



**Comune
di
Bisceglie**

Provincia di Barletta – Andria - Trani

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

PROPOSTA DI CONSIGLIO 8 DEL 04-02-2022

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO STRADALE DI DISTRIBUTORE CARBURANTI CON ATTIVITÀ "NON-OIL" IN VIA LAMA DI MACINA (ZONA INDUSTRIALE) SU SUOLO CENSITO IN CATASTO AL FG. 28 P.LLE 52-215-217-357-535-677-693-694.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Con nota del 21.01.2021 – prot. SUAP 4371 e successiva integrazione del 15.07.2021 prot. SUAP 60641, l'Ufficio SUAP ha trasmesso alla Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture la richiesta di "Permesso di Costruire" presentata dal Sig. Ruggieri Carlo Alberto, in qualità di legale rappresentante della Soc. . Pluto Immobiliare s.a.s. di Ruggieri Carlo Alberto & C., per la realizzazione di un impianto stradale di distributore carburanti con attività "non-oil", in Via Lama di Macina (zona industriale), su suolo identificato in catasto al Fg. 28 p.lle 52-215-217-357-535-677-693-694;

rilevato che con riferimento al vigente PRG, il lotto di intervento ricade all'interno della zona produttiva (omogenea "D") e secondo il vigente Piano Particolareggiato degli Insediamenti Produttivi, come area destinata a standard urbanistico, ex DM 1444/68, regolamentato dall'art. 27 NTA di PRG – "Aree per attrezzature collettive e di uso collettivo".

nel caso in questione, il citato PP nella TAV 7 (viabilità e attrezzature di progetto su mappa catastale) riporta per la zona in questione la destinazione a "verde e attrezzature pubbliche" (art. 27 lett. c) e nella TAV. 14 (planovolumetrico e reti tecnologiche) definisce meglio le destinazioni specificandone gli usi previsti indicato con la lettera (a): "area per officina, stazione di servizio, bar, posto vigili urbani, infermeria e mensa, ecc.).

Inoltre, parte del lotto di intervento (fascia di 30 mt dal ciglio stradale di Via Lama di Macina), risulta destinata a "parcheggi pubblici" art. 27 lett. d);

al riguardo si espongono di seguito l'art. 27 lett. c) e d) delle NTA di PRG, che recitano testualmente:

Art. 27 lett. c) - "aree per verde pubblico (parchi, giardini e zone attrezzate per il gioco e lo sport":

[...] La cubatura edificabile, per chioschi, bar, servizi, impianti sportivi, teatri all'aperto, biblioteche di parco, eventuali abitazioni per la custodia, ecc., non dovrà superare l'indice massimo di 0,1 mc/mq..

Art. 27 lett. d) "aree per parcheggi" :

[...] Le aree di cui al presente articolo sono vincolate allo stato attuale, senza possibilità di miglioria o ricostruzione degli edifici eventualmente esistenti.

Per la realizzazione del citato intervento edificatorio in zona "D" di PRG e nello specifico destinata dal PP della zona industriale ad attrezzature ed impianti di interesse generale, si richiama la Sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999 dove al punto 5 afferma che, ..."sono al di fuori dello schema ablatorio espropriativo con le connesse garanzie costituzionali (e quindi non necessariamente con l'alternativa di indennizzo o di durata predefinita) i vincoli che importano una destinazione (anche di contenuto specifico) realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e quindi siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di previa ablazione del bene.

Ciò può essere il risultato di una scelta di politica programmatica tutte le volte che gli obiettivi di interesse generale, di dotare il territorio di attrezzature e servizi, siano ritenuti realizzabili (e come tali specificatamente compresi nelle previsioni pianificatorie) anche attraverso l'iniziativa economica privata - pur se accompagnati da strumenti di convenzionamento. Si fa riferimento, ad esempio, ai parcheggi, impianti sportivi, mercati e complessi per la distribuzione commerciale, edifici per iniziative di cura e sanitarie o per altre utilizzazioni quali zone artigianali o industriali o residenziali; in breve, a tutte quelle iniziative suscettibili di operare in libero regime di economia di mercato"

L'art. 64 delle NTA del PRG, in merito all'efficacia dei vincoli dello strumento urbanistico generale, riporta quanto segue: "...secondo l'art. 2 della L. 1187/68 le indicazioni di PRG, nella parte in cui incidono su beni determinati assoggettandoli a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del PRG non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati";

Per quanto riguarda le tutele paesaggistiche si rileva che:

- secondo la "variante di adeguamento del PRG al PUTT/p", adottato con delibera di CC n. 17 del 04.04.2014 e successiva delibera di CC n. 66 del 25.07.2017 di recepimento delle indicazioni della Delibera di GR n. 381/2017 (con la quale sono state perimetrare le aree da escludere dalla tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 co. 2 del D.Lgs 42/04 ss.mm.ii. cosiddetti "Territori Costruiti"), le aree in oggetto risultano comprese all'interno dei citati territori costruiti;
- inoltre con l'approvazione definitiva da parte della Regione con Delibera di GR n. 1072 del 19.06.2018, sono state confermate l'esclusione di alcune aree del territorio comunale dalle tutele paesaggistiche, tra cui le aree in questione, in quanto ritenute "Territori Costruiti";
- infine secondo il PPTR approvato con Delibera di GR n. 176 del 16.02.2015, pubblicata sul BURP n. 40 dell'23.03.2015, per le aree in questione ai sensi dell'art. 83 comma 6, le misure di salvaguardia previste dal piano non si applicano alle predette aree oggetto di intervento.

Per quanto riguarda l'intervento in questione si rileva che il lotto di intervento risulta costituito da una superficie complessiva reale pari a 11.186,00 mq, di cui 6.386,00 mq destinati per la realizzazione di un <<impianto generico di distribuzione carburanti per autotrazione con attività "non oil">>, così come definito

dall'art. 3 del R.R. n. 11/2019 e la restante porzione della superficie di 4.800,00 mq destinata a parcheggio pubblico, coincidente con la fascia di 30 mt dal ciglio stradale di Via Lama di Macina.

Atteso che L'impianto generico di distribuzione carburanti, risulta suddiviso in una <<zona per carburanti>>, con aree di rifornimento e gestore servizi ed una <<zona per le attività "non oil">> (attività integrative) che comprende un corpo di fabbrica di piano terra e interrato, articolato con esercizio commerciale di vicinato; autonomi servizi all'automobilista; parcheggio di piano terra e interrato; attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar e ristorante); rivendita di tabacchi; rivendita di stampa quotidiana e periodica; shop ricambi e ausili per l'automobile.

L'area prospiciente la strada pubblica di Via Lama di Macina (fascia di 30 mt dal ciglio stradale) sarà sistemata, a carico del proponente, a parcheggio pubblico con due accessi si entrata e uscita, conformemente alle previsioni del PP della zona industriale, il tutto in continuità dell'adiacente zona a parcheggio delle attività produttive esistenti a confine.

Detto progetto redatto dal tecnico Ing. Alfonso Di Liddo, risulta costituito dai seguenti elaborati tecnico-grafici:

-Istanza di Permesso di Costruire: prot. SUAP 4371 del 21.01.2021 - Rif. pratica SUAP 07790850726-14122020-1814 prot. 0003900 del 19.01.2021;

- Integrazione atti sostitutivi: prot. SUAP 60641 del 15.07.2021 - Rif. pratica SUAP 07790850726-14122020-1814 prot. 0003900 del 19.01.2021;

ed inoltre dai seguenti elaborati:

A.1: Relazione illustrativa;

Tav. A.2.1 Planimetria - Stralcio catastale - Stralcio aerofoto - Stralcio PRG - Stralcio PP;

Tav. A.2.2 Planimetria dello stato dei luoghi;

Tav. A.3.1: Planimetria impianto meccanico;

Tav. A.3.2: Planimetria impianto acque meteoriche;

Tav. A.3.3: Planimetria impianto elettrico;

Tav. A.4.1: Pianta piano terra: Area carburanti – Bar – Locale gestore – Esercizio commerciale di vicinato

Tav. A.4.2: Pianta lastrico solare (esercizio commerciale di vicinato)

Tav. A.4.3: Pianta piano interrato (autorimessa)

Tav. A.4.4: Pianta coperture (esercizio commerciale di vicinato)

Tav. A.4.5: Sezione A-A; Sezione B-B (area rifornimento e gestore)

Tav. A.4.6: Prospetto pensilina carburanti; Prospetto esercizio commerciale

A.5: Scheda urbanistica; verifica compatibilità con PRG;

A.6: Scheda relazione fotografica sull'esistente;

A.7: Schema convenzione;

Relazione idrogeologica

Per quanto riguarda i dati tecnici l'area oggetto di intervento risulta ubicata in Via Lama di Macina (zona industriale), su suolo identificato in catasto al Fg. 28 p.lle 52-215-217-357-535-677-693-694;

Secondo l'art. 27 lett. c) delle NTA di PRG, "aree per verde pubblico (parchi, giardini e zone attrezzate per il gioco e lo sport":

[...] La cubatura edificabile, per chioschi, bar, servizi, impianti sportivi, teatri all'aperto, biblioteche di parco, eventuali abitazioni per la custodia, ecc., non dovrà superare l'indice massimo di 0,1 mc/mq..

Secondo l'art. 9 della RR 28/03/2019, n. 11, le dimensioni delle strutture per un "impianto generico con attività non oil", per le zone omogenee B,C, D ed F, non devono superare per singola tipologia i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza;
- L'indice di fabbricabilità non deve superare 0,5 mc/mq;
- La superficie max consentita per le attività integrative commerciali per ogni impianto non può essere superiore a quella prevista per un esercizio di vicinato di cui all'art. 16, comma 5, lett. a) della LR 24/2015 (fino a 250 mq), comprensiva di tutte le attività accessorie di cui l'impianto può dotarsi;
- La pensilina occorrente alla copertura della zona di distribuzione dei carburanti ed i volumi tecnici necessari all'attività non devono essere considerati superfici coperte e volumi edificabili;

Infine per quanto attiene i dati urbanistici dell'intervento:

lo stesso si articola secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizio più significativi:

- Superficie Totale mq. 6.386
- Superficie coperta mq. 477,64 < 10% di 6.386 mq

(ufficio gestore, Bar, vano scala di accesso al piano interrato, esercizio commerciale di vicinato)

- Indice di copertura Sc/St 0,07
- Altezza massima 6,70 m
- Volume realizzabile 6.386 mq x 0,5 mc/mq = 3.193,00 mc
- Volume di progetto 1.789,90 mc

- Indice di fabbr. fond. 0,26 mc/mq
- Superficie a parcheggio privato 1.280,00 mq di cui 694,11 mq (piano interrato)
- Superficie da destinare a parcheggio pubblico 4.800,00 mq

Evidenziato che, il servizio di distribuzione carburanti viene qualificato quale "servizio pubblico" dall'art. 3, comma 4 del d.lgs. 11 febbraio 1998, n. 32 ed i relativi impianti di interesse pubblico, per la loro utilità diretta a soddisfare le esigenze degli utenti della rete stradale, di talché gli stessi - per la loro natura di opere di urbanizzazione secondaria;

Per quanto sopra riportato e per quanto di competenza il responsabile del procedimento ha rappresentato la circostanza che il progetto presentato soddisfa gli obiettivi di interesse generale, in quanto tende ad incrementare l'efficienza e la qualità dei servizi nel comprensorio della zona industriale, oltre a dotare l'area di autonomi servizi all'automobile ed all'automobilista con autonome attività commerciali integrative così come indicate all'art. 45, comma 3 della LR 24/2015;

dato atto, inoltre, che al fine di rispettare quanto previsto al punto 5, della Sentenza Costituzionale n° 179/1999, il committente ha proposto quanto segue:

- La cessione al Comune e sistemazione a parcheggio pubblico, a proprie cure e spese, dell'area prospiciente la strada pubblica di Via Lama di Macina (fascia di 30 mt dal ciglio stradale), conformemente alle previsione del PP della zona industriale.

Per quanto sopra riportato e di competenza il responsabile del procedimento arch. Andrea Porcelli, ha espresso parere favorevole per la realizzazione di un impianto stradale di distributore carburanti con attività "non-oil", in Via Lama di Macina (zona industriale), su suolo identificato in catasto al Fg. 28 p.lle 52-215-217-357-535-677-693-694,, alle seguenti prescrizioni:

- Rispetto del R.R. n. 11/2019;
- Rispetto del parere ASL prot. 441/5281 del 21.01.2022 (ns prot. 2515 del 24.01.2022);
- Rispetto del parere dell'Agenzia delle Dogane del 09.02.2021 prot. 6101/RU;
- Prima dell'inizio dell'attività dovrà essere acquisito il Provvedimento Unico Autorizzativo (PAU) rilasciato dal SUAP;

dato atto che tutta la documentazione citata risulta depositata e visionabile presso lo Sportello Unico per l'Edilizia;

il Dirigente della Il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture, sulla base di tali presupposti e dell'istruttoria espletata dallo Sportello Unico per l'Edilizia , esaminata la proposta progettuale con i relativi allegati; ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 21, 1° comma della L.R. 31/5/80 n. 56;

Vista la proposta di provvedimento predisposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia;

Dato atto che ai sensi dell'art.49, comma 1° del D.Lgs. 267/2000:

1)il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dando atto che il provvedimento non richiede parere contabile in quanto atto privo di riflessi sulla situazione finanziaria, economica e patrimoniale dell' Ente.

Dato atto che il presente provvedimento è stato sottoposto al preventivo esame della Competente Commissione Consiliare nei termini riportati nella sintesi della discussione posta in premessa al presente provvedimento;

Visti gli esiti della votazione così come innanzi riportati all'esito della discussione condotta sul punto;

Ad unanimità di voti espressi favorevoli per doppia alzata di mano, di cui una per l'immediata esecutività del presente provvedimento.

DELIBERA

Per tutto quanto riportato in premessa che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1)Prendere atto dell'allegata relazione tecnica predisposta dalla Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture – Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E) datata 03/02/2022.

2)Prendere atto del parere favorevole al permesso di Costruire per la realizzazione di un impianto stradale di distributore carburanti con attività "non-oil", in Via Lama di Macina (zona industriale) su suolo censito in catasto al Fg. 28 p.lle 52-215-217-357-535-677-693-694 espresso dal responsabile del procedimento arch. Andrea Porcelli , e del parere espresso dal Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture ai sensi dell'art. 21, 1° comma della L.R. 31/05/1980 N. 56 nella nota datata 03/02/2022.

3)Approvare il progetto, con i relativi allegati così come distinti ed espressamente richiamati in narrativa, per la realizzazione di un impianto stradale di distributore carburanti con attività "non-oil", in Via Lama di Macina (zona industriale) su suolo censito in catasto al Fg. 28 p.lle 52-215-217-357-535-677-693-694. comprensivo delle seguenti prescrizioni ed interventi a carico del committente :

- Rispetto del R.R. n. 11/2019;
- Rispetto del parere ASL prot. 441/5281 del 21.01.2022 (ns prot. 2515 del 24.01.2022);
- Rispetto del parere dell'Agenzia delle Dogane del 09.02.2021 prot. 6101/RU;
- Prima dell'inizio dell'attività dovrà essere acquisito il Provvedimento Unico Autorizzativo (PAU) rilasciato dal SUAP;

4) Stabilire che al fine di rispettare quanto previsto al punto 5. Della Sentenza Costituzionale n. 177/1999 il committente dovrà:

- cedere al Comune e sistemare a parcheggio pubblico, a proprie cure e spese l'area prospiciente la strada pubblica di Via Lama di Macina (fascia di 30 mt dal ciglio stradale), conformemente alle previsione del PP della zona industriale.

5) Pubblicare il presente provvedimento all'Albo Pretorio Informatico per 15 gg per gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 33/2013 e art. 29 Dlgs 50/2016 e unitamente ai relativi allegati sul sito web del Comune di Bisceglie in Amministrazione Trasparente alla sezione "Territorio ed Urbanistica".

6) Dare atto che il provvedimento non richiede parere contabile in quanto atto privo di riflessi sulla situazione finanziaria, economica e patrimoniale dell' Ente.

7) Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del T.U.EE.LL. n. 267/2000.



PROPOSTA DI CONSIGLIO 8 DEL 04-02-2022

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO STRADALE DI DISTRIBUTORE CARBURANTI CON ATTIVITÀ "NON-OIL" IN VIA LAMA DI MACINA (ZONA INDUSTRIALE) SU SUOLO CENSITO IN CATASTO AL FG. 28 P.LLE 52-215-217-357-535-677-693-694.

Parere Regularità Tecnica

Esito: il

ai sensi dell'art. 49 - Decr. Legisl. 267/2000

arch. Giacomo Losapio



IL DIRIGENTE
RIPARTIZIONE
PROGRAMMI E ATTIVITÀ
Arch. Giacomo LOSAPIO