



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 5 del 12/01/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 dicembre 2004, n. 1996

CASTELLANA GROTTI (Ba) - LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di stabilimento industriale per la produzione di sistemi automatizzati ai magazzini e archivi. Ditta ICAM srl.

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 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 Castellana Grotte con nota n. 2973 del 13/02/2004 ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte Ditta ICAM S.r.l. - Amministratore Unico dott. Roberto BIANCO, con sede in Putignano S.S. 377 al Km. 17,800, di uno stabilimento industriale e uffici per la produzione di magazzini e archivi automatici, nell'ambito del territorio comunale tipizzata dal vigente P.R.G. "zona agricola E1", catastalmente censita al fg. 32 p.lle 33-35-44-45-109-110-129 del Comune di Castellana Grotte.

Con nota dell'11/03/04 prot. n. 4634, il Comune di Castellana Grotte, ha prodotto elaborati integrativi e/o sostitutivi degli elaborati di cui alla nota sindacale n. 5953/03 nonché ulteriori elementi di valutazione.

Alla nota sindacale n. 4634/04 è allegato il parere in ordine all'intervento programmato unitamente alle verifiche istruttorie, espresso in data 10/03/2004 dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, che testualmente di seguito si riporta:

""In data 11.02.2004 con nota prot. 2786 il dott. Roberto BIANCO, in qualità di Legale Rappresentante della Società ICAM S.r.l. con sede legale a Putignano (BA) SS. 377 Km 17,800, ha richiesto a questa Amm.ne Comunale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi delle LL.RR. in oggetto indicate

per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici per la produzione di magazzini ed archivi automatici. La documentazione allegata alla suddetta richiesta è stata inoltrata, da parte del Sindaco dott. Simone PINTO alla Regione Puglia con nota prot. N° 2973 in data 13.02.2004, con riserva di trasmettere documentazione integrativa. Con nota in data 08.03.2004 è stata presentata documentazione integrativa e sostitutiva con allegati i seguenti elaborati scrittografici:

Lettera di trasmissione al Sindaco;

Relazione illustrativa;

Tav. 1) Relazione urbanistica;

Tav. 2) Stato di fatto su stralcio catastale 1:2.000

Tav. 3) Inquadramento territoriale - Stralcio del P.R.G. - Progetto su stralcio di P.R.G. 1:10.000

Tav. 4) Verifica compatibilità ambientale con Pianificazione Regionale (PUTT-PBA) 1:25.000

Tav. 5) Verifica compatibilità ambientale con Pianificazione Comunale 1:25.000

Tav. 6) Planimetria Stato di fatto su Aerofotogrammetrico 1:2.000

Tav. 7) Progetto: Nuova Zonizzazione P.R.G. 1:10.000

Tav. 8) Progetto intervento su Stralcio del P.R.G. 1:10.000

Tav. 9) Progetto: Intervento su Fotogrammetrico 1:2.000

Tav. 10) Progetto: Destinazione d'uso delle aree e parametri urbanistico - edilizi 1:2000

Tav. 11) Progetto su stralcio catastale 1:2.000

Tav. 12) Progetto: Planimetria generale; 1:500

Tav. 13) Progetto Planimetria con indicazione dei materiali delle pavimentazioni esterne 1:1000

Tav. 14) Progetto: Planimetria dell'area a parcheggio pubblico (D.M. 02/04/1068 n. 1444). Particolare Sezione 1:250 - 1:25

Tav. 15) Piante 1:200

Tav. 17) Progetto: Viste prospettiche;

Tav. 18) Conformità del progetto alle prescrizioni del D.M. 14.06.1989 n° 236, in materia di superamento delle barriere architettoniche;

Tav. 19) Progetto cabina ENEL; 1:40-1:25

Tav. 20) Schema di Impianto IMHOFF e pozzo di raccolta liquami;

All. A) Verifica di compatibilità al P.U.T.T./P

Stralci di tavole e norme tecniche

Documentazione fotografica

Individuazione dei sistemi territoriali;

All. B) Documentazione catastale e titoli di proprietà;

All. C) Schema di Convenzione;

All. D) Business Plan;

All. E) Indagine Geofisica e Relazione Geologica-tecnica.

Dichiarazione di impegno alla destinazione d'uso degli immobili, e all'assunzione di ulteriori n° 10 unità di cui al Piano occupazionale, per un periodo di 5 anni.

l'area sulla quale andrà ad insistere la struttura, di cui all'oggetto, è individuata in Catasto Terreni del Comune di Castellana Grotte fg. 32 p.lle 33-35-44-45-109-110-129 mq. 35.603

Ubicata lungo la direttrice viaria Castellana Grotte - Putignano, risulta tipizzata: "Zona Agricola Normale E1 dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) ed è soggetta agli indici e parametri di cui all'art. 37 delle vigenti norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

La soluzione progettuale presentata si articola secondo i seguenti indici e parametri urbanistici-edilizi:

St mq. 35.603

Sf mq. 31.885

Volume mc. 60.000

mc/mq 2,00
m. < 8,00. salvo volumi speciali
D.c. > m. 10,00
D.s. > m. 10,00
D.f. > m. 10,00
24,10%
Parcheggi
privati mq. 1.086,88
Superficie
destinata a
standards. mq 3.718

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

Pertanto, qualora ne sia ravvisata da parte dell'Amm.ne la opportunità, si rende necessario procedere alla

definizione di una variante urbanistica puntuale al P.R.G. vigente; ovvero per l'attuazione del programma costruttivo in progetto si rende necessario un cambio dell'attuale tipizzazione e degli indici e parametri urbanistici dell'area oggetto dell'intervento che da zona "Agricola Normale EI" a Zona "PER LA PICCOLA INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO: D2" secondo le procedure ed i dettami normativi delle L.L.R.R n° 34/94 e 8/98, come espressamente richiesto dall'istanza presentata dal dott. Roberto BIANCO';

Si rende opportuno, pertanto, entrare nel merito della verifica del ricorrere o meno per la pratica di che trattasi dei presupposti giuridici di cui alle citate leggi regionali atteso che il richiesto Accordo di programma, qualora adottato con decreto del Presidente della Regione Puglia, determina, ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000, la variazione dello strumento urbanistico generale vigente per consentire la pratica attuazione dell'intervento proposto dalla società in oggetto.

Per quanto attiene alla possibilità di procedere alla istruttoria della pratica di che trattasi si rappresenta che gli elaborati scrittografici presentati risultano idonei e più che sufficienti per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente formulata dal proponente, nonché per disciplinare il successivo rilascio del permesso a costruire a seguito dell'avvenuta approvazione definitiva della variante urbanistica a mezzo di decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Per quanto attiene alle correlazioni e/o eventuali interferenze del programma costruttivo in progetto con gli strumenti di programmazione e pianificazione vigenti non si rileva alcun contrasto significativo delle opere in progetto con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente, nè si rilevano disarmonie con la programmazione comunale peraltro tesa all'incentivazione degli interventi nel settore produttivo. Si rileva altresì, che le opere in progetto non contrastano con il programma triennale delle opere pubbliche di cui alla L.S. 109/94 nè interessano aree destinate a standards di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444.

Per quanto attiene alla eventuale sussistenza delle condizioni ostative alla definizione del richiesto Accordo di Programma si rileva che per l'area oggetto dell'intervento non ricorrono le condizioni di immodificabilità assoluta, ancorchè transitoria, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente di cui alla L.R. 56/80. Per quanto attiene al grado di infrastrutturazione dell'ambito di intervento si rileva che questo risulta sufficientemente servito per quanto riguarda alla rete viaria, per quanto concerne l'approvvigionamento idrico (mediante idonea cisterna di riserva), per quanto concerne lo scarico di acque reflue (idoneo impianto di smaltimento).

Con riferimento invece alle opere di urbanizzazione secondaria l'intervento ottempera al dettato normativo di cui all'art. 5 punto 1 del D.M. n° 1444/68 per quanto attiene alla dotazione di area a standards. La proposta progettuale prevede aree a standards di mq 3718. Risultano individuati altresì, all'interno del lotto fondiario, le aree destinate a parcheggio privato nella misura superiore di cui all'art. 2 della L.S. n° 122.

Per quanto attiene ai contenuti della bozza di convenzione presentata dalla società questa risulta conforme alle disposizioni della L.R. n° 8/98.

Per quanto attiene ai contenuti del piano occupazionale questo risulta idoneo attesa la previsione di n. 10 addetti, in aggiunta a quelli attualmente occupati, così come previsto dalla normativa regionale. Il piano economico finanziario risulta in linea di massima coerente con le previsioni progettuali e l'iniziativa imprenditoriale.

Tutto ciò premesso e considerato

- VISTA il D.lvo 267 /2000;
- VISTA la L.R. 56/80;
- VISTO il P.R.G. e le NTA del Comune di Castellana Grotte;
- VISTE le LL RR 34/94 e n. 13/95;
- VISTA la documentazione scrittografica trasmessa che risulta esaustiva per quanto attiene alla definizione della necessaria variante urbanistica;
- VISTA la non disponibilità di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per l'ubicazione dell'intervento in progetto;
- VISTA la dichiarazione di impegno, da parte del privato proponente, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti, nonché la dichiarazione di cessione gratuita delle relative aree;
- VISTA la dichiarazione di impegno, da parte del privato proponente, sia a conservare destinazione d'uso degli immobili in progetto, che a provvedere all'assunzione immediata di ulteriori n° 10 addetti per un periodo non inferiore a 5 anni fornendo all'uopo idonea e formale garanzia;
- VISTA la deliberazione di CC. n° 32 in data 1 8.02.2004, esecutiva ai sensi di legge, con la quale, a norma dell'art. 41 del vigente Statuto Comunale, con atto di indirizzo è stato autorizzato il sindaco di Castellana Grotte alla sottoscrizione dell'Accordo di programma proposta dalla Società ICAM S.r.l.;
- RITENUTO che sussistono, pertanto, per il caso in specie tutti i presupposti giuridici di cui alle LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98;

SI ESPRIME IL SEGUENTE PARERE

favorevole all'accoglimento dell'istanza ed alla conseguente richiesta al Presidente della Giunta Regionale della definizione dell'Accordo di programma finalizzato alla realizzazione del programma costruttivo di cui all'oggetto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dalle LL.RR. n° 34/94 e n° 8/98 e dall'art. 34 del D.lvo n° 26772000, previa l'acquisizione del prescritto Parere Paesaggistico come prescritto dalle Norme tecniche del P.U.T.T./P."".

Ciò premesso ed entrando nel merito della proposta progettuale, si rappresenta che l'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di Castellana Grotte come zona "Agricola Normale E1"; il tutto interessante una superficie, di circa mq. 35.603 da considerarsi ai fini dei calcoli degli indici e quindi degli standards. L'area è, inoltre riportata in catasto alle p.lle nn. 33-35-44-45-109-110-129 del foglio di mappa n. 32 in agro del comune di Castellana Grotte alla contrada Ferrone, con accesso regolato sia dalla S.S. 377 Castellana-Putignano che dalla S.C. Ferrone
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 del suolo: mq. 35.603

Superficie fondiaria: mq. 31.885

m. 6,60 opificio; m. 10,80 uffici; m. 15,00 volumi speciali.

Volume di progetto uffici: mc. 7200;

Volume di progetto opificio: mc. 52800;

Volume totale di progetto: mc. 60.000

mc/mq 1,69;

Rapporto di copertura: 24,1%;

Aree a standards: mq. 3718;

Parcheggi: mq. 1770.

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un insediamento di tipo industriale per la produzione di sistemi automatizzati ai magazzini e archivi così suddiviso:

Un corpo di fabbrica principale a pianta rettangolare, delle dimensioni lorde di mt. 120,30 x 60,30 su un solo livello, suddiviso in distinti reparti per i cicli produttivi(parti meccaniche ed elettroniche, assemblaggio, verniciatura ecc.);

Un corpo di fabbrica secondario a pianta trapezoidale, con ingombro pari a mq.2.000, articolato su tre livelli:

piano terra destinato ad uffici e impiantisti elettrici con relativi servizi;

primo piano ove sono ubicati uffici e piazza conferenze con relativi servizi;

secondo piano ove sono ubicati uffici e sala conferenze e relativi servizi;

All'interno dell'area recintata, sono previsti parcheggi, area a verde, sistema viario e pedonale oltre a cabina ENEL come da elaborati di progetto.

La soluzione rielaborata ha comportato la rilocalizzazione delle aree per standards ed una diversa ubicazione del corpo di fabbrica della cabina ENEL.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali trasmessi dal Comune di Castellana Grotte con nota n. 4634 dell'11/03/2004 da intendersi quindi integrativi e sostitutivi di quelli inviati con nota n. 2973 del 13/02/2004 e posti a base delle valutazioni operate in questa sede; nello specifico:

- Relazione illustrativa;
- Tav. 1) Relazione urbanistica;
- Tav. 2) Stato di fatto su stralcio catastale
- Tav. 3) Inquadramento territoriale: Stralcio del P.R.G. - Progetto su stralcio di P.R.G.
- Tav. 4) Verifica compatibilità ambientale con Pianificazione Regionale (PUTT-PBA)
- Tav. 5) Verifica compatibilità ambientale con Pianificazione Comunale
- Tav. 6) Planimetria Stato di fatto su Aerofotogrammetrico
- Tav. 7) Progetto: Nuova Zonizzazione P.R.G.
- Tav. 8) Progetto intervento su Stralcio di P.R.G.
- Tav. 9) Progetto: Intervento su Fotogrammetrico
- Tav. 10) Progetto: Destinazione d'uso delle aree - parametri urbanistici ed edilizi
- Tav. 11) Progetto su stralcio catastale
- Tav. 12) Progetto: Planimetria generale
- Tav. 13) Progetto Planimetria con indicazione dei materiali delle pavimentazioni esterne
- Tav. 14) Progetto: Planimetria dell'area a parcheggio pubblico (D.M. n. 1444) - Particolare Sezione
- Tav. 15) Piante
- Tav. 16) Progetto: Prospetti e sezioni

- Tav. 17) Progetto: Viste prospettiche;
- Tav. 18) Conformità del progetto alle prescrizioni del D.M. n. 236/89 - superamento delle barriere architettoniche
- Tav. 19) Progetto cabina ENEL
- Tav. 20) Schema di Impianto IMHOFF e pozzo di raccolta liquami;
- All. A) Verifica di compatibilità al P.U.T.T./P: Stralci di tavole e norme tecniche - Documentazione fotografica - Individuazione dei sistemi territoriali;
- All. B) Documentazione catastale e titoli di proprietà;
- All. C) Schema di Convenzione;
- All. D) Business Pian;
- All. E) Indagine Geofisica e Relazione Geologica-tecnica.

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

a) che 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 ai n. 34,2 occupati, per un totale complessivo di n. 44,2 dipendenti;

b) che lo strumento urbanistico generale vigente P.R.G. del Comune di Castellana Grotte non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto (come da relazione dell'U.T.C. del 10/03/2004).

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta "ICAM 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 attesa la localizzazione del lotto d'intervento, di agevole accessibilità e comunicazione con l'arteria stradale esistente (S.S. 377) e non confligente con la pianificazione comunale esistente nè 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 ceduta praticamente al Comune, 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, secondo le indicazioni progettuali di cui alla relazione rielaborata;
- 2) Nella realizzazione degli interventi e delle recinzioni del lotto dovranno essere rispettate le distanze del Nuovo Codice della Strada (in rapporto alla S.S. 377 che collega Castellana a Putignano e alla S.C. Ferrone);
- 3) Nella fascia di rispetto stradale opportunamente piantumata si potrà realizzare la sola viabilità di accesso al lotto;
- 4) 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. e, comunque, non inferiore alla quantità indicata negli atti progettuali;
- 5) Perimetralmente alle aree interessate, dovranno essere piantumate alberature in modo da realizzare effetti mitigatori dell'intervento proposto;
- 6) Obbligo da parte della ditta ICAM 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 nonchè del relativo ciclo di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, alla fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento nonchè alle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;
- 7) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del Soggetto proponente in ordine al

mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 10 addetti a regime, in aggiunta a quelli impegnati - n. 34,2 - 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.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito territoriale esteso di valore distinguibile "B" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n. 1748/200) la variante urbanistica è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli art. 2.01 - punto 2 - e 5.03 delle N.T.A. del PUTT/p.

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "B" prevedono: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione dei territori.

In merito, al progetto è allegata la relazione di verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del P.U.T./P. dalla quale si evince:

""Dall'esame della tavola C1 del P.U.T.T./P, relativa alla classificazione degli ambiti territoriali estesi, si evince che l'area di intervento ricade in AMBITO ovvero "di valore rilevante", così come specificato dalla apposita normativa di settore.

Tale ambito viene così definito: 1addove sussistono condizioni di compresenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti".

L'intervento per tale ragione risulta sottoposto a tutela diretta dal Piano.

In tale ambito la salvaguardia e la valorizzazione paesaggistica viene normativamente perseguita attraverso l'applicazione degli indirizzi di tutela art. 2.02 p.to 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, che considerano la possibilità di interventi di trasformazione del territorio, ma operando con la massima cautela, cercando di salvaguardare e valorizzare l'attuale assetto, recuperando le situazioni compromesse.

Il progetto proposto, ispirandosi al quadro normativo, adotta soluzioni tendenti a non incidere negativamente nel contesto paesaggistico di riferimento in modo da rendere oggettivamente compatibile sotto tale profilo la realizzazione dell'intervento.

Infine in riferimento agli ambiti territoriali distinti che costituiscono singoli beni individuati dal P.U.T.T./P nei sottosistemi: assetto geologico e idrogeologico; copertura botanico vegetazionale colturale e presenza faunistica; catasto delle grotte, si evidenzia che nell'area di interesse e nello spazio fisico di contesto non si riscontra nessuna delle singole categorie di beni innanzi descritte e censite negli appositi elenchi allegati al P.U.T.T./P. Per quanto attiene la stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: vincoli e segnalazioni architettonici-archeologici, lo spazio fisico di contesto rientra nella zona trulli; nell'area di intervento non si riscontrano però beni rientranti in questa categoria: come si evidenzia dalle fotografie allegate vi è solo presenza di un lamione e di un trullo che il progetto prevede di recuperare in toto. Per quanto attiene infine il sottosistema assetto geomorfologico, la tavola serie n. 10: geomorfologia, segnala presenza di cigli di scarpate: in effetti ciò non è; infatti il Piano definisce "versante" le aree delimitate da un ciglio di scarpata ed un pianoro e ciglio di scarpata l'orlatura superiore; ma definisce pianoro l'area con pendenza assoluta inferiore al 10%; poiché dall'esame del piano quotato si rileva che la pendenza di tutta l'area di intervento è inferiore ai 10%: ciò significa che in base alle definizioni date dal Piano vi è assenza di "versanti" (che dovrebbero avere pendenza superiore

al 10%) e conseguentemente anche assenza di cigli di scarpate. Pertanto l'area di intervento deve considerarsi non soggetta a regimi di tutela di versanti e crinali.

L'area oggetto di intervento non risulta assoggettata a nessun vincolo rinveniente da norme statali e regionali vigenti e ancor meno da vincoli di natura paesistico ambientale.

Il sito di intervento ricade a sud dell'abitato di Castellana Grotte a circa 2500 m dal paese. Il territorio a sud-est di Bari presenta una struttura geologica omogenea, dalla quale derivano le forme ed i modi di utilizzazione del suolo agrario, la distribuzione della popolazione, ecc.

Strettamente connessa alla struttura geologica è la morfologia caratterizzata da una serie regolare di gradini la cui ampiezza va riducendosi procedendo dal mare verso l'interno fino a una profondità di 6-8 Km e fino ad un'altitudine di circa 200 m sul livello del mare. La simmetria di questa scalinata naturale (murgia costiera) si interrompe a questo punto con il variare dell'ampiezza dei successivi gradini e la conseguente assai meno accentuata pendenza, dando così origine al primo ampio ripiano murgiano noto come Bassa Murgia: Castellana Grotte e Conversano sono localizzate ai suoi lembi.

Sotto il profilo dell'assetto geologico l'area risulta appartenere al basamento calcareo dell'altopiano murgiano posto su un esteso ripiano subpianeggiante. Ma ad individuare e differenziare maggiormente la plastica del territorio a sud-est di Bari sono le manifestazioni carsiche epigee ed ipogee collegate alla azione chimica esercitata dalle acque piovane sulla roccia calcarea affiorante. Le caratteristiche geologiche del basamento roccioso del territorio a sud-est di Bari e la natura autoctona dei terreni agrari, unitamente alle condizioni climatiche, spiegano la maggiore diffusione delle colture arboree (ulivo, ciliegio, mandorlo) rispetto ai seminativi, così come accade nella maggior parte del territorio di Castellana. Nell'area interessata dal progetto vi è alberatura, costituita da ulivi così come si evince dalla documentazione fotografica.

Paesaggisticamente detto territorio è contrassegnato da un paesaggio agrario con presenza di beni diffusi costituiti prevalentemente da pareti a secco di delimitazione dei campi, trulli sparsi, isolati fabbricati rurali.

Tali beni diffusi, ancorché non censiti come beni singoli, vengono tuttavia riconosciuti dal P.U.T.T./P nella loro generalità come significatività paesaggistiche e quindi come beni da salvaguardare.

Come meglio si dirà più avanti il progetto prende in considerazione tale orientamento e pertanto prevede il recupero e la conservazione di tali significatività.

In relazione poi agli specifici sistemi territoriali, così come definiti al punto 2.1 dell'art. 1.02 del piano, vale quanto detto al punto 4 della presente relazione."

Premesso quanto sopra, fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal P.U.T.T., si ritiene che l'intervento in parola per la sua localizzazione in un'area non interessata direttamente e/o indirettamente dalla presenza di ambiti territoriali distinti non interferisce conseguentemente sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per l'ambito territoriale esteso di riferimento. Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in progetto comporta è da reputarsi ancora compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato in quanto non interferisce con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico nè l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale sottordinata.

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. 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, al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti sull'area oggetto di intervento, soprattutto visivo, e per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e

pertanto meritevoli di tutela. Le recinzioni ed i muri di contenimento a farsi dovranno essere realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti.

- Le alberature di pregio esistenti (alberature di olivo) siano preservate o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto nella stessa area, ovvero implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie di progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva (lungo il confine di proprietà e la viabilità pubblica esistente), 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.

- Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, 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 l.r. n. 7/98.

Si dà, altresì, atto che:

- l'area d'intervento non è ricompresa nei 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 generale vigente rispettivamente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona "Agricola E1" a zona "Industriale" 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 di Castellana Grotte 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 Castellana Grotte.

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.

Si dà atto, altresì, che il presente provvedimento può definirsi ai 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 COSÌ 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 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"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 poste in calce al presente provvedimento dall'istruttore, dal responsabile dell'U.O. 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 precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19.12.94 n° 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Castellana Grotte per la realizzazione, in variante al vigente P.R.G., da parte della "ICAM s.r.l." di un stabilimento industriale per la produzione di sistemi automatizzati ai magazzini e archivi nel Comune di Castellana Grotte.

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 della C.E.

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 Canosa di Puglia rappresentato dal Sindaco pro-tempore Dott. Simone PINTO 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 impianti produttivi nel Comune di Castellana Grotte da parte della ditta "ICAM 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 Dlgs 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, 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 "ICAM S.r.l." ha in programma la realizzazione di un impianto produttivo a carattere industriale, nel territorio del Comune di Castellana Grotte;

b) che, la Ditta "ICAM S.r.l." sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione;

d) che, in assenza non disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Castellana Grotte ha richiesto, con istanza in data 13/02/2004, 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 impianti produttivi da parte della ditta "ICAM 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 Castellana Grotte:

a) che lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) del Comune di Castellana Grotte Puglia non dispone di aree sufficienti e idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "ICAM S.r.l.", e pertanto è stata individuata apposita area della superficie totale di 35.603 mq. con destinazione a "zona Agricola Normale E1" del vigente P.R.G.

b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di Castellana Grotte al foglio n° 32 p.lle nn° 33-35-44-45-109-110-129, per una superficie territoriale di 35.603 mq. L'intervento è ubicato in agro del Comune di Castellana Grotte alla contrada Ferrone lungo la S.S. 377 Castellana - Putignano;

c) che la ditta "ICAM S.r.l." si è impegnata 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 a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità che andranno ad aggiungersi ai n. 34,2 occupati;

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 Canosa di Puglia 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 "ICAM S.r.l."

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Castellana Grotte, 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 Castellana Grotte con la sottoscrizione del presente

Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "ICAM S.r.l." di impianto produttivo in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.). Il complesso a carattere industriale, ricade in un'area con destinazione a "zona agricola normale E1" dal vigente 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 "ICAM 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 della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Castellana Grotte e la ditta "ICAM 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 andranno ad aggiungersi ai n. 34,2 occupati, per un totale complessivo di n. 44,2 dipendenti) 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 Castellana Grotte 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 vigente (P.R.G.) ed attuativi del Comune di Castellana Grotte. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Castellana Grotte, 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 "ICAM 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 Castellana Grotte 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 Castellana Grotte.

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 Castellana Grotte Regione Puglia
Dott. Simone Pinto Dott. Raffaele Fitto
