



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 207 del 24/12/2009

COMUNE DI BITONTO

Approvazione variante allo strumento urbanistico generale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

- che Società "Chiuso di Agera s.r.l." rappr. legale sig. Carelli Cosimo, proprietario dell'area ove è ubicata la azienda, ha presentato istanza e relativi elaborati tecnici - Pr. SUAP n.1/08 in data 16/01/08, finalizzata ad ottenere l'Autorizzazione Unica per cambio di destinazione d'uso e ampliamento per la vendita all'ingrosso di prodotti alimentari dell'immobile alla strada provinciale Bitonto-S.Spirito Km. 3,00 + 145 in località Bitonto, in variante alla strumentazione alla strumentazione urbanistica vigente;
- che il progetto si inserisce nella strategia operativa del "Gruppo Carelli", già attivo sul territorio nel settore della vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non, che prevede di incrementare la propria presenza nel settore della vendita all'ingrosso;
- che l'intervento consiste nella realizzazione di un nuovo capannone prefabbricato, nella creazione di tre tettoie nonchè nell'ampliamento della superficie coperta a piano rialzato e primo della di tre tettoie nonchè nell'ampliamento della superficie coperta a piano rialzato e primo della palazzina uffici, il tutto finalizzato all'utilizzo di tali strutture e del suolo pertinenziale, oggetto dell'istanza di variante, per la vendita all'ingrosso delle merci depositate. Il progetto prevede la ridefinizione degli spazi esterni in relazione alla nuova organizzazione funzionale del complesso tutto;
- che la superficie dell'area interessata di circa mq 30.000 è distinta catastalmente al foglio 13 p.lle 272 e 112 (parte), ed è tipizzata nel Piano regolatore del Comune di Bitonto zona E/1, le cui destinazioni specifiche e consentite sono di tipo agricolo e/o strettamente connesse con l'attività agricola, ai sensi dell'art.12 delle NTA del PRG vigente;
- che per l'intero complesso e la suddetta area pertinenziale la ditta "Chiuso di Agera s.r.l." richiede la nuova tipizzazione urbanistica "D/5" che consenta l'edificazione della volumetria richiesta e l'esercizio dell'attività di vendita all'ingrosso;
- che il Responsabile del SUAP con atto D. D. n. 3 del 21/01/2009 ha indetto conferenza di servizi - resa pubblica con pubblicazione sul sito internet di questo Comune e affissioni di manifesti nella città per venti giorni dal 2/02/2009 al 25/02/2009- per l'esame della variante urbanistica citata in epigrafe, convocata dal responsabile del procedimento per il giorno 24/02/2009 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. 221/08 /DP/SISP - 708/08/DP/SISP 05/08/SPUN dell'8/05/2008; Parere igienico sanitario preventivo prot. n. 203/spesal del 06/02/2008 favorevole della ASL/Ba/2 - SPESAL - Parere di conformità antincendio prot. n.8908 del 10/04/2008, e successiva conferma di parere favorevole prot. n. 18835 del 31/07/2008 del Comando dei Vigili del Fuoco della Provincia di Bari; parere favorevole del Settore Viabilità 2 della Provincia di Bari espresso in seno alla conferenza di servizi ex art. 4 del D. P. R. 447/98 del 8/01/2009; parere favorevole del settore Ambiente di questo Comune espresso in seno alla conferenza di servizi ex art. 4 del D. P. R. 447/98 del 8/01/2009).
- Della sussistenza del presupposto per la eventuale compatibilità urbanistica, 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., sostenuta dal Dirigente del Settore Territorio di questo Comune in seno alla conferenza di servizi ex art. 4 del D. P. R. 447/98 del 8/01/2009;
- della sussistenza dei motivi di opportunità economica in quanto riguarda impianto produttivo esistente il cui ampliamento consentirà il potenziamento della struttura operativa in termini di creazioni di nuovi posti di lavoro;
- 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 cinque sedute tenutesi rispettivamente nelle date 24/02/2009, 10/03/2009, 22/04/2009, 12/05/2009 e 29/05/2009, giusta verbali depositati agli atti;
- che nella seduta del 12/05/2009 si prendeva atto del parere favorevole espresso dagli Enti e/o uffici interessati in merito alla stesura definitiva di progetto e la conferenza di servizi dichiarava conclusi i lavori;

Visto

- che nella seduta del 29.05.2009 si sono dichiarati conclusi i lavori della conferenza costituendo il relativo verbale proposta di adozione di variante urbanistica

Considerato

- che, a seguito della trasmissione del verbale conclusivo con lettera prot. 17201/09 del 11/06/2009 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 deposito del verbale conclusivo della conferenza di servizi presso la Segreteria comunale - Ufficio SUAP e Fondi Strutturali, pubblicizzato con affissione murale in città e frazioni dal 23/06/2009 al 12/07/2009, e pubblicazione dello stesso verbale all'Albo Pretorio;

Vista

- la documentazione progettuale della proposta di variante al PRG nella sua stesura definitiva consistente nei seguenti elaborati grafici e scrittografici depositati agli atti:
 - Tav. 1 - Planimetrie di inquadramento (dic. 2007)
 - Tav. 2 - Planimetria. Urbanizzazioni esistenti (dic. 2007)
 - Tav. 3 - Planimetrie. Stato di fatto e progetto (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)

- Tav. 3.1 - Planimetria. Percorsi di ingresso e uscita (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Settembre 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 4 - Calcolo area di intervento (dic. 2007)
- Tav. 5 - Zonizzazione di progetto (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 6 - Calcolo superfici a parcheggio e a verde (dic. 2007, agg. Marzo 2009)
- Tav. 7 - Planivolumetrico (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 8 - Stato di fatto. Deposito agricolo e uffici. Piante (dic. 2007)
- Tav. 9 - Stato di fatto. Deposito agricolo e uffici. Prospetti e sezioni (dic. 2007)
- Tav. 10 - Progetto deposito. Piante (dic. 2007)
- Tav. 11 - Progetto. Deposito agricolo e uffici. Prospetti e sezioni (dic. 2007)
- Tav. 12 - Progetto. Tettoia 1. Pianta, prospetto e sezione (dic. 2007)
- Tav. 13 - Progetto. Tettoia 2. Pianta, prospetto e sezione (dic. 2007)
- Tav. 14 - Progetto. Tettoia 3. Pianta, prospetto e sezione (dic. 2007)
- Tav. 15 - Progetto. Magazzino per esposizione e vendita all'ingrosso. Pianta, prospetti e sezioni (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 16 - Progetto. Magazzino per esposizione e vendita all'ingrosso. Lay out (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 17 - Progetto. Lay out vendita (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 18 - Progetto. Lay out movimentazione mezzi (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 19 - Progetto. Illuminazione esterna (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 20 - Progetto. Impianto idrico fognante. Smaltimento acque reflue e di dilavamento (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 21 - Progetto. Impianto elettrico (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 22 - Progetto. Smaltimento acque meteoriche (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 23 - Progetto VVF. Corpi di fabbrica esistenti (dic. 2007)
- Tav. 24 - Progetto VVF. Fabbricato a farsi (nov. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Tav. 25 - Progetto VVF. Schema impianto idrico antincendio (dic. 2007, agg. Marzo 2009)
- Relazione integrativa Provincia (agg. Settembre 2008)
- Allegato A - Relazione illustrativa (dic. 2007)
- Allegato A - Relazione illustrativa (dic. 2007, agg. Marzo 2008, agg. Marzo 2009)
- Allegato B - Relazione L. 13/89 (dic. 2007)
- Allegato C - Relazione reflui (dic. 2007)
- Allegato C/1 - Relazione reflui integrativa (dic. 2007, agg. Marzo 2008)
- Allegato D - Relazione VVF (dic. 2007)
- Allegato E - Relazione ASL (dic. 2007)
- Allegato E /1 - Relazione ASL integrativa (dic. 2007, agg. Marzo 2008)
- Allegato F - Relazione impianti (dic. 2007)
- Allegato G - Documentazione fotografica (dic. 2007)
- Allegato H - Documentazione vincoli (dic. 2007)
- Allegato I - Norme tecniche di attuazione (dic. 2007)
- Studio geologico, geomorfologico e geotecnico

- 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 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;

DELIBERA

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

2. Approvare, con le condizioni di cui al successivo punto 5. del presente dispositivo, la variante di cui è detto in narrativa alla strumentazione urbanistica vigente, proposta dalla Società "Chiuso di Agera s.r.l." costituita dagli elaborati specificati in premessa, depositati agli atti, e attinente al complesso commerciale e relativa area di pertinenza, tipizzando D/5 l'intera zona distinta in catasto al fg. 13 plle. 272 e 112 (parte), meglio individuata nei surrichiamati elaborati grafici.

3. Esprimere parere favorevole alla monetizzazione dell'area destinata agli standards urbanistici, come specificatamente individuata nella tavola di progetto "Tav. 5 - Zonizzazione di progetto", giusta quanto asserito dal Dirigente del Settore Territorio in merito alla opportunità per il Comune di Bitonto di monetizzare tale area, fermo restando che le somme incamerate, in termine di monetizzazione, dovranno essere destinate alla realizzazione di standards o comunque alle infrastrutture, benché in altra parte del territorio comunale. Tale scelta è effettuata in alternativa a quanto ritenuto dal SUR nel parere prot. 2589/2^ del 10/03/2009 in merito alla cessione gratuita di tale area al Comune, attesa la localizzazione della area lontana dal centro abitato, posizione che non ne rende significativo l'uso pubblico.

4. Dare atto che la realizzazione del vano di accesso prospiciente la S. P. 91 come specificatamente individuata nella tavola di progetto "Tav. 3.1 - Planimetria. Percorsi di ingresso e uscita" dovrà essere subordinato ad apposita richiesta di autorizzazione all'Ente Provincia di Bari che dovrà esprimersi su eventuali prescrizioni di dettaglio.

5. Approvare il progetto in variante di cui al punto 2, con le seguenti condizioni a pena di revoca del presente provvedimento con conseguente decadenza della variante urbanistica:

- entro 6 mesi dalla notifica del corrispettivo, da calcolarsi da parte dell'UTC, l'impresa deve versare 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

6. Notificare il presente atto alla Ditta "Chiuso di Agera s.r.l."

7. Trasmettere il presente atto all'Ufficio SUAP e Fondi Strutturali, al Settore Territorio, al Settore Lavori Pubblici per il seguito di rispettiva competenza

Il Dirigente

Dott. Michele Abbaticchio
