



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 106 del 07/09/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 agosto 2004, n. 1281

LL.RR. 34/94-8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di un opificio per la produzione di mosaici di marmo. Comune di Martina Franca (TA) - Ditta: LITHOS 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 dell'U.O. 2° 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 e artigianale" così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28.01.1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

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

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di MARTINA FRANCA con nota n.2123 del 2/3/2004, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della LITHOS s.r.l. - Amministratore Unico Sig. Vito Carlo FEDELE, con sede in MARTINA FRANCA alla Via S. Eligio n. 10, di uno stabilimento per la produzione di mosaici di marmo nell'ambito del territorio comunale.

Con successiva nota n. 5259/Urb del 17.06.2004 il Sindaco di Martina Franca trasmetteva la sottoelencata documentazione:

- 1) parere relativo alla valutazione d'incidenza ambientale dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Puglia n. 6201 del 15.06.2004;
- 2) nota della ditta LITHOS s.r.l. del 17.06.2004 di comunicazione del finanziamento concesso ai sensi dell'art. 62 L. 289/2002, con allegati modello di domanda presentata in data 3.3.2003 all'Agenzia delle Entrate e atto di accoglimento dell'istanza di attribuzione del credito d'imposta in data 12.9.2003.

In particolare con la nota del 17.06.2004 la ditta LITHOS s.r.l. rappresenta l'urgenza di completare iter amministrativo connesso alla richiesta di Accordo di Programma, stante la indifferibile effettuazione dell'investimento nella forma del credito d'imposta ex art. 62 L. 289/2002 e l'obbligo di eseguire la spesa entro la fine dell'anno 2004, pena la decadenza dell'intero beneficio.

Alla nota sindacale n. 2123/04, di richiesta dell'Accordo di Programma in questione, è allegato il parere in ordine all'intervento programmato, espresso in data 19/02/2004 dal Responsabile del Procedimento che testualmente di seguito si riporta:

""Con istanza del 19.02.2004, prot. n° 4453, il Sig. Vito Carlo FEDELE. in qualità di amministratore unico della "LITHOS S.r.l." - proprietaria del fondo con sovrastante piccolo fabbricato sito in agro di Martina Franca alla località "POZZO TRE PILE", censito nel Catasto Terreni al foglio di mappa. 105, particella 251, e nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa 105, particella 252, ha richiesto un accordo di programma per la variante di destinazione urbanistica, ai sensi della L.R. 34/94 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla L.R. 8/98, attualmente ricadente in zona tipizzata "F2/1 - PROPRIAMENTE AGRICOLA", dello strumento urbanistico vigente, da destinare a zona tipizzata "L - AGRICOLA INDUSTRIALE", con successiva realizzazione di un opificio finalizzato alla produzione nel settore dei mosaici di marmo.

Considerato che, sul territorio comunale sono presenti aree tipizzate "L - AGRICOLA INDUSTRIALE", ma che le stesse non sono dotate di piani attuativi, e allo stato attuale, mancano aree giuridicamente efficaci, di conseguenza è possibile procedere all'esame della documentazione allegata all'istanza.

La documentazione tecnica, allegata, (tutta con nota di prot. n. 4453 del 19.02.2004) è costituita dai seguenti elaborati:

- TAV. N. 1 - Stralcio di P.R.G.;
- TAV. N. 2 - Rappresentazione su mappa catastale;
- TAV. N. 3 - Indicazione stato di fatto e progetto su cartografia aerofotogrammetrica;
- TAV. N. 4 - Piano quotato;
- TAV. N. 5 - Planimetria generale dell'intervento;
- TAV. N. 6 - Pianta piano terra e copertura;
- TAV. N. 7 - Prospetti e sezioni;
- TAV. N. 8 - Trullo esistente - stato di fatto e progetto;
- TAV. N. 9 - Parcheggio pubblico;
- TAV. N. 10 - Particolare accesso carrabile;
- Relazione tecnica;
- Relazione di compatibilità al P.U.T.T.;
- Bozza convenzione attuativa dell'accordo di programma; -Relazione di valutazione d'incidenza;
- Bussines Plan;
- Relazione geologica e idrogeologica;
- Relazione geologica-tecnica;
- Estratto autentico di mappa;
- Copia del titolo di proprietà;

e la stessa risulta essere conforme a quanto prescritto dalle linee guida della R.P. datate 01 febbraio 1999. Per quanto riguarda la congruità del rispetto delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE, dalla relazione tecnica e gli elaborati grafici si rileva che:

- l'accesso al lotto è garantito dalla S.P. "MARTINA - MOTTOLA";
- è presente la rete idrica pubblica (Acquedotto rurale) nelle vicinanze dell'intervento, per cui sarà possibile il collegamento;
- è presente la rete gas metano pubblica, nelle vicinanze dell'intervento, per cui sarà possibile il collegamento;
- non è presente alcun tronco di fogna nera, per cui lo smaltimento dei reflui civili, avverrà tramite impianto composto da fossa Imhoff e pozzo a tenuta;
- non è presente alcun tronco di fogna bianca, per cui lo smaltimento delle acque piovane, avverrà mediante la raccolta in vasca di decantazione e successivo riutilizzo per scopo produttivo e irriguo.

Per quanto riguarda la cessione per le URBANIZZAZIONI SECONDARIE, dalla relazione tecnica e gli elaborati grafici, si rileva che sarà ceduta l'area a standard, di cui all'art. 5, comma 2 del D.M. 02 aprile 1968, n. 1444, nella misura di mq. 1.045,00, corrispondente al 10% della Superficie territoriale, e che la stessa sarà sistemata a parcheggio, e provvista di alberature perimetrali e zone verdi.

In merito ai presupposti urbanistici edilizi l'istante chiede l'approvazione della variante di destinazione urbanistica da zona tipizzata "F2/1 - PROPRIAMENTE AGRICOLA", avente i seguenti indici:

0,03 mc./mq. (per interventi di qualsiasi genere);

4,00m.

Ri=1

4.000 mq.

10,00 m.

a zona tipizzata "L - AGRICOLA INDUSTRIALE, proponendo l'adozione dei seguenti indici:

3,00 mc./mq.

- spazi pubblici o parcheggi, nella misura del 10% giusto il D.M. n. 1444 del 02/04/1968;

30% della superficie del lotto;

10.00 m. +20% per effetto del dislivello;

10.00 m.

5,00 m.

e, per il successivo rilascio del permesso di costruire, e verificato il rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti, in ordine al:

mq. 2.821);

mc. 28.210);

- altezze (la massima è di m. 6,35 al colmo della copertura e di m. 5.40 dall'imposta, minore dell'altezza massima di m. 10,00);

- distanze dai confini (variano da un minimo di m. 9,90 ad un massimo di m. 21,00);

- distanze dai fabbricati (dal trollo esistente e pari a mq. 20,25 mentre dal fabbricato di terzi, ubicato sul confine di proprietà e pari a m. 22,87).

Dalla lettura del BUSSINES PLAN allegato, si è riscontrato il rispetto del Piano Occupazionale, in quanto è prevista l'assunzione di n. 10 unità lavorative, e della coerenza interna del Piano Economico Finanziario, in quanto l'investimento globale garantisce un sensibile aumento di ritorno economico.

I contenuti della bozza di convenzione allegata, rispecchiano quanto indicato dalle linee guida della R.P. datate 01 febbraio 1999.

Per quanto sopra, si esprime parere favorevole al presente progetto, condizionato all'acquisizione del PARERE PAESAGGISTICO, ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T. vigenti, e del parere ai sensi del D.P.R. del 12 marzo 2003, n. 120 (SIC)."

Alla predetta nota sindacale n. 2123/04 è inoltre allegata la dichiarazione resa dal Dirigente del Settore Urbanistico del Comune di Martina Franca che testualmente di seguito si riporta:

"Il Dirigente del Settore Urbanistico;

- Vista l'istanza del 19.02.2004 assunta al prot. gen. dell'Ente n° 4453, inoltrata dal sig. Vito Carlo Fedele nella sua qualità di amministratore unico della ditta LITHOS S.r.l.;

- Vista la relazione istruttoria del 19.02.2004;

DICHIARA

- a) che il Comune di Martina Franca risulta sprovvisto di aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere previste in progetto;
- b) che la documentazione tecnica presentata è conforme a quanto prescritto dalla Regione Puglia nelle "Linee Guida" per l'applicazione delle LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98;
- c) la congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie;
- d) sono verificati i Presupposti urbanistico/edilizi per il successivo rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni e che, comunque si prevede l'applicazione di quanto disposto dalle N.T.A. del vigente P.R.G. per le zone L;
- e) che il piano occupazionale prevede l'intento di incrementare i livelli occupazionali di un numero di unità produttive non inferiore a 10, nei termini previsti dalle LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98;
- f) che sono rispettate le distanze dai confini e dagli altri fabbricati;
- g) che la bozza di convenzione risulta in linea con lo schema proposto dalla Regione Puglia".

L'intervento proposto interessa aree agricole tipizzate come "F2/1" dal P.R.G. vigente del Comune di Martina Franca della superficie complessiva di mq. 10.448, in catasto riportate alle particelle nn. 251 e 252 del foglio di mappa n. 105, lungo la strada prov.le ri.53 "Martina Franca - Mottola".

Le stesse aree sono ubicate in una zona intermedia tra l'attuale zona industriale e quella interessata dall'Accordo di Programma del Consorzio "Arte - Moda".

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla relazione di progetto:

- Superficie lotto: mq. 10.448,00;
- Superficie area da cedere: mq. 1.045,00;
- Superficie fondiaria: mq. 9.403,00;
- Superficie coperta trullo esistente: mq. 108,00;
- Superficie coperta fabbricato nuovo: mq. 2.167,00;
- Superficie coperta totale: mq. 2.275,00;
- H max: ml. 6,35 al colmo della copertura e di m. 5.40 dall'imposta;
- Volume trullo esistente: mc. 324,00;
- Volume nuovo fabbricato: mc. 12.625,00;
- Volume: mc. 12.949,00;
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 1,24.

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica ad un piano fuori terra suddiviso in zona uffici e zona produzione.

Nell'ambito del lotto di intervento è presente un fabbricato a trulli il sarà opportunamente recuperato, ristrutturato ed utilizzato quale alloggio per il custode.

Le aree esterne saranno asfaltate con apposite bordature a verde ed alberature mentre le recinzioni saranno realizzate con muri a secco con sovrapposta rete metallica.

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

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

- TAV. N. 1 - Stralcio di P.R.G.;
- TAV. N. 2 - Rappresentazione su mappa catastale;
- TAV. N. 3 - Indicazione stato di fatto e progetto su cartografia aerofotogrammetrica;
- TAV. N. 4 - Piano quotato;

- TAV. N. 5 - Planimetria generale dell'intervento;
- TAV. N. 6 - Pianta piano terra e copertura;
- TAV. N. 7 - Prospetti e sezioni;
- TAV. N. 8 - Trullo esistente - stato di fatto e progetto;
- TAV. N. 9 - Parcheggio pubblico;
- TAV. N. 10 - Particolare accesso carrabile;
- Relazione tecnica;
- Relazione di compatibilità al P.U.T.T.;
- Bozza convenzione attuativa dell'accordo di programma;
- Relazione di valutazione d'incidenza;
- Bussines Plan;
- Relazione geologica e idrogeologica;
- Relazione geologica-tecnica;
- Estratto autentico di mappa;
- Copia del titolo di proprietà.

Inoltre ricadendo l'area d'intervento in ambito esteso di tipo T" del PUTT e nella perimetrazione dell'area SIC n. 9130005, il progetto è corredato di Relazione di verifica del PUTT e Relazione di valutazione d'incidenza ai sensi del D.P.R. 12.03.2003.

In merito all'inclusione delle aree interessate dall'intervento in questione, nel SIC n. 9130005 si evidenzia che il Dirigente del Settore Ecologia dell'Assessorato Ambiente della Regione Puglia con nota n. 6201 ha trasmesso al Comune di Martina Franca il parere relativo alla valutazione di incidenza di seguito riportato:

""... si esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento, ai fini della sola Valutazione d'incidenza, con le seguenti prescrizioni:

- i muretti a secco e la vegetazione associata devono essere conservati;
- le aree a verde all'interno della struttura devono essere realizzate con piantumazioni arboree-arbustive autoctone (Fragno, Leccio, Biancospino, ecc.);
- l'impianto di illuminazione deve essere realizzato in maniera tale da creare il minimo disturbo alla fauna, indirizzando i fasci luminosi esclusivamente verso l'interno della struttura ed evitando l'utilizzo di fari ad alta potenza;
- nel caso di modifiche alla viabilità di accesso al sito si prescrive la conservazione del muretti a secco e della vegetazione esistente.""

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n° 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di Martina Franca, si desume che:

- a) l'attività dell'insediamento produttivo a carattere industriale comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a n. 10 unità che andranno ad aggiungersi a quelli già occupati nella produzione;
- b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) nel Comune di MARTINA FRANCA pur disponendo di aree con destinazione specifica le stesse all'attualità non sono operanti e giuridicamente efficaci atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto;

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla "LITHOS S.r.l. sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n°34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.).

La variante connessa all'Accordo di Programma, secondo gli indici e parametri urbanistico-edilizi propri

del progetto in questione, risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico attesa la localizzazione del lotto di intervento in un ambito caratterizzato dalla previsione di impianti produttivi previsti dal P.R.G. e/o autorizzati con le procedure di cui alle ll.rr. nn. 34/94 e 8/98 ed al D.P.R. n. 447/78 e ss.mm. ed ii. e come tale coerente con la pianificazione urbanistica in atto, nonché con gli indirizzi rivenienti dalla specifica disciplina urbanistica comunale per le aree produttive esistenti.

L'intervento, tuttavia, dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere reperita, ai sensi dell'art. 5 - 1° comma - del D.I.M. 2.4.68 n. 1444, una superficie pari al 10% di quella totale del lotto, da cedere gratuitamente al Comune di MARTINA FRANCA;
- 2) Nella realizzazione degli interventi e delle recinzioni dei lotti dovranno essere rispettate le distanze del Nuovo Codice della Strada;
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m.;
- 4) Rispetto delle prescrizioni contenute nel parere espresso in merito alla Valutazione d'Incidenza dall'Assessorato Regionale all'Ambiente - Settore Ecologia - con nota n. 6201 del 15.06.2004;
- 5) Obbligo da parte della ditta LITHOS S.r.l. di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento, nonché alle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;
- 6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del Soggetto proponente in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n.15 addetti in aggiunta a quelli impegnati (n. 5) nella attività produttiva) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'insediamento industriale. 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 relativi al permesso di costruire. 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.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica dagli del PUTT, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore distinguibile di tipo "B".

In merito, con nota prot. 2123/Urb in data 2.3.04, il Comune di MARTINA FRANCA ha trasmesso, la Relazione di Verifica di compatibilità Paesaggistica, da cui si evincono le seguenti situazioni:

Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico: l'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo paesistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. Come si evince dalla cartografia tematica del P.U.T.T., l'area di intervento non è interessata dalla presenza di versanti, cigli di scarpata e/o crinali, lame, gravine ovvero da elementi caratterizzanti l'assetto geomorfologico. L'area di intervento non presenta altresì peculiarità dal punto di vista geologico né vincoli di natura idrogeologica.

Sistema "copertura botanico-vegetazionale e colturale": nel sito non sono presenti zone boscate. Allo

stato attuale il terreno su cui sorgerà l'edificio è coltivato a seminativo e non risulta interessato da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo e/o di riconosciuta importanza sia storica che estetica. Non si rileva sull'area oggetto dell'intervento la presenza di specie fioristiche rare o in via di estinzione né di particolare interesse biologico-vegetazionale. L'area è caratterizzata dall'assenza di alberi. L'intervento non andrà a modificare in nessuna maniera l'attuale assetto del sistema botanico-vegetazionale.

Sistema della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa": il lotto d'intervento ricade nella "Zona Trulli", in quanto tutto il territorio Comunale di Martina Franca è interessato da costruzioni a trullo ed è inclusa nella zona "Valle dei Trulli" (per la quale il PUTT prevede la redazione di un apposito sottopiano), comprendendo anche i territori Comunali di Locorotondo, Cisternino ed Alberobello caratterizzati dalla presenza del particolare "habitat dei Trulli". Tuttavia, il lotto non è interessato da presenza di campi "parietati" (con le tipiche colture a vigneto) per i quali il PUTT, in sede di redazione di sottopiano o di pianificazione paesaggistica di 2° livello, prescrive la salvaguardia di detti "habitat". Pertanto in attesa dei suddetti Sottopiani, il PUTT impone direttive di tutela che di fatto non rendono l'area in edificabile, ma richiedono una verifica preventiva sulla compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, in modo che qualsiasi trasformazione sia compatibile con il particolare contesto paesaggistico-ambientale. Nel caso in specie, si riscontra la presenza di un fabbricato a trulli all'interno del lotto e lo stesso sarà opportunamente ristrutturato ed integrato nell'azienda quale alloggio per il custode. Inoltre l'intervento proposto, non coinvolge l'ambito territoriale significativo caratterizzato dal particolare habitat della zona a trulli comunque distante dalla zona d'intervento. Pertanto l'intervento non va a confliggere né è in contrasto con le direttive e le prescrizioni di base previste dall'art. 6.4 delle NTA del PUTT relativamente al vincolo della zona "Valle dei Trulli".

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/ paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- 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 avendo cura di posizionare gli edifici seguendo l'andamento del terreno;
- nella realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi interni all'area d'intervento, dovrà essere utilizzato materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- le finiture esterne dei manufatti saranno su toni chiari a tinte chiare e neutre che vanno sino al bianco;
- conservazione dei muretti a secco esistenti.

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4, comma 4°, lett. e) - della l.r. n. 7/97.

L'intervento comporta variante agli strumenti urbanistici generali vigenti e adottato rispettivamente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola ad insediamenti produttivi, sotto l'osservanza degli indici e parametri urbanistico - edilizi così come sopra riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.lgs n. 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R.

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

sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di MARTINA FRANCA.
Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

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

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4, COMMA 4°, LETT. E - DELLA L.R. N. 7/97.

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

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

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

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dall'istruttore, dal responsabile dell'U.O. 2° e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di MARTINA FRANCA per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della "LITHOS S.r.l." di un OPIFICIO per la produzione di mosaici di marmo nel Comune di MARTINA FRANCA;

DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso di costruire.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

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 Sindaco pro-tempore avv. Leonardo CONSERVA 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 opificio per la produzione di mosaici di marmo nel Comune di MARTINA FRANCA da parte della ditta "UTHOS 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. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.lgs n. 267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori ai 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, previamente autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del D.lgs n. 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto di approvazione del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

- a) che la ditta "LITHOS S.r.l.", ha in programma la realizzazione di un opificio per la produzione di mosaici di marmo a carattere industriale, nel territorio del Comune di MARTINA FRANCA;
- b) che, la Ditta "LITHOS s.r.l." sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione;
- d) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di MARTINA FRANCA ha richiesto, con istanza in data 02/03/2004, 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 di un opificio per la produzione di mosaici di marmo da parte della ditta "LITHOS S.r.l." con reperimento di area idonea, in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.).

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di MARTINA FRANCA:

- a) che lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) del Comune di MARTINA FRANCA non dispone di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "LITHOS S.r.l.". e pertanto è stata individuata apposita area della superficie totale di 10.448 mq. tipizzata "F2/1 - Propriamente agricola" nel vigente P.R.G.
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di MARTINA FRANCA al foglio n° 105 p.lle nn° 251 e 252, per una superficie territoriale di 10.448 mq. L'intervento è ubicato lungo la strada prov.le n. 53 "Martina Franca - Mottola";
- c) che la ditta "LITHOS S.r.l." si è impegnato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondarie necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità in aggiunta a quelli già impegnati nella produzione;

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 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 "LITHOS 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 "LITHOS S.r.l." di impianto produttivo in variante allo strumento urbanistico generale (P.R.G.). Il complesso a carattere industriale, ricade in un'area con destinazione a "zona rurale ed a verde agricolo" dal vigente P.D.F., mentre a "zona agricola E2" dell'adottato P.R.G. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n. ____ del _____;

3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art. 5 punto 1 del D.M. n° 1444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n° ____ del _____;

4) La ditta "LITHOS S.r.l." 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 del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di MARTINA FRANCA e la ditta "LITHOS 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;

c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 10 nuovi addetti che vanno ad aggiungersi a quelli già impegnati nell'attività), 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 relativi al permesso di costruire. 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 quarto comma 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 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 ditta "LITHOS S.r.l." il permesso di costruire 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 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 è 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 Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Il Presidente della
Comune di Martina Franca Regione Puglia
Avv. Leonardo Conserva Dott. Raffaele Fitto
