



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 46 del 02/04/2015

COMUNE DI VILLA CASTELLI

Approvazione variante urbanistica

Il Consiglio Comunale

Premesso:

- che la società Marmi Strada S.r.l. Cod. Fisc 01743360743 esercita l'attività di lavorazione pietre e marmi e prodotti derivati in un opificio sito in via Prov. Per Grottaglie Km 0,600, in catasto al fg.15, p.11a 268, sub 13 di categoria catastale D/1;
- che il signor Strada Cosimo nato a Villa Castelli (BR) il 03/11/1956 nella sua qualità di Legale Rappresentante della Marmi Strada S.r.l. Cod. Fisc 01743360743, con istanza prot. 9150 del 05/09/2012, ha chiesto l'approvazione, ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010, di un progetto di ampliamento dell'attività consistente nella realizzazione di un capannone con annessi servizi, uffici, esposizione e vendita (Blocco "A"), di un fabbricato per il deposito, l'assemblaggio dei marmi prelaborati in elementi di arredo e per la commercializzazione di manufatti aziendali (Blocco "B");
- che in data 13.03.2013 il Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive ha richiesto al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia di attestare che il progetto di cui si discorre tratta dell'ampliamento di un'attività esistente in strutture con superfici e volumi non superiori al 100% dell'esistente, conforme alle norme ambientali, sanitarie e dell'igiene sul lavoro art. 8 del D.P.R. 160/2010);
- che in data 25.03.2013 il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ha attestato che il progetto di cui si discorre tratta dell'ampliamento di un'attività esistente in strutture con superfici e volumi non superiori al 100% dell'esistente, conforme alle norme ambientali, sanitarie e dell'igiene sul lavoro art. 8 del D.P.R. 160/2010);
- che il Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive, riscontrato che ricorrevano tutte le condizioni per attivare le procedure di cui all'art.8 del DPR. 160/2010, in data 22/05/2014, 07/08/2014 e 15/10/2014 ha sottoposto il predetto progetto all'esame della Conferenza di Servizi alla quale hanno fatto giungere il proprio parere la ASL Dipartimento di Prevenzione Uff. Progetti, il Comando Provinciale dei W.F., l'Ufficio Urbanistica Regione Puglia Servizio Pianificazione e Programmazione delle Infrastrutture per la Mobilità, l'Arpa Puglia, la Provincia di Brindisi, la Soprintendenza per i Beni Archeologici per la Puglia, l'A.Q.P., l'Autorità Idrica Pugliese, l'Autorità di Bacino e la Commissione per il Paesaggio attraverso il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica;

Preso atto dei seguenti pareri espressi nella conferenza conclusiva del 15/10/2014:

- Regione Puglia - Ufficio Programmazione, politiche energetiche VIA e VAS (con determina del Resp. dell'Area Ing. Angelo Venneri n. 30/ 2014, nella quale si prende atto della nota A00_089 del 28/02/2014

- e nella quale si determina di “dichiarare assolti gli adempimenti in materia di VAS, per l’ampliamento... “)
- Regione Puglia - Servizio Urbanistica (trasmissione nota A00_079 del 15/10/2014 - 0007620, acquisita al ns. prot. al n. 13116 del 15 10 2014, esprime parere favorevole relativamente agli aspetti di variante urbanistica e per i profili paesaggistici ai sensi dell’art. 5.03 delle NTA/PUTT/ Paesaggio);
 - ARPA Puglia: con nota pervenuta in data 8 agosto 2014 con prot. n. 10415 a seguito della documentazione integrativa ha espresso NULLA OSTA per quanto di competenza alla realizzazione dell’opera di che trattasi;
 - Autorità di Bacino della Puglia: con nota pervenuta in data 7 ottobre 2014 con prot. n. 12666 con la quale si rileva che l’area di intervento è esente da vincoli di natura geomorfologica e/o idraulica del PAI vigente;
 - Acquedotto Pugliese AQP: con nota del 5 agosto 2014 prot. n. 10222 ha espresso NULLA OSTA per quanto di competenza alla realizzazione dell’opera di che trattasi; Autorità Idrica Pugliese (Nulla-Osta espresso con nota n. 1775 del 20.05.2014); Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, nota acquisita al ns. prot. in data 27 maggio 2014 con n. 6977, nella quale si riporta il seguente parere: non si ravvisano motivi ostativi;
 - Regione Puglia Servizio Pianificazione e Programmazione delle Infrastrutture per la Mobilità, nota acquisita al ns. protocollo in data 25 giugno 2014 con n. 8303, nella quale si riporta il seguente parere: l’intervento previsto non presenta interferenze con atti di programmazione/pianificazione di competenza del Servizio scrivente.
 - A.S.L. nota acquisita al ns. protocollo in data 27 maggio 2014 con n. 6976, nella quale si riporta il seguente parere: favorevole.
 - COMANDO PROV. DEI VIGILI DEL FUOCO: nota protocollo in data 20 maggio 2014 con n. 4491, nella quale si riporta il seguente parere: “conforme alle norme di prevenzione incendi”.
 - PROVINCIA DI BRINDISI SETTORE AMBIENTE, E SERVIZIO ECOLOGIA: parere favorevole già espresso nel verbale della Prima Conferenza dei Servizi tenuta in data 22 maggio 2014.

Preso atto che

- il progetto presentato dalla Marmi Strada S.r.l con istanza prot. n° 9150 del 05/09/2012 sul quale si è espressa favorevolmente la Conferenza dei Servizi in data 15/10/2014 si compone dei seguenti elaborati:

Relazione geologica;

Relazione Paesaggistica ex art. 146 D. Lgs. 42/04 ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005;

Tavole P.P.T.R.;

All. 1 - Relazione tecnica illustrativa e Tav. P.U.T.T.;

All. A - Relazione;

Tavola n°1 -Stralci;

Tavola n°2 - Stralcio P.R.G.;

Tavola n°3 - Stato di fatto - Rilievo Piano Altimetrico;

Tavola 4 - Stato di fatto - Piante; •

Tavola 5 - Planimetrie;

Tavola 6 - Planimetria generale;

Tavola 7.a - Blocco “A” - Piante;

Tavola 7.b - Blocco “A” - Copertura e impianto fotovoltaico;

Tavola 7.c - Blocco “A” - Sezioni e prospetti;

Tavola 8.a - Blocco “B”- Piante e copertura con impianto fotovoltaico;

Tavola 8.b - Blocco “B” - Sezioni e prospetti;

Tavola 9 - Particolari costruttivi;

Tavola 10.a - Blocco “A” - Schema idrico-fognante;

Tavola 10.b - Blocco “B” - Schema idrico-fognante;

Tavola 11 - Verifica rapporto aerazione-illuminazione;

Tavola 12 - Impianto di accumulo e trattamento acque di prima pioggia;

- che il predetto progetto si caratterizza per i seguenti indici e parametri urbanistici:

superficie del lotto mq. 20.819,00; Volume esistente mc. 15.231,09; Superficie coperta esistente mq. 1750,70; Superficie ampliamento (Blocco "A") mq. 1.105,00; Superficie ampliamento (Blocco "B") mq. 605,60; Volume in ampliamento (Blocco "A") mc. 9.613,50; Volume in ampliamento (Blocco "B") mc. 4.814,52; Superficie totale di progetto mq. 1.710,60; Volume totale di progetto mc. 14.428,02;

- che l'area interessata dal progetto si estende complessivamente per mq 20.819 ed è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Villa Castelli al foglio 15 partila 268. Nel P.R.G. vigente l'area risulta così tipizzata:

1) mq 2.912 circa ricadenti nel Comparto n.,24 di Zona DI - Insediamenti commerciali esistenti - disciplinati dall'art. 48 delle N.T.A. che prescrive per gli interventi i seguenti indici massimi e

- Indice di fabbricabilità territoriale = 1 mc/mq;

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq;

- Rapporto di copertura = 0,40 mq/mq;

- Altezza massima = 10,50 m ad esclusione dei volumi tecnici;

- Distanza dai confini = 6,00 m;

- Distacco minimo delle aree dal ciglio stradale = 6.00 m;

- Distacco minimo tra edifici all'interno del lotto:

altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m;

- Area del lotto da destinarsi a verde e parcheggio: non inferiore al 30% della superficie fondiaria SF area minima del lotto SF = 1.000 mq;

Inoltre prescrive che per gli interventi nelle predette aree, che a norma del P. di F. avrebbero dovuto essere preceduti dalla formazione di strumenti esecutivi e che invece sono state edificate in maniera frammentaria e casuale, sono subordinati alla stesura, da parte dell'Amministrazione, di una planimetria generale estesa all'intero comparto che, perseguendo un obiettivo di ricucitura e riordino, deve comprendere, oltre alle infrastrutture, anche le aree destinate ad attrezzature e servizi per una superficie non inferiore al 10% della superficie dell'intervento.

2) mq 15.355 circa Zona EI - Zona agricola normale - disciplinata dagli artt. 54, 55 e 57 delle N.T.A..

L'art. 57 prescrive quanto segue:

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola, per gli eventuali allevamenti zootecnici e per la residenza a servizio dell'azienda agricola l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,05 mc/mq (di cui 0,03 mc/mq utilizzabili per eventuale residenza a servizio dell'attività agricola).

- Altezza massima = m 7,50;

- superficie massima coperta non può essere superiore a mq 150;

- lotto minimo d'intervento pari a 6.858 mq (tomolo);

- distanza dai confini non potrà essere inferiore a 10,00 m;

- distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a m 15,00 per le strade interpoderali. Per le altre sedi viarie quanto previsto dalle norme in vigore e dal P.R.G.

3) mq 2.360 circa - Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria "FRS" - (art. 82 delle N.T.A.)

4) mq 192 circa - Zone per la viabilità - (art. 81 delle N.T.A.). Trattasi di strada prevista dal PRG a confine del comparto 24 e ricadente tra zone agricole, la cui realizzazione risulta compromessa. La superficie interessata dalla variante urbanistica misura mq 18.879 e non comprende l'area tipizzata "FRS", pari a circa mq 1.940, confinante -che con riferimento alle previsioni del P.U.T.T. /p (Ambiti Territoriali Estesi "ATE"), approvato con delibera di G..R. n. 1478 del 15.12.2000, l'area interessata dal progetto ricade parte in ambito di valore normale "E", laddove non è direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico, e parte in ambito di valore relativo "D" laddove, pur non sussistendo la

presenza di un valore costitutivo, sussista la presenza di vincoli (diffusi) che ne individuino una significatività. L'opificio esistente ricade nel P.R.G. prevalentemente nel Comparto di Zona DI e in parte in FRS e in Zona EI e con riferimento al P.U.T.T./p in ATE di tipo "E"

Preso atto, altresì,

- del verbale di conclusione della conferenza dei servizi tenuta il 15/10/2014, che fa parte integrante della presente delibera;
- della Istanza del Sig. Cosimo Strada in nome e per conto della Marmi Strada S.r.l., di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) pervenuta al S.U.A.P. in data 17.12.2014 prot. n. 17045 e trasmessa all'Ufficio competente della Provincia di Brindisi, per il parere di competenza, in data 17.12.2014 prot. n. 17067;
- della Relazione finale del 17/02/2015, a firma dell'arch. Giuseppe Urgese, con la quale venivano determinate le somme da versare relative alla monetizzazione degli standards urbanistici non ceduti, ai sensi del D.M. 1444/68 e ss.mm.ii. e degli OO.UU., che fa parte integrante della presente delibera;

Sentiti gli interventi dei Consiglieri Comunali;

Ritenuto che l'esito favorevole ottenuto dalla pratica in discorso in sede di Conferenza dei Servizi conclusiva tenuta il 15/10/2014 costituisce proposta di variante urbanistica sulla quale, tenuto conto delle osservazioni proposte e delle opposizioni da parte degli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942 n°1150, si pronuncia definitivamente il Consiglio Comunale;

Dato atto che conformemente a quanto disposto dalla Regione Puglia con delibera di G.R. n°2581 del 22/11/2011 il verbale conclusivo della conferenza dei servizi è stato depositato presso la segreteria comunale e contestualmente affisso all'Albo Pretorio On-Line del Comune per 30 giorni a far data dal 15/10/2014 e che, entro ulteriori e continuativi 30 giorni, sino alla data del 14/12/2014, non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni all'approvazione del progetto in variante urbanistica in discorso;

Dato atto che l'intervento tratta di un'attività esistente per cui non è necessario sottoscrivere a favore del Comune una polizza fidejussoria corrispondente al 30% del valore teorico del costo per la costruzione delle opere edili del manufatto, a garanzia dell'obbligo imposto alla stessa di mantenere per almeno 10 anni la destinazione d'uso degli immobili realizzati;

Delibera

1. Prendere atto e fare propria la premessa che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

2. Approvare ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010, in variante allo Strumento urbanistico vigente e alle condizioni tutte imposte dagli Enti interessati al procedimento, il progetto presentato con nota prot. n° 9150 del 05/09/2012 dalla ditta MARMI STRADA s.r.l. relativo all'ampliamento dell'attività per realizzare locali di lavoro e locali tecnici per ivi allocare dei nuovi macchinari utili al ciclo produttivo.

L'intervento è localizzato in area tipizzata dal vigente Piano Regolatore per circa mq. 15.355,00 come zona "E1" Agricola Normale, mq. 2.360,00 come zona "FRS" Fascia di rispetto alla rete viaria, mq. 192,00 circa come Sede Stradale e mq 2.912,00 circa ricadenti nel Comparto n. 24 di Zona DI - Insediamenti commerciali esistenti, e ricadono, secondo la classificazione del P.U.T.T./p, in parte in Ambito Territoriale esteso "D" distinguibile. L'area è definita in catasto al fg. 15, p.11a 268, sub 13 categoria catastale D01, il tutto è meglio definito nelle seguenti tavole progettuali:

Relazione geologica;

Relazione Paesaggistica ex art. 146 D. Lgs. 42/04 ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005;

Tavole P.P.T.R.;

All. 1 - Relazione tecnica illustrativa e Tav. P.U.T.T.;

All. A - Relazione;

Tavola n°1 -Stralci;
Tavola n°2 - Stralcio P.R.G.;
Tavola n°3 - Stato di fatto - Rilievo Piano Altimetrico;
Tavola 4 - Stato di fatto - Piante;
Tavola 5 - Planimetrie;
Tavola 6 - Planimetria generale;
Tavola 7.a - Blocco "A" - Piante;
Tavola 7.b - Blocco "A" - Copertura e impianto fotovoltaico;
Tavola 7.c - Blocco "A" - Sezioni e prospetti;
Tavola 8.a - Blocco "B" - Piante e copertura con impianto fotovoltaico;
Tavola 8.b - Blocco "B" - Sezioni e prospetti;
Tavola 9 - Particolari costruttivi;
Tavola 10.a - Blocco "A" - Schema idrico-fognante;
Tavola 10.b - Blocco "B" - Schema idrico-fognante;
Tavola 11 - Verifica rapporto aerazione-illuminazione;
Tavola 12 - Impianto di accumulo e trattamento acque di prima pioggia;

3. Si precisa che l'assenso sopra espresso è legato alle prescrizioni contenute negli atti istruttori e ai pareri già inviati al S.U.A.P..

4. Disporre che la ditta MARMI STRADA s.r.l. versi a favore di questo Ente € 61.057,92 dovuti quale monetizzazione di standard urbanistici non ceduti così come stabilito dal D.M. n. 1444/68 e ss.mm.ii., oltre al pagamento degli OO.UU. dovuti pari a € 3.339,75, giusta Relazione finale del 17/02/2015 che fa parte integrante della presente;

5. Disporre che la ditta MARMI STRADA s.r.l., entro 90 giorni dalla notifica della presente, pena la decadenza di quanto previsto al precedente punto 2, ritiri l'autorizzazione unica a valere di permesso di costruire.

6. Disporre altresì che l'autorizzazione unica a valere quale "permesso a costruire" contenga tutte le prescrizioni riportate in narrativa e/o disposte dal Responsabile del S.U.E di questo Comune.

7. Dichiarare la presente deliberazione, con voti favorevoli all'unanimità, immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo n°267 del 18/8/2000.

Il presente estratto viene pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia ai sensi della legge regionale n°56/80, art.16 e della legge regionale n°20 del 27 luglio 2001.

Dalla Residenza Municipale lì 26/03/2015

Il Responsabile del Servizio
Arch. Giuseppe Urgese

Appalti - Bandi, Concorsi e Avvisi

Appalti