



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 2 del 08/01/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 novembre 2001, n. 1590

LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un programma costruttivo di complesso produttivo a carattere artigianale nel Comune di Martina Franca (TA). Ditta "Gi. EMME Gi. S.r.l."

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Enrico Santaniello sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale-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 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 Martina Franca ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l." di un complesso produttivo nel settore artigianale con l'impiego di 30 addetti, inviando, con nota prot. 12891 del 07/07/2000, i seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica;
- 2) n. 9 tavole di progetto in triplice copia;
- 3) Schema di convenzione;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Business Plan;
- 6) Piano Occupazionale;
- 9) Certificato dell'Ufficio Tecnico Comunale relativo alla sussistenza delle condizioni previste dalle Leggi Regionali n. 34/94 e n. 8/98, comprensivo di parere favorevole all'accoglimento della richiesta di sottoscrizione dell'accordo di programma.

In seguito il Comune di Martina Franca, con nota prot. n. 22853 del 20/11/2000, ha trasmesso una certificazione attestante che non esistono aree idonee e sufficienti, con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare e che, relativamente alla Zona Industriale, i piani di lottizzazione approvati dal Comune di Martina Franca riguardano solo un limitato numero di lotti privati e sono propedeutici al rilascio delle relative concessioni edilizie.

Successivamente, con nota prot. n. 9365 del 08/06/2001, il Comune di Martina Franca ha trasmesso in duplice copia la relazione per la verifica di compatibilità con il P.U.T.T., ad integrazione della documentazione precedentemente inviata.

Dall'esame degli atti trasmessi, si evince che l'intervento proposto interessa un'area della superficie di circa mq 3.322 al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68. La zona su cui ricade l'intervento risulta tipizzata zona agricola-residenziale F2/2 dal P.R.G. vigente, in catasto al Fg. 108 particella n. 451, risulta ubicata al confine Nord dell'attuale Zona Industriale a ridosso della strada comunale Via Finimondo. L'insediamento è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie del lotto: mq 3.322;
- Superficie fondiaria: mq 3.322;
- Superficie coperta dal capannone e relativi servizi ed uffici: mq 896,42;
- Altezza massima: mt 10.00
(elevabile a 12 mt essendo il piano di sistemazione esterna non orizzontale, art. 26/ter, punto 10, comma 4 del Regolamento Edilizio del Comune di Martina Franca);
- Volume di progetto: mc 8.966,79;
- Distanze dai confini: 5 mt;
- Indice fondiario: 3.00 mc/mq;
- Area a standard: 10% della superficie fondiaria: mq 333;
- Rapporto di copertura: 30%.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini della ammissibilità dell'intervento, alla stipula di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal Comune di Martina Franca ed in particolare dal parere del Capo Ripartizione Tecnica datato 30/06/2000 risulta testualmente quanto segue:

"L'Area interessata dall'intervento ha una superficie complessiva pari a 3.322 mq, corrispondente alla particella n. 451 del Fg. 108 del Comune di Martina Franca.

Nel vigente P.R.G. l'area suddetta ricade in zona con destinazione "F2/2".

L'istante ha allegato copia del contratto preliminare di vendita, in base al quale è titolare ad inoltrare la richiesta di Accordo di Programma.

L'Accordo di Programma prevede l'attivazione di livelli occupazionali per n. 30 (trenta) unità, nel settore dell'abbigliamento.

La superficie territoriale, pari a 2989 mq, è individuata da un unico lotto urbanistico all'interno del quale è prevista una unica sagoma, nonché il parcheggio a servizio della stessa. Sempre all'interno di tale area è prevista una fossa biologica di tipo Imhoff e vasca di raccolta a tenuta per lo smaltimento dei reflui provenienti dai servizi igienici, nonché una vasca di raccolta delle acque meteoriche e illuminazione all'interno del lotto e nel parcheggio da cedere alla Amministrazione Comunale.

All'esterno di tale lotto, ed a confine con lo stesso, è prevista un'area di superficie pari a 333 mq (10% della superficie oggetto di intervento), destinata a standards (parcheggio).

Sono previsti gli stessi indici e parametri relativi alla zona "L" - Industriale di cui all'art. 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G., qui di seguito elencati:

- I.f.f.: 3 mc/mq;
- Spazi pubblici e parcheggi: nella misura del 10% giusta D.M. 1444/68;
- Altezza massima: 10 mt (elevabile a 12 mt essendo il piano di sistemazione esterna non orizzontale, art. 26/ter, punto 10, comma 4 del Regolamento Edilizio);
- Rapporto di copertura: 30% della superficie del lotto;
- Distanza dei fabbricati: 10 mt;
- Distanza dai confini: 5 mt.

La superficie coperta prevista è pari a 896,42 mq (30% del lotto), mentre il volume complessivo è pari a 8966,79 mc (3 mc/mq).

La zona da cedere dal proponente all'Amministrazione Comunale per standards (333 mq) è destinata a parcheggio.

Dallo schema di convenzione allegato, si rileva che il proponente si impegna alla cessione gratuita delle aree necessarie per le Urbanizzazioni Primarie.

Per quanto attiene le Urbanizzazioni Primarie, l'area oggetto dell'Accordo di Programma è adiacente alla strada comunale via Finimondo, quindi idoneamente accessibile, ed è già servita dalla rete telefonica (Telecom), elettrica (Enel) e idrica (EAAP). Si prevede la realizzazione di una fossa biologica di tipo Imhoff e vasca di raccolta a tenuta per lo smaltimento dei reflui provenienti dai servizi igienici.

Per quanto sopra riportato,

considerato che nel vigente P.R.G. non vi sono aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere previste in progetto;

considerato che la documentazione tecnica è quella prescritta dalla Regione Puglia nelle "Linee Guida" per l'applicazione delle LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98;

vista la congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie;

viste le norme urbanistico edilizie per il successivo rilascio delle concessioni;

considerato che sono previsti gli stessi indici e parametri relativi alla zona "L" - Industriale di cui all'art. 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G., qui di seguito elencati:

- I.f.f.: 3 mc/mq;
- Spazi pubblici e parcheggi: nella misura del 10% giusta D.M. 1444/68;
- Altezza massima: 10 mt;
- Rapporto di copertura: 30% della superficie del lotto;
- Distanza dei fabbricati: 10 mt;
- Distanza dai confini: 5 mt.

considerato che il Piano occupazionale l'impiego di n. 30 (trenta) unità, nei termini previsti dalle LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98;

vista la bozza di convenzione che risulta in linea con lo schema proposto dalla Regione Puglia;

visto il contratto preliminare di vendita dal quale si evince che la parte acquirente risulta abilitata a presentare progetto urbanistico, questo Ufficio è favorevole all'accoglimento della proposta di accordo di cui trattasi."

Tale parere è stato integrato dal dirigente dell'U.T.C. con nota n. 5291/Urb. del 20.11.2000, trasmesso dal Comune di Martina Franca con lettera prot. n. 22853 del 20/11/2000, con il quale ha dichiarato quanto segue:

"Il Dirigente Settore Urbanistico, visti gli atti d'Ufficio, Visto l'art. 107, comma 3, lettera h) del D.Leg.vo 18.08.2000, n. 267, certifica che in data 20.01.1999, assunta al protocollo comunale al n. 1032, è stata presentata dalla Società Gi. EMME Gi. s.r.l. richiesta di Accordo di Programma ai sensi della L. R. n. 34/94 e successive modifiche ed integrazioni;

che, in data 12.07.2000, prot. n. 12891, la stessa è stata trasmessa al Presidente della Giunta Regionale di Bari ai fini della sottoscrizione dell'accordo di programma di cui trattasi;

che, giusta parere istruttorio del 30.06.2000, prot. n. 2923, relativo alla pratica in questione, si conferma

che non esistono aree idonee e sufficienti, con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare;

che, relativamente alla Zona Industriale, i piani di lottizzazione approvati da questo Comune riguardano solo un limitato numero di lotti privati e sono propedeutici al rilascio delle relative concessioni edilizie."

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

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

In merito, attesa la sopravvenuta approvazione del P.U.T.T. con delibera di GR n. 1748/2000, con nota prot. n. 9365/U.T./Urb. del 08.06.2001 è stata trasmessa, la relazione integrativa per la verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del P.U.T.T./P.

In detti elaborati integrativi si evidenzia che l'area oggetto di intervento non risulta essere interessata da specifiche peculiarità paesaggistiche, né l'area oggetto d'intervento appare posizionata al contorno di sistemi in cui sono presenti peculiarità paesistiche degne di tutela; pertanto si evidenzia altresì una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T.. L'area oggetto di intervento è interessata da vincoli preesistenti precedentemente all'entrata in vigore del P.U.T.T./P, in particolare è soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39, secondo la perimetrazione del D.M. 01/08/1985 (Galassino).

Inoltre, la stessa area di intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di alcuna componente e/o ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi di pregio strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti dall'art. 3.01 delle N.T.A. del P.U.T.T., fatta eccezione della presenza del "vincolo e segnalazioni architettonici e archeologici", in quanto tutto il territorio di Martina Franca ricade in 'zona trulli'. Tuttavia il lotto non è interessato da costruzioni a trullo, né sono presenti nelle immediate vicinanze costruzioni a trullo di significativa importanza.

Pertanto non si rileva alcuna interferenza significativa (ovvero alcun vincolo di immodificabilità assoluta) tra quanto proposto e le N.T.A. del P.U.T.T.

Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il territorio (Ambiti territoriali Distinti) lo studio integrativo inoltre rappresenta quanto segue:

- l'area non è interessata da particolari componenti di riconosciuto valore. Come osservabile sulla cartografia tematica del P.U.T.T. l'area non è interessata da vincoli idrogeologici e di idrologia superficiale, non sono presenti grotte e non vi è presenza di versanti, cigli di scarpata, crinali, lame, gravine o altri elementi caratterizzanti l'assetto geomorfologico;

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica: l'area non è interessata da particolari componenti di riconosciuto valore in riferimento ad aree con assetto colturale consolidato o elementi vegetazionali diffusi, non comprende aree pascolive. Come osservabile sulla cartografia tematica del P.U.T.T., non sono presenti boschi, macchie, parchi, specie arboree o floristiche, nonché faunistiche, rare o in via di estinzione. In particolare l'area è priva di alberi significativi e l'intervento non andrà a modificare il sistema botanico-vegetazionale e faunistico esistente, che comunque non presenta peculiarità degne di tutela;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area, pur ricadendo in zona trulli secondo la cartografia tematica del P.U.T.T., come tutto l'agro di Martina Franca, non è interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore. Il lotto non è interessato da costruzioni a trullo, né sono presenti nelle immediate vicinanze costruzioni a trullo di significativa importanza. Inoltre non è

inserita in itinerari di significato storico, luoghi della memoria storica e della leggenda, percorsi della transumanza.

In considerazione delle peculiarità dell'area per la quale è richiesta la variante urbanistica, in riferimento al contesto paesaggistico in cui è inserita, si può ritenere che, il programma di fabbricazione previsto non comporterà alterazioni significative sotto tutti i profili dei sistemi sopra elencati. L'intervento proposto risulta compatibile con il paesaggio con termine, tenuto conto che la zona industriale di Martina Franca è confinante con il lotto di che trattasi, che il lotto oggetto di intervento è di modesta estensione (mq. 3322).

L'intervento proposto non comporterà alterazioni significative sia sul sistema geo-morfoidrogeologico, sia sul sistema botanico-vegetazionale, sia sul sistema storico-culturale.

In attuazione agli indirizzi di tutela, inoltre, il programma di fabbricazione sarà tale, una volta sviluppato in fase esecutiva, da conservare l'assetto geomorfologico esistente, l'attuale regime idrogeologico e saranno messe in atto tutte le misure necessarie per preservare gli elementi del sistema botanico-vegetazionale che caratterizzano la zona di intervento.

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 non interferisce sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per l'ambito territoriale esteso di riferimento, fatta salva la necessità di acquisire, prima del rilascio della concessione edilizia, il parere della competente Sovrintendenza ai Beni AA.AA.SS. poiché il lotto ricade in zona vincolata ex Legge 1497/39, secondo la perimetrazione individuata dal decreto Galassino (D.M. 01/08/1985). 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 né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale sott'ordinata. Ciò anche in considerazione che l'area interessata dall'intervento è ubicata a Nord dell'attuale zona industriale ed è confinante con essa, e che, come visibile nella documentazione fotografica, il lotto è adiacente ad altri su cui sono già stati costruiti alcuni opifici.

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA del P.U.T.T./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 eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva (lungo il confine con 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.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l.", sussistono tutte le condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/98 e n. 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso con ritipizzazione dell'area, da zona agricola-residenziale "F2/2" a zona per impianto produttivo di tipo artigianale, con gli indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto in atto ed innanzi riportati, rilevandosi

che la localizzazione dello stesso intervento non interferisce con la pianificazione Comunale che pur disponendo di aree giuridicamente efficaci (P. d L. della zona industriale "L") in quanto insufficienti non consentono la localizzazione dell'intervento proposto, (come certificato dal Dirigente dell'U.T.C.).

La stessa variante si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla localizzazione dell'area in un ambito territoriale già interessato da interventi produttivi in atto.

Per quanto attiene l'impegno occupazionale si ritiene di poter accordare il consenso all'impegno di 30 nuovi addetti.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1) Obbligo da parte della ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l." di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue in conformità alle disposizioni di legge e vigenti in materia, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l.", in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (30 addetti a regime) previsti 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 assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, 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 decorso 6 mesi dalla scadenza medesima. La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Martina Franca ratificherà il presente Accordo di Programma;

3) Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 1 e secondo le previsioni progettuali, (mq 333);

4) Rilevando, dagli atti d'ufficio, che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del sito di Interesse comunitario così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000 (G.U. n. 95 del 22/4/2000), si precisa che lo stesso intervento va sottoposto, prima della emanazione del Decreto del Presidente della Regione che sancisce l'efficacia della variante urbanistica, alle disposizioni del D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357 se e in quanto applicabili.

5) L'intervento comporta, come già detto, variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) (compatibile per quanto detto in ordine alla non interferenza con la pianificazione urbanistica Comunale) e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.lvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con proprio decreto dal Presidente della G.R..

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la G.R., in attuazione della L.R. n. 34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, possa autorizzare il presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Martina Franca.

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

Inoltre si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./PBA), che il terreno interessato dall'intervento non risulta gravato da vincolo di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L. R. n. 7/98.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni innanzi riportate, si ritiene che la Giunta Regionale, in relazione ai richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'accordo di programma richiesto dal Sindaco del Comune di Martina Franca.

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

Infine si dà atto, che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla G. R. con delibera n. 1284 del 10/10/2000.

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

"ADEMPIMENTI CONTABILI Di CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE"

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

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

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

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Martina Franca per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente dalla ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l.", di un complesso artigianale nel territorio Comunale di Martina Franca.

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del P.U.T.T./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 DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge n. 127/1997.

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO ed il Comune di Martina Franca rappresentato dal Sindaco pro-tempore Avv. Bruno SEMERARO 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 complesso produttivo a carattere industriale nel Comune di Martina Franca da parte della ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l".

PREMESSO:

- a) che la L. R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 8 gennaio 1998 n. 8 prevede, che al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghiero i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere 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.lvo 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, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;
- c) che, ai sensi del richiamato art. 34 del D.lvo 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale, ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

- a) che la ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l" ha in programma la realizzazione, nel territorio Comunale di Martina Franca, di un complesso artigianale;
- b) che, in assenza di aree sufficienti nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Martina Franca ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione delle citate L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e L.R. 28 gennaio 1998 n. 8, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso produttivo di tipo artigianale da parte della ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l."

PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dal Sindaco di Martina Franca:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Martina Franca pur prevedendo aree giuridicamente efficaci (PL della zona industriale "L") le stesse non consentono, per dimensioni e proprietà, l'insediamento programmato dalla ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l.", e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di circa mq 3.322 al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68, con destinazione a zona "agricola residenziale F2/2" nel vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata risulta essere censita in Catasto terreni in agro di Martina Franca al fg. 108 particella n. 451 ed ubicata al confine Nord della zona industriale, a ridosso della strada comunale via Finimondo;
- d) che la ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione

primaria necessarie per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione a regime di un numero di addetti pari a 30 unità.

VISTA

la deliberazione n. _____ del _____ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'accordo di programma richiesto dal Sindaco di Martina Franca ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l.".

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti 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 modificata ed integrata dalla L.R. 28 gennaio 1998, la Regione Puglia e il Comune di Martina Franca con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l." di un complesso artigianale nel Comune di Martina Franca in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso, a carattere artigianale, ricade in zona "agricola residenziale F2/2" nel vigente strumento urbanistico del Comune di Martina Franca. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici richiamati 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, le stesse ammontano a mq 333 come da indicazione planimetrica in atti.
La ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l.", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primarie con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area, area a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;
- 4) La concessione edilizia è subordinata alla stipula, tra il Comune di Martina Franca e la ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l.", o chi per esso, di apposita convenzione diretta a disciplinare:
 - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
 - b) l'obbligo del soggetto proponente di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria relative all'insediamento come sopra precisate;
 - c) il divieto per la ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l.", o chi per esso, di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
 - d) l'obbligo, da parte dei proponenti o chi per esso, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto (30 addetti) e di non modificare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a cinque anni dall'avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, 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

decorso 6 mesi dalla scadenza medesima.

5) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Martina Franca. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Martina Franca entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

6) Nell'eventualità il soggetto proponente non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione realizzato, il presente Accordo di Programma si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica (Agricola residenziale F2/2).

7) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di Martina Franca rilascerà alla ditta "Gi. EMME Gi. s.r.l.", o chi per esso, concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.

8) Il presente Accordo di Programma ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale, né a carico dell'Amministrazione Comunale.

9) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Martina Franca provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

10) Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. n. 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 di Martina Franca o suo delegato.

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 di
Il Presidente della
Martina Franca Regione Puglia
Avv. Bruno Semeraro Dott. Raffaele Fitto