



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 26 del 15/02/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 novembre 2004, n. 1878

Ostuni (Br) - LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di programma per realizzazione capannone industriale all'interno cava Greco - C.da "Greco", Ditta: "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio s.n.c.".

Assente 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. e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue il Presidente Fitto:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore turistico ed alberghiero" 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 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 autorizzata 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".

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di OSTUNI con nota n. 29373 del 19.10.2001, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione in ampliamento dell'attività produttiva in essere, da parte della Ditta "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c." - legalmente rappresentata dai soci sigg. Semeraro Cosimo e Chieco Antonio, con sede legale in OSTUNI alla c.da Grotte di Figazzano Guglielmi n.21, di un capannone industriale all'interno della cava Grieco per la lavorazione dei prodotti estratti dall'impianto stesso, nell'ambito del territorio comunale, tipizzata dal vigente P.R.G. come zona "E1" (zona agricola e di riserva) al fg.172 quota parte della p.lla 24 ricompresa nelle restanti particelle 25-40-41-42-263-266 del Comune di OSTUNI occupate dall'attività estrattiva.

Alla suddetta nota sindacale sono allegati i seguenti elaborati:

- Tav. 0 - Relazione tecnica e relazione geotecnica;
- Tav. 1 - Planimetrie (scale 1:2000, 1:10000, 5:00);
- Tav. 2 - Piante (scala 1:100),
- Tav. 3 - Prospetti e Sezioni (Sc. 1:100);
- Tav. 4 - Documentazione fotografica;
- All. 1 - Relazione tecnico-Economica;
- All.2 - Relazione tecnico-Economica Parte Seconda;
- All. 3 - Schema di Convenzione;

- Scheda di valutazione.

Alla stessa nota sindacale n. 29373/01 sono allegati le attestazioni in ordine all'intervento programmato, espresse in data 15.10.2001 dal Responsabile del procedimento che testualmente di seguito si riportano (relativamente al Capitolo Conclusioni):

""Per tutto quanto innanzi si ritiene che il richiesto Accordo di Programma sia rispettoso dei contenuti normativi di cui alla L.R. n. 34/94 nonché delle direttive regionali di cui alla deliberazione di G.R. n. 1284 del 10.10.2000 e, pertanto ammissibile, alle seguenti condizioni:

venga ceduta all'Amministrazione Comunale o in alternativa venga monetizzata, a seconda della scelta che l'Amministrazione Comunale vorrà fare prima del rilascio della eventuale c.e., una superficie per standards pari a mq. 10.000;

per la realizzazione di particolari impianti che dovessero risultare necessari al fine di rendere funzionale la struttura (energia elettrica, telefono, approvvigionamento idrico, impianto di smaltimento dei reflui, impianto di depurazione funzionale allo svolgimento dell'attività lavorativa, ecc.) il concessionario dovrà provvedervi a sua cura e spese facendo eseguire le opere, secondo progettazione da presentarsi prima del rilascio della c.e. per l'edificazione del capannone industriale, alle aziende erogatrici dei servizi;

ai fini dello smaltimento dei reflui e di eventuali acque rivenienti dall'attività industriale, dovrà provvedersi secondo le indicazioni che verranno fornite dalle competenti autorità sanitarie in sede di espressione del proprio parere"".

L'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR con nota n. 8408/1° del 17.9.2002, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di OSTUNI ed al soggetto proponente di integrare gli atti trasmessi con la documentazione di seguito riportata:

Istanza al Sindaco, prodotta dal soggetto destinatario della C.E., 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.

Titoli di proprietà e certificazione catastale delle aree oggetto d'intervento.

Individuazione, su stralcio aerofotogrammetrico, 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.

Copia dell'autorizzazione all'attività estrattiva con allegata corografia delle aree autorizzate dal settore Industria Estrattiva della Regione Puglia.

Idonea documentazione fotografica interessanti le aree contermini alla zona estrattiva in esercizio.

Idonea documentazione di verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento in progetto in relazione agli indirizzi e direttive di tutela e prescrizioni di base delle N.T.A. del citato P.U.T.T./Paesaggio approvato con delibera di G.R. n.1748 del 15/12/2000 (pubblicato sul BUR in data 11/01/2001). Quanto sopra in considerazione che l'area di intervento ricade in ambito territoriale esteso di valore rilevante di tipo "B" del PUTT (con particolare riferimento alle Direttive di Tutela prevista per detto ambito "B" dall'art.3.05 punto 2.2) e pertanto per le opere in progetto è necessario il rilascio del preventivo parere paesaggistico da parte della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del citato PUTT.

Verifica se per l'intervento in progetto, in considerazione della tipologia e dell'entità dello stesso, ricorrono i presupposti di assoggettabilità alle procedure di verifica e/o valutazione di Impatto

Ambientale, ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 12 aprile 1966 e L.R. 12 aprile 2001 n.11.

Verifica se le aree oggetto d'intervento risultano incluse nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e dei Siti di Interesse Comunitario, così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 aprile 2000 (G.U. n. 95 del 22/04/2000).

Con nota del 2.7.2003 prot. n° 4832/03, acquisita al prot. Regionale n. 7140 del 15.7.2003 il Sindaco ha trasmesso i seguenti atti:

- Tav. 0 - Relazione tecnica;
- Tav. 1 - Planimetrie (scale 1:2000, 1:10000, 5:00);
- Tav. 1-a - Stralcio Planimetria Aerofotogrammetrica ubicazione area di intervento con individuazione delle opere di urbanizzazione (Sc. 1:2000);
- Tav. 1b - Stralcio Planimetria Aerofotogrammetrica previsione di variante al P.R.G. (Sc. 1:2000);
- Tav. 1c - Stralcio foglio di mappa n. 172 p.lle 24-25-40-41-42-263-266 individuazione stralcio particelle interessate da variante urbanistica (Sc. 1:2000);
- Tav. 2 - Piante (Sc. 1:100);
- Tav. 3 - Prospetti e Sezioni (Sc. 1:100);
- 4 - Copia dell'autorizzazione all'attività estrattiva con allegata corografia delle aree autorizzate dal Settore industria Estrattiva della Regione Puglia;
- 5 - Documentazione fotografica interessante le aree contermini alla zona estrattiva in esercizio;
- 6 - Relazione paesaggistica (art. 5,03 delle NTA del PUTT/p);
- 7 - Relazione tecnica per procedura di V.I.A. (D.P.R. 12 aprile 1996 e L.R. n. 11/2001).

Con nota n. 9222/20 del 17.9.03 l'Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio riscontrava che la richiesta relazione di compatibilità paesaggistica non risultava del tutto esaustiva ai fini del rilascio del parere paesaggistico in base a quanto previsto dall'art. 5.03 per l'ambito territoriale esteso di tipo "B" in cui ricade l'intervento proposto. Non risultava altresì predisposto, per la realizzazione dell'insediamento produttivo proposto, lo studio di impatto paesaggistico sui sistema botanico vegetazionale con la definizione delle eventuali opere di mitigazione (punto 3.2). Pertanto si richiedevano ulteriori approfondimenti a riguardo.

In data 4.2.04 con nota n. 31118/2003 il Comune di OSTUNI trasmetteva copia della "Relazione di compatibilità dell'intervento e del mantenimento in esercizio dell'attività estrattiva (art. 3.05 punti 2.2 e 3.2) con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il paesaggio (P.U.T.T.)".

Ciò premesso, l'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.R.G. Agente del Comune di OSTUNI come zona "E1" (zona agricola e di riserva); l'area oggetto di intervento è riportata nel catasto del Comune di OSTUNI al Fg.172, con una superficie estesa circa ha 10 (contraddistinta dalle p.lle 24 - quota parte - e 25-40-41-42-263-266, occupate dall'attività estrattiva in c.da Gireco).

L'intervento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici, i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla relazione di progetto opportunamente verificati d'ufficio:

- superficie dell'area di intervento mq. 100.000,00
- superficie coperta mq. 2.000,00
- volume complessivo mc. 22.000,00
- indice di fabbricabilità fondiario mc./mq. 3,22
- rapporto di copertura % 3914
- altezza massima m. 10,00
- distacco dai confini m. 5,00
- distacco tra edifici m. 10,00
- distanza minima da strada m. 20,00

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un capannone industriale prefabbricato delle

dimensioni di m 100 x 20 ed h max 11 ml. All'interno del capannone è prevista, in posizione baricentrica ed adiacente il lato lungo dello stesso capannone, la struttura per servizi composta da due superfici sovrapposte pari 116,40 mq ciascuna. Il primo livello coincidente con il piano terra adibito a spogliatoi e servizi igienici con docce per le maestranze. Gli spogliatoi sono individuati in due blocchi indipendenti suddivisi dal vano scala centrale per l'accesso al piano ammezzato a quota 3,00 ml. Il piano ammezzato risulta anch'esso suddiviso in due blocchi rispetto al vano scala entrambi destinati ad uffici dotati di servizi igienici indipendenti. La struttura di detti servizi spogliatoi ed uffici è indipendente da quella del capannone che la contiene.

L'attività estrattiva in loc. "Masseria Grieco" risulta autorizzata con Decreto del Presidente della Giunta n.345 del 27.2.1998, e relativamente al trasferimento dalla Soc. Cava Grieco dei F.lli Semeraro e figli s.d.f. alla Soc. Cava Grieco dei F.lli Semeraro e figli s.n.c. giusto Decreto dell'Assessore I.C.A. n.9/Min del 18.2.1998. Le opere infrastrutturali esistenti attualmente sono le seguenti:

- Servizio di fognatura energia elettrica ENEL mediante contatore da 50 Kw, oltre la produzione propria di energia elettrica mediante gruppo elettrogeno (alimentato a gasolio) ubicato in apposito edificio limitrofo alla segheria;
- Servizio di fornitura di linea telefonica TELECOM;
- Impianto di illuminazione all'interno dell'area di cava mediante proiettori;
- Approvvigionamento idrico attraverso emungimento da "falda sotterranea", distribuzione idrica attraverso cisterna "silos" per quanto attiene H capannone della segheria del materiale lapideo; attraverso cisterna interrata (m. 7,00x4,00x5,00) per quanto attiene il sistema di produzione cls; attraverso cisterna interrata (m 3,00x3,00x4,00) per quanto attiene l'edificio per ufficio rifornita con autobotte di acqua potabile prelevata dall'AQP;
- Sistema fognante costituito da fossa IMHOFF interrata con attigua cisterna a tenuta stagna (m. 3,00x3,00x3,00) sia per quanto attiene il capannone segheria che per quanto riguarda l'edificio per ufficio;
- Sistemazione con verde di protezione lungo la parte interna del parapetto di confine sulla strada provinciale con alberi di eucaliptus (impiantati da poco) per la parte di sinistra, e con alberi di pinus pinea (di giovane impianto) lungo la parte di destra guardando dalla strada provinciale;
- Non vi sono strade all'interno dell'area di cava; sono previste sistemazioni carrabili intorno al capannone a farsi secondo la richiesta di accordo di programma.

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

- Tav.0 - Relazione tecnica;
- Tav.1 - Planimetrie (scale 1:2000, 1:10000, 5:00);
- Tav.1-a - Stralcio Planimetria Aerofotogrammetrica ubicazione area di intervento con individuazione delle opere di urbanizzazione (Sc. 1:2000);
- Tav.1b - Stralcio Planimetria Aerofotogrammetrica previsione di variante al P.R.G. (Sc. 1:2000);
- Tav.1c - Stralcio foglio di mappa n. 172 p.IIe 24-25-40-41-42-263-266 individuazione stralcio particelle interessate da variante urbanistica (Sc. 1:2000);
- Tav.2 - Piante (Sc. 1:100);
- Tav.3 - Prospetti e Sezioni (Sc. 1:100);
- 4 - Copia dell'autorizzazione all'attività estrattiva con allegata corografia delle aree autorizzate dal Settore industria Estrattiva della Regione Puglia;
- 5 - Documentazione fotografica interessante le aree contermini alla zona estrattiva in esercizio;
- 6 - Relazione paesaggistica (art.5.03 delle NTA del PUTT/p);
- 7 - Relazione tecnica per procedura di V.I.A. (D.P.R.12 aprile 1996 e L.R. n. 11/2001).
- Relazione di compatibilità dell'intervento e del mantenimento in esercizio dell'attività estrattiva (art. 3.05 punti 2.2 e 3.2) con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il paesaggio (P.U.T.T.).

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

- a) l'attività dell'insediamento industriale comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a n. 10 unità lavorative;
- b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), del Comune di OSTUNI dispone di aree con destinazione specifica operante ma insufficienti ovvero non giuridicamente efficaci atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto; inoltre l'attività è complementare e strettamente connessa all'estrazione del materiale della cava, e quindi può intendersi quale ampliamento all'attività in essere.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta Tava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c." 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 generale vigente (P.R.G.).

La variante connessa all'Accordo di Programma comporta la ritipizzazione delle aree da zona "E1" (zona agricola e di riserva) a zona industriale, con indici e parametri urbanistico-edilizi come da progetto; la stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico, attesa la complementarietà dell'intervento proposto alla attività di cava, in area la cui destinazione d'uso risulta già individuata dalla stessa esistente attività.

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

- 1) Obbligo da parte della ditta richiedente la sottoscrizione dell'A. di P., di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di U.P. e U.S., nella misura dovuta per legge;
- 2) Obbligo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a completamento di quelle esistenti, che dovessero rendersi necessarie con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia;
- 3) Individuazione delle aree a standards urbanistici di cui all'art. 5 p.to 2 del D.M. 1444/68 da cedere all'A.C. nella misura del 10% della superficie totale;
- 4) Individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq i per ogni 10 mc di nuova costruzione (L. 122/89);
- 5) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettati normativi in materia sanitaria di sicurezza sui luoghi di lavoro e/o ambientale;
- 6) Prima del rilascio del Permesso di Costruire il richiedente dovrà prestare formale garanzia in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni a decorrere dalla data di inizio dell'attività produttiva. Tale garanzia, da prestarsi anche in forma di fidejussione bancaria o assicurativa, dovrà essere 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 di urbanizzazione;
- 7) In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di U.P., la stessa garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata presentata e, anche in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito territoriale esteso di valore rilevante "B" 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.

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 del territorio.

A seguito di richiesta del 17.9.2003 di integrazione degli atti da parte dell'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - con nota n. 9222/20 del SUR, è pervenuto tramite il Comune (nota n. 31118/03 del 4.2.04) la "Relazione di compatibilità dell'intervento e del mantenimento in esercizio dell'attività estrattiva (art.3.05 punti 2.2 e 3.2) con il PUTT/P" da cui si evincono in particolare le seguenti situazioni:

Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico:

l'area di intervento, non risulta interessata direttamente da particolari "emergenze geologiche" ovvero da elementi strutturali litologici e fossiliferi visibili e/o di riconosciuto valore scientifico; né l'area appare interessata da fenomeni di dissesto geologico o dalla presenza di particolari condizioni di vulnerabilità degli acquiferi e/o dell'assetto idrogeologico.

L'area d'intervento è stata variata nel suo assetto morfologico dall'attività estrattiva in esercizio già da 12 anni, regolarmente autorizzata, in base alla previgente legislazione e nel rispetto delle norme ambientali; inoltre la società ad oggi risulta in possesso delle autorizzazioni per il proseguimento dell'attività fino al 27.2.2009 (Decreto dell'Assessore n. 09/Min. del 18.02.1998 - Notifica Decreto del Dirigente n. 00006 del 09.10.1998).

Per quanto attiene poi alla presenza di "emergenze morfologiche", cioè di siti con presenza di grotte, doline, puli, gravine, e lame, coste marine e lacuali e/o di altre forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico, sull'area di intervento non si rileva la presenza di alcuno dei predetti elementi di pregio, né l'area appare direttamente interessata dalla presenza di versanti e/o crinali ovvero da elementi caratterizzanti un particolare assetto geomorfologico o da forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico.

Non si può disconoscere che lo sfruttamento dell'area ai fini estrattivi ha portato nel tempo ad una trasformazione geomorfologica del territorio.

Inoltre, la parte dell'area interessata dall'intervento produttivo, nel contesto ambientale di riferimento, all'interno dell'area di cava non provocherà nessuna modifica sostanziale all'attuale sistema morfologico del territorio, in ogni caso le parti edificate avranno un'altezza contenuta di 10 m massimo e le superfici libere a ridosso dei fabbricati saranno sistemate a verde con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto al fine di schermare visivamente i volumi di progetto e sarà addensata la barriera frangivento che limita l'area di proprietà dalla strada.

Per quanto attiene in particolare alla presenza di "emergenze idrogeologiche ovvero di siti interessati dalla presenza di sorgenti, torrenti, fiumi, foci ed invasi naturali e/o artificiali, gravine, zone umide, paludi, canali, ecc., sull'area d'intervento non si rileva la presenza di alcuna delle predette emergenze, né l'area risulta interessata dalla presenza di qualsiasi forma di idrografia superficiale.

Va specificato, che l'area d'intervento non è soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n° 3267 e R.D. 16/05/1926 n° 1126). Detto vincolo in genere viene apposto per evitare la denudazione, la perdita di stabilità, o per evitare significative modificazioni del regime delle acque.

Nel caso in specie si precisa che il terreno oggetto d'intervento oggi si presenta alquanto pianeggiante e comunque abbastanza stabile, e con diffusa presenza di roccia calcarea in affioramento.

Ciò stante non si rilevano problemi particolari dal punto di vista dell'assetto idrogeologico, considerate anche le contenute volumetrie previste in progetto in relazione all'area interessata dall'intervento, né tanto meno il mantenimento in esercizio dell'attività avrà ripercussioni sul sistema idrogeologico in quanto nel tempo non si sono riscontrati problemi legati alla denudazione, alla perdita di stabilità del terreno e non ci sono stati problemi legati alla modifica del regime delle acque in quanto il territorio risulta abbastanza regimentato.

Sistema copertura botanico - vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica:

Con riferimento al sistema "copertura botanico-vegetazionale" l'area oggetto dell'intervento non risulta interessata direttamente dalla presenza di particolari "emergenze".

Per quanto attiene agli "accrescitori" del potenziale paesistico del sito l'area d'intervento non ricade in

ambiti territoriali interessati da programmi di forestazione, né in ambiti territoriali interessati da processi potenziali di interesse botanico-vegetazionale di livello rilevante e/o eccezionale.

Inoltre, l'area d'intervento non è interessata dalla presenza di bosco, foresta, selva, macchia, parchi, associazioni vegetali rare e/o ambienti di particolare interesse biologico-naturalistico, siti naturalistici e/o biotipi di particolare interesse.

L'area d'intervento non rientra nelle zone di riserva dell'Amministrazione Statale, né in parchi regionali e/o comunali ovvero in aree dove giuridicamente risulta a tutt'oggi istituito un regime di tutela di "area protetta" di cui alla L.R. n. 19/97.

L'area non risulta interessare alcuna "zona umida". e con riferimento alle aree naturali protette di cui alla L.R. n° 10/84 l'ambito oggetto d'intervento non presenta aree di rilevante e/o potenziale presenza faunistica.

Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa:

Nell'area interessata non sono stati segnalati particolari beni storico-culturali, grotte etc. e non risultano presenti usi civici.

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

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;

Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre, verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco 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 vigente rispettivamente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona "E1" (zona agricola e di riserva) a zona industriale, sotto l'osservanza degli indici e parametri urbanistico-edilizi rivenienti dal progetto in atti. L'A. di P. 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 OSTUNI.

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.

Infine, si dà atto 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 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° DELLA L.R. 7/97 punto e).

"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 NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE'A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE"

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

LA GIUNTA

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

VISTE 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

Subordinatamente ai preventivi adempimenti di competenza dell'Ufficio Minerario Regionale,

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche 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 OSTUNI per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente da parte della Ditta "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c.", di un capannone industriale all'interno della cava Grieco, nell'ambito del territorio comunale di OSTUNI;

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

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

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 OSTUNI rappresentato dal Sindaco pro-tempore avv. Domenico TANZARELLA 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 impianto produttivo a carattere industriale nel Comune di OSTUNI da parte della Ditta "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c.".

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 "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c." legalmente rappresentata dai soci sigg. Semeraro Cosimo e Grieco Antonio, ha in programma la realizzazione, in c.da Grieco nel territorio del Comune di OSTUNI, di un capannone all'interno della cava Grieco per attività produttiva a carattere industriale;
- b) che, la ditta "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c." sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione;
- c) che, in assenza di aree sufficienti e/o giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di OSTUNI ha richiesto, con istanza in data 19.10.2001, 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 impianto produttivo a carattere industriale 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 Sindaco del Comune di OSTUNI:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di OSTUNI non dispone di aree sufficienti e/o giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c.", e pertanto è stata individuata apposita area della superficie di mq. 100.000. con destinazione "E1 - agricola e di riserva" del P.R.G. vigente, destinata ad attività estrattiva.
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di OSTUNI al foglio n° 172 L'intervento è ubicato in loc. "Masseria Grieco" nella zona in cui avviene l'attività estrattiva (giusta autorizzazione con D.P.G.R. n. 345 del 27.2.1989) riportata nel catasto del Comune di Ostuni al fg. 172, p.lle 24-25-40-41-42-263-266 estesa circa ha. 10;
- c) che la ditta "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c." 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 industriale e ha assicurato l'occupazione a regime 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 OSTUNI 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 "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c."

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di OSTUNI, 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 OSTUNI con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c." di impianto produttivo a carattere industriale 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 "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c." 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 OSTUNI e la ditta "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c." 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 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 dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri relativi al permesso di costruire 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.La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio

Comunale di OSTUNI 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 del Comune di OSTUNI. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di OSTUNI, 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 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 "Cava Grieco di Semeraro Cosimo e Chieco Antonio S.n.c.", 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 OSTUNI, 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 OSTUNI.

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 Ostuni Regione Puglia
Avv. Domenico Tanzarella Dott. Raffaele Fitto

