

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2019, n. 1551

**Comune di FASANO (BR). Deliberazione del Commissario ad acta n.65/2018. "Variante al PRG per modifica NTA relative alle zone "A", "B", "E", edifici esistenti e vincoli di salvaguardia e rispetto". Approvazione.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

“““Il Comune di Fasano (BR), dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1000 del 20.07.2001, ha adottato una variante, ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/80, con Deliberazione del Commissario ad Acta n.44 del 25/05/2018 e con Deliberazione del Commissario ad Acta n.65 del 4/10/2018 avente ad oggetto "*Variante al PRG per modifica NTA relative alle zone "A" (art.45, art.46), "B" (art.53, art.54) ed "E" (art.67) e agli "edifici esistenti" (art.86), adottata con Deliberazione del Commissario ad Acta n.44 del 25/05/2018.* - *Controdeduzioni osservazioni, con integrazioni anche all'art.80 "vincoli di salvaguardia e rispetto"*”.

Con nota prot. n.43500 dell'8 ottobre 2018 il Comune ha trasmesso la Deliberazione del Commissario ad acta n.44/2018 unitamente alla seguente documentazione (allegata alla Deliberazione):

- nota del Sindaco di richiesta nomina commissario ad acta con allegata la "Proposta di deliberazione" e due Relazioni esplicative del Dirigente Tecnico;
- Relazione del Dirigente Tecnico sugli "accertamenti preliminari";
- Relazione di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96, comma 2 delle NTA del PPTR.

Con nota prot. n.43049 del 4 ottobre 2018 il Comune ha altresì trasmesso la D.C.A. n.65/2018 con allegata la seguente documentazione:

- nota prot. n.37255 del 4/09/2018 del Segretario Generale di trasmissione delle osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione della D.C.A. n.44/2018;
- nota prot. n.37585 del 6/09/2018 del Dirigente del Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio di osservazione alla Deliberazione n.44/2018 del Commissario ad Acta;
- nota prot. n.39396 del 17/09/2018 contenente la Relazione di controdeduzione del Dirigente del Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio;

- nota prot. n.10959 del 10/07/2018 della Sezione Lavori Pubblici relativamente al parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001;
- estratto del Portale Ambientale della Regione Puglia di avvenuta registrazione per la sussistenza delle condizioni di esclusione dalla procedura di VAS o di assoggettabilità a VAS di cui all'art.7.2 lett. a) VIII del R.R. 18/2013.

### **PROPOSTA DI VARIANTE**

Con Deliberazione del Commissario ad Acta n.44 del 22/05/2018, è stata adottata la variante normativa al PRG vigente del Comune di Fasano.

In particolare la variante propone di modificare gli articoli così come si riporta di seguito (barrate le disposizioni soppresse ed in grassetto le disposizioni aggiunte):

*"ART.45 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "A" e "A1".*

*Nelle zone "A" e "A1" sono vietate le seguenti destinazioni:*

- *attrezzature commerciali tipo grandi magazzini e supermarket;*
- *depositi e magazzini di merce all'ingrosso;*
- *stazioni di rifornimento carburante;*
- *strutture direzionali del settore finanziario (istituti di credito e amministrativi, ad eccezione di quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G.).*

*In particolare negli edifici destinati alla residenza sono consentiti anche:*

- *gli studi professionali che occupino una superficie non maggiore del 25% di quella totale dell'edificio;*
- *servizi ed associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;*
- *esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane, ~~limitatamente ai piani terreni,~~ purché tali funzioni siano compatibili con le tipologie degli edifici; **tali destinazioni potranno essere consentite anche ai piani superiori degli edifici purché dotati di accesso indipendente e nel rispetto della L.13/89 e s.m.i.***

*Negli edifici a destinazione direzionale e miste sono consentiti, oltre la residenza:*

- *~~al piano terreno~~ **esercizi commerciali di dettaglio, ristoranti, bar e locali per attività ricreative; tali destinazioni potranno essere consentite anche ai piani superiori degli edifici purché dotati di accesso indipendente e nel rispetto della L.13/89 e s.m.i.***
- *agenzie di credito e di assicurazioni, ~~ai piani superiori~~ uffici privati e studi professionali.*

*Negli edifici destinati ad attrezzature private d'interesse collettivo restano confermate le destinazioni miste ivi insediate prima dell'adozione del P.R.G.. I piani particolareggiati potranno modificare le SU relative a ciascuna funzione inserita ma non potrà consentire destinazioni d'uso differenti.*

*Nelle more di approvazione dei piani particolareggiati restano confermate le destinazioni d'uso esistenti prima dell'adozione del P.R.G..*

*In particolare, nelle masserie e nelle ville e case padronali di valore storico-ambientale individuate con apposita simbologia nelle tavole di Piano sono consentite anche destinazioni a strutture ricettive legate all'esercizio dell'agriturismo, nel rispetto delle tipologie esistenti e dell'ambiente naturale circostante.*

*ART.46 - TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI NELLE ZONE "A" e "A1".*

*Nella zona A di Fasano e nelle zone A1 di Savellettri, Torre Canne e Forcatella, i P.P. preciseranno i tipi di interventi consentiti per ogni edificio o unità immobiliare tra i seguenti tipi di interventi così come definiti all'art. 2 del R.E.:*

- *intervento di manutenzione ordinaria;*

- intervento di manutenzione straordinaria;
- intervento di restauro e risanamento conservativo;
- intervento di risanamento igienico-edilizio;
- intervento di ristrutturazione edilizia;
- intervento di ricostruzione.

Nella zona sottoposta a vincoli speciali nel centro storico di Fasano, individuata con apposito simbolo grafico nella tavola di P.R.G., sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, **di ristrutturazione edilizia limitatamente al cambio di destinazione d'uso**, definiti secondo l'art. 31 della legge 5/8/1978 n. 457, punti a), b) e c) l'art. 3 comma 1 lettera a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Per gli edifici di particolare interesse architettonico, storico e/o ambientale, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di P.R.G. sono consentite solo operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, pur ammettendo destinazioni diverse dall'originaria, escluse quelle esplicitamente vietate dal precedente art. 44. Per tali edifici sussiste l'obbligo di mantenere inalterate le facciate sia esterne che interne, i cortili, gli androni, i loggiati, le coperture, l'ubicazione delle scale, la sagomatura e la volumetria degli ambienti interni che hanno particolare interesse sia per la singolarità formale sia per la presenza di affreschi e di decorazioni di pregio.

Poiché la loro sussistenza ha testimonianza di valori culturali locali e interessa l'intera collettività saranno vietate sulle facciate sia interne che esterne verande, pensiline, nuovi balconi ecc. che modifichino l'aspetto formale dell'edificio, nonché tinteggiature prodotte dall'industria chimica e rivestimenti prodotti dall'industria ceramica.

Non saranno ammesse sostituzioni di elementi di completamento, come infissi, intonaci, inferriate, ecc. con altri non in uso nella tradizione locale.

Saranno altresì vietate le vetrine e le esposizioni, insegne luminose e pubblicitarie, anche del tipo a bandiera, e qualunque altro richiamo pubblicitario che fuoriesca dallo stretto ambito del fornice di ingresso. Potranno essere tollerate solo le tende da sole che non compromettano comunque l'integrale lettura formale della fronte dell'edificio.

La domanda di concessione dovrà essere accompagnata da esauriente relazione descrittiva dei particolari esecutivi.

Il P.R.G. qualifica come beni culturali di valore ambientale i giardini esistenti ai margini o all'interno degli isolati vincolandone il loro uso e prescrivendo per essi il mantenimento delle essenze arboree esistenti; il loro incremento potrà avvenire esclusivamente con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel nostro paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali.

Gli interventi su edifici sottoposti a vincolo ai sensi della legge 1/6/39, n. 1089, devono conseguire il preventivo nullaosta della competente Soprintendenza.

Gli interventi sugli edifici eventualmente proposti a vincolo dai P.P. devono conseguire il preventivo nullaosta della competente Soprintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria che deve comunque conseguire il parere favorevole della Commissione Urbanistico-Edilizia.

L'intervento di demolizione con o senza ricostruzione con la sistemazione delle aree risultanti a verde pubblico o verde privato o spazi di cortili è subordinato alla redazione del Piano Particolareggiato giacché l'intervento in argomento è finalizzato a riqualificare le residenze o a realizzare servizi e attrezzature pubbliche.

I Piani Particolareggiati dovranno prevedere anche la sistemazione delle aree scoperte e libere.

In particolare, nel centro storico di Fasano, è prescritto:

- il mantenimento o il ripristino delle pavimentazioni tradizionali in "basolato" di pietra calcarea negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici.

Nel centro storico di Fasano e nei nuclei d'interesse ambientale di Savelletri e Torre Canne sono prescritti:

- la sistemazione del verde nelle aree libere o di pertinenza degli edifici pubblici e privati;
- il divieto di qualsiasi costruzione entro e fuori terra anche a carattere precario nelle aree libere.

Sino all'approvazione dei Piani Particolareggiati e di Recupero nelle zone A sono consentiti, a mente della L.R. n.66/1979, solo gli interventi oggetto di concessione gratuita o autorizzazione, ai sensi delle leggi 10/77, 457/78 e 94/82.

Per le masserie, le ville e le case padronali tipizzate come zone "A", sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di risanamento igienico-edilizio che comunque non comportino aumento di superficie utile e trasformazione delle tipologie originarie, nel rispetto dell'aspetto architettonico consolidato, nonché nei sistemi di recinzione (cinte murarie, muri a secco, torrette angolari e così via) e delle pertinenze storiche destinate alla produzione agricola e zootecnica.

Non sono ammesse nuove costruzioni a distanza inferiore a 30 m. dal perimetro dell'edificio. Nell'ambito di tale immediato intorno non è consentito altresì l'abbattimento degli alberi esistenti e la rimozione di pareti a secco ed altri elementi che contribuiscono a caratterizzare il paesaggio agrario.

Art. 53 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ, ZONE OMOGENEE DI TIPO "B4" - "B5"

Vigono per queste zone le stesse norme previste per le zone di tipo "B2" ad eccezione degli indici e parametri, che risultano i seguenti sia per gli interventi di ricostruzione, sia per gli interventi di nuova costruzione sui lotti inedificati e di ampliamento di costruzioni esistenti per le "B4":

Iff = 1,0 mc/mq  
 Rc = 0,40 mq/mq  
 Uf = 0,5 mq/mq  
 H max = 7,50 m  
 NP = 1 + PT.

Per le "B5":

Superficie minima del lotto edificabile:  $S_m = 2.500 \text{ mq}$   
 Indice di fabbricabilità fondiaria:  $Iff = 0,10 \text{ mc/mq}$  con utilizzo di tipologie esclusivamente unifamiliari  
 Altezza massima:  $H_{max} = 4,50 \text{ m}$   
 Numero dei piani:  $NP = PT$

**Per queste zone sono consentite le stesse destinazioni d'uso delle zone B2.**

Nelle zone B5, il rilascio della concessione edilizia è subordinato a una verifica della viabilità di accesso ai lotti già edificati e a quelli per i quali si richiede la concessione, da effettuarsi a opera del richiedente la concessione. Pertanto, la cartografia d'inquadramento dell'intervento per il quale si richiede la concessione dovrà essere riferita all'intera maglia di P.R.G. e dovrà essere aggiornata alla data della richiesta.

Gli interventi edilizi **limitatamente alla fascia collinare** restano subordinati alla redazione e approvazione nelle forme di legge di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata per comparti delimitati da viabilità pubblica e con l'obbligo di censire le ville storiche.

Art. 54 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE B1, B2, B3, B4 e B5 - SOPRAELEVAZIONI E DISTACCHI

Nelle zone classificate nelle tavole di P.R.G. come B1, B2, B3, B4 sono ammesse le sopraelevazioni di Piano terreno con realizzazione del solo primo piano.

Il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt 3,20; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a 6 mc/mq.

La superficie lorda della sopraelevazione deve essere contenuta entro il perimetro della superficie coperta del piano terreno.

Tutte le destinazioni delle sopraelevazioni devono essere esclusivamente residenziali.

L'altezza massima consentita è quella riportata negli articoli precedenti e dovrà comunque rispettare il profilo medio dei fabbricati esistenti. **Qualora l'altezza del piano terreno sia tale da non consentire la sopraelevazione nel rispetto dell'altezza max prevista per ciascuna zona omogenea, è consentito derogare a tale limitazione nella misura strettamente necessaria alla realizzazione del primo piano con la minima altezza utile abitabile.**

E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà qualora il sottostante piano terreno risulti già costruito in aderenza ai fabbricati confinanti.

Per tutte le costruzioni nelle zone B1, B2 e B3, che comportano il rilascio di singola concessione, la norma di cui al punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444 (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) va applicata solo compatibilmente con lo stato di fatto costituito, sia dalla viabilità esistente, sia dai distacchi esistenti, e ciò in considerazione che l'esistente rappresenta "di fatto" un piano particolareggiato esecutivo (rif. circ. della Regione Puglia prot. n. 344 del 4/5/972). In ogni caso le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile.

Nei cortili delle zone B1, B2, B3, B4 e B5, la distanza minima tra pareti finestrate dello stesso edificio o di edifici confinanti è di mt 8,00.

Nelle chiostrine, detta distanza è ridotta a mt 3,00. In entrambi i casi la concessione sarà subordinata alla stipula, tra le parti interessate, di uno specifico impegno di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.

*Le distanze tra i fabbricati sono ridotte a zero se trattasi di pareti non finestrate ed in corrispondenza delle strade, dove dovrà essere assicurato l'allineamento con gli edifici preesistenti.*

*Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato altresì alla corresponsione, nell'ambito degli oneri di cui alla L.S. 10/77, del costo di acquisizione, a valore di mercato, delle aree per standards urbanistici, nella misura di 18 mq/ab., correlate al carico insediativo richiesto e da valutarsi nella misura convenzionale di 100 mc/ab.*

#### **Art. 67 - ZONE AGRICOLE - PRESCRIZIONI GENERALI**

*Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo della attività e produzione agricola.*

*Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico.*

*Gli interventi in tali zone devono essere coordinati in piani di sviluppo o di ristrutturazione agricola e le relative concessioni o autorizzazioni possono essere rilasciate quanto gli interventi risultino conformi alle previsioni di piani zonali o, in loro assenza, abbiano conseguito certificazione di idoneità tecnica produttiva dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, in analogia a quanto prescritto dall'art. 9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni.*

*Il rilascio di concessione nelle zone agricole è inoltre subordinata alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione, così come specificato al successivo articolo 70.*

*La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.*

*Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole, di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.*

*Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili, ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.*

*Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo.*

*In rapporto ai caratteri della morfologia e dell'ambiente naturale gli interventi nelle zone agricole sono disciplinati secondo le classificazioni riportate nei successivi articoli.*

*Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data. Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli.*

*In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento diretto. Le concessioni possono essere ottenute, in base alle prescrizioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari o mezzadri che, ai sensi delle vigenti leggi, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della concessione.*

*Sono consentiti gli interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una tantum del 10% della superficie utile (Su) esclusivamente per l'installazione di servizi igienici e tecnologici.*

#### **E' consentito:**

- **il cambio di destinazione d'uso residenziale, limitatamente ad immobili legittimamente realizzati con destinazione non residenziale accessoria e pertinenziale delle residenze esistenti, dunque rientranti nella stessa categoria funzionale "residenziale" come definita all'art. 23-ter del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 4 della LR 48/2017;**
- **il cambio di destinazione d'uso dalla categoria funzionale "rurale" alla categoria funzionale "residenziale", come definite all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'art. 4 della LR 48/2017, a titolo gratuito e a titolo oneroso secondo la normativa regionale e nazionale di riferimento e comunque sempre in funzione della conduzione dell'attività agricola, da accertare sulla scorta della documentazione prescritta nel presente articolo.**

*In entrambi i casi, qualora il richiedente non possenga i requisiti soggettivi previsti dal presente articolo e l'istanza non sia munita della relativa certificazione, il permesso di costruire è a titolo oneroso.*

*Per la residenza al servizio dell'attività agricola, nel rispetto degli indici e parametri delle norme relative alla specifica zona agricola, il permesso di costruire è a titolo gratuito qualora le caratteristiche della residenza rispettino le norme in materia di edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 9 della LR 6/1979; in caso contrario l'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere calcolata su tutta la superficie dell'abitazione.*

*Sono fatte salve le deroghe previste da norme speciali espressamente rivenienti dalla legislazione statale e regionale vigente.*

**Art. 86 – INTERVENTI CONSENTITI SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

*Per gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, ricadenti in qualunque zona del P.R.G., laddove non diversamente previsto dalle norme specifiche della zona relativa, sono consentiti:*

- *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *interventi di restauro e risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*

*come definiti dall'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.,*

*ad eccezione, nel caso di edifici esistenti non compatibili con le previsioni del P.R.G., della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettivi ed improrogabili ragioni di ordine statico o igienico sanitario, a sensi dell'art. 3-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..*

*Per gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, ricadenti in "Zone pubbliche e di interesse generale", come definiti e disciplinati dal Capitolo VIII delle presenti NTA, laddove non diversamente previsto dalle norme specifiche della zona relativa, e in tutte quelle zone omogenee del P.R.G. da attuarsi mediante strumenti attuativi preventivi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione convenzionata, piani di recupero, P.I.P.), gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra, qualora comportino demolizione e ricostruzione sempre che sia giustificata da obiettivi e improrogabili ragioni di ordine statico o igienico sanitario, dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *mantenimento della collocazione planimetrica dell'edificio preesistente;*
- *mantenimento del volume preesistente;*
- *mantenimento della superficie utile preesistente.*

*In tutti i casi, resta ferma la destinazione d'uso legittima preesistente degli edifici oggetto d'intervento.*

*Sono fatte salve le deroghe previste da norme speciali espressamente rivenienti dalla legislazione statale e regionale vigente".*

La Deliberazione del Commissario ad Acta n.44/2018 è stata regolarmente pubblicata e, durante il periodo di pubblicazione, sono pervenute al Comune di Fasano quattro osservazioni sulle quali il Commissario ad Acta si è espresso con Deliberazione n. 65/2018. Nella Relazione di controdeduzione del Dirigente del Settore Urbanistica, prot. n.39396 del 17/09/2018, sono state riportate sinteticamente e controdedotte le seguenti osservazioni:

1. *"Nota prot.33107 del 31/07/2018 a firma del sig. Mangano Antonio:*

*L'osservante chiede che nelle NTA sia prevista la possibilità di realizzare una struttura ricettiva del tipo Camping ai sensi dell'art.14, comma 1b, della LR 11/1999.*

*Controdeduzione:*

*L'ufficio ritiene che trattasi di modifica delle destinazioni d'uso e del dimensionamento turistico del piano che pertanto esula dai limiti della presente variante e pertanto si ritiene la stessa inconferente con la variante adottata e quindi se ne propone il NON ACCOGLIMENTO.*

2. *Nota prot. n.33375 del 2/08/2018 a firma del sottoscritto dirigente:*

*L'osservazione si pone come obiettivo la correzione normativa necessaria per integrare, nella variante in itinere un adeguamento alle disposizioni normative regionali esistenti sia in termini di funzioni possibili connesse all'uso del mare nei*

*territori costieri previsti dal PPTR, sia in termini di potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, correlata con il recupero e la fruizione dei beni immobili situati in aree rurali, per la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico-artistico-rurale.*

*Controdeduzione:*

*Si ribadisce quanto preliminarmente precisato e pertanto resta valida la propria osservazione ad integrazione e sostituzione di quella indicata al punto avente prot. n.37585 del 6/09/2018. Entrambe le modifiche, non incidono su aspetti dimensionali del piano, non prevedono nuove volumetrie e si configurano come meri adeguamenti a disposizioni normative regionali vigenti con il vantaggio di una semplificazione e snellimento di procedure autorizzative comunque consentite in quanto previste dalla legislazione sovraordinata regionale alla quale la disciplina comunale è tenuta a conformarsi. Pertanto se ne propone l'ACCOGLIMENTO.*

3. *Nota prot. n.33900 del 6/08/2018 pervenuta via PEC in data 3/08/2018 alle ore 18.29 a firma del sig. Rossano Marinelli.*

*L'osservante propone di eliminare la previsione normativa che vieta la conversione delle superfici con destinazioni residenziali a altre destinazioni.*

*Controdeduzione:*

*La eliminazione proposta non aggiunge nulla rispetto allo spirito di modifica della norma perché le destinazioni possibili sono quelle indicate dalla norma stessa pertanto la osservazione è indifferente rispetto al contenuto della norma e pertanto se ne propone il NON ACCOGLIMENTO.*

4. *Nota prot. n. 33967 del 6/08/2018 ma pervenuta al protocollo in data 3/08/2018 a firma della sig.ra Schena Rosa.*

*L'osservante chiede che venga corretta la tipizzazione delle aree di proprietà ricadenti in località Scanzossa e Torre Spaccata per presunte incongruenze grafiche derivanti dal tipo di retinatura adottato sulle tavole del PRG.*

*Controdeduzione:*

*L'ufficio ritiene che trattasi di modifica della destinazione d'uso ove e quando si accerti l'errore grafico, che pertanto esula dai limiti della presente variante e pertanto si ritiene la stessa inconferente con la variante adottata e quindi se ne propone il NON ACCOGLIMENTO".*

Con Deliberazione n. 65 del 4/10/2018 il Commissario ad Acta ha in parte accolto le osservazioni del Dirigente integrando l'art. 45 "Destinazioni d'uso delle zone A e A1", l'art.67 "Zone agricole - Prescrizioni generali" e l'art. 80 "Vincoli di salvaguardia e rispetto".

In particolare, sulla scorta della "Relazione di controdeduzioni" del Dirigente del Settore Urbanistica, prot. n.39396 del 17/09/2018, il Commissario ha così replicato alle osservazioni sopra illustrate:

1. ha condiviso la proposta di NON ACCOGLIMENTO del Dirigente del Settore Urbanistica, relativamente all'osservazione rubricata Mangano Antonio, in quanto la

richiesta si configura come *"proposta di variante allo zoning del PRG"*, pertanto su area di proprietà e pertanto *"non è coerente con gli obiettivi e i criteri di impostazione della variante normativa del presente procedimento, nè risulta proposta a tutela di un pubblico interesse"*;

2. ha condiviso l'osservazione del Dirigente del Settore Urbanistica e la proposta di ACCOGLIMENTO con alcune puntualizzazioni relativamente a:
  - art.67: chiarendo che l'art.37 si riferisce alle NTA del PPTR; esplicitando che l'ambito applicativo riguarda specificatamente i "territori costieri" e richiamando gli interventi "non ammissibili" ed "auspicabili" ai sensi dell'art.45 delle NTA del PPTR;
  - art.80: chiarendo l'ambito applicativo che è quello dei "territori costieri"
  - art.45: chiarendo l'applicazione della L.R. 20/98.
3. ha condiviso la proposta di NON ACCOGLIMENTO del Dirigente del Settore Urbanistica, relativamente all'osservazione rubricata Marinelli Rossano, in quanto "l'osservazione appare ininfluenza rispetto alle destinazioni espressamente consentite dallo stesso art.51";
4. ha condiviso la proposta di NON ACCOGLIMENTO del Dirigente del Settore Urbanistica, in quanto la richiesta si configura come *"proposta di variante allo zoning del PRG"* e pertanto *"non è coerente con gli obiettivi e i criteri di impostazione della variante normativa del presente procedimento, né risulta proposta a tutela di un pubblico interesse"*.

Di conseguenza il Commissario ad Acta ha adottato con DCA n. 65/2018 il testo definitivo come si riporta di seguito (barrate le disposizioni soppresse, in grassetto le disposizioni aggiunte, sottolineati gli inserimenti conseguenti all'accoglimento delle osservazioni):

"Art. 45 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "A" E "A1"

Nelle zone "A" e "A1" sono vietate le seguenti destinazioni:

- *attrezzature commerciali tipo grandi magazzini e supermarket;*
- *depositi e magazzini di merce all'ingrosso;*
- *stazioni di rifornimento carburante;*
- *strutture direzionali del settore finanziario (istituti di credito e amministrativi, a eccezione di quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G.).*

In particolare negli edifici destinati alla residenza sono consentiti anche:

- *gli studi professionali che occupino una superficie non maggiore del 25% di quella totale dell'edificio;*
- *servizi e associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;*





- *esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane, limitatamente ai piani terreni, purché tali funzioni siano compatibili con le tipologie degli edifici; tali destinazioni potranno essere consentite anche ai piani superiori degli edifici purché dotati di accesso indipendente e nel rispetto della L. 13/89 e s.m.i.*

*Negli edifici a destinazione direzionale e miste sono consentiti, oltre alla residenza:*

- ~~al piano terreno~~ *esercizi commerciali di dettaglio, ristoranti, bar e locali per attività ricreative; tali destinazioni potranno essere consentite anche ai piani superiori degli edifici purché dotati di accesso indipendente e nel rispetto della L. 13/89 e s.m.i.;*
- *agenzie di credito e di assicurazioni, ai piani superiori uffici privati e studi professionali.*

*Negli edifici destinati ad attrezzature private d'interesse collettivo restano confermate le destinazioni miste ivi insediate prima dell'adozione del P.R.G.. I piani particolareggiati potranno modificare le SU relative a ciascuna funzione inserita ma non potrà consentire destinazioni d'uso differenti.*

*Nelle more di approvazione dei piani particolareggiati restano confermate le destinazioni d'uso esistenti prima dell'adozione del P.R.G..*

*In particolare, nelle masserie e nelle ville e case padronali di valore storico-ambientale individuate con apposita simbologia nelle tavole di Piano sono consentite anche destinazioni a strutture ricettive legate all'esercizio dell'agriturismo, nel rispetto delle tipologie esistenti e dell'ambiente naturale circostante.*

**Sono consentite anche le destinazioni di cui alla LR 22/07/98, n.20 "Turismo rurale", nel rispetto delle seguenti disposizioni:**

- **Sono consentiti, immutata la volumetria fuori terra esistente e fatti salvi i prospetti originari e le caratteristiche architettoniche e artistiche dell'immobile, il consolidamento, il restauro e la ristrutturazione di edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni e, in genere, antichi manufatti censiti nel catasto agricolo e urbano, rientranti nelle tutele di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio o al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale o suscettibili di essere assoggettati a dette tutele, al fine della trasformazione dell'immobile in strutture ricettive di cui alla legislazione statale e regionale vigente in materia.**
- **L'eventuale ampliamento, da effettuarsi esclusivamente mediante la realizzazione di volumi interrati, deve assicurare la conservazione e il recupero di manufatti sotterranei preesistenti quali ipogei, trappeti, cisterne, granai, cavità naturali, etc.**
- **Il progetto è approvato con deliberazione del consiglio comunale.**
- **Si applicano, in ogni caso, le disposizioni degli artt. 89 e seqq. delle Norme del PPTR.**

#### Art. 46 - TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI NELLE ZONE "A" E "A1"

*Nella zona A di Fasano e nelle zone A1 di Savelletri, Torre Canne e Forcatella, i P.P. preciseranno i tipi di interventi consentiti per ogni edificio o unità immobiliare tra i seguenti tipi di interventi così come definiti all'art. 2 del R.E.:*

- *intervento di manutenzione ordinaria;*
- *intervento di manutenzione straordinaria;*
- *intervento di restauro e risanamento conservativo;*
- *intervento di risanamento igienico-edilizio;*
- *intervento di ristrutturazione edilizia;*
- *intervento di ricostruzione.*

*Nella zona sottoposta a vincoli speciali nel centro storico di Fasano, individuata con apposito simbolo grafico nella tavola di P.R.G., sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia limitatamente al cambio di destinazione d'uso, definiti secondo l'art. 31 della legge 5/8/1978 n. 457, punti a), b) e c) l'art. 3 comma 1 lettera a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i..*

*Per gli edifici di particolare interesse architettonico, storico e/o ambientale, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di P.R.G. sono consentite solo operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, pur ammettendo destinazioni diverse dall'originaria, escluse quelle esplicitamente vietate dal precedente art. 44. Per tali edifici sussiste l'obbligo di mantenere inalterate le facciate sia esterne che interne, i cortili, gli androni, i loggiati, le coperture, l'ubicazione delle scale, la sagomatura e la volumetria degli ambienti interni che hanno particolare interesse sia per la singolarità formale sia per la presenza di affreschi e di decorazioni di pregio.*

*Poiché la loro sussistenza ha testimonianza di valori culturali locali e interessa l'intera collettività saranno vietate sulle facciate sia interne che esterne verande, pensiline, nuovi balconi ecc. che modifichino l'aspetto*

formale dell'edificio, nonché tinteggiature prodotte dall'industria chimica e rivestimenti prodotti dall'industria ceramica.

Non saranno ammesse sostituzioni di elementi di completamento, come infissi, intonaci, inferriate, ecc. con altri non in uso nella tradizione locale.

Saranno altresì vietate le vetrine e le esposizioni, insegne luminose e pubblicitarie, anche del tipo a bandiera, e qualunque altro richiamo pubblicitario che fuoriesca dallo stretto ambito del fornice di ingresso. Potranno essere tollerate solo le tende da sole che non compromettano comunque l'integrale lettura formale della fronte dell'edificio.

La domanda di concessione dovrà essere accompagnata da esauriente relazione descrittiva dei particolari esecutivi.

Il P.R.G. qualifica come beni culturali di valore ambientale i giardini esistenti ai margini o all'interno degli isolati vincolandone il loro uso e prescrivendo per essi il mantenimento delle essenze arboree esistenti; il loro incremento potrà avvenire esclusivamente con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel nostro paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali.

Gli interventi su edifici sottoposti a vincolo ai sensi della legge 1/6/39, n. 1089, devono conseguire il preventivo nullaosta della competente Soprintendenza.

Gli interventi sugli edifici eventualmente proposti a vincolo dai P.P. devono conseguire il preventivo nullaosta della competente Soprintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria che deve comunque conseguire il parere favorevole della Commissione Urbanistico-Edilizia.

L'intervento di demolizione con o senza ricostruzione con la sistemazione delle aree risultanti a verde pubblico o verde privato o spazi di cortili è subordinato alla redazione del Piano Particolareggiato giacché l'intervento in argomento è finalizzato a riqualificare le residenze o a realizzare servizi e attrezzature pubbliche.

I Piani Particolareggiati dovranno prevedere anche la sistemazione delle aree scoperte e libere.

In particolare, nel centro storico di Fasano, è prescritto:

- il mantenimento o il ripristino delle pavimentazioni tradizionali in "basolato" di pietra calcarea negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici.

Nel centro storico di Fasano e nei nuclei d'interesse ambientale di Savelletri e Torre Canne sono prescritti:

- la sistemazione del verde nelle aree libere o di pertinenza degli edifici pubblici e privati;
- il divieto di qualsiasi costruzione entro e fuori terra anche a carattere precario nelle aree libere.

Sino all'approvazione dei Piani Particolareggiati e di Recupero nelle zone A sono consentiti, a mente della L.R. n.66/1979, solo gli interventi oggetto di concessione gratuita o autorizzazione, ai sensi delle leggi 10/77, 457/78 e 94/82.

Per le masserie, le ville e le case padronali tipizzate come zone "A", sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di risanamento igienico-edilizio che comunque non comportino aumento di superficie utile e trasformazione delle tipologie originarie, nel rispetto dell'aspetto architettonico consolidato, nonché nei sistemi di recinzione (cinte murarie, muri a secco, torrette angolari e così via) e delle pertinenze storiche destinate alla produzione agricola e zootecnica.

Non sono ammesse nuove costruzioni a distanza inferiore a 30 m. dal perimetro dell'edificio. Nell'ambito di tale immediato intorno non è consentito altresì l'abbattimento degli alberi esistenti e la rimozione di pareti a secco ed altri elementi che contribuiscono a caratterizzare il paesaggio agrario.

#### Art. 53 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ, ZONE OMOGENEE DI TIPO "B4" - "B5"

Vigono per queste zone le stesse norme previste per le zone di tipo "B2" ad eccezione degli indici e parametri, che risultano i seguenti sia per gli interventi di ricostruzione, sia per gli interventi di nuova costruzione sui lotti inediti e di ampliamento di costruzioni esistenti per le "B4":

I <sub>ff</sub> =	1,0 mc/mq
R <sub>c</sub> =	0,40 mq/mq
U <sub>f</sub> =	0,5 mq/mq
H max =	7,50 m
NP =	1 + PT.

Per le "B5":

Superficie minima del lotto edificabile: sm = 2.500 mq

Indice di fabbricabilità fondiaria: I<sub>ff</sub> = 0,10 mc/mq con utilizzo di tipologie esclusivamente unifamiliari

Altezza massima:  $H_{max} = 4,50 \text{ m}$   
Numero dei piani:  $NP = PT$

**Per queste zone sono consentite le stesse destinazioni d'uso delle zone B2.**

Nelle zone B5, il rilascio della concessione edilizia è subordinato a una verifica della viabilità di accesso ai lotti già edificati e a quelli per i quali si richiede la concessione, da effettuarsi a opera del richiedente la concessione. Pertanto, la cartografia d'inquadramento dell'intervento per il quale si richiede la concessione dovrà essere riferita all'intera maglia di P.R.G. e dovrà essere aggiornata alla data della richiesta.

Gli interventi edilizi **limitatamente alla fascia collinare** restano subordinati alla redazione e approvazione nelle forme di legge di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata per comparti delimitati da viabilità pubblica e con l'obbligo di censire le ville storiche.

#### Art. 54 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE B1, B2, B3, B4 e B5 - SOPRAELEVAZIONI E DISTACCHI

Nelle zone classificate nelle tavole di P.R.G. come B1, B2, B3, B4 sono ammesse le sopraelevazioni di Piano terreno con realizzazione del solo primo piano.

Il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt 3,20; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a 6 mc/mq.

La superficie lorda della sopraelevazione deve essere contenuta entro il perimetro della superficie coperta del piano terreno.

Tutte le destinazioni delle sopraelevazioni devono essere esclusivamente residenziali.

L'altezza massima consentita è quella riportata negli articoli precedenti e dovrà comunque rispettare il profilo medio dei fabbricati esistenti. **Qualora l'altezza del piano terreno sia tale da non consentire la sopraelevazione nel rispetto dell'altezza max prevista per ciascuna zona omogenea, è consentito derogare a tale limitazione nella misura strettamente necessaria alla realizzazione del primo piano con la minima altezza utile abitabile.**

E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà qualora il sottostante piano terreno risulti già costruito in aderenza ai fabbricati confinanti.

Per tutte le costruzioni nelle zone B1, B2 e B3, che comportano il rilascio di singola concessione, la norma di cui al punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444 (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) va applicata solo compatibilmente con lo stato di fatto costituito, sia dalla viabilità esistente, sia dai distacchi esistenti, e ciò in considerazione che l'esistente rappresenta "di fatto" un piano particolareggiato esecutivo (rif. circ. della Regione Puglia prot. n. 344 del 4/5/972). In ogni caso le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile.

Nei cortili delle zone B1, B2, B3, B4 e B5, la distanza minima tra pareti finestrate dello stesso edificio o di edifici confinanti è di mt 8,00.

Nelle chiostre, detta distanza è ridotta a mt 3,00. In entrambi i casi la concessione sarà subordinata alla stipula, tra le parti interessate, di uno specifico impegno di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.

Le distanze tra i fabbricati sono ridotte a zero se trattasi di pareti non finestrate ed in corrispondenza delle strade, dove dovrà essere assicurato l'allineamento con gli edifici preesistenti.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato altresì alla corresponsione, nell'ambito degli oneri di cui alla L.S. 10/77, del costo di acquisizione, a valore di mercato, delle aree per standards urbanistici, nella misura di 18 mq/ab., correlate al carico insediativo richiesto e da valutarsi nella misura convenzionale di 100 mc/ab.

#### Art. 67 - ZONE AGRICOLE - PRESCRIZIONI GENERALI

Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo della attività e produzione agricola.

Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico.

Gli interventi in tali zone devono essere coordinati in piani di sviluppo o di ristrutturazione agricola e le relative concessioni o autorizzazioni possono essere rilasciate quanto gli interventi risultino conformi alle previsioni di piani zionali o, in loro assenza, abbiano conseguito certificazione di idoneità tecnica produttiva dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, in analogia a quanto prescritto dall'art. 9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è inoltre subordinata alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini

dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione, così come specificato al successivo articolo 70.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole, di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili, ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo.

In rapporto ai caratteri della morfologia e dell'ambiente naturale gli interventi nelle zone agricole sono disciplinati secondo le classificazioni riportate nei successivi articoli.

Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data. Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento diretto. Le concessioni possono essere ottenute, in base alle prescrizioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari o mezzadri che, ai sensi delle vigenti leggi, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della concessione.

Sono consentiti gli interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una tantum del 10% della superficie utile (Su) esclusivamente per l'installazione di servizi igienici e tecnologici.

**E' consentito:**

- il cambio di destinazione d'uso residenziale, limitatamente ad immobili legittimamente realizzati con destinazione non residenziale accessoria e pertinenziale delle residenze esistenti, dunque rientranti nella stessa categoria funzionale "residenziale" come definita all'art. 23-ter del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 4 della LR 48/2017;
- il cambio di destinazione d'uso dalla categoria funzionale "rurale" alla categoria funzionale "residenziale", come definite all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'art. 4 della LR 48/2017, a titolo gratuito e a titolo oneroso secondo la normativa regionale e nazionale di riferimento e comunque sempre in funzione della conduzione dell'attività agricola, da accertare sulla scorta della documentazione prescritta nel presente articolo.

In entrambi i casi, qualora il richiedente non possieda i requisiti soggettivi previsti dal presente articolo e l'istanza non sia munita della relativa certificazione, il permesso di costruire è a titolo oneroso.

Per la residenza al servizio dell'attività agricola, nel rispetto degli indici e parametri delle norme relative alla specifica zona agricola, il permesso di costruire è a titolo gratuito qualora le caratteristiche della residenza rispettino le norme in materia di edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 9 della LR 6/1979; in caso contrario l'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere calcolata su tutta la superficie dell'abitazione.

Sono fatte salve le deroghe previste da norme speciali espressamente rivenienti dalla legislazione statale e regionale vigente.

**Fatte salve la procedura di autorizzazione paesaggistica e le norme in materia di condono edilizio, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37 delle Norme del PPTR, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, nei "territori costieri" come definiti all'art. 41, punto 1, delle Norme del PPTR sono "AMMISSIBILI" piani, progetti e interventi di:**

**1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione di manufatti di particolare valore storico e identitario, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l'adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:**

- **siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;**
- **comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;**
- **non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;**

- garantiscono il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
  - promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità ecc.) del bene paesaggio;
- 2) realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;
- 3) realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri, che siano realizzate con materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi;
- 4) realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superfici impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico.

Inoltre, nei "territori costieri" in argomento sono "NON AMMISSIBILI" gli interventi di cui all'art. 45, punto 2 delle Norme del PPTR, e sono "AUSPICABILI" gli interventi di cui all'art. 45, punto 4 delle Norme del PPTR.

#### Art. 80 - VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

"(...)

##### b) Vincolo paesistico

Nelle tavole di P.R.G. e` riportato il perimetro del vincolo paesistico che interessa le zone del territorio comunale, soggette alla disciplina del vincolo paesistico a norma della legge numero 1497/1939 e quelle perimetrate ai sensi della L.S. n. 431/1985.

Nell'ambito dei "territori costieri" come definiti all'art. 41, punto 1, delle Norme del PPTR, ogni intervento soggetto a titolo abilitativo (PdC, SCIA, CILA, AEL), che interessi le aree o le costruzioni ricadenti in tale zona, deve rispettare le norme di cui all'art. 45 del PPTR.

"(...)"

#### Art. 86 – INTERVENTI CONSENTITI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, ricadenti in qualunque zona del P.R.G., laddove non diversamente previsto dalle norme specifiche della zona relativa, sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;

come definiti dall'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.,

ad eccezione, nel caso di edifici esistenti non compatibili con le previsioni del P.R.G., della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettivi ed improrogabili ragioni di ordine statico o igienico sanitario, a sensi dell'art. 3-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Per gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, ricadenti in "Zone pubbliche e di interesse generale", come definiti e disciplinati dal Capitolo VIII delle presenti NTA, laddove non diversamente previsto dalle norme specifiche della zona relativa, e in tutte quelle zone omogenee del P.R.G. da attuarsi mediante strumenti attuativi preventivi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione convenzionata, piani di recupero, P.I.P.), gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra, qualora comportino demolizione e ricostruzione sempre che sia giustificata da obiettivi e improrogabili ragioni di ordine statico o igienico sanitario, dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- mantenimento della collocazione planimetrica dell'edificio preesistente;
- mantenimento del volume preesistente;
- mantenimento della superficie utile preesistente.

In tutti i casi, resta ferma la destinazione d'uso legittima preesistente degli edifici oggetto d'intervento.

Sono fatte salve le deroghe previste da norme speciali espressamente rivenienti dalla legislazione statale e regionale vigente".

Con nota prot. n. 7828 del 10/10/2018 il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica ha trasmesso il Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'Art. 96.1c delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato con D.G.R. n. 176 del 16-02-2015.

## A. ASPETTI URBANISTICI

### Istruttoria regionale

La variante proposta dal Comune di Fasano riguarda la modifica delle NTA relativamente a:

- zone A e A1:

*art.45 - Destinazioni d'uso nelle zone A e A1:* finalizzata a consentire l'intervento di ristrutturazione edilizia, limitatamente ai cambi di destinazione d'uso (anche in virtù delle modifiche apportate al RE vigente attraverso l'introduzione dell'art.62-bis), nella zona sottoposta a vincoli speciali nel centro storico di Fasano (c.d. Umbraculum) e favorire l'apertura di attività commerciali; consente inoltre le destinazioni di cui alla L.R. 22/07/98, n.20 "Turismo rurale" al fine della trasformazione degli immobili (masserie, ville, case padronali di valore storico ambientale) in strutture ricettive;

*art.46 - Tipi di intervento consentiti nelle zone A e A1:* propone la possibilità di estendere la destinazione d'uso commerciale anche ai piani superiori degli edifici purché dotati di accesso indipendente e nel rispetto della L. 13/89;

- zone B (B1,B2,B3,B4,B5):

*art.53 - Zone residenziali esistenti e di completamento a bassa densità - Zone omogenee di tipo B4-B5:* estensione delle destinazioni d'uso delle zone B2 (residenze, uffici privati e studi professionali, associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, commercio al dettaglio ed artigianato di servizio, ristoranti, bar ed attività ricreative) anche alle zone B5, poiché con D.G.R. n.885/2013, era stata approvata una variante che integrava le destinazioni d'uso di cui all'art.51 (B2) e conseguentemente anche nelle zone B3 e B4 che rimandano alle destinazioni della B2; propone inoltre di limitare la necessità di redazione di piani di recupero alla sola fascia collinare e non anche alla zona B5 in località Scanzossa, dopo una attenta lettura e valutazione degli atti relativi alla D.G.R. n.393/94 e della D.G.R. n.1000/2001 di approvazione della variante al PRG;

*art.54 - Norme particolari per le zone B1, B2, B3, B4 e B5 - sopraelevazioni e distacchi:*  
al fine di consentire la sopraelevazione per le zone B2, B3 e B4 in deroga all'altezza massima fissata di 7,50 ml, laddove il piano terra pari a 5 ml non consenta la sopraelevazione di almeno 2,70 ml;

- zone E:

*art.67 - Zone agricole - Prescrizioni generali (cambio di destinazione d'uso e onerosità del titolo abilitativo):*

1. per consentire il cambio di destinazione d'uso per gli immobili a destinazione mista, nel caso in cui la destinazione prevalente sia residenziale;
2. per consentire il cambio di destinazione d'uso da "rurale" a "residenziale";
3. per regolamentare i casi di onerosità dei permessi di costruire in zona agricola: il permesso di costruire è a titolo gratuito qualora le caratteristiche della residenza rispettino le norme in materia edilizia economica e popolare ai sensi dell'art.9 della L.R. 6/1979; in caso contrario l'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere calcolata su tutta la superficie dell'abitazione;
4. disciplinare i "territori costieri" in quanto le aree contermini al Demanio sono regolamentate esclusivamente mediante D.C.C. n.25/2011 "*Uso temporaneo della fascia costiera relativamente alle strutture precarie*" e non vi è compatibilità urbanistica tra le destinazioni possibili in coerenza con il PRG e la regolamentazione suddetta;

- vincoli di salvaguardia e di rispetto:

*art.80 - Vincoli di salvaguardia e rispetto:* disciplinare i territori costieri con vincolo paesistico (ex lege 1497/39 e 431/85) rimandando all'art.45 delle NTA del PPTR;

- *art.86 - Interventi consentiti sugli edifici esistenti:* introdotto ex novo al fine di porre attenzione alla ristrutturazione edilizia che, ai sensi dell'art.3 lett. d del D.P.R. 380/01, consente la demolizione e ricostruzione con delocalizzazione; l'articolo disciplina gli interventi ammissibili su immobili legittimamente esistenti e limita il campo di applicazione della ristrutturazione edilizia nelle aree a standard pubblici e nelle zone dove l'attuazione è prevista attraverso strumenti urbanistici preventivi.

Si veda all'uopo la Relazione esplicativa del Dirigente del Settore tecnico comunale, allegato (A) della D.C.A. n. 44/2018, le osservazioni d'ufficio prot. n. 33375 del 2.8.2018, integrate con nota prot. n. 37585 del 6.9.2018 e le contro deduzioni prot. n. 39396 del 17.9.2018.

### Rilievi regionali

*In linea generale, considerato che la modifica proposta alle NTA del PRG di Fasano è finalizzata a consentire una maggiore flessibilità d'uso dell'edificato, una più chiara interpretazione ed una corretta applicazione delle NTA nonché l'aggiornamento delle stesse in relazione al mutato quadro normativo, si ritiene che la variante proposta possa essere approvata con le seguenti modifiche (indicate in maiuscolo grassetto):*

- *in riferimento alle modifiche proposte alla normativa della zona omogenea A - art. 45 - "DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "A" E "A1", dovrà essere aggiunta la seguente limitazione, in linea con l'art. 3 del d.m. 1444/68 che per le zone residenziali stabilisce un'incidenza della percentuale di superficie da destinare a servizi, sulla residenza, pari al 25% dell'intera volumetria (o edificio) ai fini del mantenimento della zona omogenea residenziale:*

*[...] In particolare negli edifici destinati alla residenza, **NELLA MISURA TOTALE DEL 25% CUMULATIVA PER TUTTE LE FUNZIONI**, sono consentiti anche:*

- *gli studi professionali ~~che occupino una superficie non maggiore del 25% di quella totale dell'edificio;~~*
- *servizi e associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;*
- *esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane, ~~limitatamente ai piani terreni,~~ purché tali funzioni siano compatibili con le tipologie degli edifici; **tali destinazioni potranno essere consentite anche ai piani superiori degli edifici purché dotati di accesso indipendente e nel rispetto della L. 13/89 e s.m.i.;***

*Negli edifici a destinazione direzionale e miste **NELLA MISURA TOTALE DEL 25% CUMULATIVA PER TUTTE LE FUNZIONI**, sono consentiti, oltre alla residenza:*

- *~~al piano terreno~~ esercizi commerciali di dettaglio, ristoranti, bar e locali per attività ricreative; **tali destinazioni potranno essere consentite anche ai piani superiori degli edifici purché dotati di accesso indipendente e nel rispetto della L. 13/89 e s.m.i.;***
- *agenzie di credito e di assicurazioni, ~~ai piani superiori~~ uffici privati e studi professionali;*

**RESTA FERMA L'ACQUISIZIONE PER LE SUDETTE DESTINAZIONI NON RESIDENZIALI DELLE AUTORIZZAZIONI, INTESE, CONCESSIONI, LICENZE, PARERI, NULLA OSTA E ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI IN MATERIA AMBIENTALE, OVE NECESSARI, NONCHÉ LA VERIFICA DELLE DISPOSIZIONI DEL D.P.C.M. DEL 01/03/'91 (ZONIZZAZIONE ACUSTICA) E DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE IN MATERIA DI MOBILITÀ SOSTENIBILE OVE PRESENTE.**



- *in relazione alle modifiche introdotte all'art. 53 va stralciata la frase "Per queste zone sono consentite le stesse destinazioni d'uso delle zone B2" poiché non sufficientemente motivato dal Comune nella Relazione del dirigente; dovrà essere inoltre ripristinato il testo originale ed eliminata la frase "limitatamente alla fascia collinare" in quanto non sufficientemente motivato dal Comune nella Relazione del dirigente che non illustra con grafici e riferimenti puntuali la variante proposta;*
- *in riferimento all'art.54 non si condivide la possibilità di derogare all'altezza massima in quanto la modifica non consentirebbe il rispetto del profilo medio dei fabbricati esistenti;*
- *in relazione alle modifiche introdotte all'art. 67, al fine di rispettare le densità fondiari massime prescritte dal D.IM. 1444/1968 per le zone agricole di tipo "E", il seguente capoverso:*

*"il cambio di destinazione d'uso dalla categoria funzionale "rurale" alla categoria funzionale "residenziale", come definite all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'art. 4 della LR 48/2017, a titolo gratuito e a titolo oneroso secondo la normativa regionale e nazionale di riferimento e comunque sempre in funzione della conduzione dell'attività agricola, da accertare sulla scorta della documentazione prescritta nel presente articolo"*

*dovrà essere così integrato:*

**FERMO RESTANDO LA ZONIZZAZIONE URBANISTICA DELLE AREE PREVISTA DAL PRG VIGENTE, È CONSENTITO:**

**[.....]**

*il cambio di destinazione d'uso dalla categoria funzionale "rurale" alla categoria funzionale "residenziale", come definite all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'art. 4 della LR 48/2017, a titolo gratuito e a titolo oneroso secondo la normativa regionale e nazionale di riferimento e comunque sempre in funzione della conduzione dell'attività agricola, da accertare sulla scorta della documentazione prescritta nel presente articolo.*

**IN ENTRAMBI I CASI IL CAMBIO DI DESTINAZIONE PUÒ ESSERE APPLICATO A QUEI MANUFATTI LEGITTIMAMENTE REALIZZATI ALLA DATA DEL 25/05/2018, DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE ALLE NTA DEL PRG DA PARTE DEL COMMISSARIO AD ACTA, CON LA FINALITÀ DI "ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA" O "ATTREZZATURE PER ALLEVAMENTO" A CONDIZIONE CHE A DETTI EDIFICI VENGA ASSERVITA UNA SUPERFICIE FONDIARIA TALE DA ESPRIMERE, APPLICANDO L'INDICE FONDIARIO DI 0,03 MC/MQ, LA VOLUMETRIA DA SOTTOPORRE A CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, SEMPRECHÉ DETTA SUPERFICIE FONDIARIA NON SIA STATA GIÀ ASSERVITA A TALE SCOPO E**

**L'AREA DI PERTINENZA DEI MANUFATTI RURALI DI CUI SOPRA NON ABBAIA GIÀ ESPRESSO DETTA VOLUMETRIA RESIDENZIALE.**

**NEL CASO IN CUI ALL'INTERNO DEL LOTTO DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO RURALE SIA GIÀ PRESENTE UN EDIFICIO RESIDENZIALE, IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ALLA CATEGORIA FUNZIONALE "RESIDENZIALE" È CONSENTITO ESCLUSIVAMENTE SE GLI EDIFICI, RURALE/I E RESIDENZIALE, SIANO STATI REALIZZATI IN ADERENZA E SEMPRE NEL RISPETTO DELL'IFF DI 0,03 MC/MQ.**

**IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO È SEMPRE VIETATO NEL CASO DETTI IMMOBILI ESISTENTI, "RURALE/I" E "RESIDENZIALE", SIANO DISTINTI E SEPARATI.**

**FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 380/2001 SS.MM.II., NON È CONSENTITO IL FRAZIONAMENTO DEGLI IMMOBILI CHE ABBIANO SUBITO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA "RURALI" IN "RESIDENZIALI" E DELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA. [...]**

- *in relazione all'osservazione n. 2, prot. n. 33375 del 2.8.2018, ed integrata con nota prot. n.37585 del 6/09/2018 a firma del Dirigente U.T.C., si ritiene che:*
  - a) *non risulta coerente, ai sensi dell'art. n. 16 della L.R. n. 56/80, con gli obiettivi e i criteri di impostazione della variante normativa al P.R.G. in quanto introduce ulteriore disposizione per interventi in zona agricola come previsti dalle N.T.A. del PPTR, in contrasto tra l'altro con la destinazione urbanistica, per la quale avrebbe dovuto scontare una nuova adozione con i relativi adempimenti in materia di VAS atteso che la registrazione si riferisce alla Deliberazione del Commissario ad acta n.44/2018 di adozione;*
  - b) *l'osservazione proposta dal responsabile dell'UTC non poteva essere sottoposta alle valutazioni tecniche dello stesso proponente nella doppia veste (prot. n. 39396 del 17.9.2018) in quanto in evidente conflitto d'interesse; di conseguenza l'esito di detta osservazione è tamquam non esset e quindi non può essere considerata per carenza di terzietà nella valutazione e non rispondente al dettato dell'art. n. 49 del D. Lgs n. 267/2000.*

**Per l'effetto bisogna stralciare:**

- **in coda "Art. 45 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "A" E "A1" il periodo:**

**Sono consentite anche le destinazioni di cui alla LR 22/07/98, n.20 "Turismo rurale", nel rispetto delle seguenti disposizioni:**

- **Sono consentiti, immutata la volumetria fuori terra esistente e fatti salvi i prospetti originari e le caratteristiche architettoniche e artistiche dell'immobile, il consolidamento, il restauro e la**

ristrutturazione di edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni e, in genere, antichi manufatti censiti nel catasto agricolo e urbano, rientranti nelle tutele di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio o al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale o suscettibili di essere assoggettati a dette tutele, al fine della trasformazione dell'immobile in strutture ricettive di cui alla legislazione statale e regionale vigente in materia.

- L'eventuale ampliamento, da effettuarsi esclusivamente mediante la realizzazione di volumi interrati, deve assicurare la conservazione e il recupero di manufatti sotterranei preesistenti quali ipogei, trappeti, cisterne, granai, cavità naturali, etc.
- Il progetto è approvato con deliberazione del consiglio comunale.
- Si applicano, in ogni caso, le disposizioni degli artt. 89 e seqq. delle Norme del PPTR.

- **in coda all'art. n. 67 - ZONE AGRICOLE - PRESCRIZIONI GENERALI il periodo:**

"Fatte salve la procedura di autorizzazione paesaggistica e le norme in materia di condono edilizio, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37 delle Norme del PPTR, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, nei "territori costieri" come definiti all'art. 41, punto 1, delle Norme del PPTR sono "AMMISSIBILI" piani, progetti e interventi di:

1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione di manufatti di particolare valore storico e identitario, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l'adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:

- siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;

- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;

- non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;

- garantiscono il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;

- promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità ecc.) del bene paesaggio;

2) realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;

3) realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri, che siano realizzate con materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi;

4) realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico."

"Inoltre, nei "territori costieri" in argomento sono "NON AMMISSIBILI" gli interventi di cui all'art. 45, punto 2 delle Norme del PPTR, e sono "AUSPICABILI" gli interventi di cui all'art. 45, punto 4 delle Norme del PPTR";

- **in coda all'art. n. 80 - VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO il periodo:**

"Nell'ambito dei "territori costieri" come definiti all'art. 41, punto 1, delle Norme del PPTR, ogni intervento soggetto a titolo abilitativo (PdC, SCIA, CILA, AEL), che interessi le aree o le costruzioni ricadenti in tale zona, deve rispettare le norme di cui all'art. 45 del PPTR."

***Inoltre, considerato che il PRG del Comune di Fasano non è adeguato al PPTR, si rileva che la disciplina del bene paesaggistico dei territori costieri potrà essere introdotta nelle NTA del PRG solo ai sensi del procedimento di cui all'art. n. 97 delle NTA del PPTR.***

***Nelle more dell'adeguamento obbligatorio ai sensi dell'art. 145 del D. Lgs n. 42/2004, le previsioni del PPTR sono cogenti per il PRG e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente ivi contenute.***

***D'altra parte le NTA del PPTR non possono modificare la norma urbanistica dei Piani urbanistici; l'art.45 comma 3 delle NTA del PPTR infatti stabilisce quali sono gli interventi ammissibili "nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art.37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi".***

***Infatti la variante normativa introdotta, in coda all'art. n. 67 - ZONE AGRICOLE - PRESCRIZIONI GENERALI, non risulta compatibile con la destinazione urbanistica in quanto prevede trasformazioni non coerenti con l'uso dei suoli.***

***In riferimento alle modifiche proposte alla normativa della zona omogenea A - art. 45 - "DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "A" E "A1", si evidenzia che l'inserimento della norma regionale di cui alla L.R. n. 20/98, relativa al turismo rurale, all'interno delle NTA del PRG, limitata solo alle destinazioni possibili e agli interventi consentiti, senza riportare le procedure che determinerebbero, nei casi previsti, variante urbanistica al PRG e pertanto assoggettabile al controllo regionale, di fatto elude quest'ultima procedura e quindi è in contrasto con la stessa L.R. n. 20/98.***

#### ***Osservazioni pervenute nei termini***

Si evidenzia che l'osservazione n. 2, prot. n. 33375 del 2.8.2018, integrata con nota prot. n.37585 del 6/09/2018, a firma del Dirigente U.T.C., non poteva essere sottoposta alle valutazioni tecniche dello stesso proponente nella doppia veste (prot. n. 39396 del 17.9.2018), in quanto in conflitto d'interesse, di conseguenza detta osservazione è *tamquam non esset* per carenza di terzietà nella valutazione e non rispondente al dettato dell'art. n. 49 del D. Lgs n. 267/2000.

Per le altre osservazioni si condivide quanto controdedotto con Deliberazione del Commissario ad Acta.

***In conclusione si ritiene che la variante proposta alle NTA del PRG di Fasano possa essere approvata come testualmente riportata:***

#### **"Art. 45 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "A" E "A1"**

*Nelle zone "A" e "A1" sono vietate le seguenti destinazioni:*

- *attrezzature commerciali tipo grandi magazzini e supermarket;*
- *depositi e magazzini di merce all'ingrosso;*
- *stazioni di rifornimento carburante;*
- *strutture direzionali del settore finanziario (istituti di credito e amministrativi, a eccezione di quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G.).*

In particolare negli edifici destinati alla residenza, **NELLA MISURA TOTALE DEL 25% CUMULATIVA PER TUTTE LE FUNZIONI**, sono consentiti anche:

- ~~gli studi professionali che occupino una superficie non maggiore del 25% di quella totale dell'edificio;~~
- servizi e associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane, ~~limitatamente ai piani terreni,~~ purché tali funzioni siano compatibili con le tipologie degli edifici; **tali destinazioni potranno essere consentite anche ai piani superiori degli edifici purché dotati di accesso indipendente e nel rispetto della L. 13/89 e s.m.i.;**

Negli edifici a destinazione direzionale e miste **NELLA MISURA TOTALE DEL 25% CUMULATIVA PER TUTTE LE FUNZIONI**, sono consentiti, oltre alla residenza:

- ~~al piano terreno~~ esercizi commerciali di dettaglio, ristoranti, bar e locali per attività ricreative; **tali destinazioni potranno essere consentite anche ai piani superiori degli edifici purché dotati di accesso indipendente e nel rispetto della L. 13/89 e s.m.i.;**
- agenzie di credito e di assicurazioni, ~~ai piani superiori~~ uffici privati e studi professionali;

**RESTA FERMA L'ACQUISIZIONE PER LE SUDETTE DESTINAZIONI NON RESIDENZIALI DELLE AUTORIZZAZIONI, INTESA, CONCESSIONI, LICENZE, PARERI, NULLA OSTA E ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI IN MATERIA AMBIENTALE, OVE NECESSARI, NONCHÉ LA VERIFICA DELLE DISPOSIZIONI DEL D.P.C.M. DEL 01/03/'91 (ZONIZZAZIONE ACUSTICA) E DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE IN MATERIA DI MOBILITÀ SOSTENIBILE OVE PRESENTE.**

Negli edifici destinati ad attrezzature private d'interesse collettivo restano confermate le destinazioni miste ivi insediate prima dell'adozione del P.R.G.. I piani particolareggiati potranno modificare le SU relative a ciascuna funzione inserita ma non potrà consentire destinazioni d'uso differenti.

Nelle more di approvazione dei piani particolareggiati restano confermate le destinazioni d'uso esistenti prima dell'adozione del P.R.G..

In particolare, nelle masserie e nelle ville e case padronali di valore storico-ambientale individuate con apposita simbologia nelle tavole di Piano sono consentite anche destinazioni a strutture ricettive legate all'esercizio dell'agriturismo, nel rispetto delle tipologie esistenti e dell'ambiente naturale circostante.

#### Art. 46 - TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI NELLE ZONE "A" E "A1"

Nella zona A di Fasano e nelle zone A1 di Savelletri, Torre Canne e Forcatella, i P.P. preciseranno i tipi di interventi consentiti per ogni edificio o unità immobiliare tra i seguenti tipi di interventi così come definiti all'art. 2 del R.E.:

- intervento di manutenzione ordinaria;
- intervento di manutenzione straordinaria;
- intervento di restauro e risanamento conservativo;
- intervento di risanamento igienico-edilizio;
- intervento di ristrutturazione edilizia;
- intervento di ricostruzione.

Nella zona sottoposta a vincoli speciali nel centro storico di Fasano, individuata con apposito simbolo grafico nella tavola di P.R.G., sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, **di ristrutturazione edilizia limitatamente al cambio di destinazione d'uso**, definiti secondo l'art. 31 della legge 5/8/1978 n. 457, punti a), b) e c) l'art. 3 comma 1 lettera a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Per gli edifici di particolare interesse architettonico, storico e/o ambientale, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di P.R.G. sono consentite solo operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, pur ammettendo destinazioni diverse dall'originaria, escluse quelle esplicitamente vietate dal precedente art. 44. Per tali edifici sussiste l'obbligo di mantenere inalterate le facciate sia esterne che interne, i cortili, gli androni, i loggiati, le coperture, l'ubicazione delle scale, la sagomatura e la volumetria degli ambienti interni che hanno particolare interesse sia per la singolarità formale sia per la presenza di affreschi e di decorazioni di pregio.

Poiché la loro sussistenza ha testimonianza di valori culturali locali e interessa l'intera collettività saranno vietate sulle facciate sia interne che esterne verande, pensiline, nuovi balconi ecc. che modifichino l'aspetto

formale dell'edificio, nonché tinteggiature prodotte dall'industria chimica e rivestimenti prodotti dall'industria ceramica.

Non saranno ammesse sostituzioni di elementi di completamento, come infissi, intonaci, inferriate, ecc. con altri non in uso nella tradizione locale.

Saranno altresì vietate le vetrine e le esposizioni, insegne luminose e pubblicitarie, anche del tipo a bandiera, e qualunque altro richiamo pubblicitario che fuoriesca dallo stretto ambito del fornice di ingresso. Potranno essere tollerate solo le tende da sole che non compromettano comunque l'integrale lettura formale della fronte dell'edificio.

La domanda di concessione dovrà essere accompagnata da esauriente relazione descrittiva dei particolari esecutivi.

Il P.R.G. qualifica come beni culturali di valore ambientale i giardini esistenti ai margini o all'interno degli isolati vincolandone il loro uso e prescrivendo per essi il mantenimento delle essenze arboree esistenti; il loro incremento potrà avvenire esclusivamente con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel nostro paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali.

Gli interventi su edifici sottoposti a vincolo ai sensi della legge 1/6/39, n. 1089, devono conseguire il preventivo nullaosta della competente Soprintendenza.

Gli interventi sugli edifici eventualmente proposti a vincolo dai P.P. devono conseguire il preventivo nullaosta della competente Soprintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria che deve comunque conseguire il parere favorevole della Commissione Urbanistico-Edilizia.

L'intervento di demolizione con o senza ricostruzione con la sistemazione delle aree risultanti a verde pubblico o verde privato o spazi di cortili è subordinato alla redazione del Piano Particolareggiato giacché l'intervento in argomento è finalizzato a riqualificare le residenze o a realizzare servizi e attrezzature pubbliche.

I Piani Particolareggiati dovranno prevedere anche la sistemazione delle aree scoperte e libere.

In particolare, nel centro storico di Fasano, è prescritto:

- il mantenimento o il ripristino delle pavimentazioni tradizionali in "basolato" di pietra calcarea negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici.

Nel centro storico di Fasano e nei nuclei d'interesse ambientale di Savelletri e Torre Canne sono prescritti:

- la sistemazione del verde nelle aree libere o di pertinenza degli edifici pubblici e privati;
- il divieto di qualsiasi costruzione entro e fuori terra anche a carattere precario nelle aree libere.

Sino all'approvazione dei Piani Particolareggiati e di Recupero nelle zone A sono consentiti, a mente della L.R. n.66/1979, solo gli interventi oggetto di concessione gratuita o autorizzazione, ai sensi delle leggi 10/77, 457/78 e 94/82.

Per le masserie, le ville e le case padronali tipizzate come zone "A", sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di risanamento igienico-edilizio che comunque non comportino aumento di superficie utile e trasformazione delle tipologie originarie, nel rispetto dell'aspetto architettonico consolidato, nonché nei sistemi di recinzione (cinte murarie, muri a secco, torrette angolari e così via) e delle pertinenze storiche destinate alla produzione agricola e zootecnica.

Non sono ammesse nuove costruzioni a distanza inferiore a 30 m. dal perimetro dell'edificio. Nell'ambito di tale immediato intorno non è consentito altresì l'abbattimento degli alberi esistenti e la rimozione di pareti a secco ed altri elementi che contribuiscono a caratterizzare il paesaggio agrario.

#### Art. 53 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ, ZONE OMOGENEE DI TIPO "B4" - "B5"

Vigono per queste zone le stesse norme previste per le zone di tipo "B2" ad eccezione degli indici e parametri, che risultano i seguenti sia per gli interventi di ricostruzione, sia per gli interventi di nuova costruzione sui lotti inediti e di ampliamento di costruzioni esistenti per le "B4":

Iff =	1,0 mc/mq
Rc =	0,40 mq/mq
Uf =	0,5 mq/mq
H max =	7,50 m
NP =	1 + PT.

Per le "B5":

Superficie minima del lotto edificabile: sm = 2.500 mq

Indice di fabbricabilità fondiaria: Iff = 0,10 mc/mq con utilizzo di tipologie esclusivamente unifamiliari

Altezza massima:  $H_{max} = 4,50 \text{ m}$   
 Numero dei piani:  $NP = PT$

**~~Per queste zone sono consentite le stesse destinazioni d'uso delle zone B2.~~**

Nelle zone B5, il rilascio della concessione edilizia è subordinato a una verifica della viabilità di accesso ai lotti già edificati e a quelli per i quali si richiede la concessione, da effettuarsi a opera del richiedente la concessione. Pertanto, la cartografia d'inquadramento dell'intervento per il quale si richiede la concessione dovrà essere riferita all'intera maglia di P.R.G. e dovrà essere aggiornata alla data della richiesta.

Gli interventi edilizi ~~limitatamente alla fascia collinare~~ **NELLE ZONE RIMANENTI** restano subordinati alla redazione e approvazione nelle forme di legge di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata per comparti delimitati da viabilità pubblica e con l'obbligo di censire le ville storiche.

Art. 54 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE B1, B2, B3, B4 e B5 - SOPRAELEVAZIONI E DISTACCHI

Nelle zone classificate nelle tavole di P.R.G. come B1, B2, B3, B4 sono ammesse le sopraelevazioni di Piano terreno con realizzazione del solo primo piano.

Il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt 3,20; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a 6 mc/mq.

La superficie lorda della sopraelevazione deve essere contenuta entro il perimetro della superficie coperta del piano terreno.

Tutte le destinazioni delle sopraelevazioni devono essere esclusivamente residenziali.

L'altezza massima consentita è quella riportata negli articoli precedenti e dovrà comunque rispettare il profilo medio dei fabbricati esistenti. ~~Qualora l'altezza del piano terreno sia tale da non consentire la sopraelevazione nel rispetto dell'altezza max prevista per ciascuna zona omogenea, è consentito derogare a tale limitazione nella misura strettamente necessaria alla realizzazione del primo piano con la minima altezza utile abitabile.~~

E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà qualora il sottostante piano terreno risulti già costruito in aderenza ai fabbricati confinanti.

Per tutte le costruzioni nelle zone B1, B2 e B3, che comportano il rilascio di singola concessione, la norma di cui al punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444 (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) va applicata solo compatibilmente con lo stato di fatto costituito, sia dalla viabilità esistente, sia dai distacchi esistenti, e ciò in considerazione che l'esistente rappresenta "di fatto" un piano particolareggiato esecutivo (rif. circ. della Regione Puglia prot. n. 344 del 4/5/972). In ogni caso le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile.

Nei cortili delle zone B1, B2, B3, B4 e B5, la distanza minima tra pareti finestrate dello stesso edificio o di edifici confinanti è di mt 8,00.

Nelle chiostrine, detta distanza è ridotta a mt 3,00. In entrambi i casi la concessione sarà subordinata alla stipula, tra le parti interessate, di uno specifico impegno di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.

Le distanze tra i fabbricati sono ridotte a zero se trattasi di pareti non finestrate ed in corrispondenza delle strade, dove dovrà essere assicurato l'allineamento con gli edifici preesistenti.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato altresì alla corresponsione, nell'ambito degli oneri di cui alla L.S. 10/77, del costo di acquisizione, a valore di mercato, delle aree per standards urbanistici, nella misura di 18 mq/ab., correlate al carico insediativo richiesto e da valutarsi nella misura convenzionale di 100 mc/ab.

Art. 67 - ZONE AGRICOLE - PRESCRIZIONI GENERALI

Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo della attività e produzione agricola.

Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico.

Gli interventi in tali zone devono essere coordinati in piani di sviluppo o di ristrutturazione agricola e le relative concessioni o autorizzazioni possono essere rilasciate quanto gli interventi risultino conformi alle previsioni di piani zonali o, in loro assenza, abbiano conseguito certificazione di idoneità tecnica produttiva dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, in analogia a quanto prescritto dall'art. 9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è inoltre subordinata alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini

dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione, così come specificato al successivo articolo 70.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole, di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili, ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo.

In rapporto ai caratteri della morfologia e dell'ambiente naturale gli interventi nelle zone agricole sono disciplinati secondo le classificazioni riportate nei successivi articoli.

Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data. Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento diretto. Le concessioni possono essere ottenute, in base alle prescrizioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari o mezzadri che, ai sensi delle vigenti leggi, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della concessione.

Sono consentiti gli interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento un tantum del 10% della superficie utile (Su) esclusivamente per l'installazione di servizi igienici e tecnologici.

#### **FERMO RESTANDO LA ZONIZZAZIONE URBANISTICA DELLE AREE IMPOSTA DAL PRG VIGENTE È CONSENTITO:**

- il cambio di destinazione d'uso residenziale, limitatamente ad immobili legittimamente realizzati con destinazione non residenziale accessoria e pertinenziale delle residenze esistenti, dunque rientranti nella stessa categoria funzionale "residenziale" come definita all'art. 23-ter del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 4 della LR 48/2017;
- il cambio di destinazione d'uso dalla categoria funzionale "rurale" alla categoria funzionale "residenziale", come definite all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'art. 4 della LR 48/2017, a titolo gratuito e a titolo oneroso secondo la normativa regionale e nazionale di riferimento e comunque sempre in funzione della conduzione dell'attività agricola, da accertare sulla scorta della documentazione prescritta nel presente articolo.

**IN ENTRAMBI I CASI IL CAMBIO DI DESTINAZIONE PUÒ ESSERE APPLICATO A QUEI MANUFATTI LEGITTIMAMENTE REALIZZATI ALLA DATA DEL 25/05/2018, DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE ALLE NTA DEL PRG DA PARTE DEL COMMISSARIO AD ACTA, CON LA FINALITÀ DI "ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA" O "ATTREZZATURE PER ALLEVAMENTO" A CONDIZIONE CHE A DETTI EDIFICI VENGA ASSERVITA UNA SUPERFICIE FONDIARIA TALE DA ESPRIMERE, APPLICANDO L'INDICE FONDIARIO DI 0,03 MC/MQ, LA VOLUMETRIA DA SOTTOPORRE A CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, SEMPRECHÉ DETTA SUPERFICIE FONDIARIA NON SIA STATA GIÀ ASSERVITA A TALE SCOPO E L'AREA DI PERTINENZA DEI MANUFATTI RURALI DI CUI SOPRA NON ABBIA GIÀ ESPRESSO DETTA VOLUMETRIA RESIDENZIALE.**

**NEL CASO IN CUI ALL'INTERNO DEL LOTTO DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO RURALE SIA GIÀ PRESENTE UN EDIFICIO RESIDENZIALE, IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ALLA CATEGORIA FUNZIONALE "RESIDENZIALE" È CONSENTITO ESCLUSIVAMENTE SE GLI EDIFICI, RURALE/I E RESIDENZIALE, SIANO STATI REALIZZATI IN ADERENZA E SEMPRE NEL RISPETTO DELL'IFF DI 0,03 MC/MQ.**

**IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO È SEMPRE VIETATO NEL CASO DETTI IMMOBILI ESISTENTI, "RURALE/I" E "RESIDENZIALE", SIANO DISTINTI E SEPARATI.**

**FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 380/2001 SS.MM.II., NON È CONSENTITO IL FRAZIONAMENTO DEGLI IMMOBILI CHE ABBIANO SUBITO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA "RURALI" IN "RESIDENZIALI" E DELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA.**

**In entrambi i casi, qualora il richiedente non possenga i requisiti soggettivi previsti dal presente articolo e l'istanza non sia munita della relativa certificazione, il permesso di costruire è a titolo oneroso.**



*Per la residenza al servizio dell'attività agricola, nel rispetto degli indici e parametri delle norme relative alla specifica zona agricola, il permesso di costruire è a titolo gratuito qualora le caratteristiche della residenza rispettino le norme in materia di edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 9 della LR 6/1979; in caso contrario l'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere calcolata su tutta la superficie dell'abitazione. Sono fatte salve le deroghe previste da norme speciali espressamente rivenienti dalla legislazione statale e regionale vigente.*

#### **Art. 86 – INTERVENTI CONSENTITI SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

*Per gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, ricadenti in qualunque zona del P.R.G., laddove non diversamente previsto dalle norme specifiche della zona relativa, sono consentiti:*

- *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *interventi di restauro e risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*

*come definiti dall'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.,*

*ad eccezione, nel caso di edifici esistenti non compatibili con le previsioni del P.R.G., della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettivi ed improrogabili ragioni di ordine statico o igienico sanitario, a sensi dell'art. 3-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..*

*Per gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, ricadenti in "Zone pubbliche e di interesse generale", come definiti e disciplinati dal Capitolo VIII delle presenti NTA, laddove non diversamente previsto dalle norme specifiche della zona relativa, e in tutte quelle zone omogenee del P.R.G. da attuarsi mediante strumenti attuativi preventivi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione convenzionata, piani di recupero, P.I.P.), gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra, qualora comportino demolizione e ricostruzione sempre che sia giustificata da obiettivi e improrogabili ragioni di ordine statico o igienico sanitario, dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *mantenimento della collocazione planimetrica dell'edificio preesistente;*
- *mantenimento del volume preesistente;*
- *mantenimento della superficie utile preesistente.*

*In tutti i casi, resta ferma la destinazione d'uso legittima preesistente degli edifici oggetto d'intervento.*

*Sono fatte salve le deroghe previste da norme speciali espressamente rivenienti dalla legislazione statale e regionale vigente".*

Per quel che riguarda gli aspetti relativi all'acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica, ex art.89 del D.P.R. 380/2001, la Sezione Lavori Pubblici della Regione Puglia con nota prot. n.10959 del 10/07/2018 ha evidenziato quanto segue: *"Considerato che la variante in esame non prevede alcun incremento degli indici di fabbricabilità e incremento di n° di piani rispetto a quelli già consentiti, non comportando ai fini della compatibilità sismica e geomorfologica aumenti di criticità, quest'Ufficio ritiene di non esprimere parere in merito".*

#### **B. ASPETTI AMBIENTALI**

In relazione agli aspetti ambientali si evidenzia che il Comune di Fasano valutata la sussistenza delle condizioni di esclusione dalla procedura di VAS o di assoggettabilità a VAS di cui all'art.7.2, lett. a) VIII del R.R. 18/2013, in data 22/06/2018 ha effettuato la registrazione, regolarmente conclusasi.

Con nota prot. 7718 del 16/07/2018 il Servizio VAS della Sezione Ecologia della Regione Puglia ha comunicato la conclusione della procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R. 18/2013 per la variante oggetto d'esame.

### ***Rilievi regionali***

***In riferimento agli adempimenti in materia di VAS si rappresenta che la procedura di registrazione ha riguardato esclusivamente la variante al vigente PRG adottata con Deliberazione del Commissario ad Acta n.44 del 25/05/2018. A seguito dell'accoglimento della osservazione n. 2 prot.n.33375 del 2/08/2018, così come integrata con nota prot. n.37585 del 6/09/2018, sono state introdotte ulteriori disposizioni, accolte con Deliberazione del Commissario ad Acta n.65 del 4/10/2018, che avrebbero dovuto scontare gli adempimenti in materia ambientale ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.***

Tutto ciò premesso, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie di cui ai punti A e B, qui in toto condivise, si propone alla Giunta di approvare la proposta di variante al PRG, adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 65 del 4/10/2018."""

***Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).***

### ***Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001 e ss.mm.ii.:***

***La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.***

L'Assessore, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

## LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

**D E L I B E R A**

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata e che qui, per economia espositiva, si intende trascritta e facente parte integrante e sostanziale del presente atto;
- **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, la variante adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 65/2018 con le specificazioni di cui alla lett. A) della relazione che, per economia espositiva, si intendono integralmente riportate;
- **DI DEMANDARE** al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Fasano;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
SILVIA PIEMONTE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO