

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 giugno 2020, n. 894

Comune di Fasano. Deliberazione del C.C. n.60/2019 avente ad oggetto: "Adozione progetto per la realizzazione di programma costruttivo di edilizia convenzionata in località "Vigna Marina" nel comparto edilizio n.27, in variante al PRG ai sensi dell'art.16 della L.R. n.56/80. Soc. Cooperativa edilizia Orchidea". Non approvazione e rinvio.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle risultanze dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue.

Premesso che il Comune di Fasano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1000 del 20/07/2001;

Dato atto che il Comune di Fasano ha trasmesso la Deliberazione Consiglio Comunale n.60 del 26/09/2019, avente ad oggetto "Adozione progetto per la realizzazione di programma costruttivo di edilizia convenzionata in località "Vigna Marina" nel comparto edilizio n.27, in variante al PRG ai sensi dell'art.16 della L.R. n.56/80. Soc. Cooperativa edilizia Orchidea".

Vista la Legge regionale n.56 del 1980 "Tutela ed uso del territorio" che all'art.16 – "Piano regolatore generale comunale: formazione ed approvazione" stabilisce che "Le varianti al P.R.G. sono adottate senza la preventiva autorizzazione della Regione e seguono il procedimento di adozione ed approvazione del P.R.G.";

Preso atto del Parere tecnico della Sezione Urbanistica (Allegato A);

Preso atto che il Direttore del Dipartimento nulla ha rilevato sul parere tecnico espresso.

Garanzie di riservatezza

"La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE".

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D. LGS. 118/2011 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.

Sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art.4 – comma 4 della L.R. n. 7/97 punto d) che attribuisce la competenza dell'atto alla Giunta Regionale, propone alla Giunta:

- 1. DI FARE PROPRIA** la relazione ivi compreso l'allegato di cui alla lettera A, nelle premesse riportato, che qui per economia espositiva si intende integralmente trascritto e condiviso quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. **DI NON APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, la variante adottata dal Comune Fasano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60/2019 per le motivazioni di cui all'Allegato A, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, e per l'effetto **RINVIARLA AL COMUNE**;
3. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale;
4. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Fasano.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato, è stato espletato nel rispetto della vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Funzionario Istruttore della Sezione Urbanistica
(arch. Maria MACINA)

Il Dirigente del Servizio Strumentazione Urbanistica
(arch. Vincenzo LASORELLA)

Il Dirigente della Sezione Urbanistica
(dott. Giuseppe MAESTRI)

Il Direttore ai sensi dell'art.18, comma 1, Decreto del Presidente della Giunta regionale 31 luglio 2015, n.443 e ss.mm.ii., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di Delibera.

Il Direttore del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche e Paesaggio
(ing. Barbara VALENZANO)

L'Assessore proponente
(prof. Alfonso PISICCHIO)

LA GIUNTA

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

VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione ivi compreso l'allegato di cui alla lettera A, nelle premesse riportato, che qui per economia espositiva si intende integralmente trascritto e condiviso quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI NON APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, la variante adottata dal Comune Fasano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60/2019 per le motivazioni di cui all'Allegato A, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, e per l'effetto **RINVIARLA AL COMUNE**;
3. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale;
4. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Fasano.

Il Segretario generale della Giunta
GIOVANNI CAMPOBASSO

Il Presidente della Giunta
MICHELE EMILIANO



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Parere tecnico - Allegato A

OGGETTO: Comune di Fasano. Deliberazione di C.C. n.60/2019 - "Adozione progetto per la realizzazione di programma costruttivo di edilizia convenzionata in località "Vigna Marina" nel comparto edilizio n.27, in variante al PRG ai sensi dell'art.16 della L.R. n.56/80. Soc. Cooperativa edilizia Orchidea".

Con nota prot. n.1273 del 10/01/2020 il Comune di Fasano ha trasmesso la Deliberazione in oggetto con allegata la seguente documentazione:

- Relazione istruttoria del dirigente del Settore Governo del Territorio
- Deliberazione n.5/19 della V Commissione Consiliare permanente "Urbanistica e Pianificazione del Territorio"
- Elaborati scritto-grafici (Relazioni e tavole)
- Copie pubblicazioni sui quotidiani e manifesto

La proposta di variante al PRG riguarda un'area individuata al catasto terreni al foglio di mappa n. 43 particelle nn. 1960, 1967 e 1970 per una superficie di 630 mq di proprietà della Società Cooperativa Edilizia Orchidea.

L'area è parte di un comparto (comparto 27) tipizzato dal PRG come "Zona per attività terziario-direzionale di tipo A", la cui attuazione è disciplinata all'art.63 delle NTA che così recita:

"Art. 63 - ZONE PER ATTIVITÀ TERZIARIO DIREZIONALI DI TIPO A

In tali zone sono consentiti:

- *uffici e ambienti di rappresentanza in genere;*
 - *attività legate ad i settori del credito, delle assicurazioni, dello spettacolo, della pubblica amministrazione, delle attività professionali, dei servizi;*
 - *attività commerciali al minuto, alberghi e strutture ricettive connesse col turismo.*
- Tali destinazioni d'uso possono essere frammiste alla residenza che può essere realizzata nella misura massima del 40% del volume ammesso.*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

In tali zone è obbligatoria l'approvazione di un P.P. o di un P.d.L. estesi all'intera maglia di piano.

Nelle zone per attività terziario direzionali di tipo A vigono i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = 3 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima $H_{max} = 14,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura $R_c = 50\% \text{ sup. fondiaria}$

Numero dei piani $NP = PT.+3$

Parcheggi in aggiunta a quelli previsti dagli standards, $1\text{mq}/5\text{mc}$ del volume complessivo, anche interrati".

Il Piano di Lottizzazione del comparto edilizio n. 27 è stato approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Comunale n.63/2014 e risulta avere le seguenti destinazioni, previste dalla N.T.A. del P.R.G.:

- a. due edifici residenziali
- b. un edificio misto, commerciale al piano terra e direzionale e residenziale ai piani superiori
- c. un edificio commerciale al piano terra e direzionale ai piani primo e secondo.

Il Comparto n. 27 risulta completamente realizzato ad esclusione dell'edificio sub c) di cui innanzi, per cui si chiede l'approvazione della variante per la realizzazione di edilizia convenzionata con la seguente motivazione: *"ad oggi non risultano presenti nell'ambito del territorio comunale piani di zona approvati con lotti inattuati".*

Gli indici e parametri adottati per la proposta progettuale in variante al PRG sono i seguenti:

Volume: 3.874,94 mc

Superficie coperta: 476 mq

H lorda: 12,30 mt.

Con nota prot. n. 56146 del 2/12/2019 il Comune di Fasano ha attestato la sussistenza delle condizioni di esclusione dalla procedura di VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006, della L.R. 44/2012 e dell'art.7 comma 2 del R.R.18/2013 e ss.mm.ii.

Con nota prot. n. 15201 del 10/12/2019 della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali è stato comunicato l'elenco dei piani urbanistici comunali per i quali si è conclusa la procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R. n. 18/2013, tra cui la variante in esame che risulta non selezionata.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione con nota prot. n. 1979 del 10/03/2020 ha comunicato alla Sezione scrivente di aver inviato (con prot.n.2417 del 26/03/2019) richiesta di chiarimenti, al Comune di Fasano, in merito alla variante in oggetto. La medesima Sezione ha evidenziato che in attesa di riscontro ad oggi non ancora pervenuto, *“la pratica rimane sospesa a tutti gli effetti di legge”*.

Nel merito, esaminata la documentazione pervenuta si rappresenta quanto segue:

1. La variante proposta interessa un'area completamente trasformata, in attuazione di un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato, ad esclusione del lotto oggetto d'esame.
La sola modifica di destinazione urbanistica del lotto sub c) del comparto n. 27, comporta una variazione delle originarie percentuali di destinazione d'uso previste dal Piano di lottizzazione, approvato in conformità alle norme di cui all'art. n. 63 - *“ZONE PER ATTIVITÀ TERZIARIO DIREZIONALI DI TIPO A”* che prevedono per la residenza una percentuale massima del 40%; ne consegue che questa variazione di destinazione d'uso non può costituire variante urbanistica al PRG in quanto variante puntuale all'interno di un comparto con Piano di Lottizzazione approvato, convenzionato e quasi completamente realizzato. Variante che il Comune avrebbe dovuto attivare, ricorrendone i presupposti (interesse di tutti i proprietari lottizzanti) prima dell'approvazione del Piano di Lottizzazione.
2. La proposta di variante puntuale trova giustificazione, secondo la relazione del Comune, nella necessità di far fronte ad una richiesta di alloggi di edilizia convenzionata. Dagli atti si evince invece che la variante è stata proposta su istanza di parte privata, ma dalla documentazione pervenuta non emerge alcun atto dell'Amministrazione comunale teso a verificare l'interesse pubblico. Nel caso specifico l'interesse pubblico a condividere detto percorso di variante urbanistica soggiace quanto meno alla verifica documentata del fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica e/o di alloggi convenzionati, estesa a tutto il territorio comunale.
Peraltro non è stata verificata, da parte dell'Amministrazione comunale, l'applicabilità della L.R. n. 12/2008 - *“Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale”* che consente ai Comuni di definire, in variante agli strumenti urbanistici, ambiti da destinare ad edilizia residenziale sociale previa valutazione del fabbisogno della stessa.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

3. Il progetto architettonico relativo al lotto sub c) del comparto n. 27, ancorché adottato quale variante al PRG, non è valutabile da questa Sezione regionale in quanto l'istruttoria si limita esclusivamente alla verifica dell'accogliabilità della variante urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, relativi alla ritipizzazione dell'area.
4. Non risulta trasmesso il parere ex art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 ai fini della verifica di compatibilità della variante proposta con le condizioni geomorfologiche dell'area.

Conclusioni

Per le motivazioni su esposte, di cui ai punti 1-2-3-4, si propone alla Giunta Regionale la non approvazione della variante proposta ed il rinvio al Comune di Fasano.

Il Funzionario P.O.
(arch. Maria Macina)

Firmato digitalmente da:MACINA MARIA
Data:07/04/2020 10:07:58

Il Dirigente del Servizio
Strumentazione Urbanistica
(arch. Vincenzo Lasorella)



LASORELLA VINCENZO
21.04.2020 07:25:40
UTC

Il Dirigente della Sezione Urbanistica
(dott. Giuseppe Maestri)

Firmato digitalmente da:Giuseppe Maestri
Organizzazione:REGIONE PUGLIA/80017210727
Motivo:notifica
Luogo:bari
Data:23/04/2020 09:20:00