



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 agosto 2004, n. 1288

@TC2= LL.RR. 34/94-8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di un laboratorio per la produzione di abbigliamento sulla S.P. Taurisano-Casarano. Ditta: Melileo S.R.L.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, E.R.P. ed Assetto del Territorio dott. Enrico SANTANIELLO sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. 2° e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale-artigianale" così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo, industriale, artigianale turistico ed alberghiero consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000) di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

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

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di UGENTO con nota n. 13464 del 09.07.2002 ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta "MELILEO s.r.l." di un laboratorio per la produzione di abbigliamento in l.tà "Torre o Palombare" lungo la S.P. Taurisano - Casarano nel Comune di Ugento.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento alla stipula di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal Comune di Ugento ed in particolare dalla "scheda riepilogativa dei contenuti della proposta di Accordo di Programma a firma del Dirigente Area Urbanistica comunale risulta quanto segue:

DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA E DEL PROGETTO DELL'INTERVENTO

La proposta riguarda la realizzazione di un opificio industriale per attività nel settore abbigliamento. L'azienda Melileo s.r.l., di Melileo Giuseppe, opera nella produzione di jeans, del pantalone semiclassico e nella produzione di camicie, in locali non di sua proprietà.

L'iniziativa nasce dall'idea e dalla volontà di dotarsi di una struttura in modo da organizzare il processo produttivo all'interno di propri locali.

Variazione di destinazione urbanistica prevista: da zona "E1 - agricola produttiva normale" a zona "D2 - zona semindustriale-artigianale

INDICI METRICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PREVISIONE (N.T.A.) PER IL NUOVO ASSETTO

URBANISTICO ZONA "D2"

Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq.4,00

Superficie minima del lotto D: mq. 1500 - 2000

Rapporto di copertura: mq/mq. 0,40

Numero dei piani fuori terra: 2

Altezza max degli edifici: 10,00

Distanza dai confini in assoluto: m.5,00

Distanza dagli edifici in assoluto: m. 10,00

Distanza dalle strade: m. 10,00

Strumento di attuazione: Concessione diretta

Destinazioni d'uso: Impianti industriali ed artigianali con relativi servizi tecnici ed amministrativi, depositi, magazzini, ecc.

INDICI METRICI INTERVENTO

(19211 - 1921)

(al netto delle aree da cedere D.M. 1444/68)

Superficie coperta max mq. 3618

Volume di progetto mc. 22282

Rapporto di copertura mq/mq. 0,21

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 1,29

Altezza max ml. 7,65

Distanza dai confini ml. 10.65

Distanza dalle strade ml. 30.00

Il tutto meglio evidenziato negli allegati elaborati grafici progettuali;

Urbanizzazioni di progetto: completamento delle infrastrutture necessarie, senza alcun onere per la Pubblica Amministrazione.

Compatibilità ambientale: assenza di qualsiasi tipo di inquinamento (emissione nell'atmosfera, acustico, ecc.) per cui trattasi di insediamento compatibile.

CARATTERISTICHE PROGETTUALI

La costruzione proposta è costituita da cinque corpi di fabbrica:

1. Il corpo nr.1 ha una superficie in pianta di mq. 409, un volume di mc. 3.009 e un'altezza di ml. 7,65;
2. I corpi nr. 2 e 3 hanno stesse caratteristiche dimensionali; ogni singolo corpo di fabbrica ha una superficie in pianta di mq. 1.225, un volume di mc. 7.717 e un'altezza di ml. 6,30;
3. Il corpo nr. 4 ha una superfide in pianta di mq. 277, un volume di mc. 2.003 e un'altezza di ml. 7,65;
4. Il corpo nr. 5 ha una superficie in pianta di mq. 481, un volume di mc. 1.804 e si sviluppa su un livello.

Le diverse destinazioni d'uso di ogni singolo corpo di fabbrica sono evidenziate negli elaborati progettuali.

Pertinenza esterna: mq. per sosta privata e spazio di manovra nel rispetto della L. 122/89 come da elaborati di progetto.

Struttura: realizzata in opera con telai in c.a. gettato in opera, elementi in c.a. prefabbricati, copertura piana a solaio latero-cementizio e tegoloni prefabbricati con luci di 35 ml.;

Prospetti: tamponamento con pannelli in c.a. e in muratura di mattoni laterizi intonacata, pavimentazione solare con lastre di pietra di Cursi, infissi in lega di alluminio;

Interno: tramezzature in blocchi di laterizi e in fette di tufo intonacate; pavimentazioni del tipo industriale (getto di cemento e polvere di quarzo) per i locali ed in ceramica e marmo travertino per gli uffici, servizi, ... etc.; infissi in legno.

Impianti: realizzati secondo le norme vigenti. In particolare l'Impianto, fognante convoglierà in fossa settica a tenuta stagna previa chiarificazione in fossa biologica tipo IMHOFF; lo smaltimento avverrà tramite autospurgo su apposita autorizzazione amministrativa; l'alimentazione idrica per i servizi e per la riserva idrica antincendio sarà assicurata da serbatoi di stoccaggio; gli uffici, i servizi etc. saranno riscaldati tramite impianto collegato a caldaia o a pompa di calore.

Sistemazione esterna: pavimentata con mattoni autobloccanti in cemento, mediante asfaltatura con bynder e tappetino, con mardapiede sul perimetro del fabbricato.

CONSIDERATO

che il piano economico finanziario dimostra la fattibilità dell'intervento;

che i tempi di attuazione dell'intervento sono stimati in circa tre anni dal rilascio della concessione edilizia;

che l'efficienza occupazionale del progetto è stimata all'inizio dell'attività in 14 unità lavorative, salvo poi procedere ed eventuali incrementi occupazionali;

che lo strumento urbanistico vigente non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare;

che l'area da cedere ai sensi del D.M. 1444/68 individuata dal proponente risulta non di facile accesso.

TUTTO CIO' RAPPRESENTATO E CONSIDERATO

Questo ufficio, per quanto di propria competenza, ricorrendo tutte le caratteristiche richieste ai sensi delle LL.RR. nr. 34/94 e nr. 8/98, esprime parere tecnico favorevole al rilascio della concessione edilizia in variante al P.R.G. per i lavori di realizzazione di un laboratorio per la produzione di abbigliamento di proprietà MELILEO s.r.l., come da elaborati progettuali a firma dell'ing. Fernando MANCO e Geom. Cosimo PONZO, a condizione che l'area da cedere per le OO.UU. secondarie sia posizionata sulla SP. nr. 475 Casarano - Taurosano."

La Regione Puglia - Assessorato all'urbanistica e Assetto del Territorio - S.U.R. con nota n.9119/C del 12.09.2003, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di UGENTO ed al soggetto proponente di integrare gli atti trasmessi con la documentazione di seguito riportata:

Istanza al Sindaco, prodotta dal soggetto destinatario della Concessione Edilizia, che manifesti la disponibilità dell'imprenditore ad attivare immediatamente, previa presentazione di idonea e formale garanzia, livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti ed a mantenere detti livelli, nonché la destinazione d'uso degli immobili, per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva.

Individuazione dell'area d'intervento sulle tavole dello strumento urbanistico generale vigente al fine di consentire la valutazione delle correlazioni e/o delle eventuali interferenze dell'intervento in progetto con lo strumento di pianificazione comunale vigente.

Individuazione, su stralcio aereofotogrammetrico, dell'area d'intervento con indicazioni del tipo di opere di urbanizzazione esistenti nonché previsione di quelle da realizzare, a cura e spese del soggetto destinatario della C.E., con quantificazione di massima dei relativi costi.

Individuazione del regime vincolistico, finalizzato alla tutela del territorio e dell'ambiente, eventualmente

gravante sulle aree oggetto d'intervento; vincolo paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico, sismico, vincoli dello strumento urbanistico vigente, ecc. come riveniente dalla cartografia tematica del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.

Planimetria di adeguamento del progetto alla richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale (Standards Urbanistici prospicienti la S.P. Casarano-Taurisano), al rispetto del Nuovo Codice della Strada.

Relazione geologica.

Idonea documentazione fotografica.

Dichiarazione del dirigente dell'U.T.C.

- che attesti la coerenza dei contenuti dell'Accordo di Programma con le direttive emanate dalla GR con provvedimento n. 1284 del 10.10.2000;

- che attesti che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente risulti sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;

- che identifichi, in maniera specifica, le modificazioni alla zonizzazione ed ai parametri urbanistico-edilizi dello strumento urbanistico vigente, rivenienti dalla realizzazione delle opere in progetto nonché l'assenza di contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche e siano soddisfatte le quantità minime inderogabili di aree a Standards di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444.

- che attesti la presenza o meno, nell'area d'intervento, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché la necessità o meno di previsione di un potenziamento delle stesse in rapporto alle caratteristiche del programma costruttivo in progetto;

che attesti la presenza o meno, nell'area d'intervento di vincoli di varia natura (paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico, ecc.) ed in particolare la non sussistenza delle condizioni di immodificabilità assoluta, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente, ciò anche sulla base della verifica di compatibilità dell'intervento con le N.T.A. del PUTT paesaggio;

- che attesti che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risultino conformi alle disposizioni della L.R. n. 8/98 ed alle direttive richiamate dalla G.R."

Con successiva nota n.10140 del 10.05.2004 Il Comune di Ugento ha trasmesso la documentazione Integrativa richiesta con la nota regionale n. 9119/2003. Dall'esame degli ulteriori atti trasmessi ed in particolare dalla dichiarazione resa in data 28.04.2004 dal Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Ugento si rileva testualmente:

"Il Dirigente dell'U.T.C, del Comune di Ugento, a seguito dell'istruttoria condotta dal medesimo UTC. relativamente la richiesta di Accordo di programma ai sensi delle LL. 34/94 e 8/98 tra il Comune di Ugento e la società Melileo s.r.l., attualmente operante nella produzione di jeans, del pantalone semiclassico e nella produzione di camicie, In locali non di sua proprietà, per il progetto di realizzazione di un opificio Industriale per attività nel settore abbigliamento su un terreno individuato al Catasto ai terreni di Ugento al foglio 4, particella n. 180, in località "Torre o Palombare", confinante con la strada provinciale n. 360 Taurisano-Casarano al km 10,1 e ricadente in area E1 agricola produttiva normale

DICHIARA

che i contenuti dell'Accordo di Programma In oggetto risultano coerenti con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n. 1284 del 10.10.2000; che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente risulta sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente che la realizzazione delle opere in progetto comporta le seguenti modificazioni alla zonizzazione ed ai parametri urbanistico-edilizi dello strumento urbanistico vigente:

- che l'intervento a farsi non è in contrasto con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico

vigente e/o con la previsione di opere pubbliche e che sono soddisfatte le quantità minime Inderogabili di aree a standards di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444;

- che nell'area dell'intervento sono presenti opere di urbanizzazione primaria (strada provinciale n. 360 Taurisano-Casarano) ed è previsto un potenziamento delle stesse e la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria in rapporto alle caratteristiche del programma costruttivo in progetto;
- che, sulla base della verifica di compatibilità dell'intervento con le N.T.A. del PUTT Paesaggio della Regione Puglia, nell'area dell'intervento sono presenti i seguenti vincoli di varia natura (paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico ecc.):

e che non sussistono le condizioni di immodificabilità assoluta;

- che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risultano conformi alle disposizioni della L.R. 8/98 ed alle direttive richiamate dalla G.R.

Ciò premesso, dall'esame degli atti trasmessi si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal PAG. vigente come zona "EI - agricola produttiva", della superficie complessiva di mq. 21.200,00 riportata in catasto alla particella n. 180 del foglio di mappa n. 4 in l.tà "Torre o Palombare" ubicate lungo la strada provinciale Taurisano-Casarano al Km. 7,00.

In proposito si precisa che, come rilevasi dalla "Relazione Tecnica" di progetto, sulla base del rilievo eseguito è risultato che la superficie reale è di mq. 19.211,00 e pertanto gli indici e gli standards urbanistici da cedere al Comune fanno riferimento alla superficie effettiva e non a quella catastale.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie interessata
all'intervento: mq. 19.211,00;
- Superficie standards urbanistici
(ex art. 5 - punto 1 -
D.M. n. 1444/68: mq. 1.921,00;
- Superficie fondiaria: mq. 17.290,00;
- Superficie coperta: mq. 3.618,28;
- Rapporto di copertura: 21,00%;
- Volume totale di progetto: mc. 22.282,50;
- Altezza max fabbricati: m. 7,65;
- Densità edilizia territoriale: 1,16 mc/mq.
- Densità edilizia fondiaria: 1,29 mc./mq.
- Distanze dagli edifici: m. 10,00
(tra i corpi di
fabbrica interni
al lotto)
- Distanze dai confini: m. 12,30
- Distanze dalle strade: m. 46,00 dalla S.P.

L'intervento proposto prevede:

- a) la realizzazione di un complesso produttivo nel settore dell'abbigliamento articolato in n. 5 corpi di fabbrica e nello specifico:

CORPO N. 1

- piano seminterrato adibito a sala ricreazione con angolo scaldavivande più spogliatoi e servizi igienici;
- piano terra adibito a centralino, uffici e segreteria;

- piano primo destinato a direzione commerciale, ufficio vendite, archivio e residenza custode.

CORPO N. 2

- piano seminterrato adibito a scarico materia prima (tela jeans), deposito minuteria metallica, deposito etichette, deposito cartoni, uffici di reparto e montacarichi;
- piano terra adibito a reparto stoccaggio capi confezionati.

CORPO N. 3

- piano seminterrato adibito a stoccaggio tela jeans, creazione modelli;
- piano tana adibito a reparto confezionamento con ufficio di reparto e montacarichi.

CORPO N. 4

- piano seminterrato destinato a deposito attrezzi, spogliatoi e servizi igienici;
- piano terra destinato a reception, direzione, stanza colloquio operai e servizi igienici;
- piano primo destinato a ufficio sanitario, infermeria, sala medica, sala riunione, archivio, sala attesa operai e servizi igienici.

CORPO N. 5

Si sviluppa su un unico livello destinato a foresteria, suddiviso, in hall, sala conversazione, ingresso, angolo cottura, pranzo, camera da letto e servizi igienici. Al riguardo, va precisato, che detta previsione, riviene dalla necessità di ospitare gruppi di acquisto costituiti da dipendenti delle grandi aziende distributrici.

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

- Tav. 1: Pianta piano seminterrato (scala 1:200);
- Tav. 2: Pianta piano terra (scala 1:200);
- Tav. 3: Pianta piano primo (scala 1:200);
- Tav. 4: Pianta coperture (scala 1:200);
- Tav. 5: Prospetti;
- Tav. 6: Sezioni;
- Tav. 7: Pianta piano seminterrato (scala 1:100);
- Tav. 8: Pianta piano terra (scala 1:100);
- Tav. 9: Pianta piano primo (scala 1:100);
- Tav. 10: Pianta p.t. prospetto sezione foresteria;
- Tav. 11: Calcolo delle superfici coperte e dei volumi;
- Tav. 12: Piano quotato;
- Tav. 13: Profilo dei volumi;
- Tav. 14: Sistemazione esterna con indicazione area da cedere o monetizzare;
- Tav. 15: Corografia; Stralcio PRG; Stralcio Catastale;
- Tav. 16: Individuazione dell'area di intervento sul PRG;
- Tav. 17: Individuazione dell'area di intervento sull'aerofotogrammetria;
- Tav. 18: Stralcio Cartografia Tematica del KIT;
- Tav. 19: Planimetria siii rispetto sul nuovo codice della strada;
- Tav. 20: Documentazione Fotografica;
- Tav. 21: Planimetria delle opere di urbanizzazione primaria e relativi costi;
- Tav. 22: Norme stralcio PRG zone E1, D2
- Tav. 23: Adattabilità L. 13/89 e DM 236/89;
- Tav. 24: Scheda sinottica;

- Tav. 25: Relazione sulle opere di urbanizzazione primaria;
- Tav. 26: Bozza Accordo di Programma;
- Tav. 27: molo di proprietà stralcio catastale;
- Tav. 28: Relazione di compatibilità dell'intervento in relazione al PUTT;
- Tav. 29: Busines Plan;
- Relazione Geologica;
- Dichiarazione sulle unità lavorative e destinazione d'uso degli immobili.

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

- a) l'attività dell'insediamento produttivo a carattere artigianale comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a n. 12 unità;
- b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla "Melileo 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 risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico e ciò in relazione alla localizzazione del lotto di intervento, di agevole accessibilità e comunicazione con l'arteria stradale esistente (S.S. n. 475) che non confligge con la pianificazione comunale esistente né con le direttrici di espansione dell'abitato.

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.M. 2.4.68 n. 1444, una superficie pari al 10% di quella totale del lotto, riferita alla effettiva superficie, da cedere gratuitamente al Comune di Ugento;
- 2) Nella realizzazione degli Interventi e delle recinzioni dei lotti dovranno essere rispettate le distanze previste dal Nuovo Codice della Strada;
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m. e, comunque, non inferiore alla quantità indicata negli atti progettuali;
- 4) Perimetralmente alle aree interessate, dovranno essere piantumate alberature in modo da realizzare effetti mitigatori dell'intervento proposto;
- 5) Obbligo da parte della ditta "Melileo S.r.l." di accolto 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. 12 addetti) 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 ai c 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 medesima.

Inoltre, ricadendo le aree interessata dall'intervento in ambito territoriale esteso di valore distinguibile "C" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n. 1748/2000) la variante urbanistica è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt. 2.01 - punto 2 - e 5.03 delle N.T.A. del PUTT.

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

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

In merito, come da relazione esplicativa si evidenzia quanto segue:

""Più precisamente le aree oggetto d'intervento non sono da:

- vincoli e segnalazione architettonici
- archeologia;
- idrologia superficiale;
- vincoli idrogeologici;
- usi civici;
- vincoli ex legge 1497/39;
- decreti Galasso;
- boschi e macchie;
- vincoli faunistici;
- peculiarità geo-morfologiche.

Entrando adesso nel merito degli "indirizzi di tutela" che rappresentano un punto di riferimento normativo per ogni decisione comportante una qualsivoglia trasformazione del territorio (art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T.) per gli ambiti classificati "C" in P.U.T.T. come indirizzo comunque consentono trasformazioni dell'assetto attuale del territorio interessato purché detta trasformazione sia rispettivamente compatibile dal punto di vista paesaggistico ovvero attuata con cautela. Pur non Interessando le opere in progetto direttamente e/o indirettamente alcuna componente paesaggistica di pregio e/o alcun ambito territoriale distinto si è proceduto, qui di seguito, ad una sommarla analisi degli elementi paesaggistici strutturanti Il territorio oggetto d'intervento nonché ad una valutazione delle modificazioni indotta dalle azioni di progetto sui predetti elementi. In particolare, con specifico riferimento all'area oggetto di intervento, si rappresenta quanto segue:

- con riferimento al sistema "assetto geologico, geomorfologico ed Idrogeologico" l'area d'intervento non risulta Interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo nell'assetto 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. L'intervento In progetto, attraverso il contenimento dei movimenti di terra, andrà a conservare comunque sia l'assetto geomorfologico di insieme, the l'attuale assetto idrogeologico delle aree interessate dal

programma costruttivo in progetto L'area di intervento non risulta interessata 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 floriscitiche rare o in via di estinzione né di particolare interesse biologico-vegetazionale;

- Con riferimento al sistema "stratificazione storica della organizzazione insediativa" l'area di Intervento non risulta interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito, interessato né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno dell'area oggetto di intervento.

- Va' evidenziato ancora che l'ambito oggetto dell'intervento risulta caratterizzato dalla presenza di una edificazione di epoca recente In particolare l'area per un raggio di circa km. 2.00 è Interessata da costruzioni civili, laboratori artigianali ed opifici Industriali regolarmente approvati o comunque oggetto di concessioni un sanatoria. In sintesi l'ambito oggetto di Intervento risulta già antropizzato ed urbanizzato.

- Concludendo è opportuno evidenziare che il programma costruttivo in progetto, soprattutto per quanto attiene alla sua ubicazione si configura pertanto come un intervento compatibile col contesto paesaggistico di riferimento in quanto non produrrà alcuna modificazione significativa dell'attuale assetto geo morfologico di insieme dell'ambito interessato, né del sistema della copertura botanico-vegetazionale esistente, né andrà ad incidere negativamente sul sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa nell'agro. L'area di intervento Interessata dalle opere in progetto in quanto del tutto priva di peculiarità paesaggistiche nonché In quanto area parzialmente urbanizzata, presenta segni di antropizzazione con un conseguente basso grado di naturalità che attribuiscono di fatto all'area oggetto di intervento un grado di modificabilità dell'assetto paesaggistico attuale sicuramente più elevato rispetto a quello invece attribuito dalla classificazione operaia dal P.U.T.T. (ambito esteso di tipo C).

Pertanto il programma costruttivo in progetto, per le motivazioni in precedenza espresse, appare del tutto compatibile con la struttura paesaggistica in cui andrà a collocarsi, né la pratica attuazione dello stesso andrà a precludere e/o ad incidere negativamente sulla tutela degli ambiti di pregio comunque molto distanti dalle aree oggetto dell'intervento."

In ordine alla verifica di compatibilità paesaggistica, come sopra testualmente riportata, v'è da rilevare che il progettista sulla base della documentazione in atti (tematismi P.U.T.T.) e contrariamente a quanto erroneamente riportato nella scheda dell'U.T.C., asserisce correttamente che non sussistono sull'area d'intervento i vincoli previsti dallo stesso PUTT.

A tal proposito occorre precisare che esternamente all'area d'intervento il tematismo "geomorfologia" del PUTT riporta la presenza di un ciglio di scarpata; di conseguenza In fase attuativa e di autorizzazione paesaggistica, occorrerà tenere conto di detta indicazione del PUTT, previa verifica ed accertamento dell'effettiva consistenza di detta situazione geomorfologica, con il rispetto delle specifiche prescrizioni di base di cui all'art.3.09 "versanti e crinali" delle N.T.A. del PUTT.

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUT/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 miglior inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

Siano preservati gli elementi che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e pertanto meritevoli di tutela. Le recinzioni a farsi dovranno essere realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti.

Sia mitigata la zona d'intervento con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva;

Siano conservati gli alberi di ulivo esistenti e, ove necessaria l'estirpazione, si provveda al conseguente reimpianto;

Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre, siano utilizzati, quali materiali di finitura esterna, intonaci con colori tenui tipici della zona (colori tenuti della gamma delle terre).

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla LR. n. 7/98.

Si dà, altresì, atto che:

- l'area d'intervento non è ricompresa nel SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000;

- l'intervento oggetto di A. di P., non è assoggettabile alle disposizioni di cui alla l.r. n. 11/2002 in quanto non ricompreso negli allegati "A" e "B" della medesima legge.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente con l'osservanza degli indici e parametri urbanistico-edilizi come sopra riportati, rivenienti dal progetto in atti, e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.lvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 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 19.12.1994 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 Ugento.

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

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.

Si dà atto, altresì, che il presente provvedimento può definirsi al sensi dell'art. 2 - 2° comma - della l.r. n. 3/2004, trattandosi di richiesta inviata in data antecedente all'entrata in vigore della stessa l.r. n. 3/2004.""

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA LR. 7/97 punto e).

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA LR. N. 28/01 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 sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDiTA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dai dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n.8 del 28 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di UGENTO per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Società "MELILEO s.r.l.", di un laboratorio per la produzione di abbigliamento sulla strada Taurisano - Casarano, nel territorio Comunale di UGENTO.

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.01 delle P1.T.A. del P.U.T.T./P. e ciò prima del rilascio del permesso di costruire stante il regime di tutela paesaggistica diretta riveniente dal P.U.T.T./P. gravante sulle aree interessate dall'intervento in questione.

- 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 UGENTO rappresentato dal Sindaco pro-tempore 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 laboratorio per la produzione di abbigliamento nel Comune di UGENTO da parte della Ditta "NEULEO 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 a 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, 8 giugno 1990 n. 142, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

- a) che la Ditta "MELILEO s.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di UGENTO, di un impianto produttivo a carattere semindustriale;
- b) che, la ditta "MELILEO S.r.l." sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione;
- c) che, in assenza di aree idonee, sufficienti e giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di UGENTO ha richiesto, con istanza in data 09/07/02, 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 impianti produttivi a carattere artigianale da parte della ditta con reperimento di area idonea, in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.).

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Comune di UGENTO:

- a) che lo strumento urbanistico Agente del Comune di UGENTO non dispone di aree idonee, sufficienti, con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "MELILEO S.r.l.", e pertanto è stata individuata apposita area della superficie totale di 19.211 mq. con destinazione "E1 - zona agricola" del P.R.G. vigente.
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di UGENTO al foglio n° 4 p.IIa 180, per una superficie territoriale di 19.211 mq. L'intervento è ubicato in loc. "Torre o Palombare" lungo la strada provinciali Taurisano - Casarano al Km. 7,00;
- c) che la ditta "MELILEO S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo a carattere semindustriale e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 12 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 Comune di UGENTO 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 "MELILEO S.r.l.".

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di UGENTO, 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 UGENTO con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "MELILEO S.r.l." di impianto produttivo a carattere semindustriale in variante allo strumento urbanistico generale vigente.

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 "MELILEO 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 UGENTO e la ditta "MELILEO 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.12 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 una 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 UGENTO 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 allo strumento urbanistico generale adottato ed approvato del Comune di UGENTO. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di UGENTO, 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 Agente.

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 "MELILEO 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 UGENTO, 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 D.Lgs n. 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di UGENTO.

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 Ugento Regione Puglia
Dott. Raffaele Fitto
