



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 18 del 02/02/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 dicembre 2004, n. 2116

San Severo (Fg) - LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per realizz. opificio artigianale di falegnameria per produz. mobili. Ditta Ciavarella Luigi.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'Unità Operativa 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-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 caso in cui lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali, turistiche ed alberghiere".

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di San Severo con nota n. 19635 del 12.12.2003, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta "Ciavarella Luigi" di un opificio artigianale di falegnameria.

Alla predetta nota sindacale è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in pari dal Dirigente del V Settore - Ambiente-Energia e Sviluppo - Sportello Unico dell'Edilizia, dell'U.T.C., che testualmente di seguito si riporta:

"Considerato che:

- il P.R.G. del Comune di San Severo è dotato di area destinata ad insediamenti artigianali - P.I.P. Il intervento - la cui realizzazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, all'attualità decaduta per decorrenza del vincolo decennale;
- E' stato avviato giudizio di merito, pendente davanti al Consiglio di Stato, per effetto del provvedimento di diniego di approvazione S.U.E. di iniziativa privata, presentata da alcuni proprietari dei suoli ricadenti nel P.I.P. per effetto del quale le aree ben possono essere ricomprese tra quelle di cui al 2° comma dell'art.1 della legge regionale 34/94 in quanto "giuridicamente inefficaci";
- L'area P.I.P. - Il intervento - non è dotata di P.P.A. operativo;
- Le urbanizzazioni del P.I.P. non sono state incluse nel programma triennale delle opere pubbliche;

con queste premesse il Dirigente II Settore ha ritenuto di poter esprimere parere positivo sulla

percorribilità dell'iter di cui alla legge regionale n.34/94 così come modificata dalla l.r. n. 8/98;

Tutto ciò premesso:

Viste le direttive emanate dalla Giunta Regionale con provvedimento del 10. 10.2000 n. 1248; Visto il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed i Beni ambientali;

Visto l'art.107 del T.U.E.L. 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il Decreto di nomina sindacale del 30 gennaio 2002 n. 1839:

IL RESPONSABILE S.U.E.

ATTESTA

- Che lo specifico settore di appartenenza del programma costruttivo in progetto alla luce delle disposizioni normative di cui alle leggi regionali n. 34/94 e n. 8/98 è quello produttivo;
- Che non essendo "giuridicamente efficaci" le aree specificatamente destinate agli insediamenti delle attività produttive, la proposta può trovare accoglimento, previa stipula di accordo di programma ai sensi della legge regionale 34/94 così come modificata dalla legge regionale n. 8/98;
- Che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente risulta sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;
- Che il programma edilizio proposto rispetta i parametri ed il mutamento della zonizzazione urbanistica, e non contrasta con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;
- Che il programma proposto è in minima parte dotato di urbanizzazione primarie, e che lo stesso prevede un eventuale potenziamento, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primarie;
- Che per la cessione del 10% delle aree il concessionario provvederà alla monetizzazione delle stesse, impegnando l'A.C. ad acquisire apposita area sulla quale prevedere urbanizzazioni di supporto all'attività produttive (parcheggi di interscambi, aree di carico e scarico, ecc.);
- Che l'area d'intervento è soggetta al vincolo paesaggistico - ambiti estesi di tipo "C";
- Che l'area d'intervento non è soggetta ai vincoli paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico ed in particolare non sussistono condizioni di immodificabilità assoluta, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente e ciò anche sulla base della verifica di compatibilità dell'intervento con le N.T.A. del PUTT Paesaggio;
- Che il piano occupazionale presentato dalla ditta proponente è stato redatto secondo le direttive emanate con delibera regionale del 10.10.2000 n. 1248;
- Che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risultano conformi alle disposizioni della legge regionale 8/98 e alle direttive della citata delibera regionale."

L'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di San Severo come Verde agricolo della superficie complessiva di M2 6.208,00, in catasto riportate alla particella n. 11 del foglio di mappa n. 28, lungo la S.P. n. 35 (San Severo - Marina di Lesina).

Gli insediamenti proposti sono caratterizzati dai seguenti indici e parametri urbanistici i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla relazione di progetto:

Superficie territoriale: mq. 6.208,00;

Superficie coperta totale: mq. 2.076,00;

H max: mi. 6,00;

Volume: mc. 12.156,00;

Indice di fabbricabilità territoriale: mq/mc. 1,96;

Area destinata a parcheggi privati: mq. 1.223,00;

Area destinata a verde privato: mq. 1.206,00;

Standard Urbanistici - D.M. 2.4.68 n. 1444: mq. 620,80 (da monetizzare).

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di due capannoni destinati rispettivamente a deposito materie prime e alla produzione di mobili.

All'interno di detti opifici verranno realizzati i locali destinati all'esposizione e vendita dei mobili (a piano terra) e gli uffici aziendali al primo piano.

Inoltre è prevista la realizzazione dell'alloggio custode.

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

- Elab. 1 - Business Pian e Piano Occupazionale;
- Elab.2 - Relazione Tecnica Illustrativa - variante al P.R.G.;
- Elab.3 - Grafici esplicativi variante al P.R.G.: Tav. n.1 - Stralci planimetrici, parametri urbanistici, rapporto lay - out immobile da realizzare;
- Elab.4 - Grafici esplicativi variante al P.R.G.: Tav. n.2 - Piante, Prospetti e Sezioni;
- Elab.5 - Relazione Geologica e Geotecnica - Variante al P.R.G.;
- Elab.6 - per autorizzazione paesaggistica - fascicolo contenente stralci planimetrici - relazione tecnica - documentazione fotografica;
- Elab.7 - per autorizzazione paesaggistica: Tav. 1 - planimetria 1:200 con posizionamento alberature;
- Elab.8 - per autorizzazione paesaggistica: Tav. 2 - piante, prospetti e sezioni.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n°34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di San Severo, ed in particolare dall'attestato a firma del Dirigente dell'U.T.C. datato 12.12.2003, risulta tra l'altro:

- a) Che il P.R.G. del Comune di San Severo è dotato di area destinata ad insediamenti artigianali - P.I.P. Il intervento - la cui realizzazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica all'attualità decaduta per decorrenza del vincolo decennale;
- b) Che è stato avviato giudizio di merito, pendente davanti al Consiglio di Stato per effetto del provvedimento di diniego di approvazione S.U.E. di iniziativa privata, presentata da alcuni proprietari ei suoli ricadenti nel P.I.P. per effetto del quale le aree ben possono essere ricomprese tra quelle di cui al 2° comma dell'art.1 della legge regionale 34/94 in quanto "giuridicamente inefficaci";
- c) Che l'area del PIP - Il intervento non è dotata di PPA operativo;
- d) Che le urbanizzazioni del PIP non sono incluse nel programma triennale delle opere pubbliche;
- e) Che l'attività del complesso comporterà a regime, l'utilizzo di mano d'opera non inferiore alle 10 unità.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per gli interventi proposti dalla Ditta Ciavarella Luigi sussistono 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.

La variante connessa all'Accordo di Programma risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico attesa la localizzazione del lotto di intervento di facile accessibilità e in un ambito la cui nuova destinazione

urbanistica non confligge con la pianificazione comunale esistente.

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

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere destinata a standards pubblici, da cedere gratuitamente al Comune, una superficie tale da garantire il rispetto dei parametri minimi di cui all'art. 5 - punto 1 - del D.I.M. 2.4.68 n. 1444;
- 2) Nella realizzazione dei corpi di fabbrica all'interno dell'area e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada;
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere pari a quella prevista in progetto e comunque tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m.;
- 4) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde ed opportunamente piantumate in modo da mitigare l'impatto visivo dell'intervento a realizzarsi;
- 5) Obbligo da parte della ditta interessata di richiedere ed ottenere, prima della emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti della legge 02/02/1974, n. 64, il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia;
- 6) Obbligo, da parte della ditta interessata 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, nonché degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento;
- 7) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n° 10 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona artigianale, con indici e parametri urbanistico - edilizi così come sopra rideterminati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.34 - 50 comma- del Dlgs 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 San Severo.

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

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.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T." Paesaggio: l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore rilevante "C", art. 2.01 - titolo II, senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

In merito, dalla relazione di verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del P.U.T.T., trasmessa unitamente all'istanza di Accordo di Programma, e con specifico riferimento alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T.), si evince quanto segue:

- non sono presenti nel sito componenti geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche di riconosciuto valore scientifico;
- sarà mantenuto l'assetto geomorfologico d'insieme e saranno piantumate essenze tipiche della zona (quercus ilex, ulivi e vite);
- l'attività che vi sarà svolta è di tipo non nocivo quindi perfettamente localizzabile nella zona senza rischio di inquinamento alcuno per l'ambiente esistente che risulta già fortemente antropizzato; dal punto di vista idrogeologico tutti i trattamenti superficiali delle strade e delle sistemazioni esterne saranno realizzate in modo tale da assicurare l'attuale grado di permeabilità del terreno.
- Per ridurre l'impatto visivo del nuovo intervento, sebbene già minimo vista la ridotta altezza dei fabbricati, si provvederà ad utilizzare delle rampicanti a veloce crescita che possano ricoprire in parte i muri e tramite delle aste sottili sulle quali intessere una rete di fili e creare una barriera verde di rapida realizzazione che possa funzionare da mitigante e risponda efficacemente alla prescrizione di cui all'art. 2.02 punto 1.3: "trasformazione all'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica", inoltre si provvederà a piantumare degli alberi, prospiciente la S.P. n. 35 (San Severo - Marina di Lesina), con lo scopo di mitigare l'impatto visivo della zona destinata a parcheggio e il fronte dell'intervento;
- Non sono presenti componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico, di importanza ecologica, di difesa del suolo o di riconosciuta importanza storica ed estetica; in ogni caso è stata prevista la piantumazione con essenze di tipo locale per sistemare le aree di pertinenza dei fabbricati di progetto. In ogni caso bisogna considerare che l'intervento si colloca su terreni coltivati a seminativo, proprio per non turbare l'equilibrio ecologico dell'ambiente;
- Nella zona non sono presenti beni storico-culturali di riconosciuto valore e di riconosciuto ruolo paesaggistico.

L'area di intervento ricade inoltre all'interno dell'oasi di protezione A 11 "Torre dei Giunchi" soggetta a vincolo faunistico, secondo l'elenco della tav. 9 del PUTT.

Di conseguenza il progetto dovrà rispettare indirizzi di tutela e direttive di tutela previsti per le aree protette (come definite dal PUTT all'art. 3.13 - Aree Protette).

Al riguardo si evidenzia che sotto l'aspetto paesaggistico, al fine di dare un quadro completo, è stato esaminato l'intero comprensorio ove risulta ubicata l'area oggetto d'intervento, nonché i terreni circostanti ricadenti nello stesso agro del Comune di San Severo.

In particolare modo sono state esaminate le specie faunistiche stabilmente o temporaneamente presenti, cercando di individuare l'esistenza di specie di particolare interesse conservazionistico, siano esse endemiche o a distribuzione localizzata nell'area di indagine.

Contestualmente si è cercato di definire il ruolo che l'area oggetto d'intervento riveste nella biologia della fauna e flora selvatica e nel paesaggio rurale circostante.

Da un esame approfondito fatto direttamente sulla zona e da ricerche espletate presso gli Enti competenti, l'area in questione non presenta caratteristiche ambientali di particolare pregio; infatti la destinazione ad uso agricolo e l'intensa attività antropica svolta hanno determinato la scomparsa degli habitat, la cui originaria presenza è testimoniata da "relitti" vegetazionali di macchia che si incontrano allontanandosi dai terreni siti nel comprensorio oggetto di indagine, per avvicinarsi man mano al promontorio, del massiccio calcareo del Gargano, posto a nord-est, e al rilievo argilloso del Sub-Appennino Dauno, posto a sud-ovest.

Contestualmente alle modifiche territoriali sono scomparse, per mancanza di habitat idonei, le specie di

maggiore importanza sotto il profilo ecologico, per alcune delle quali oggi è prioritaria la conservazione, secondo la Direttiva Habitat (92/43 CE) e la Direttiva Uccelli (79/409 CE).

Nessuna specie di quelle riscontrate presenti, infatti, fa parte de quelle considerate nelle suddette Direttive.

Le specie stabilmente presenti sul terreno del comprensorio in esame (classe mammiferi, rettili ed alcuni uccelli) sono quelle che si adattano a vivere in ambiente antropizzato, prevalentemente "generaliste", ugualmente presenti e distribuite sui terreni agricoli e su quelli circostanti, con caratteristiche analoghe: In particolare le specie di vertebrati, stabilmente presenti riscontrati nell'area sono:

**MAMMIFERI:** Riccio (*Erinaceus Europaeus*), Talpa Comune (*Talpa Europea*), Topo selvatico (*Apodemus Sylvaticus*), Topolino delle case (*Mus Musculus*), Volpe comune (*Vulpes Vulpes*), Gatto selvatico.

**UCCELLI:** Ballerina bianca (*Motacilla Alba*), Cinciallegra (*parus major*), Gazza (*Fica Fica*), Passera europea (*Fasser Domesticus*), Passere mattugia (*passer Montanus*), Verzillo (*Serinus Serinus*), Vedone (*Caduelis Chlris*), Cardellino (*Carduelis Carduelis*), Fanello (*Cadueli Cannabina*).

Tra le specie migranti: la quaglia, il gruccione, il merlo, il tordo, la cesena, il colombaccio, oltre a tante specie di migratori acquatici tra cui il germano reale, la folaga, l'alzavola, il fischione turco, il mestolone, la moretta, il codone, la gru, l'airone cenerino, il beccaccino e altri che a partire da ottobre scendono dalla foce del Danubio e dai Balcani, in cerca di zone, comunque distanti dall'area d'intervento, ove trascorrere l'inverno.

**RETTILI:** Lucertola campestre (*Fodarcis Siculus*), Tarantola muraiola (*Tarentola Mauritanica*), Biacco (*Coluber Viridiflavus*), Ramarro Verde.

Tutte le specie (classe: Mammiferi, Uccelli, Rettili) strettamente legate ad habitat naturali, quali bosco, palude, pseudosteppa, ecc, non sono state riscontrate nell'area in esame, causa assenza degli stessi, non solo nell'areale di studio, ma anche nell'immediata vicinanza.

Per cui, per quanto riguarda la flora si può affermare che nell'area in osservazione, non è nè ricca nè diversificata, data l'omogeneità dell'ambiente e le condizioni ambientali estremamente selettive. Anticamente, prima della bonifica, nell'area e' stata segnalata *Pilularia globulifera*, non più ritrovata in tempi recenti, esemplari di carpino bianco, querce e cerri.

Dal punto di vista floristico e vegetazionale, in base ai dati disponibili dalla letteratura, l'area non risulta essere, né e' stata oggetto di studi floristici e vegetazionali dettagliati.

In considerazione di quanto sopra esposto, ne deriva che l'area in esame non sembra rivestire particolare importanza nè per la fauna selvatica, né per la flora spontanea, né tanto meno per il paesaggio storico-rurale, causa assenza di ruderi di particolare pregio storico e rurale, per cui la realizzazione dell'intervento progettato non comporterà alcuna cambiamento nell'impatto paesaggistico già esistente.

Premesso quanto sopra, così come riportato nella relazione di progetto e 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 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 né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale sott'ordinata.

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, 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 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;
- In sede di progettazione esecutiva siano salvaguardati il più possibile gli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art.3.14 delle N.T.A. del PUTT/P ovvero le piante isolate o a gruppi sparse.

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. 11/2001 in quanto non ricompreso negli allegati "A" e "B" della medesima legge.

Inoltre, 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.

Infine, si dà atto che il presente provvedimento può definirsi ai sensi dell'art.2 -20 comma- della l.r. n. 3/2004, trattandosi di richiesta inviata in data antecedente all'entrata in vigore della citata l.r. 3/04.

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.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal responsabile dell'unità operativa 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 San Severo per la realizzazione, in variante al PKG vigente, da parte della Ditta Ciavarella Luigi di un opificio artigianale per la produzione di mobili nel territorio del Comune di San Severo alla S.S. 89 per Apricena.

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 sul B.U.R. del presente provvedimento.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno Dott. Emanuele Fitto

## ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele Fitto e il Comune di San Severo rappresentato dal Sindaco pro-tempore avv. Michele SANTARELLI 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 capannoni ad uso artigianale nel Comune di San Severo da parte della ditta Ciavarella Luigi.

### 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 Ciavarella Luigi, ha in programma la realizzazione di un opificio artigianale nel territorio del Comune di San Severo;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di San Severo ha richiesto, con istanza in data 12.12.2003, 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 artigianale con reperimento di area idonea, in variante al P.R.G. vigente;

### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di San Severo:

a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di San Severo non dispone di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione degli insediamenti programmati dalla ditta Ciavarella Luigi, e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 6.208,00 con destinazione a zona agricola nel vigente P.R.G.;

b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di San Severo al foglio n° 28 p.lla n° 11 per una superficie territoriale di 6.208,00 mq.; gli interventi sono ubicati lungo la S.P. n.35 San Severo - Marina Lesina;

c) che la ditta Ciavarella Luigi 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 immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità;

VISTA

la deliberazione n..... del..... con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di San Severo 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 degli interventi da parte della ditta Ciavarella Luigi

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di San Severo, 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 San Severo con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta Ciavarella Luigi di un opificio ad uso artigianale, in variante al vigente strumento urbanistico. I complessi produttivi a carattere artigianale, ricadono in area che il vigente P.R.G. destina a Verde Agricolo. 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 Ciavarella Luigi 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 San Severo e la ditta Ciavarella Luigi diretta a disciplinare:

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

b) l'obbligo della ditta Ciavarella Luigi di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) il divieto per la società di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;

d) l'obbligo della ditta Ciavarella Luigi, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali (n.10 addetti a regime), 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 degli immobili essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri connessi 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 San Severo 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 del Comune di San Severo. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di San Severo, 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 la ditta Ciavarella Luigi 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 Ciavarella Luigi 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 San Severo 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 San Severo.

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 Comune Il Presidente della  
di San Severo Regione Puglia  
Avv. Michele Santarelli Dott. Raffaele Fitto