culturali, alle riserve archeologiche, ai contenitori storici presenti nell'area murgiana.

L'area murgiana è interessata da lavori di infrastrutture di rilevante importanza come la strada Regionale n. 6, già in parte realizzata nel tratto Canosa-Garagnone, la diga di Capodacqua, il parco Archeologico di Botromagno, l'istituzione del Parco dell'alta Murgia. La zona, in definitiva, per la sua collocazione geografica e per le opportunità che le infrastrutture in corso di realizzazione offriranno, manifesta una spiccata vocazione per attività ricettive, turistiche e del tempo libero. Non a caso, negli ultimi anni, sono sorti alcuni insediamenti in tal senso che hanno soddisfatto parzialmente le esigenze della comunità locale e dei Comuni vicini. Rimane ancora insoddisfatta la domanda di una struttura alberghiera del tutto mancante nel territorio.

In tale contesto e con l'obiettivo di completare gli interventi, la società "Le Murici s.r.l.", ha dato piena adesione al Patto Territoriale "Sistema Murgiano" (ex art. 8 della legge 341/95), intendendo così dare il suo concreto apporto finanziario alla realizzazione degli obiettivi del Patto, tendente ad esaltare le attività produttive presenti sul territorio.

Nella scelta delle tipologie di progetto si è tenuto conto degli elementi architettonici presenti nel territorio Murgiano (nucleo centrale a due livelli e recinti) e dell'assetto morfologico del terreno con il fine di evitare ogni possibile alterazione, irreversibile all'ambiente.

Il complesso edilizio riguarda essenzialmente una struttura alberghiera ricettiva.

L'assetto urbanistico dell'albergo ripropone la caratteristica d'insieme del borgo, costituito da piazze disposte su diversi livelli ma collegate tra esse e definite fisicamente da emergenze edilizie con funzioni specifiche comunque connesse.

Al complesso alberghiero si accede attraverso l'ingresso principale definito da un arco che si apre verso l'agorà sulla quale si posizionano tre corpi di fabbrica: corpo centrale, meeting e strutture ricettive a carattere indipendente (del tipo residence).

Il complesso è dotato di una reception, di una sala convegni, di cucine, di locali per ospitare piccole attività artigianali commerciali e gastronomiche tipiche del territorio Murgiano, di una chiesa, di alloggi per il personale di servizio e per la custodia, di un'area destinata a posto-campers (con servizi annessi) e di un'area di parcheggio.

Data la morfologia del terreno, oltre alla viabilità di servizio, i collegamenti pedonali tra i vari corpi di fabbrica sono assicurati da rampe e gradinate.

In particolare l'intervento prevede:

## ALBERGO

1) Corpo centrale costituito da un corpo di fabbrica a pianta quadrata organizzato su due superfici:

- Piano terra destinato ad hall, sala Tv., zona bar e ristoro;
- Primo piano interamente destinato a camere singole e doppie. Tutte saranno dotate di servizio autonomo.

Il collegamento verticale è garantito da una scala interna, da un'ascensore e da una scala esterna tipologicamente conforme al contesto edilizio che funge da scala di sicurezza.

L'accesso alle camere avviene mediante un loggiato periptero con affaccio diretto sulla hall.

2) Sala Meeting

Si sviluppa su due livelli:

- Piano terra destinato a camere doppie e triple con annessi servizi autonomi;
- Primo piano destinato a sala meeting dotata di impianti di proiezione e ambiente deposito. Il collegamento tra i piani è garantito da ascensore, scala interna e da scala di sicurezza esterna.

3) Strutture ricettive a carattere indipendente

Sono costituite da quattro corpi, con otto unità abitative, organizzati su due livelli con accessi

indipendenti e dotati di giardino. Ciascuna unità abitativa è composta da soggiorno-pranzo, bagno e camere da letto.

La tipologia adottata è suggerita dal bisogno di offrire un'alternativa alla ricettività tradizionale, allo scopo di soddisfare le esigenze di evasione e di ritrovare un'ambiente in cui estraniarsi, allontanarsi dai contesti quotidiani, rifugiarsi in un intimo in cui praticare attività legata alla tradizione contadina.

I posti ricavati sono 99 così distribuiti

- Corpo centrale 20 posti letto
- Sala meeting 15 posti letto
- Struttura a carattere indipendente 64 posti letto

## CHIESA

E' posizionata in modo da dominante rispetto al borgo ed è orientata a sud-est, la tipologia ricorda, con la sua essenzialità, l'architettura sacra rurale presente nel contesto masserizio murgiano.

Per la modesta dimensione la capacità è inferiore a un centinaio di fedeli, è sarà realizzata a completamento dell'iter delle autorizzazioni da parte delle autorità ecclesiastiche.

Nella fascia di terreno sottostante alla strada vicinale sono state progettate strutture per la ristorazione e il tempo libero, una struttura coperta in cui sono sistemate la piscina a piano terra e la palestra a primo piano con servizi annessi.

Una piscina scoperta, tre campi di calcetto, una sala ristorante, un pub-birreria, una pizzeria e rosticceria sono state già realizzate a supporto del complesso alberghiero. Il tutto è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 150/96 e 151/96, ed i corpi di fabbrica, per la loro destinazione, sono muniti di certificati di abitabilità ed agibilità prot. n. 13961/96, 16470/96 del 4/7/96 e prot. n. 29257/96 del 21/1/1997.

I diversi corpi di fabbrica si inquadrano in una visione unitaria e si inseriscono nel contesto paesaggistico in modo armonico in quanto gli elementi architettonici proposti con le tipologie e i materiali impegnati rispettano le preesistenze del luogo.

Il complesso è servito da reti pubbliche di acqua, energia elettrica e telefonica. Lo smaltimento dei liquami è assicurato da impianti di tipo Imhoff dimensionati in funzione della capacità ricettiva programmata.

Il progetto proposto prevede l'utilizzazione dei seguenti indici e parametri:

---

### Esistente Ampliamento Totale

---

- Superficie del lotto  
mq.34.000 mq. 29.412 mq.63.412
- Superficie coperta  
mq.3.001 mq. 4301,32 mq. 7302,32
- Volume mc. 15258 mc. 39575 mc. 134833
- Altezza ml.8,00 ml. 8,00 ml. 8,00
- Area a verde e parcheggi  
mq. 31000 mq. 25111 mq. 56111
- Distanza dai confini  
ml. 45,00 ml. 12,00 ml. 10,00
- Distanze dalle strade  
ml. 25,00 ml. 25,00 ml. 20,00
- Distanze tra edifici  
ml.36 (media) ml. 23(media)

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

- Business Plan;
- Bozza di convenzione;
- Relazione tecnica;

#### SETTORE I

- Tav. n. 1 - Sistemazione planimetrica generale;
- Tav n.2 - Planivolumetrico;

#### SALA RISTORANTE

- Tav. n. 3- Planimetrie quotate;
- Tav. n.4 - Prospetti e sezioni;
- Tav. n.5 - Piano di posa dei pavimenti;
- Tav. n. 6 - Arredi;
- Tav. n. 7 - Cucine;
- Tav. n. 8 - Piano di posa dei rivestimenti;
- Tav. n. 9 - Particolare tipologico- infissi-;
- Tav. n. 10 - Controsoffitto in cartongesso;
- Tav. n. 11 - Particolare tecnologico-parete scorrevole-;

#### BAR-PIZZERIA-PISCINA

- Tav. n. 12 - Planimetrie quotate;
- Tav. n. 13 - Prospetti e sezioni;
- Tav. n. 14 - Piano di posa dei pavimenti;
- Tav. n. 15 - Arredi;
- Tav. n. 16 - Particolari tecnologici: infissi; CENTRALE TERMICA-ELETTRICA
- Tav. n. 17 - Pianimetrie- sezioni-prospetti-; IMPIANTI SPORTIVI
- Tav. n. 18 - Particolari tecnologici; ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' SPORTIVE
- Tav. n. 19 - Planimetrie -sezione -prospetti-;

#### SETTORE II

- Tav. n. 1 - Planimetria generale e sistemazione dell'area

#### ALBERGO

##### A-E-F-RECEPTION-ALLOGGIO PERSONALE Di SERVIZIO-NEGOZI

- Tav. n.2 - Pianta piano interrato;
- Tav. n. 3- terra;
- Tav. n. 4 - primo;
- Tav. n. 5 - coperture;
- Tav. n. 6 - Prospetti e sezioni;

##### B-HALL-CAMERE

- Tav. n. 7 - Piante;
- Tav. n. 8 - Prospetti e sezioni,

##### C-SALA MEETING

- Tav. n. 9 - Piante;

- Tav. n. 10 - Prospetti e sezioni;

#### D-STRUTTURE RICETTIVE A CARATTERE INDIPENDENTE

- Tav. n. 11 - Piante;
- Tav. n. 12 - Prospetti e sezione;

#### G-CHIESA

- Tav. n. 13 - Piante;
- Tav. n. 14 - Prospetti e sezioni;

#### H-PISCINA -PALESTRA COPERTA

- Tav. n. 15 - Pianta piano terra;
- Tav. n. 16- Pianta piano primo;
- Tav. n. 17 - Pianta coperture;
- Tav. n. 18 - Prospetti e sezioni.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e 8/98, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento della stipula di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Gravina in Puglia, ed in particolare dalla certificazione del Sindacale datata 18/10/1999 risulta quanto segue:

".....

vista la documentazione allegata e gli elaborati progettuali;  
Sentito il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale

#### CERTIFICA

Di aver proceduto alle verifiche e al controllo dei contenuti sostanziali e formali della proposta di Accordo di Programma e in modo specifico di aver accertato:

- Che nell'ambito del vigente P.R.G. non vi sono aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci per la realizzazione di complessi produttivi turistico-alberghieri;
- Che la documentazione tecnica presentata è conforme alle disposizioni vigenti;
- Che l'area d'intervento è dotata di urbanizzazioni primarie;
- Che le aree da cedere, per le urbanizzazioni secondarie, sono previste in misura adeguata, da individuare in fase successiva;
- Che dal punto di vista urbanistico edilizio non ci sono impedimenti per il successivo rilascio della concessione edilizia;
- Che il piano occupazionale è idoneo ed è coerente con il Piano Economico e Finanziario;
- Che lo schema di convenzione contiene gli obblighi essenziali che saranno assunti dal proponente l'Accordo di Programma."

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Gravina in Puglia si può quindi accogliere la richiesta di accordo di programma finalizzato alla realizzazione della struttura turistica-alberghiera in area non avente destinazione turistica-alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al comma 20 dell'art. 1 della L.R. n. 34/94.

Questo innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente dell'area interessata dall'intervento da "zona E1 Rurale" a zona per insediamenti "turistico-alberghiero" onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Società "Le Murici" con indici e parametri urbanistico-edilizi, così come rivenienti dal progetto in atti.

La stessa variante risulta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico e ciò in relazione sia alla

localizzazione, in quanto l'intervento interessa parte di aree già interessate da interventi edilizi destinati a ristorante pizzeria ed annessi servizi già in funzione, sia agli indici urbanistico-edilizi proposti compatibili con l'utilizzazione dell'area ai fini turistico-alberghiero.

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

1. La struttura classificata come residenza turistica-alberghiera, in fase attuativa, dovrà conformarsi alle disposizioni della L.R. n. 11 dell'11/2/1999.
2. Per l'intervento in questione sono applicabili solo e soltanto gli indici e parametri come rinvenuti negli elaborati progettuali e puntualmente innanzi specificato (con esclusione della norma urbanistica di carattere generale riportata nella relazione tecnica e nella scheda del dirigente dell'U.T.C).

In relazione a quanto sopra rappresentato, si ritiene che per l'intervento proposto dalla Società "Le Murici" sussistano tutte le condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/94 e N. 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni.

- 1 Obbligo da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere, di urbanizzazione primaria, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della società "Le Murici" in ordine al mantenimento di nuovi livelli occupazionali (n. 35 nuovi addetti) previsti e dalla destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria e/o polizza assicurativa dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla osta Comunale, decorsi sei mesi dalla scadenza della medesima.
- 3) Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici, le stesse vanno reperite nell'ambito della complessiva zona oggetto di intervento, ai sensi di quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2 (80 mq/100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti).
- 4) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso residenziali turistiche-alberghiere.
- 5) Il rispetto degli indici e parametri rinvenuti dalle previsioni progettuali.

L'intervento comporta come già detto variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di zona per l'insediamento Turistico-Alberghiero con indici e parametri urbanistico edilizi come rinvenuti dal progetto in atti e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato a pena di decadenza, 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.

Rilevando, dagli atti d'ufficio, che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del sito di Interesse comunitario così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000 (G.U. n. 95 del 22/4/2000), si precisa che lo stesso intervento va sottoposto, prima della emanazione del Decreto del Presidente della G.R. che sancirà la variante urbanistica, alle disposizioni del D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357 se e in quanto applicabili.

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

Parimenti dagli atti del PUTT, approvato definitivamente dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15/12/2000, si rileva che l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore normale di tipo "E" e come tale non sussistono aspetti ostativi alla sottoscrizione dell'accordo di

programma.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la G.R., in attuazione della L.R. n. 34 del 19/12/1994 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 20/01/1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Gravina in Puglia.

Il citato Accordo di Programma potrà 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. 4/2/97 n. 7.

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.

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

"non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa ne' a carico del bilancio regionale ne' a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla regione"

L'assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal 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. 129/12/1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Gravina in Puglia per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della società "Le Murici", del complesso Turistico-Alberghiero ubicato nel territorio comunale di Gravina in Puglia.

- Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 comma 32 della L. 15/5/1997 n. 127.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Gravina in Puglia rappresentato da Remo Barbi in attuazione della l.r. 19/12/1994 no 34 così modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 la realizzazione del complesso Turistico-Alberghiero nel Comune di Gravina in Puglia da parte della società '1e Murici s.r.l.

#### PREMESSO:

- a) Che la l.r. 19 Dicembre 1994 no 34 così come modificata dalla l.r. 28/01/1998 n. 8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghieri i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 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, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta regionale, e ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non prevede aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;
- c) Che, ai sensi del richiamato art. 34 del D.lvo 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale ed approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO

- a) la società "Le Murici s.r.l." con sede in Gravina in Puglia ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Gravina in Puglia di un complesso Turistico-Alberghiero;
- b) che stante la indisponibilità nell'ambito della strumentazione urbanistica generale vigente di aree idonee e giuridicamente efficaci, il Sindaco del Comune di Gravina in Puglia ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate l.r. 19/12/1994 n. 34 e l.r. 8 del 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso turistico-alberghiero da parte della società "Le Murici" in variante alla strumentazione urbanistica vigente.

#### PRESO ATTO

Della documentazione trasmessa dal Sindaco del Comune di Gravina in Puglia risulta quanto segue:

- a) Poiché l'area di intervento risulta tipizzata zona rurale E1 del P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione urbanistica vigente per consentire la realizzazione dell'intervento turistico-alberghiero proposto dalla società "Le Murici";
- b) l'area individuata risulta essere censita in catasto fabbricati al foglio 67, particelle nn. 93-109-94-14-32-16-17-33-18-73-91 e 74 in agro di Gravina in Puglia e sono ubicate alla contrada "Pantano," tra Via Taranto (SS. 172) e strada comunale "Madonna del Pozzo";
- c) detta area non risulta interessata da alcun vincolo come certificato dal dirigente l'UT del Comune di Gravina in Puglia datato 20/1/1999;
- d) esistono le opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità, pubblica illuminazione e servizi a rete, escluso gas e fogna ed è stata prevista la cessione di aree a standards;
- e) la ditta "Le Murici s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria al complesso Turistico-Alberghiero ed ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività di un numero di addetti pari a 35 unità.

#### VISTA

La deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma chiesto dal Sindaco del Comune di Gravina in Puglia a sensi della citata l.r. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "Le Murici s.r.l.".

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti sopra costituite convengono quanto segue:

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.
2. In attuazione della l.r. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata dalla l.r. 28/01/1998 n. 8, la



Regione Puglia e il Comune di Gravina in Puglia con la sottoscrizione del presente accordo di programma autorizzato, per quanto di rispettiva competenza, per la realizzazione da parte della ditta "Le Murici s.r.l." del complesso Turistico-Alberghiero nel Comune di Gravina in Puglia in variante alla strumentazione urbanistica vigente. Il complesso a carattere Turistico-Alberghiero ricade in "zona E1 rurale" del vigente strumento urbanistico del Comune di Gravina in Puglia.

- Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati e grafici elencati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

3. Per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggio da cedere al Comune, secondo disposto dell'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, le stesse dovranno essere individuate e commisurate nella misura di 80 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento destinate ad attività alberghiera.. La società "Le Murici", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento all'area a parcheggi, reti servizi con relativi allacciamenti, rete di smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.

4. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione diretta a disciplinare:

a) quanto previsto dalla legislazione urbanistica vigente in materia specifica;

b) l'obbligo del soggetto proponente di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria relative all'insediamento come sopra precisate;

c) il divieto per la società "Le Murici" di alienare le singole unità immobiliari costituenti il complesso residenziale turistico-alberghiero;

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

e) inalienabilità delle singole unità residenziali turistiche-alberghiere;

5. Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/200 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Gravina in Puglia. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Gravina in Puglia entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza. Il presente accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

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

7. Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, l'Amm/ne Comunale di Gravina in Puglia, rilascerà alla società "Le Murici" la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.

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

Comunale.

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

10. Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 e dell'art. 5 della l.r. n. 4/95, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Gravina in Puglia.

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

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

Il Sindaco di Il Presidente

Gravina in Puglia della Regione Puglia

Dott. Remo Barbi Dott. Raffaele Fitto

---