



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 68 del 07/05/2009

COMUNE DI BITONTO (Bari)

Approvazione variante urbanistica.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### Premesso

- che la Ditta ELLEGIDUE s.r.l. di Giuseppe Lovero, proprietario dell'area ove è ubicata la azienda, ha presentato istanza e relativi elaborati tecnici - Pr. SUAP n.22/07 in data 1/08/07 (prot. n°16009 ), finalizzata ad ottenere l'Autorizzazione Unica per ampliamento di attività commerciale per la vendita all'ingrosso di materiali per l'edilizia in via delle Fornaci in c.da Vado Francioso, in variante alla strumentazione urbanistica vigente;
- che il progetto si inserisce in un complesso produttivo esistente già adibito alla vendita di prodotti per l'edilizia, complesso la cui attività è in notevole espansione;
- che l'intervento consiste nella ristrutturazione del fabbricato uffici - servizi , nella ristrutturazione dei depositi esistenti per trasformarli in spazio espositivo e di vendita, nella realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica da destinarsi anch'essa a superficie espositiva e commerciale, nella ridefinizione degli spazi esterni;
- che nel Piano regolatore del Comune di Bitonto l'area interessata dall'intervento è assoggettata a quanto previsto dall'art. 21 delle N.T.A. del P,R,G. vigente - Insediamenti commerciali e produttivi secondari e per essa si richiede la tipizzazione di zona D/5, le cui destinazioni previste e consentite sono: attività industriali e artigianali, depositi purchè compresi ed integrati nel complesso produttivo, centri commerciali, servizi aziendali ed interaziendali;
- che il Responsabile della struttura con lettera del 30/11/2007 prot n. 24442 ha convocato la prima seduta della conferenza di servizi - resa pubblica con pubblicazione sul sito internet di questo Comune e affissioni di manifesti nella città per venti giorni - per l'esame della variante urbanistica citata in epigrafe per il giorno 20 dicembre 2007 sulla base dell'accertamento:
  - del presupposto della conformità dell'intervento alle norme ambientali, sanitarie e di sicurezza sul lavoro (Parere igienico sanitario preventivo prot. n. 1320/07/DP/SISP - 1826/07/DP/SISP - del 9/11/07 favorevole della ASL/Ba/2 - Parere igienico sanitario preventivo prot. n.1382 del 24/08/07 favorevole della ASL/Ba/2 - SPESAL - Parere di conformità antincendio prot. n. 28401 del 26/10/07 favorevole del Comando dei Vigili del Fuoco della Provincia di Bari);
  - del presupposto urbanistico di cui all'art. 5 del D.P.R 447/1998 s.m.e.i. e atto di indirizzo della Regione Puglia per l'applicazione del suddetto D.P.R atteso che trattasi di ampliamento di attività esistente già

operante sul territorio (cfr.Parere prot. n° rif. prot. n°16745 del 7/08/07 e prot. n°23057 del 28/11/07 del Settore Territorio);

- della sussistenza dei motivi di opportunità economica in quanto riguarda impianto produttivo esistente in cui l'ampliamento consente il potenziamento della struttura organizzativa e commerciale;
- del rispetto degli atti sovracomunali.

#### Preso atto

- che, a seguito delle forme di pubblicità suddette alla indizione della conferenza di servizi, non sono state presentate osservazioni dai soggetti portatori di interessi pubblici o privati individuali o collettivi, nonché portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio alla realizzazione dell'intervento;

- che i lavori della conferenza di servizi si sono svolti in due riunioni datate 20/12/2007 e 22/01/2008;

- che nella prima riunione del 20.12.2007 si è preso atto:

- della nota prot. 32346 del 10/12/2007 in merito alla già espresso parere di conformità antincendio prot. n. 28401 del 26/10/07 del Comando dei Vigili del Fuoco della Provincia di Bari da intendersi quale determinazione di competenza in seno alla presente conferenza di servizio;
- della nota prot. 10118/2 del 20/12/07 della Regione Puglia contenente parere favorevole con osservazioni in merito all'intervento
- della richiesta da parte dell'impresa di monetizzare le aree destinate a standards e localizzate nel progetto all'interno della recinzione del lotto, precisando che ai fini della monetizzazione si farà riferimento ai valori periziati ai fini del calcolo ICI delle aree tipizzate D/5 nel P.R.G. vigente;
- del parere favorevole del Settore LL. PP., atteso che nessun onere grava sul Comune con specifico riferimento alle infrastrutture a rete, in quanto il progettista ha dichiarato che le infrastrutture attualmente esistenti sono potenzialmente già sufficienti ad assorbire il maggior carico urbanistico, e che comunque eventuali potenziamenti necessari resteranno a totale carico della impresa.

- che con nota prot. 10118/2 del 20/12/07 la Regione Puglia ha espresso parere favorevole alla modificazione della destinazione d'uso dell'area subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- reperimento all'interno del lotto di aree per standards pubblici ex art. 5 punto 2 del DM 2.4.68 n. 1444 pari all'80% della superficie lorda di pavimento di tutti gli edifici;
- stipula della convenzione con AQP regolante la disponibilità del tratto del lotto su cui insiste la condotta idrica sotterranea.

- che il privato ha presentato la documentazione integrativa in data 17.01.2008 (TAV 2 Planimetrie;TAV 3.1 Planimetrie e dati metrici; Allegato H Norme tecniche di attuazione) in ottemperanza alle osservazioni poste nel verbale della conferenza di servizi del 20.12.2007 e alle prescrizioni contenute nella nota prot. n. 10118/2 con cui la Regione Puglia aveva già espresso il proprio parere favorevole;

- che nella seduta della conferenza del 22/01/2008 il dirigente del Settore Territorio, confermando che gli immobili preesistenti alla variante richiesta sono stati legittimati a seguito di concessioni e/o permessi di costruire ex legge 724/94 e 326/03 ha espresso in via definitiva parere favorevole con le seguenti precisazioni:

- a) il permesso di costruire relativo alle opere oggetto di variante dovrà essere preceduto dalla risoluzione dei rapporti con AQP in termini convenzionali;
- b) il rilascio del permesso di costruire per le opere oggetto di variante dovrà essere preceduto dal pieno pagamento della corrispondente monetizzazione delle aree a standards, da calcolarsi con specifica determinazione dirigenziale. Per il pagamento della citata somma il proponente potrà richiedere la

rateizzazione analogamente alle condizioni poste per il pagamento degli oneri di concessione.

- che nella stessa seduta del 22.01.2008 si sono dichiarati conclusi i lavori della conferenza costituendo il relativo verbale proposta di adozione di variante urbanistica atteso che:

1. il dott. Drago ha preso atto della citata documentazione integrativa (TAV 2 Planimetrie, TAV 3.1 Planimetrie e dati metrici Allegato H Norme tecniche di attuazione) e confermato il parere favorevole prot. n. 1320/07/DP/SISP - 27.07.SPUN del 9.11.07;
2. la dott.ssa Deastis ha consegnato parere scritto favorevole a firma congiunta con il Dirigente del Settore Ambiente prot. n. 1971/22.1.2008;
3. il dott. Cappelli ha preso atto della citata documentazione integrativa (TAV 2 Planimetrie, TAV 3.1 Planimetrie e dati metrici Allegato H Norme tecniche di attuazione) e conferma il parere favorevole prot. n. 1382/SPESAL.

- che, a seguito della trasmissione del verbale conclusivo con lettera prot. 2369/08 del 24/01/2008 a tutte le amministrazioni convocate, non è stata proposta, da queste ultime, alcuna impugnativa, né è stata notificata alcuna manifestazione di dissenso e pertanto si considerano acquisiti gli assenti delle amministrazioni assenti ai sensi dell'art. 14 c. 7 della L. n. 241/1990 come modificata dalla L. 340/2000;

- che non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni alla proposta di variante in parola da parte di soggetti terzi "aventi titolo" a seguito di pubblicizzazione della stessa a conclusione della conferenza di servizi con pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet di questo Comune dal 23/01/2008 all' 11/02/2008 e con affissione murale in città e frazioni dal 26/01/2008 al 14/02/2008.

#### Vista

- la documentazione progettuale della proposta di variante al PRG, così come si è composta a seguito della richiesta integrazioni in seno alla conferenza di servizi, consistente nei seguenti elaborati grafici e scrittografici depositati agli atti:

- Relazione studio geologico, geomorfologico e geotecnico. Valutazione del rischio sismico (datata agosto 2007)
- Allegato A: Relazione illustrativa (datata novembre 2007)
- Allegato Abis: Documentazione vincoli ( datata agosto 2007)
- Allegato B: Relazione 13/89 ( datata agosto 2007)
- Allegato C: Relazione impatto acustico ( datata agosto 2007)
- Allegato D: Relazione tecnica AUSL ( datata agosto 2007)
- Allegato E: Relazione impianti ( datata agosto 2007)
- Allegato F: Relazione antincendio ( datata agosto 2007)
- Allegato G: Relazione tecnica ex Allegato E-D.Lgs 192/2005 e D.Lgs 311/2006. Rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico. (Recepimento della Direttiva della Comunità Europea 2002/91) ( datata agosto 2007)
- Allegato H: Norme tecniche di attuazione (datata gennaio 2008)
- Allegato I: Documentazione fotografica ( datata agosto 2007)
- Allegato L - Trattamento reflui (datata ottobre 2007)
- Tav. 1: Planimetrie (datata novembre 2007)
- Tav. 2: Planimetrie (datata gennaio 2008)
- Tav. 3.1: Planimetrie e dati metrici (datata gennaio 2008)
- Tav. 3.2: Calcolo superficie area lotto di proprietà (datata novembre 2007)
- Tav. 3.3: Calcolo delle superfici ( datata agosto 2007)
- Tav. 3.4: Aree a verde (datata novembre 2007)
- Tav. 3.5: Aree a parcheggio (datata novembre 2007)

- Tav. 3.6: Planivolumetrico (datata novembre 2007)
- Tav. 3.7: Zonizzazione di progetto (datata novembre 2007)
- Tav. 4.1: Stato di fatto corpo A - Piante ( datata agosto 2007)
- Tav. 4.2: Stato di fatto corpo A - Prospetti e sezioni ( datata agosto 2007)
- Tav. 4.3: Stato di fatto corpo B- Piante ( datata agosto 2007)
- Tav. 4.4: Stato di fatto corpo B- Prospetti e sezioni ( datata agosto 2007)
- Tav. 5.1: Progetto corpo A- Piante (datata novembre 2007)
- Tav. 5.2: Progetto corpo A- Prospetti e sezioni ( datata agosto 2007)
- Tav. 5.3: Progetto corpo B- Piante ( datata agosto 2007)
- Tav. 5.4: Progetto corpo B- Prospetti e sezioni ( datata agosto 2007)
- Tav. 6.1: Impianto elettrico ( datata agosto 2007)
- Tav. 6.2: Impianto di illuminazione esterna (datata novembre 2007)
- Tav. 6.3: Impianto termico ( datata agosto 2007)
- Tav. 6.4: Impianto idrico-fognante (datata novembre 2007)
- Tav. 6.5: Planimetria smaltimento acque meteoriche ( datata novembre 2007)
- Tav. 7: Progetto antincendio ( datata agosto 2007)

- che ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 l'atto con cui il Consiglio comunale si pronuncia su tale proposta costituisce approvazione definitiva della variante stessa, non essendo richiesta ulteriore approvazione regionale le cui attribuzioni sono fatte salve dall'art. 14 c.3 bis della L. n. 241/1990 e s.m.e.i;

- dato atto che il presente provvedimento non comporta variazioni di spesa e/o minore entrata e quindi, non necessita del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 D.Lgs 267/2000;

- dato atto che sul presente provvedimento sono stati acquisiti i pareri di regolarità tecnico-amministrativa ai sensi del citato art. 49 D.Lgs 267/2000 come da allegato foglio;

Con n. 25 voti favorevoli (il Sindaco Valla, Tarantino, Fiore, Perrini, Di Carlo, Tassari, Liaci, Sannicandro, Ferrara, Cuoccio, Farella, Labianca Francesco, Labianca Michele, Lonardelli, Granieri, Patierno, Rossiello, Fallacara, Saracino, Gesmundo, Pinto, Fioriello, Natilla, Scauro, Palmieri) su n. 25 consiglieri presenti e votanti, resi per alzata di mano, come accertato e proclamato dal Presidente;

## DELIBERA

1. le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. approvare, con le condizioni di cui al successivo punto 4 del presente dispositivo, il progetto in variante al PRG vigente del Comune di Bitonto, presentato dalla Ditta ELLEGIDUE s.r.l. di Giuseppe Lovero, proprietario dell'area ove è ubicata la azienda, per ampliamento di attività commerciale per la vendita all'ingrosso di materiali per l'edilizia in via delle Fornaci in c.da Vado Francioso, costituito dagli elaborati grafici e scrittografici depositati agli atti;

3. accogliere la richiesta di monetizzazione sostitutiva della realizzazione e cessione al Comune delle aree destinate a standards come da elaborati depositati agli atti, precisando che ai fini della monetizzazione per quanto attiene il valore del suolo si farà riferimento ai valori periziati ai fini del calcolo ICI delle aree tipizzate D/5 nel P.R.G. vigente, mentre per la realizzazione delle opere si farà riferimento ai costi storici sopportati da questo Comune per lavori analoghi;

4. approvare il progetto in variante di cui al punto 2, fatte salve le prescrizioni regionali e del Settore lavori pubblici, con le seguenti condizioni a pena di revoca del presente provvedimento con conseguente decadenza della variante urbanistica:

- entro 6 mesi dalla notifica l'impresa deve corrispondere al Comune le quote relative al punto 3 precedente, fatta salva la possibilità di rateizzare le stesse secondo le modalità previste dal Comune con riferimento agli oneri di urbanizzazione;
  - entro 12 mesi dalla notifica della determina di approvazione del progetto l'impresa deve ritirare il provvedimento unico per la realizzazione di quanto approvato;
  - entro 3 anni dall'inizio dei lavori, l'impresa deve concludere gli stessi, fatta salva la richiesta di proroga o di nuova concessione delle opere non completate, richiesta che dovrà essere opportunamente motivata e riconosciuta tale dalla Giunta Comunale.
-