

# COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile

PROVINCIA DI CHIETI

La presente pubblicazione non ha carattere di ufficialità

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

SEDUTA DEL 20 NOVEMBRE 2009 N° 100

**OGGETTO: RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI DELL'ART. 5 DEL DPR 447/98 E S.M. E I. PER "LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO AD USO COMMERCIALE DI DETTAGLIO. LOCALITA' FONTEGRANDE" DITTA S.A.CE.B. SRL.**

L'anno **duemilanove** il giorno **venti** del mese di **novembre** alle ore **15,50** e seguenti in Ortona, nella sala delle adunanze consiliari, aperta al pubblico, previa comunicazione inviata al Prefetto, agli Assessori e ai Revisori dei conti e notifica, nei termini di legge, di avviso scritto a tutti i componenti, si è riunito il Consiglio comunale, in seduta ordinaria di 2<sup>a</sup> convocazione.

Sono presenti:

**Pres. Ass.**

SINDACO: **FRATINO Nicola**

	X
--	---

CONSIGLIERI COMUNALI:

Pres.Ass.

Pres. Ass.

1- CIERI Paolo

	X
--	---

11- GUARRACINO Anna M.Rita

X	
---	--

2- CIERI Tommaso

X	
---	--

12- MONTEBELLO Claudio

X	
---	--

3- COCCIOLA Ilario

X	
---	--

13- MUSA Franco

	X
--	---

4- COLETTI Gianluca

X	
---	--

14- PACE Nicola

X	
---	--

5- D'ANCHINI Tommaso

X	
---	--

15- PAOLUCCI Massimo

X	
---	--

6- DE IURE Domenico

	X
--	---

16- PICCINNO Alfonso Tommaso

	X
--	---

7- DE LUTIIS Giuseppina

	X
--	---

17- SCHIAZZA Anna Lisa

	X
--	---

8- DI CAMPLI Roberto

X	
---	--

18- SERAFINI Roberto

X	
---	--

8- DI MARTINO Remo

X	
---	--

19- TALONE Felice Giuseppe

X	
---	--

9- D'OTTAVIO Vincenzo

X	
---	--

20- TUCCI Rosalia

X	
---	--

Consiglieri assegnati

21
----

Consiglieri in carica

21
----

Risultando in totale: presenti N° 14 e assenti N° 7 la seduta è valida.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, c. 4, lett. a) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000) il Segretario comunale Sig. Dott. Angelo RADOCCIA.

Il Presidente Avv. Tommaso Cieri pone in discussione l'argomento in oggetto.

Relaziona l'assessore Granata, come da resoconto allegato.

Intervengono quindi i cons. Di Campi (che presenta un emendamento), Serafini, il Presidente, Coletti e di nuovo il Presidente, Coletti e Di Campi, come da resoconto allegato.

L'emendamento presentato dal cons. Di Campi consiste nella elencazione delle motivazioni che ostano all'accoglimento della proposta in esame;

Nel corso degli interventi, si allontana dall'aula il cons. Di Martino e rientrano i cons. Musa e Paolo Cieri (presenti 15);

Si pone quindi a votazione l'emendamento presentato dal cons. Di Campi, che viene approvato con otto voti favorevoli, espressi per alzata di mano, essendosi astenuti i cons. Montebello, D'Anchini, Coletti, Serafini, d'Ottavio, Cocciola e Musa;

A seguito di che,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- Che in data 19.06.2006 con nota protocollo n. 3642 la Ditta di cui all'oggetto ha presentato richiesta di provvedimento conclusivo per il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale di dettaglio;
- Che in data 24.07.2006 con nota protocollo n. 17977 la Ditta ha richiesto l'attivazione delle procedure previste dall'art. 5 del DPR 447/98;
- Che in data 31.07.2006 è stata inoltrata alla Ditta una richiesta di integrazione documenti al fine di poter avviare l'istruttoria della pratica;
- Che in data 14.01.2008 con nota protocollo n. 981 la Ditta comunica il nominativo del tecnico progettista, Arch. Walter Albi subentrato al progettista ingegner Scutti Giovanni e trasmette le integrazioni precedentemente richieste;
- Che in data 07.03.2008 il Comune di Ortona ha espresso parere contrario al rilascio del permesso di costruire diretto per le motivazioni ivi riportate;
- Che in data 11.03.2008 con protocollo n. 1197 lo sportello acquisisce nota a firma del tecnico e foto dell'area oggetto di intervento a sottolineare l'inesistenza di produzioni ad alta intensità;
- Che in data 12.03.2008 il Responsabile del servizio ha provveduto a convocare la Conferenza di servizi per il 2.04.2008, invitandovi a partecipare le amministrazioni pubbliche competenti a rilasciare atti istruttori e pareri tecnici comunque denominati dalle normative vigenti o ritenuti necessari per la conclusione del presente procedimento amministrativo;
- Che la convocazione della conferenza è stata resa pubblica, nel rispetto delle forme di pubblicità previste dal regolamento S.U.A.P., mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Ortona, e sul sito internet;
- Che in sede di conferenza di servizi del 02.04.2008 sono stati acquisiti i seguenti pareri nulla osta di competenza:
  - Nota del Comando Provinciale dei VV.F. del 27/03/2008, richiesta integrazione documentazione ;
  - Parere della Provincia di Chieti Settore urbanistica acquisito in data 1/04/2008 con protocollo n.8011 di non compatibilità del progetto con il P.T.C.P.;
  - Parere favorevole della Giunta Regionale, direzione agricoltura del 1/04/2008 n. protocollo 613;
  - Nulla osta della provincia di Chieti Settore viabilità n. protocollo 22452/08 del 1/04/2008;
  - Parere negativo del Comune di Ortona ufficio commercio acquisito con protocollo n.1818 del 2/04/2008;
- Che, è stata richiesta la verifica di compatibilità ambientale;

- Che, dopo aver esaminato i pareri acquisiti si stabilisce di chiudere i lavori della conferenza dei servizi con la sospensione del procedimento in attesa che la ditta provveda ad integrare documentazione al fine di chiarire urbanisticamente il progetto per poter superare il pronunciamento negativo rilasciato dalla Provincia di Chieti settore urbanistica;
- Che il verbale della conferenza è stato inviato agli Enti regolarmente convocati ed è stato reso pubblico, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Ortona;
- Che , in data 09/04/08 la Giunta Regionale, Ufficio Agricoltura, foreste e sviluppo rurale ha inviato fax in cui si richiede la sospensione del parere rilasciato dallo stesso ufficio agricoltura in merito alla conferenza dei servizi del 02/04/08;
- Che, la ASL dipartimento di prevenzione ha trasmesso il proprio parere di competenza del 21/04/08, protocollo 666,
- Che, in data 29/04/08, con nota protocollo n. 1847, la Regione Abruzzo, Servizio del Genio Civile ha inviato la richiesta di integrazione della documentazione;
- Che, in data 19/05/08, con nota protocollo n. 11963/4/5 lo S.U.A.P. ha provveduto ad integrare la documentazione mancante presso la Regione Abruzzo, servizio del genio civile;
- Che, in data 17/06/2008 con protocollo n.14742-14744-14746 lo SUAP ha provveduto ad inoltrare integrazione della documentazione alla Provincia di Chieti settore Urbanistica;
- Che, in data 24/07/08 la Giunta Regionale, Direzione Parchi, Territorio, Ambiente, Energia con protocollo n.18961/08 ha espresso il proprio avviso favorevole ai sensi della Legge n. 2 del 13.02.03;
- Che in data 04.08.2008 il Responsabile del servizio ha provveduto a convocare la Conferenza di servizi per il 29.08.2008, invitandovi a partecipare le amministrazioni pubbliche competenti a rilasciare atti istruttori e pareri tecnici comunque denominati dalle normative vigenti o ritenuti necessari per la conclusione del presente procedimento amministrativo;
- Che la convocazione della conferenza è stata resa pubblica, nel rispetto delle forme di pubblicità previste dal regolamento S.U.A.P., mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Ortona, e sul sito internet;
- Che in data 21 Agosto 2008 la ditta ha provveduto ad integrare la documentazione richiesta dalla ASL in sede di conferenza di servizi;
- Che in data 26 Agosto 2008 con raccomandata a mano, protocollo n. 20559, detta documentazione è stata inviata alla ASL;
- Che in data 27 Agosto 2008 con raccomandata a mano , protocollo n. 20615, è stata integrata la documentazione alla Giunta Regionale Servizio del Genio Civile, così come richiesto con nota protocollo n. 2295 del 3 Giugno 2008;
- Che in data 29.08.2008 si è tenuta la II^ Conferenza dei servizi e che in detta sede sono stati acquisiti i seguenti pareri:
  - Parere favorevole rilasciato dalla Regione Abruzzo, Servizio Aree Protette BB. A., V.I.A. con nota protocollo n. 18961/08 del 24 Luglio 2008;
  - Conferma del parere favorevole rilasciato in data 1° Aprile 2008 dalla Provincia di Chieti Settore Viabilità, acquisito in data 26/08/08, protocollo n. 20517;
  - Fax del Comando Provinciale dei VV. F. di Chieti, acquisito in data 29 Agosto 2008 protocollo n. 20793 favorevole al progetto;
  - Parere favorevole rilasciato dalla Provincia di Chieti settore urbanistica acquisito 29 Agosto 2008, protocollo n.4869;
  - Parere favorevole a condizione della ASL nota protocollo n.1013 del 29/08/08 acquisito in sede di Conferenza dei servizi;
  - parere contrario rilasciato dalla Giunta Regionale Direzione Agricoltura ai sensi dell'art 1 comma 6 legge regionale 2/2008;
- Che, dopo aver esaminato i pareri acquisiti si stabilisce di concludere positivamente il procedimento e di rinviare la decisione finale al Consiglio Comunale;
- Che il verbale della conferenza è stato inviato agli Enti regolarmente convocati ed è stato reso pubblico, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Ortona;

- Che in data 03.10.2008 è stato acquisito il nulla osta della Giunta Regionale, Servizio del Genio Civile;

Visti i seguenti pareri e/o nulla-osta di competenza:

- Nulla osta della provincia di Chieti Settore viabilità n. protocollo 22452/08 del 1/04/2008;
- Parere negativo del Comune di Ortona ufficio commercio acquisito con protocollo n.1818 del 2/04/2008;
- Parere favorevole rilasciato dalla Regione Abruzzo, Servizio Aree Protette BB. A., V.I.A. con nota protocollo n. 18961/08 del 24 Luglio 2008;
- Parere di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. F. di Chieti, acquisito in data 29 Agosto 2008 protocollo n. 20793;
- Parere favorevole rilasciato dalla Provincia di Chieti settore urbanistica acquisito 29 Agosto 2008, protocollo n.4869;
- Parere favorevole a condizione della ASL nota protocollo n.1013 del 29/08/08;
- Parere contrario rilasciato dalla Giunta Regionale Direzione Agricoltura ai sensi dell'art 1 comma 6 legge regionale 2/2008;
- Nulla osta della Giunta Regionale, Servizio del Genio Civile, nota 3471 del 03.10.2008;

Visto il D.P.R. 447/98 e s. m. e i.;

Vista la documentazione prodotta dalla Ditta;

Visto il parere favorevole, all'accoglimento della proposta, espresso dal Dirigente del III Settore Assetto e Gestione del Territorio espresso ai sensi dell'Art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 18/08/2000, n.267, come risulta dall'allegata scheda che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Ritenuto peraltro che all'accoglimento della proposta di intervento ostino le seguenti motivazioni :

1. Secondo il DPR 447/98 e successive modifiche ed integrazioni le procedure previste dall'art.5 si attivano qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico ed il PRG non individui aree destinate all'insediamento, ovvero quando queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato. A conclusione di queste procedure il Consiglio Comunale si pronuncia definitivamente sulla scorta del verbale della conferenza di servizi che costituisce proposta di variante.
2. "Al momento della presentazione della richiesta di rilascio di permesso a costruire per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale di dettaglio, il Consiglio Comunale non aveva ancora adottato il nuovo P.R.G.; così come è successiva anche la L.R. n° 11/2008 relativa alle nuove norme in materia di Commercio"
3. La normativa regionale sul commercio (anche quella precedente) persegue le seguenti finalità:
  - diversificazione delle strutture sia per tipologie che per dimensioni attraverso una distribuzione territoriale al fine di realizzare le condizioni di massimo vantaggio per i consumatori;
  - limitazione dei fenomeni di congestionamento e di eccessiva concentrazione dell'offerta raccordando la rete commerciale alla distribuzione della popolazione ed alla mobilità della stessa;
  - valorizzare, promuovere, riqualificare, e salvaguardare la rete distributiva esistente;
  - coordinare l'attività urbanistica al fine di un impiego razionale delle aree di specifica destinazione commerciale;
  - recupero dei contenitori dismessi aventi specifica destinazione ad uso commerciale sia per le medie che per le grandi strutture di vendita;
  - obbligo la specifica destinazione d'uso per le aree di nuovi insediamenti;

- non consentire insediamenti di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio nelle aree destinate ad insediamenti artigianali ed industriali eccezion fatta per la vendita di prodotti realizzati nelle aziende ivi localizzate;
  - garantire al consumatore attraverso una presenza equilibrata delle diverse forme distributive, una possibilità di scelta in ambito concorrenziale, favorendo di conseguenza sia il contenimento dei prezzi sia il corretto equilibrio tra attività di diverse dimensioni, sia per il servizio prestato.
4. La struttura di vendita in esame si localizza all'interno di un'area commerciale ben definita nella quale c'è già una forte presenza dello stesso settore merceologico (alimentare e misto con prevalenza alimentare). Per capire meglio questo concetto basta paragonare la superficie commerciale alimentare dell'intero territorio comunale con quella dell'area adiacente alla nuova struttura in esame (Fonte Grande, Sant'Andrea, Santa Liberata). La superficie imputabile all'area Fonte Grande, Sant'Andrea, Santa Liberata è più della metà della superficie dell'intero territorio comunale (7300 mq circa su 14.000 mq circa totali) per una popolazione pari ad 1/9 dell'intera popolazione comunale. Per una superficie di vendita così grande non si ha un adeguato bacino d'utenza derivante dall'area stessa. Infatti, mentre nel resto del territorio comunale la dotazione commerciale alimentare è di 0,58 mq per abitante, nell'area Fonte Grande, Sant' Andrea e Santa Liberata è di 2,62 mq per abitante. Ciò significa che la dotazione per abitante in quest' area è 5 volte maggiore rispetto alla dotazione per abitante dell'intero territorio comunale. Un dato spropositato se si pensa che l'area oggetto di proposta di variante non riveste una posizione unica di vicinanza con le grandi infrastrutture veicolari e di trasporto tali da giustificare un ulteriore aggravio del bacino in questione.
  5. Sotto l'aspetto urbanistico l'area secondo il P.R.G. vigente si configura agricola con sovrapposizione di c2 di piano paesistico che tra gli usi compatibili prevede la possibilità di insediamenti commerciali qualora positivamente verificati attraverso uno studio di compatibilità ambientale. Secondo il prg adottato l'area ricade in zona d2c che tra gli usi consentiti prevede anche il l'insediamento di strutture per il commercio.
  6. Si ravvisa inoltre la mancata valutazione del surplus economico dovuto al cambio di destinazione d'uso dell'area da agricola a commerciale così come calcolato per situazioni precedenti.

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano,

#### DELIBERA

di non approvare, per le motivazioni da ultimo indicate e risultanti dall'emendamento approvato, la proposta di deliberazione di cui alla premessa.