

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 febbraio 2023, n. 68

COMUNE DI FASANO (BR) - Variante ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80 alle NTA del PRG. Deliberazione del Commissario ad Acta n.44 /2018 e n.65/2018. Sentenza n.814/2021 il TAR Puglia - Lecce, Sezione Prima. Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1 lett. c) delle N.T.A. del P.P.T.R. Approvazione con prescrizioni.

Il Presidente della Giunta Regionale, sulla base delle risultanze dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica e dal Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue.

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."*.

Premesso che:

- il Comune di Fasano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato definitivamente con D.G.R. n. 1000 del 20/07/2001;
- con Deliberazione del Commissario ad Acta n.44 del 25/05/2018 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)"* ha adottato una variante al PRG ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80;
- con Deliberazione 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", il Commissario ad Acta si è espresso sulle osservazioni pervenute;*
- con nota prot. n.43500 del 8/10/2018 il Comune ha trasmesso alla Regione Puglia le Deliberazioni del Commissario ad acta per l'approvazione ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80;
- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1551 del 2/08/2019 ha approvato la variante urbanistica con modifiche e stralci alla proposta del Comune;
- il Comune di Fasano ha proposto Ricorso n. 1693 del 2019 dinanzi al TAR – Puglia per l'annullamento della D.G.R. n.1551/2019;
- con Sentenza n.814/2021 il TAR Puglia – Lecce, Sezione Prima ha accolto il ricorso del Comune di Fasano annullando la Deliberazione n.1551/2019 con cui la Giunta Regionale ha approvato con prescrizioni la variante urbanistica.

Preso atto che:

- al fine di ottemperare a quanto stabilito dalla Sentenza n. 814/2021 e disporre ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80 l'approvazione della variante, la Sezione Urbanistica con nota prot.n.11 del 3/01/2022, ha invitato il Comune di Fasano ad un confronto sulle modifiche alle NTA proposte e a valutare congiuntamente i contenuti delle prescrizioni già poste nella D.G.R.n. n.1551/2019;
- il tavolo tecnico composto dal Comune di Fasano e dalla Regione Puglia, Sezione Urbanistica congiuntamente con la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio per quel che attiene ai soli territori costieri, si è svolto in tre riunioni (12/01/2022, 13/06/2022 e 16/09/2022);
- dal confronto sulle modifiche introdotte alla norma del PRG vigente e dalla presa d'atto dell'art.36 della L.R. n.52/2019, approvata dal Consiglio Regionale successivamente alla D.G.R.n.1551/2019, si è pervenuti ad una nuova formulazione degli articoli delle NTA oggetto di variante da sottoporre all'approvazione della Giunta Regionale.

Dato atto che:

- in riferimento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla L.R.n.44/2012 e ss.mm.ii., in data 22/06/2018 il Comune ha provveduto alla registrazione al Portale Ambientale della Regione Puglia (codice VAS-1378-REG-074007-018); la procedura si è conclusa e la variante in esame, così come adottata dal Commissario ad acta, non risulta selezionata;
 - la Sezione Lavori Pubblici regionale con nota prot.n.10959 del 10/07/2018 ha ritenuto di non esprimere parere ex art.89 del D.P.R. n.380/2001 in quanto la variante proposta dal Comune di Fasano non comporta aumenti di criticità sismica e geomorfologica;
 - il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, con propria nota prot. n.435 del 16/01/2023 ha espresso parere favorevole di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lettera c) delle NTA del PPTR, con la seguente prescrizione:
*“fermo restando quanto già prescritto dalla Giunta Regionale con Delibera n. 2353 del 16.12.2019 per l'art. 46 delle NTA del PRG come variate con Delibere del Commissario ad Acta n. 44 dei 25.05.2018 e n. 65 del 04.10.2018 e alla luce delle modifiche proposte durante il tavolo tecnico tra Comune di Fasano e Regione Puglia, e delle precisazioni contenute nel presente parere si ritiene che possa essere espresso, **PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la variante in oggetto a condizione che:***
 1. preliminarmente siano determinate, a valere quale norma attuativa dell'art. 87, gli indici e i parametri dimensionali delle superfici dei manufatti amovibili in relazione a scenari di attuazione e agli impatti cumulativi che detti strutture possono generare nel paesaggio rurale costiero.
 2. al fine assicurare il corretto inserimento delle di aree di sosta e parcheggi temporanei in funzione dell'attività stagionale sia integrato il seguente comma dell'art. 87 come proposto dal Comune con i successivi punti (***in grassetto corsivo la parte da aggiungere***) in linea e continuità con altre disposizioni assunte in altri Comuni per le stesse tipologie d'intervento:
 - *realizzazione di aree di sosta e parcheggio, temporanei in funzione dell'attività stagionale, 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;*
 - ***la localizzazione dei parcheggi temporanei potrà essere autorizzata per cinque anni consecutivi ai quali dovrà seguire un anno di fermo dell'attività da destinare alla rigenerazione del terreno e, nelle zone in cui questa pratica risulta compatibile, all'aratura dello stesso anche per il miglioramento delle condizioni di permeabilità del suolo.***
 - ***negli anni di esercizio dell'attività il terreno dovrà essere mantenuto con il suo fondo naturale, senza alcuna compattazione o aggiunta di materiali estranei e senza arature. Esclusivamente all'inizio di ogni stagione di attività il terreno dovrà essere sottoposto a sfalcio manuale o meccanico della vegetazione erbacea presente. Al fine di dimostrare che la localizzazione dei parcheggi temporanei non comprometta la stato dei luoghi dovranno essere trasmesse al Comune ogni anno, prima dell'avvio e dopo la conclusione dell'esercizio dell'attività, fotografie attestanti lo stato dei luoghi.***
 - ***E' fatto divieto, in tutte le aree da destinare a parcheggio temporaneo, di utilizzare prodotti chimici e di realizzare pratiche di diserbo chimico”.***
- il Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica si è espresso come di seguito:
“Alla luce delle modifiche proposte e condivise durante il tavolo tecnico tra Comune di Fasano e

Regione Puglia, e delle precisazioni contenute nel presente parere si propone alla Giunta Regionale di approvare la variante normativa alle NTA del PRG adottata dal Comune di Fasano con Deliberazioni del Commissario ad acta n.44 e 65 del 2018 con la seguente formulazione definitiva:

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 e in quelle a destinazione residenziale-miste sono consentiti anche:

- gli studi professionali;
- servizi e associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane, 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..

Nel caso di cambio di destinazione d'uso è necessario il reperimento di aree a standard ai sensi del DM 1444/68.

In caso di impossibilità di reperimento delle suddette aree nelle immediate vicinanze risulta possibile la monetizzazione con vincolo di utilizzo per il reperimento e/o l'attrezzamento di aree per standard.

Resta ferma l'acquisizione per le suddette 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.

[...]

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. 3 comma 1 lettera a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

[...]

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 a condizione che l'altezza massima dell'edificio oggetto di sopraelevazione non superi l'altezza dell'edificio contermina.

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.

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, 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 e sempre nel rispetto dell'iff di 0,03 mc/mq e a condizione che non venga aumentata la dimensione della superficie impermeabilizzata esistente.

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.

Art. 87 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE INCLUSE NEI “TERRITORI COSTIERI”

Nelle zone territoriali omogenee incluse nei “territori costieri” come definiti all'art. 41, punto 1 delle Norme del PPTR, ed in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente e nello specifico dal PPTR e fatta salva la procedura di autorizzazione paesaggistica, è consentito:

- realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero anche per la somministrazione di alimenti e bevande, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, 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;

- realizzazione di aree di sosta e parcheggio, temporanei in funzione dell'attività stagionale, 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;

I manufatti amovibili, devono essere realizzati senza alterare l'assetto morfologico dei luoghi, evitando l'alterazione e compromissione del litorale, o che l'ingombro che interferisca con l'accessibilità e la fruizione visiva del mare.

La superficie complessiva dei manufatti amovibili, non può superare il limite massimo del 30% della superficie del lotto e comunque in tutti i casi non può superare i 200 metri quadrati.

La superficie complessiva di cui al comma precedente può essere chiusa al massimo per il 50%, mentre la rimanente parte deve risultare aperta almeno su tre lati; eventuali depositi e/o servizi (anche sanitari) devono essere ricompresi nel 50% della superficie chiusa.

Tutte le strutture devono avere caratteristiche strutturali e dimensionali tali da consentirne la facile amovibilità e facile rimozione, e, quindi, realizzate con il semplice assemblaggio di elementi componibili, integralmente recuperabili, senza l'utilizzo di materiali cementanti di qualsiasi genere.

La durata delle autorizzazioni per la installazione di strutture amovibili per la balneazione o connesse e strumentali alla balneazione, in analogia con l'efficacia del provvedimento paesaggistico e fatte salve eventuali prescrizioni in termini di mantenimento annuale in loco delle strutture amovibili, avrà durata pari a 5 (cinque) anni a partire dalla data di inizio lavori. In analogia con quanto disposto dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/01 l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dal rilascio dell'atto unico SUAP.

La possibilità del mantenimento annuale in loco delle strutture amovibili, in funzione delle condizioni meteorologiche favorevoli alla garanzia di stabilità delle stesse essendo prive di ancoraggi fissi al suolo, potrà essere previsto coerentemente con le ordinanze balneari e con le specifiche prescrizioni degli Enti competenti alla tutela paesaggistica.

Per detto ultimo articolo dovrà essere dimostrato il dimensionamento delle superfici da destinare a strutture amovibili e a parcheggi stagionali attraverso valutazioni basate sull'utenza delle attività balneari e sulla capacità ricettiva dell'ambiente in cui si collocano con particolare riguardo alla salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche del territorio.

Si invita inoltre il Comune a verificare 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 Regolamento Regionale n.18/2013 qualora ne ricorrano le condizioni".

Preso atto del parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica (Allegato A).

Preso atto del parere tecnico della Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio (Allegato B).

Ritenuto che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

- 1. APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante normativa adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Commissario ad Acta n.44/2018 e n.65/2018.
- 2. RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n.435 del 16/01/2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui alla stessa nota e riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Commissario ad Acta n.44/2018 e n.65/2018.

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, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

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

- 1. DI FARE PROPRIA** la relazione ivi compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse riportati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi.
- 2. DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui

allo stesso parere riportate in narrativa, la variante normativa adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Commissario ad Acta n.44/2018 e n.65/2018.

3. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n.435 del 16/01/2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui alla stessa nota e riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Commissario ad Acta n.44/2018 e n.65/2018.
4. **DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Fasano.
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art.32 comma 1 della L.69/2009 in versione integrale.
6. **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 P.O. della Sezione Urbanistica
(arch. Maria MACINA)

Il Funzionario P.O. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(arch. Luigi GUASTAMACCHIA)

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(arch. Vincenzo LASORELLA)

La Dirigente della Sezione Urbanistica
(ing. Francesca PACE)

Il sottoscritto Direttore del Dipartimento NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione ai sensi del combinato disposto degli articoli 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale n.22/2021.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana
(ing. Paolo Francesco GAROFOLI)

Il Proponente
Presidente della Giunta Regionale
(dott. Michele EMILIANO)

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente proponente;

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 compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse riportati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi.
2. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante normativa adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Commissario ad Acta n.44/2018 e n.65/2018.
3. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n.435 del 16/01/2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui alla stessa nota e riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Commissario ad Acta n.44/2018 e n.65/2018.
4. **DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Fasano.
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art.32 comma 1 della L.69/2009 in versione integrale.
6. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Fasano.

Il Segretario Generale della Giunta

ANNA LOBOSCO

Il Presidente della Giunta

RAFFAELE PIEMONTESE

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA** Francesca Pace
19.01.2023 10:30:30
GMT+00:00**Parere tecnico - Allegato A**

OGGETTO: Comune di Fasano – Variante ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80 alle NTA del PRG. Deliberazione del Commissario ad Acta n.44 /2018 e n.65/2018. Sentenza n.814/2021 il TAR Puglia – Lecce, Sezione Prima.

Premessa

Il Comune di Fasano (BR) è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato definitivamente con D.G.R. n. 1000 del 20/07/2001.

Con Deliberazione n.44 del 25/05/2018 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)" il Commissario ad Acta ha adottato una variante al PRG ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80.

Con Deliberazione 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", il Commissario ad Acta si è espresso sulle osservazioni pervenute.

Con nota prot. n.43500 del 8/10/2018 il Comune ha trasmesso alla Regione Puglia le Deliberazioni del Commissario ad acta per l'approvazione ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80.

La Giunta Regionale con Deliberazione n. 1551 del 2/08/2019 ha approvato la variante urbanistica con modifiche e stralci alla proposta del Comune.

Il Comune di Fasano ha proposto Ricorso n. 1693 del 2019 dinanzi al TAR – Puglia per l'annullamento della D.G.R. n.1551/2019.

Con Sentenza n.814/2021 il TAR Puglia – Lecce, Sezione Prima ha accolto il ricorso del Comune di Fasano annullando la Deliberazione n.1551/2019 con cui la Giunta Regionale ha approvato con prescrizioni la variante urbanistica.

La Sentenza ha accolto il ricorso osservando che "nella peculiare e composita vicenda in esame, in ogni caso, a prescindere dalla legittimità sostanziale delle modifiche e degli stralci apportati dalla Regione Puglia alla variante urbanistica approvata dal Comune di Fasano, la Regione medesima non avrebbe potuto tout court provvedere unilateralmente, con la inammissibile chiusura del procedimento in questione, alla definitiva approvazione di detta variante come emendata in sede regionale (con ogni evidenza ben diversa da quella approvata dal civico Ente); ma avrebbe dovuto, invece (come condivisibilmente censurato dal Comune ricorrente, il quale invoca in limine, appunto, essenzialmente, la restituzione degli atti), in ossequio al disposto dell'art.16 della legge regionale n.56/80 e al principio di leale collaborazione tra enti copianificatori, prima dell'approvazione definitiva del testo così emendato in sede regionale, restituire (rinviare, appunto) gli atti al Comune, in guisa da



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

lasciare integro ed impregiudicato il potere del civico Ente di riproporre o meno una nuova disciplina urbanistica e/o - anche- di modificare il precedente deliberato, nonché ai fini dell'esperimento della fase necessaria di interlocuzione istituzionale, per consentire allo stesso di adottare le (imprescindibili) decisioni di competenza sulle modifiche regionali apportate; e tanto pure eventualmente adeguandosi (in tutto o in parte) alle impartite prescrizioni regionali (anche procedurali)", disponendo "l'annullamento della deliberazione della Giunta Regionale pugliese n. 1551 del 2 agosto 2019, relativamente alle "specificazioni" di cui ai punti "A" e "B" della recepita Relazione dell'Assessore regionale alla Pianificazione territoriale (come richiesto), ai fini del riesercizio dell'azione amministrativa, con il rinvio formale degli atti al Comune di Fasano (qualora la Regione Puglia riterrà, in sede di riesercizio dell'azione amministrativa, di confermare le "specificazioni" già approvate), per l'espletamento, da parte di quest'ultimo, delle necessarie relative valutazioni di competenza e degli adempimenti procedurali, ovvero per le eventuali pertinenti controdeduzioni (anche eventualmente in ordine agli adempimenti formali), relativi alle "specificazioni" di cui alla impugnata deliberazione della Giunta Regionale n. 1551 del 2 agosto 2019, salve e impregiudicate, all'esito, le ulteriori determinazioni regionali".

Il presente parere è finalizzato alla approvazione, da parte della Giunta Regionale, ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80, della variante proposta ed al rinvio formale degli atti al Comune di Fasano per l'adeguamento e/o eventuali controdeduzioni alle prescrizioni regionali.

Contenuti della Variante e prescrizioni regionali contenute nella D.G.R. n. 1551/2019

La Deliberazione del Commissario ad Acta n. 65/2018 ha proposto il testo definitivo come si riporta di seguito (barrate le disposizioni sopresse, 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.;***



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- ~~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 segg. 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.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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":

$I_{ff} = 1,0 \text{ mc/mq}$
 $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
 $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$
 $H_{max} = 7,50 \text{ m}$
 $NP = 1 + PT.$

Per le "B5":

Superficie minima del lotto edificabile: $sm = 2.500 \text{ mq}$
 Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = 0,10 \text{ mc/mq}$ 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.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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 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.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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 posseda 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;**
- garantiscano 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;**



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

- 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.

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 perimetrare 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



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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".

Nello specifico la variante proposta dal Comune di Fasano riguarda i seguenti articoli delle NTA:

1. art.45 - Destinazioni d'uso nelle zone A e A1.

La finalità della modifica è quella di consentire l'intervento di ristrutturazione edilizia, limitatamente ai cambi di destinazione d'uso nelle zone A e A1 di Fasano per favorire l'apertura di attività commerciali anche ai piani superiori in quanto il PRG vigente lo consente esclusivamente ai piani terra. In particolare negli edifici a destinazione residenziale si consente la destinazione ad "esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane" anche ai piani superiori; negli edifici a destinazione direzionale e mista "esercizi commerciali di dettaglio, ristoranti, bar e locali per attività ricreative" anche ai piani superiori. In entrambi i casi purché dotati di accesso indipendente e nel rispetto della L. 13/89.

Negli edifici a destinazione direzionale e mista anche la possibilità di insediare "agenzie di credito e di assicurazioni" ai piani superiori.

La modifica all'art.45 delle NTA del PRG riguarda anche le masserie, ville e case padronali di valore storico-ambientale individuate con apposita simbologia nelle tavole di Piano.

Si propone di consentire anche le destinazioni di cui alla L.R.n. 20 del 22/07/98, "Turismo rurale", eliminando la procedura di variante al PRG assoggettabile al controllo regionale che, alla data di adozione della variante da parte del Commissario ad Acta, era ancora prevista dalla medesima norma (attualmente superata dall'art.36 della L.R. n.52/2019).

2. art.46 - Tipi di intervento consentiti nelle zone A e A1.

Si propone, nella zona sottoposta a vincoli speciali nel centro storico di Fasano, individuata con apposito simbolo grafico nella tavola di P.R.G., di consentire anche la ristrutturazione edilizia limitatamente al cambio di destinazione d'uso, ex art. 3 comma 1 lettera a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

3. art.53 - Zone residenziali esistenti e di completamento a bassa densità - Zone omogenee di tipo B4-B5

La variante estende le destinazioni d'uso delle zone B2 anche alle zone B4 e B5: residenze, uffici privati e studi professionali, associazioni sociali, culturali, religiose e politiche,



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

commercio al dettaglio ed artigianato di servizio, ristoranti, bar ed attività ricreative così come modificate con D.G.R. n.885/2013 che integrava le destinazioni d'uso delle B2.

Inoltre la variante propone 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.

4. art. 54 - Norme particolari per le zone B1, B2, B3, B4 e B5 – Sopraelevazioni e distacchi

La variante è finalizzata a consentire la deroga alle limitazioni sull'altezza nella misura strettamente necessaria alla realizzazione del primo piano con la minima altezza utile abitabile ovvero permette la 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.

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

La modifica proposta è finalizzata a:

- consentire il cambio a destinazione residenziale per gli immobili con "destinazione non residenziale accessoria e pertinenziale delle residenze esistenti";
- permettere il cambio di destinazione d'uso da "rurale" a "residenziale";
- regolamentare i casi di onerosità dei permessi di costruire in zona agricola: il permesso di costruire 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 viene calcolata su tutta la superficie dell'abitazione;
- 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; si introduce, all'interno dell'art.67 delle NTA del PRG la disciplina dell'art.45 punto 3 lettere b1), b2), b3), b4) delle NTA del PPTR.

6. art.80 - Vincoli di salvaguardia e rispetto

La variante introduce l'art. 45 delle NTA del PPTR per i "territori costieri" interessati dal vincolo paesistico (L. 1497/39 e L.431/85).

7. art.86 - Interventi consentiti sugli edifici esistenti:

L'articolo è stato 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.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Si riportano di seguito i rilievi regionali contenuti nella D.G.R. n.1551/2019.

“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;



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- 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 fondiarie 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. [...]"



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- 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 segg. 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



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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";



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- 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".

Tavolo tecnico e istruttoria regionale

Al fine di ottemperare a quanto stabilito dalla Sentenza n. 814/2021 e disporre ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80 l'approvazione della variante, la Sezione Urbanistica con nota prot.n.11 del 3/01/2022, ha invitato il Comune di Fasano ad un confronto al fine di valutare congiuntamente i contenuti delle prescrizioni già poste nella D.G.R.n. n.1551/2019.

Il tavolo tecnico composto dal Comune di Fasano e dalla Regione Puglia, Sezione Urbanistica congiuntamente con la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio per quel che attiene ai soli territori costieri, si è svolto in tre riunioni (12/01/2022, 13/06/2022 e 16/09/2022) i cui verbali sono allegati al presente parere.

Le strutture regionali e comunali si sono confrontate in merito alle modifiche alle norme del PRG vigente adottate dal Comune, alle prescrizioni regionali e, prendendo atto dell'art.36 della L.R. n.52/2019, approvata dal Consiglio Regionale successivamente alla D.G.R. n.1551/2019, si è pervenuti ad una nuova formulazione degli articoli delle NTA.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Il suddetto art. 36 stabilisce quanto segue:

"1. A integrazione delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici comunali sono consentite le attività previste dalla legge regionale 22 luglio 1998, n. 20 (Turismo rurale), senza necessità di approvazione regionale, e dall'articolo 45, commi 3 e 4 delle norme tecniche d'attuazione del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR)".

Alla luce di detta nuova modifica legislativa, si è ritenuto di non valutare la modifica all'art.45 delle NTA del PRG relativo alle destinazioni di cui alla L.R.n. 20 del 22/07/98, "Turismo rurale".

Viceversa per quel che riguarda l'inserimento dell'art. 45 delle NTA del PPTR il Comune, viste le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della fascia costiera di Fasano e la necessità di un utilizzo della stessa ai fini turistici, ha proposto una disciplina più dettagliata e finalizzata al soddisfacimento delle esigenze della ricettività balneare del territorio.

Si riporta di seguito il testo degli articoli delle NTA del PRG, con i relativi rilievi istruttori, che si propone alla Giunta Regionale di approvare e che successivamente saranno sottoposti al Consiglio Comunale di Fasano per l'adeguamento o per eventuali controdeduzioni alle stesse (in grassetto corsivo le modifiche alla norma vigente).

In riferimento all'art.45 delle NTA del PRG, durante la riunione del 16/09/2022 del tavolo tecnico, si è pervenuti alla seguente stesura definitiva da sottoporre all'approvazione della Giunta Regionale:

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 e in quelle a destinazione residenziale-miste sono consentiti anche:

- *gli studi professionali;*
- *servizi e associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;*
- *esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane, 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..***

Nel caso di cambio di destinazione d'uso è necessario il reperimento di aree a standard ai sensi del DM 1444/68.

In caso di impossibilità di reperimento delle suddette aree nelle immediate vicinanze risulta possibile la monetizzazione con vincolo di utilizzo per il reperimento e/o l'attrezzamento di aree per standard.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Resta ferma l'acquisizione per le suddette 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.

La nuova formulazione è condivisibile in quanto consente il cambio di destinazione e l'insediamento ai piani superiori di altre funzioni, oltre la residenza, a condizione che siano reperite aree a standard ai sensi del D.M. 1444/68 o, nell'impossibilità di reperimento delle aree nelle immediate vicinanze, è permessa la monetizzazione con vincolo di utilizzo per il reperimento e/o l'attrezzamento di aree per standard. Sono state inoltre ridotte le funzioni insediabili meno compatibili con i piani superiori.

Per quel che riguarda l'art.46 delle NTA del PRG la Deliberazione di Giunta Regionale non aveva avanzato alcuna osservazione in merito e pertanto si condivide la proposta di modifica del Comune.

In relazione alla modifica operata all'art.53 delle NTA del PRG, con la D.G.R. n.1551/2019 era stata stralciata la possibilità di aggiungere le destinazioni d'uso della zona B2 anche alle zone B4 e B5 in quanto non descritte le caratteristiche morfo-tipologiche delle zone e le motivazioni per cui si rendeva necessaria detta modifica che, in fase di formazione del PRG, non era stata considerata.

Durante la riunione del 12/01 il Comune si è impegnato a motivare dettagliatamente la modifica proposta.

Considerato che nelle successive sedute del tavolo tecnico non è stata prodotta altra documentazione, si conferma il rilievo regionale contenuto nella D.G.R.n.1551/2019 che stralcia la proposta di modifica operata dal Comune all'art.53 e relativo alle destinazioni d'uso consentite.

Durante la medesima riunione il Comune, in merito alla eliminazione dell'obbligo di redazione del Piani di Recupero per la zona B5 in località Scanzossa, ha evidenziato che *"dalla attenta lettura del B.U.R.P. n. 54 del 31-3-1994 (pag. 2285) si evince chiaramente che il riferimento all'obbligo è alla zona collinare"*.

Si prende atto di quanto dichiarato dal Comune sulla chiarezza interpretativa e si ritiene di non valutare la modifica adottata dal Comune che, pertanto, non è oggetto della presente istruttoria né sarà sottoposta all'approvazione regionale.

Per quel che riguarda l'art.54 delle NTA del PRG durante la seduta del 12/01/2022, vista la prescrizione regionale contenuta nella D.G.R. n.1551/2019, il Comune ha proposto le seguente stesura, da sottoporre all'approvazione della Giunta regionale:

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.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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 a condizione che l'altezza massima dell'edificio oggetto di sopraelevazione non superi l'altezza dell'edificio contermini.***

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.

La proposta è condivisibile in quanto si permette la sopraelevazione conservando l'allineamento con gli edifici contermini.

Durante la riunione del 16/09/2022, relativamente all'art.67 delle NTA del PRG, si è pervenuti alla seguente stesura definitiva da sottoporre all'approvazione della Giunta Regionale:

Art. 67 - ZONE AGRICOLE - PRESCRIZIONI GENERALI

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



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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 d\i 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.

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;**



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

- *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, 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 e sempre nel rispetto dell'iff di 0,03 mc/mq e a condizione che non venga aumentata la dimensione della superficie impermeabilizzata esistente.

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 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.

Si condivide la suddetta formulazione dell'art.67 in quanto, diversamente dalla proposta adottata dal Comune, è finalizzata al rispetto delle densità edilizie previste dall'art.7 del D.M.1444/68 ovvero si consente il cambio di destinazione da rurale a residenziale per fabbricati rurali già esistenti purché sia ancora utilizzabile la densità fondiaria massima prevista per le abitazioni nelle zone agricole. Si permette pertanto il riuso a fini abitativi di edifici già esistenti limitando le nuove costruzioni e contenendo così il consumo di suolo.

Per quel che riguarda l'art.86 delle NTA del PRG la Deliberazione di Giunta Regionale n.1551/2019 non aveva avanzato alcuna osservazione in merito, si conferma pertanto quanto proposto dal Comune.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Per quel che riguarda i "territori costieri", visto l'art.36 della L.R.n.52/2019, durante l'incontro del 13/06/2022, dopo ampia discussione sull'opportunità di regolamentare detto ambito in funzione delle caratteristiche del territorio costiero di Fasano, il Comune, ritenendo necessario risolvere detta problematica, ha proposto un nuovo articolo, l'art.87, che disciplina compiutamente la possibile realizzazione di attrezzature di facile amovibilità nelle zone territoriali omogenee incluse nei "territori costieri". L'art.87 è formulato come di seguito e, per l'effetto, vengono eliminate le modifiche proposte agli artt.67 e 80.

Art. 87 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE INCLUSE NEI "TERRITORI COSTIERI"

Nelle zone territoriali omogenee incluse nei "territori costieri" come definiti all'art. 41, punto 1 delle Norme del PPTR, ed in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente e nello specifico dal PPTR e fatta salva la procedura di autorizzazione paesaggistica, è consentito:

- realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero anche per la somministrazione di alimenti e bevande, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, 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;
 - realizzazione di aree di sosta e parcheggio, temporanei in funzione dell'attività stagionale, 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;
- I manufatti amovibili, devono essere realizzati senza alterare l'assetto morfologico dei luoghi, evitando l'alterazione e compromissione del litorale, o che l'ingombro che interferisca con l'accessibilità e la fruizione visiva del mare.*

La superficie complessiva dei manufatti amovibili, non può superare il limite massimo del 30% della superficie del lotto e comunque in tutti i casi non può superare i 200 metri quadrati.

La superficie complessiva di cui al comma precedente può essere chiusa al massimo per il 50%, mentre la rimanente parte deve risultare aperta almeno su tre lati; eventuali depositi e/o servizi (anche sanitari) devono essere ricompresi nel 50% della superficie chiusa.

Tutte le strutture devono avere caratteristiche strutturali e dimensionali tali da consentirne la facile amovibilità e facile rimozione, e, quindi, realizzate con il semplice assemblaggio di elementi componibili, integralmente recuperabili, senza l'utilizzo di materiali cementanti di qualsiasi genere.

La durata delle autorizzazioni per la installazione di strutture amovibili per la balneazione o connesse e strumentali alla balneazione, in analogia con l'efficacia del provvedimento paesaggistico e fatte salve eventuali prescrizioni in termini di mantenimento annuale in loco delle strutture amovibili, avrà durata pari a 5 (cinque) anni a partire dalla data di inizio lavori. In analogia con quanto disposto dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/01 l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dal rilascio dell'atto unico SUAP.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

La possibilità del mantenimento annuale in loco delle strutture amovibili, in funzione delle condizioni meteorologiche favorevoli alla garanzia di stabilità delle stesse essendo prive di ancoraggi fissi al suolo, potrà essere previsto coerentemente con le ordinanze balneari e con le specifiche prescrizioni degli Enti competenti alla tutela paesaggistica.

In merito si rappresenta che la formulazione proposta dell'art.87 è condivisibile a condizione che il Comune motivi la scelta sulle dimensioni stabilite per i manufatti amovibili: 30% della superficie del lotto e massima superficie di 200 mq.

Il dimensionamento dei manufatti amovibili, così come dei parcheggi stagionali, dovrà pertanto essere dimostrato attraverso valutazioni basate sia sull'utenza delle attività balneari che sulla capacità di carico della fascia costiera con particolare riguardo alle caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche della stessa.

Osservazioni e istruttoria regionale

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.

Le stesse sono di seguito riportate sinteticamente, unitamente alle controdeduzioni proposte dall'UTC ed alle determinazioni del Commissario ad acta.

1. Nota prot.33107 del 31/07/2018:

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 dell'UTC:

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.

Determinazioni del Commissario ad acta:

Non accoglimento in quanto "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".

2. Nota prot. n.33375 del 2/08/2018 integrata con nota prot. n.37585 del 6/09/2018 a firma del dirigente dell'UTC:

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 dell'UTC:

Si ribadisce quanto preliminarmente precisato e pertanto resta valida la propria osservazione ad integrazione e sostituzione di quella indicata al punto avente prot.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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.

Determinazioni del Commissario ad acta:

Accoglimento con alcune puntualizzazioni.

3. Nota prot. n.33900 del 6/08/2018:
L'osservante propone di eliminare la previsione normativa che vieta la conversione delle superfici con destinazioni residenziali ad altre destinazioni.

Controdeduzione dell'UTC:

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.

Determinazioni del Commissario ad acta:

Non accoglimento in quanto *"l'osservazione appare ininfluente rispetto alle destinazioni espressamente consentite dallo stesso art.51"*.

4. Nota prot. n. 33967 del 6/08/2018:
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 dell'UTC:

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".

Determinazioni del Commissario ad acta:

Non accoglimento 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"*.

In riferimento alle osservazioni pervenute al Comune si condividono le determinazioni del Commissario ad acta in merito alle osservazioni n.1,3 e 4.

Per quel che riguarda l'osservazione n.2, poiché le modifiche proposte dalla stessa, condivise dal Commissario ad acta, sono state successivamente disciplinate dall'art.36 della L.R. n.52/2019 si ritiene di non esprimersi anche alla luce delle considerazioni e della nuova formulazione delle NTA che si propone per l'approvazione della Giunta Regionale.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA****Aspetti Ambientali**

Per quel che riguarda gli adempimenti in materia di VAS ai sensi del D.lgs.152/2006, della L.R. n.44/2012 e del R.R. n.18/2013, in data 22/06/2018 il Comune ha provveduto alla registrazione al Portale Ambientale della Regione Puglia (codice VAS-1378-REG-074007-018); la procedura si è conclusa e la variante in esame, così come adottata dal Commissario ad acta, non risulta selezionata.

Tuttavia, vista la nuova formulazione delle NTA, si invita il Comune a verificare 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 Regolamento Regionale n.18/2013 qualora ne ricorrano le condizioni.

Conclusioni

Alla luce delle modifiche proposte e condivise durante il tavolo tecnico tra Comune di Fasano e Regione Puglia, e delle precisazioni contenute nel presente parere si propone alla Giunta Regionale di approvare la variante normativa alle NTA del PRG adottata dal Comune di Fasano con Deliberazioni del Commissario ad acta n.44 e 65 del 2018 con la seguente formulazione definitiva:

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 e in quelle a destinazione residenziale-miste sono consentiti anche:

- *gli studi professionali;*
- *servizi e associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;*
- *esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane, 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..*

Nel caso di cambio di destinazione d'uso è necessario il reperimento di aree a standard ai sensi del DM 1444/68.

In caso di impossibilità di reperimento delle suddette aree nelle immediate vicinanze risulta possibile la monetizzazione con vincolo di utilizzo per il reperimento e/o l'attrezzamento di aree per standard.

Resta ferma l'acquisizione per le suddette 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



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

(zonizzazione acustica) e della pianificazione comunale in materia di mobilità sostenibile ove presente.

[...]

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. 3 comma 1 lettera a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

[...]

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 a condizione che l'altezza massima dell'edificio oggetto di sopraelevazione non superi l'altezza dell'edificio contermina.

Art. 67 - ZONE AGRICOLE - PRESCRIZIONI GENERALI

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



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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 d\i 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.

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;*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- *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, 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 e sempre nel rispetto dell'iff di 0,03 mc/mq e a condizione che non venga aumentata la dimensione della superficie impermeabilizzata esistente.

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 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.

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..



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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.

Art. 87 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE INCLUSE NEI "TERRITORI COSTIERI"

Nelle zone territoriali omogenee incluse nei "territori costieri" come definiti all'art. 41, punto 1 delle Norme del PPTR, ed in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente e nello specifico dal PPTR e fatta salva la procedura di autorizzazione paesaggistica, è consentito:

- *realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero anche per la somministrazione di alimenti e bevande, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, 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;*
- *realizzazione di aree di sosta e parcheggio, temporanei in funzione dell'attività stagionale, 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;*

I manufatti amovibili, devono essere realizzati senza alterare l'assetto morfologico dei luoghi, evitando l'alterazione e compromissione del litorale, o che l'ingombro che interferisca con l'accessibilità e la fruizione visiva del mare.

La superficie complessiva dei manufatti amovibili, non può superare il limite massimo del 30% della superficie del lotto e comunque in tutti i casi non può superare i 200 metri quadrati.

La superficie complessiva di cui al comma precedente può essere chiusa al massimo per il 50%, mentre la rimanente parte deve risultare aperta almeno su tre lati; eventuali depositi e/o servizi (anche sanitari) devono essere ricompresi nel 50% della superficie chiusa.

Tutte le strutture devono avere caratteristiche strutturali e dimensionali tali da consentirne la facile amovibilità e facile rimozione, e, quindi, realizzate con il semplice assemblaggio di



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

elementi componibili, integralmente recuperabili, senza l'utilizzo di materiali cementanti di qualsiasi genere.

La durata delle autorizzazioni per la installazione di strutture amovibili per la balneazione o connesse e strumentali alla balneazione, in analogia con l'efficacia del provvedimento paesaggistico e fatte salve eventuali prescrizioni in termini di mantenimento annuale in loco delle strutture amovibili, avrà durata pari a 5 (cinque) anni a partire dalla data di inizio lavori. In analogia con quanto disposto dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/01 l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dal rilascio dell'atto unico SUAP.

La possibilità del mantenimento annuale in loco delle strutture amovibili, in funzione delle condizioni meteorologiche favorevoli alla garanzia di stabilità delle stesse essendo prive di ancoraggi fissi al suolo, potrà essere previsto coerentemente con le ordinanze balneari e con le specifiche prescrizioni degli Enti competenti alla tutela paesaggistica.

Per detto ultimo articolo dovrà essere dimostrato il dimensionamento delle superfici da destinare a strutture amovibili e a parcheggi stagionali attraverso valutazioni basate sull'utenza delle attività balneari e sulla capacità ricettiva dell'ambiente in cui si collocano con particolare riguardo alla salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche del territorio.

Si invita inoltre il Comune a verificare 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 Regolamento Regionale n.18/2013 qualora ne ricorrano le condizioni.

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



Maria Macina
17.01.2023
12:19:38
GMT+01:00

La Dirigente della Sezione
Urbanistica
(ing. **Francesca Pace**)



Francesca Pace
18.01.2023
10:39:53
GMT+00:00

Verbale del tavolo tecnico tra Sezione Urbanistica e Comune di Fasano: Variante alle NTA del PRG di cui alla Deliberazione del Commissario ad acta n.65/2018.

Il giorno 12/01/2022, alle ore 11, presso la sede regionale in via Gentile 52 a Bari, si è tenuto un incontro convocato dalla Sezione Urbanistica regionale con nota prot.n. 11 del 3/01/2022, finalizzato al confronto con il Comune in merito alla Sentenza n.814/2021 del TAR Puglia – Lecce, Sezione Prima che ha annullato la D.G.R. n.1551/2019.

Sono presenti, per la Regione Puglia: l'ing. Francesca Pace dirigente della Sezione Urbanistica e l'arch. Maria Macina, funzionario della Sezione Urbanistica; per il Comune: il Sindaco, dott. Francesco Zaccaria, il dirigente del Settore Urbanistica, ing. Leonardo D'Adamo e il Segretario Generale, dott. Alfredo Mignozzi.

Preliminarmente si dà lettura della Sentenza sopra citata che ha accolto il ricorso del Comune di Fasano annullando la Deliberazione n.1551/2019 con cui la Giunta Regionale ha approvato la variante urbanistica con modifiche e stralci alla proposta del Comune.

La Sentenza ha accolto il ricorso osservando che *“nella peculiare e composita vicenda in esame, in ogni caso, a prescindere dalla legittimità sostanziale delle modifiche e degli stralci apportati dalla Regione Puglia alla variante urbanistica approvata dal Comune di Fasano, la Regione medesima non avrebbe potuto tout court provvedere unilateralmente, con la inammissibile chiusura del procedimento in questione, alla definitiva approvazione di detta variante come emendata in sede regionale (con ogni evidenza ben diversa da quella approvata dal civico Ente); ma avrebbe dovuto, invece (come condivisibilmente censurato dal Comune ricorrente, il quale invoca in limine, appunto, essenzialmente, la restituzione degli atti), in ossequio al disposto dell'art.16 della legge regionale n.56/80 e al principio di leale collaborazione tra enti copianificatori, prima dell'approvazione definitiva del testo così emendato in sede regionale, restituire (rinviare, appunto) gli atti al Comune, in guisa da lasciare integro ed impregiudicato il potere del civico Ente di riproporre o meno una nuova disciplina urbanistica e/o - anche- di modificare il precedente deliberato, nonché ai fini dell'esperienza della fase necessaria di interlocuzione istituzionale, per consentire allo stesso di adottare le (imprescindibili) decisioni di competenza sulle modifiche regionali apportate; e tanto pure eventualmente adeguandosi (in tutto o in parte) alle impartite prescrizioni regionali (anche procedurali)”, disponendo “l'annullamento della deliberazione della Giunta Regionale pugliese n. 1551 del 2 agosto 2019, relativamente alle “specificazioni” di cui ai punti “A” e “B” della recepita Relazione dell'Assessore regionale alla Pianificazione territoriale (come richiesto), ai fini del riesercizio dell'azione amministrativa, con il rinvio formale degli atti al Comune di Fasano (qualora la Regione Puglia riterrà, in sede di riesercizio dell'azione amministrativa, di confermare le “specificazioni” già approvate), per l'espletamento, da parte di quest'ultimo, delle necessarie relative valutazioni di competenza e degli adempimenti procedurali, ovvero per le eventuali pertinenti controdeduzioni (anche eventualmente in ordine agli adempimenti formali), relativi alle “specificazioni” di cui alla impugnata deliberazione della Giunta Regionale n. 1551 del 2 agosto 2019, salve e impregiudicate, all'esito, le ulteriori determinazioni regionali”.*

Pertanto, poiché la Regione dovrà disporre nuovamente, ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80, l'approvazione della variante e rinviare formalmente gli atti al Comune di Fasano per le eventuali controdeduzioni, si conviene di valutare congiuntamente i contenuti delle prescrizioni già poste nella D.G.R.n. n.1551/2019 anche alla luce della intervenuta normativa di cui all'art.36 della L.R. n.52/2019.

In proposito il Comune propone di valutare la possibilità di escludere dall'esame regionale l'integrazione all'art.45 delle NTA del PRG, lì dove si inserisce il riferimento alla L.R.n.20/98, e la modifica agli artt.67 e 80 dove sono state riportate le prescrizioni del PPTR per i “territori costieri” in quanto superate dall'art.36 della L.R.n.52/2019.

La Sezione Urbanistica si riserva di valutare tale possibilità.

Il comune preferirebbe che la norma relativa all'art. 45 delle NTA del PPRT venisse esplicitata anche nella modifica introdotta all'art. 67 delle NTA allegata al PRG vigente.

Si procede all'esame delle ulteriori modifiche adottate dal Comune e delle osservazioni regionali.

Nello specifico:

- *art. 45 – Destinazioni d'uso delle zone "A" e "A1"*: la modifica proposta è finalizzata a consentire negli edifici a funzione residenziale la possibilità di insediare esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane anche ai piani superiori e non solo al piano terra così come precedentemente previsto dal PRG; negli edifici a funzione direzionale e mista la proposta prevede la possibilità di insediare esercizi commerciali di dettaglio, ristoranti, bar e locali per attività ricreative anche ai piani superiori e non solo al piano terra così come precedentemente previsto dal PRG.

Con la Deliberazione n.1551/2019 la Giunta Regionale aveva limitato le altre destinazioni differenti da quelle residenziali, ad una superficie massima del 25% dell'edificio e integrato l'art.45 come segue:

"Resta ferma l'acquisizione per le suddette 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".

La Sezione Urbanistica specifica che nella D.G.R. n.1551/2019 era stata fissata la quota max del 25% da destinare alle altre destinazioni, differenti da quella residenziale, 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 ai servizi strettamente connessi alla residenza.

Il Comune non condivide la precisazione per le seguenti motivazioni.

L'art. 3. Ultimo comma del DM 1444/68 testualmente recita: "(.....)Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Nel caso di specie la norma specifica la possibilità di variare la destinazione residenziale in altre destinazioni strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) pertanto è da intendersi migliorativa.

La Sezione Urbanistica ribadisce che per le "destinazioni residenziali" debba essere conservata detta limitazione in quanto la variante non propone la modifica della destinazione di zona. Il limite percentuale può essere eliminato per le destinazioni miste.

Il comune prende atto della modifica accolta parzialmente da parte della regione ma da un punto di vista procedurale e fa rilevare che trattasi di diposizione inserita autonomamente dalla stessa e non richiesta da parte di questo ente nè contenuta in alcun disposto normativo.

- *art.46 - Tipi di intervento consentiti nelle zone A e A1*: propone di consentire la ristrutturazione edilizia limitatamente al cambio di destinazione d'uso; la Deliberazione di Giunta regionale non aveva avanzato alcuna osservazione in merito.
- *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.

Con la D.G.R. n.1551/2019 era stata stralciata questa possibilità in quanto non sufficientemente motivata; nella Relazione non sono state descritte le caratteristiche morfo-tipologiche delle zone e le motivazioni per cui si rendeva necessaria detta modifica che, in fase di formazione del PRG, non era stata considerata.

La Sezione Urbanistica conferma le osservazioni contenute nella D.G.R. e il Comune si impegna a motivare dettagliatamente la modifica proposta.

Inoltre il Comune proponeva 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 di una variante al PRG.

Con la D.G.R. n.1551/2019 la possibilità di evitare il Piano di recupero nella zona cosiddetta "Scanzossa" è stata ritenuta non accoglibile in quanto la proposta di variante non allegava una cartografia riportante la perimetrazione della zona in esame ed una analisi dello stato di fatto e di conservazione dell'area che motivasse la proposta e dimostrasse l'inutilità del Piano di Recupero disposto dal PRG.

Premesso di essere disponibile alla predisposizione dell'elaborato richiesto, il Comune ritiene di evidenziare che a pag. 2285 del B.U.R.P. n. 54 del 31-3-1994 di adozione del PRG vigente si riporta:

C1) Tav. n. 14 – Zonizzazione fascia collinare

In detto elaborato si inserisce quanto segue:

1) *Con riferimento alle zone omogenee di tipo B5, ubicate rispettivamente in località Lamie di Olimpia, a confine con il Comune di Locorotondo (Contrada comunale Bosco Talinaro), a confine con il Comune di Castellana, già tipizzate nel PRG vigente zona agricola, le predette aree in uno alle previsioni dei correlati servizi di quartiere, delimitate in rosso nel presente elaborato sono stralciate dalle previsioni di piano in quanto incompatibili con le esigenze di tutela e salvaguardia di un territorio di notevole valenza paesaggistica ed ambientale.*

Le stesse aree si ritipizzano d'ufficio zona omogenea di tipo E2 - zona a parco agricolo produttivo".

2) *Gli interventi edilizi nelle zone rimanenti restano subordinati alla redazione ed approvazione nelle forme di legge di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata per comparti delimitati da viabilità pubblica (da individuarsi specificatamente nella fase delle controdeduzioni) e con obbligo di censire le ville storiche.*

3) *Nelle more dei piani di recupero, per l'edilizia esistente sono consenti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia, senza ampliamenti e/ o aumenti di cubatura.*

Dalla lettura del predetto articolato si evidenzia in modo palese che il riferimento è alla zona collinare.

La Sezione Urbanistica, prendendo atto di quanto dichiarato dal Comune sulla chiarezza interpretativa, ritiene di non valutare la modifica adottata dal Comune.

- *art.54 - Norme particolari per le zone B1, B2, B3, B4 e B5 - sopraelevazioni e distacchi:* il Comune modificava l'articolo in modo tale da 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.

Con la D.G.R. n.1551/2019 non si condivideva la possibilità di derogare all'altezza massima in quanto la modifica proposta dal Comune non consentirebbe il rispetto del profilo medio dei fabbricati esistenti.

Il Comune non condivide le precisazioni contenute nella D.G.R. n.1551/2019 riproponendo il predetto articolo non essendo motivata da alcun vincolo o divieto normativo oltre a vanificare la finalità della stessa modifica di consentire la prevista sopraelevazione impedita a volte per il superamento di alcuni cm.

Pertanto si ripropone la modifica eventualmente modificandola nel modo seguente:

“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 a condizione che l'altezza massima dell'edificio oggetto di sopraelevazione non superi l'altezza dell'edificio contermina”.

La Sezione Urbanistica ritiene, a seguito delle precisazioni fornite dal Comune, di proporre alla Giunta Regionale l'approvazione della modifica come indicata dal Comune.

- *art.67 - Zone agricole - Prescrizioni generali (cambio di destinazione d'uso e onerosità del titolo abilitativo):* la variante consentiva cambi di destinazione d'uso in zona agricola e la Giunta Regionale aveva precisato quanto utile al rispetto delle densità edilizie previste dall'art.7 del D.M.1444/68 ovvero la massima densità fondiaria per le abitazioni nelle zone agricole.

Il Comune ritiene di non proporre osservazioni alle prescrizioni regionali contenute nella D.G.R. n.1551/2019.

- *art.86 - Interventi consentiti sugli edifici esistenti:* la variante aveva introdotto ex novo questo articolo 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; la Deliberazione di Giunta regionale non aveva avanzato alcuna osservazione in merito.

Alle ore 12 si conclude la riunione.

Di quanto innanzi si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto.

dott. Francesco Zaccaria	 ZACCARIA FRANCESCO COMUNE DI FASANO SINDACO 03.03.2022 14:05:18 GMT+01:00	_____
ing. Leonardo D'Adamo	Firmato digitalmente da: Leonardo D'Adamo Organizzazione: COMUNE DI FASANO/00182990747	_____
dott. Alfredo Mignozzi	Motivo: Dirigente - decreto sindacale n.10 del 31/12/2020	
ing. Francesca Pace	Data: 03/03/2022 12:08:54  Francesca Pace 06.04.2022 12:42:17 GMT+00:00	_____
arch. Maria Macina	 Maria Macina 08.03.2022 14:11:39 GMT+01:00	_____

Verbale del secondo tavolo tecnico tra Sezione Urbanistica, sezione Paesaggio e Comune di Fasano: Variante alle NTA del PRG di cui alla Deliberazione del Commissario ad acta n.65/2018.

Il giorno 13/06/2022, alle ore 10, presso la sede regionale in via Gentile 52 a Bari, si è tenuto un incontro (convocato per le vie brevi) finalizzato al confronto con il Comune di Fasano per individuare una soluzione condivisa per dare esecuzione a quanto statuito con Sentenza n.814/2021 del TAR Puglia – Lecce, Sezione Prima, che ha annullato la D.G.R. n.1551/2019.

Sono presenti:

- per la Regione Puglia l'ing. Francesca Pace dirigente e l'arch. Maria Macina funzionario della Sezione Urbanistica, l'arch. Vincenzo Lasorella dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- per il Comune il Sindaco dott. Francesco Zaccaria, il Segretario Generale dott. Alfredo Mignozzi, il dirigente del Settore Urbanistica ing. Leonardo D'Adamo, il coordinatore dell'RTP incaricato per la progettazione del PUG arch. Nicola F. Fuzio, e l'assessore del Settore Urbanistica Antonio Pagnelli.

Facendo seguito e riferimento a quanto concordato nel precedente incontro del 12.01.2022, trasfuso nel verbale redatto in pari data e da intendersi qui integralmente riportato e trascritto, il Comune di Fasano, considerato che è in atto il procedimento di approvazione della variante alle NTA del PRG vigente, ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80, ritiene necessario proporre le seguenti modifiche e integrazioni relativamente alla problematica legata ai "Territori costieri" attraverso l'introduzione nelle NTA del PRG vigente (anche in esito ai recenti sviluppi normativi) di una norma che disciplini compiutamente la possibile realizzazione di attrezzature di facile amovibilità nelle zone territoriali omogenee incluse nei "territori costieri".

La Regione Puglia ritiene che tutti gli interventi, seppure temporanei e di facile amovibilità, in coerenza con la disciplina già prevista dall'art. 45 delle NTA del PPTR, dovranno essere realizzati nel rispetto degli elementi paesaggistici ed ambientali esistenti e finalizzati anche alla riduzione o mitigazione del carico antropico esistente sulla costa, agevolando la fruibilità sostenibile della fascia costiera fasane.

Si condivide pertanto l'inserimento dell'art.87 delle NTA come di seguito riportato.

Art. 87 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE INCLUSE NEI "TERRITORI COSTIERI"

Nelle zone territoriali omogenee incluse nei "territori costieri" come definiti all'art. 41, punto 1 delle Norme del PPTR, ed in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente e nello specifico dal PPTR e fatta salva la procedura di autorizzazione paesaggistica, è consentito:

- *realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero anche per la somministrazione di alimenti e bevande, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, 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;*
- *realizzazione di aree di sosta e parcheggio, temporanei in funzione dell'attività stagionale, 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;*

I manufatti amovibili, devono essere realizzati senza alterare l'assetto morfologico dei luoghi, evitando l'alterazione e compromissione del litorale, o che l'ingombro che interferisca con l'accessibilità e la fruizione visiva del mare.

La superficie complessiva dei manufatti amovibili, non può superare il limite massimo del 30% della superficie del lotto e comunque in tutti i casi non può superare i 200 metri quadrati.






La superficie complessiva di cui al comma precedente può essere chiusa al massimo per il 50%, mentre la rimanente parte deve risultare aperta almeno su tre lati; eventuali depositi e/o servizi (anche sanitari) devono essere ricompresi nel 50% della superficie chiusa.

Tutte le strutture devono avere caratteristiche strutturali e dimensionali tali da consentirne la facile amovibilità e facile rimozione, e, quindi, realizzate con il semplice assemblaggio di elementi componibili, integralmente recuperabili, senza l'utilizzo di materiali cementanti di qualsiasi genere.

La durata delle autorizzazioni per la installazione di strutture amovibili per la balneazione o connesse e strumentali alla balneazione, in analogia con l'efficacia del provvedimento paesaggistico e fatte salve eventuali prescrizioni in termini di mantenimento annuale in loco delle strutture amovibili, avrà durata pari a 5 (cinque) anni a partire dalla data di inizio lavori. In analogia con quanto disposto dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/01 l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dal rilascio dell'atto unico SUAP.

La possibilità del mantenimento annuale in loco delle strutture amovibili, in funzione delle condizioni meteorologiche favorevoli alla garanzia di stabilità delle stesse essendo prive di ancoraggi fissi al suolo, potrà essere previsto coerentemente con le ordinanze balneari e con le specifiche prescrizioni degli Enti competenti alla tutela paesaggistica.

Alle ore 12 si conclude la riunione.

Di quanto innanzi si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto.

dott. Francesco Zaccaria

dott. Alfredo Mignozzi

ing. Leonardo D'Adamo

dott. Antonio Pagnelli

arch. Nicola F. Fuzio

ing. Francesca Pace

arch. Maria Macina

arch. Vincenzo Lasorella

Verbale del terzo tavolo tecnico tra Sezione Urbanistica e Comune di Fasano: Variante alle NTA del PRG di cui alla Deliberazione del Commissario ad acta n.65/2018.

Il giorno 16.09.2022, alle ore 10, presso la sede regionale in via Gentile 52 a Bari, si è tenuto un ulteriore incontro finalizzato al confronto con il Comune di Fasano per individuare una soluzione condivisa per dare esecuzione a quanto statuito con Sentenza n.814/2021 del TAR Puglia – Lecce, Sezione Prima, che ha annullato la D.G.R. n.1551/2019.

Sono presenti:

- per la Regione Puglia l'ing. Francesca Pace dirigente e l'arch. Maria Macina funzionario della Sezione Urbanistica;
- per il Comune il Sindaco dott. Francesco Zaccaria, il Segretario Generale dott. Alfredo Mignozzi, il dirigente del Settore Urbanistica ing. Leonardo D'Adamo, il coordinatore dell'RTP incaricato per la progettazione del PUG arch. Nicola F. Fuzio, e l'assessore del Settore Urbanistica Antonio Pagnelli.

Facendo seguito e riferimento a quanto concordato nei precedenti incontri del 12.01.2022 e del 13.06.2022, il cui contenuto è stato trasfuso nei relativi verbali redatti in pari data e da intendersi qui integralmente riportati e trascritti, il Comune di Fasano, considerato che è in atto il procedimento di approvazione della variante alle NTA del PRG vigente, ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80, ritiene necessario, ai fini della definitiva approvazione apportare le seguenti modifiche e integrazioni.

DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "A" E "A1"

Il Comune non condivide l'inserimento della limitazione del cambio di destinazione d'uso, fissata al 25%, in quanto renderebbe inapplicabile la norma, considerata la ridotta dimensione dei locali esistenti nel centro storico, oltre ad essere di difficile applicazione così come formulata, a ciò si aggiunga che non sembra esserci alcun riferimento normativo che imponga tale limite.

Invero, l'unico dato normativo è rappresentato dall'art. 3, ultimo comma, del DM 1444/68 che testualmente recita:

"(.....)Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)."

Trattasi comunque di una norma di carattere generale applicabile a tutte le zone omogenee – ormai datata 1968 – e che non tiene conto della rivitalizzazione e al contempo riqualificazione del centro storico.

Quindi propone l'integrazione dell'articolo 45 delle NTA come di seguito riportato.

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 e in quelle a destinazione residenziale-miste sono consentiti anche:

- gli studi professionali;
- servizi e associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;

- *esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane, 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..*

Nel caso di cambio di destinazione d'uso è necessario il reperimento di aree a standard ai sensi del DM 1444/68. In caso di impossibilità di reperimento delle suddette aree nelle immediate vicinanze risulta possibile la monetizzazione con vincolo di utilizzo per il reperimento e/o l'attrezzamento di aree per standard.

Resta ferma l'acquisizione per le suddette 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.

Per le ZONE AGRICOLE si conviene che la modifica dell'art.67 debba essere come di seguito riportata (in grassetto la integrazione all'articolo):

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 d'ivi 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.

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, 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 e sempre nel rispetto dell'iff di 0,03 mc/mq e a condizione che non venga aumentata la dimensione della superficie impermeabilizzata esistente.

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 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.

Alle ore 12.30 si conclude la riunione.

Di quanto innanzi si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto.

dott. Francesco Zaccaria

dott. Alfredo Mignozzi

ing. Leonardo D'Adamo

dott. Antonio Pagnelli

arch. Nicola F. Fuzio

ing. Francesca Pace

arch. Maria Macina



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

PARERE TECNICO

COMUNE DI FASANO

**Variante ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80 alle NTA del PRG.
Deliberazione del Commissario ad Acta n.44 /2018 e n.65/2018.**

Premesso che:

- con Delibera n. 1551 del 02.08.2019 (pubblicata sul BURP n. 105 del 13.09.2019) la Giunta Regionale ha approvato ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980 con le specificazioni di cui alle lett. A. della suddetta Delibera la 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), come proposta dal Comune di Fasano ed adottata con Deliberazione del Commissario ad Acta n.65/2018.
- con successiva Delibera n. 2353 del 16.12.2019 (pubblicata sul BURP n. 12 del 28.1.2020) la Giunta Regionale ha rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 65/2018 con le specificazioni di cui al punto "Conclusioni" che qui si riportano integralmente:

"Si premette che restano ferme in ogni caso le disposizioni normative di cui al PPTR approvato con DGR 176/2015 in quanto il vigente PRG del Comune di Fasano non risulta adeguato al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR). Dato atto di quanto riportato tra i rilievi regionali di cui al punto A) della DGR 1551/2019 e fatti salvi gli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, si propone alla Giunta di rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la Variante delle NTA del PRG di Fasano, alla condizione che il Comune di Fasano modifichi il secondo comma dell'art. 46 delle NTA del PRG come variato con Delibere del Commissario ad Acta n. 44 del 25.05.2018 e n. 65 del 04.10.2018, nel seguente modo:

- *dopo le parole "di ristrutturazione edilizia" sia aggiunto quanto segue:
"senza demolizione e ricostruzione"*
- *dopo le parole "l'art. 3 comma 1 lettera a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. " sia aggiunto il seguente capoverso:
"I suddetti interventi devono garantire la coerenza con i caratteri identitari e morfologici riconoscibili del centro storico di Fasano, nonché devono garantire e assicurare la conservazione e valorizzazione di segni e tracce che testimoniano la stratificazione storica dell'insediamento."*

- con nota prot n. 145/182 del 13.01.2020 la suddetta Delibera è stata trasmessa al Comune.

Considerato che il Comune ha proposto Ricorso n. 1693 del 2019 dinanzi al TAR – Puglia per l'annullamento della sola DGR n.1551/2019 e con Sentenza n. 814/2021 il TAR Puglia

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

– Lecce, Sezione Prima ha accolto il ricorso del Comune di Fasano annullando la suddetta Delibera osservando quanto segue:

“nella peculiare e composita vicenda in esame, in ogni caso, a prescindere dalla legittimità sostanziale delle modifiche e degli stralci apportati dalla Regione Puglia alla variante urbanistica approvata dal Comune di Fasano, la Regione medesima non avrebbe potuto tout court provvedere unilateralmente, con la inammissibile chiusura del procedimento in questione, alla definitiva approvazione di detta variante come emendata in sede regionale (con ogni evidenza ben diversa da quella approvata dal civico Ente); ma avrebbe dovuto, invece (come condivisibilmente censurato dal Comune ricorrente, il quale invoca in limine, appunto, essenzialmente, la restituzione degli atti), in ossequio al disposto dell’art.16 della legge regionale n.56/80 e al principio di leale collaborazione tra enti copianificatori, prima dell’approvazione definitiva del testo così emendato in sede regionale, restituire (rinviare, appunto) gli atti al Comune, in guisa da lasciare integro ed impregiudicato il potere del civico Ente di riproporre o meno una nuova disciplina urbanistica e/o - anche- di modificare il precedente deliberato, nonché ai fini dell’esperienza della fase necessaria di interlocuzione istituzionale, per consentire allo stesso di adottare le (imprescindibili) decisioni di competenza sulle modifiche regionali apportate; e tanto pure eventualmente adeguandosi (in tutto o in parte) alle impartite prescrizioni regionali (anche procedurali)”, disponendo “l’annullamento della deliberazione della Giunta Regionale pugliese n. 1551 del 2 agosto 2019, relativamente alle “specificazioni” di cui ai punti “A” e “B” della recepita Relazione dell’Assessore regionale alla Pianificazione territoriale (come richiesto), ai fini del riesercizio dell’azione amministrativa, con il rinvio formale degli atti al Comune di Fasano (qualora la Regione Puglia riterrà, in sede di riesercizio dell’azione amministrativa, di confermare le “specificazioni” già approvate), per l’espletamento, da parte di quest’ultimo, delle necessarie relative valutazioni di competenza e degli adempimenti procedurali, ovvero per le eventuali pertinenti controdeduzioni (anche eventualmente in ordine agli adempimenti formali), relativi alle “specificazioni” di cui alla impugnata deliberazione della Giunta Regionale n. 1551 del 2 agosto 2019, salve e impregiudicate, all’esito, le ulteriori determinazioni regionali.”

Al fine di ottemperare a quanto stabilito dalla Sentenza n. 814/2021 e disporre ai sensi dell’art. 16 della LR n.56/80 l’approvazione della variante, la Sezione Urbanistica regionale con nota prot. n. 11 del 3.01.2022, ha invitato il Comune ad un confronto al fine di valutare congiuntamente i contenuti delle prescrizioni già poste nella DGR n. n.1551/2019.

Il tavolo tecnico composto dal Comune e dalla Regione Puglia, Sezione Urbanistica congiuntamente con la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio per quel che attiene ai soli territori costieri, si è svolto in tre riunioni (12.01.2022, 13.06.2022 e 16.09.2022). In particolare la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha partecipato al tavolo tecnico che si è tenuto in data 13.06.2022.

Le strutture regionali e comunali si sono confrontate in merito alle modifiche alle norme del PRG vigente adottate dal Comune, alle prescrizioni regionali e, prendendo atto dell’art. 36 della LR n. 52/2019, approvata dal Consiglio Regionale successivamente alla



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

DGR n.1551/2019, si è pervenuti ad una nuova formulazione degli articoli delle NTA. Il suddetto art. 36 stabilisce quanto segue:

"A integrazione delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici comunali sono consentite le attività previste dalla legge regionale 22 luglio 1998, n. 20 (Turismo rurale), senza necessità di approvazione regionale, e dall'articolo 45, commi 3 e 4 delle norme tecniche d'attuazione del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR), salvo che il comune interessato non esprima la volontà di non avvalersene con delibera del consiglio comunale".

Alla luce di tale nuova modifica legislativa, si è ritenuto di non valutare la modifica all'art. 45 delle NTA del PRG relativo alle destinazioni di cui alla LR n. 20 del 22/07/98, "Turismo rurale". Viceversa per quel che riguarda l'inserimento dell'art. 45 delle NTA del PPTR il Comune, viste le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della fascia costiera di Fasano e la necessità di un utilizzo della stessa ai fini turistici, ha proposto una disciplina finalizzata al soddisfacimento delle esigenze della ricettività balneare del territorio.

Preliminarmente si rileva che con Delibera n. 1551 del 02.08.2019 al punto A) della suddetta DGR n. 1551 del 02.08.2019 tra i rilievi regionali è riportato quanto segue:

"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. (...)."

Nel merito del Bene Paesaggistico "Territori costieri", visto l'art. 36 della LR. n.52/2019, durante l'incontro del 13.06.2022, dopo ampia discussione sull'opportunità di regolamentare detto ambito in funzione delle caratteristiche del territorio costiero di Fasano, il Comune, ritenendo necessario risolvere detta problematica, ha proposto un nuovo articolo, l'art. 87, che disciplina la possibile realizzazione di attrezzature di facile amovibilità nelle zone territoriali omogenee incluse nei "territori costieri".

L'art. 87 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE INCLUSE NEI "TERRITORI COSTIERI" è formulato come di seguito e, per l'effetto, vengono quindi eliminate le modifiche proposte con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 65/2018 all'art. 67 – ZONE AGRICOLE e all'art. 80 VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

“Art. 87 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE INCLUSE NEI “TERRITORI COSTIERI”

Nelle zone territoriali omogenee incluse nei “territori costieri” come definiti all’art. 41, punto 1 delle Norme del PPTR, ed in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente e nello specifico dal PPTR e fatta salva la procedura di autorizzazione paesaggistica, è consentito:

- *realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero anche per la somministrazione di alimenti e bevande, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, 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;*
- *realizzazione di aree di sosta e parcheggio, temporanei in funzione dell’attività stagionale, 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;*

I manufatti amovibili, devono essere realizzati senza alterare l’assetto morfologico dei luoghi, evitando l’alterazione e compromissione del litorale, o che l’ingombro che interferisca con l’accessibilità e la fruizione visiva del mare.

La superficie complessiva dei manufatti amovibili, non può superare il limite massimo del 30% della superficie del lotto e comunque in tutti i casi non può superare i 200 metri quadrati.

La superficie complessiva di cui al comma precedente può essere chiusa al massimo per il 50%, mentre la rimanente parte deve risultare aperta almeno su tre lati; eventuali depositi e/o servizi (anche sanitari) devono essere ricompresi nel 50% della superficie chiusa.

Tutte le strutture devono avere caratteristiche strutturali e dimensionali tali da consentirne la facile amovibilità e facile rimozione, e, quindi, realizzate con il semplice assemblaggio di elementi componibili, integralmente recuperabili, senza l’utilizzo di materiali cementanti di qualsiasi genere.

La durata delle autorizzazioni per la installazione di strutture amovibili per la balneazione o connesse e strumentali alla balneazione, in analogia con l’efficacia del provvedimento paesaggistico e fatte salve eventuali prescrizioni in termini di mantenimento annuale in loco delle strutture amovibili, avrà durata pari a 5 (cinque) anni a partire dalla data di inizio lavori. In analogia con quanto disposto dall’art. 15 del D.P.R. n. 380/01 l’inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dal rilascio dell’atto unico SUAP.

La possibilità del mantenimento annuale in loco delle strutture amovibili, in funzione delle condizioni meteorologiche favorevoli alla garanzia di stabilità delle stesse essendo prive di ancoraggi fissi al suolo, potrà essere previsto coerentemente con le ordinanze balneari e con le specifiche prescrizioni degli Enti competenti alla tutela paesaggistica.”

Nel merito della suddetta proposta comunale, viste le prescrizioni di cui all’art. 45 delle NTA del PPTR relativamente al BP “*Territori Costieri*” si rileva che il Comune con la proposta dell’art. 87, ha inteso disciplinare la realizzazione di aree di sosta e parcheggio



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

purché temporanei e in funzione dell'attività stagionale, nonché la superficie complessiva dei manufatti amovibili così come segue:

“La superficie complessiva dei manufatti amovibili, non può superare il limite massimo del 30% della superficie del lotto e comunque in tutti i casi non può superare i 200 metri quadrati.

La superficie complessiva di cui al comma precedente può essere chiusa al massimo per il 50%, mentre la rimanente parte deve risultare aperta almeno su tre lati; eventuali depositi e/o servizi (anche sanitari) devono essere ricompresi nel 50% della superficie chiusa.”

In relazione a detti commi sebbene il PPTR ritenga ammissibile, senza tuttavia definirne i relativi parametri dimensionali, la realizzazione di manufatti amovibili che comunque *“devono essere realizzati senza alterare l'assetto morfologico dei luoghi, evitando l'alterazione e compromissione del litorale, o che l'ingombro che interferisca con l'accessibilità e la fruizione visiva del mare”* si rileva che il dimensionamento proposto dal Comune per detti manufatti non risulta supportato da alcuna indagine di carattere paesaggistico finalizzata a valutarne gli impatti cumulati che possono essere generati da detti manufatti nel paesaggio rurale costiero di Fasano atteso che nella Scheda d'Ambito n. 7 del PPTR tra le dinamiche di trasformazione e criticità si rileva che: *“Il paesaggio rurale costiero è fortemente minacciato dalle strutture edificate a servizio del turismo balneare, che con infrastrutture viarie, piattaforme turistico-ricettive e il proliferare di seconde case lo frammentano e lo alterano pesantemente”.*

Considerato che il vigente PRG del Comune di Fasano non è adeguato al PPTR ai sensi dell'art. 97 delle NTA e che ai sensi dell'art. 96 delle NTA per le varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte ad approvazione regionale la competente struttura organizzativa regionale, deve verificare la coerenza e la compatibilità con:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV

si ritiene che la proposta di dimensionare i manufatti amovibili nell'ambito della variante normativa del PRG non risulta essere opportunamente valutabile in termini di scenari di attuazione e impatti che i manufatti amovibili possono inevitabilmente generare nel paesaggio rurale costiero.

(CONCLUSIONI)

Tutto ciò premesso, fermo restando quanto già prescritto dalla Giunta Regionale con Delibera n. 2353 del 16.12.2019 per l'art. 46 delle NTA del PRG come variate con Delibere del Commissario ad Acta n. 44 dei 25.05.2018 e n. 65 del 04.10.2018 e alla luce delle modifiche proposte durante il tavolo tecnico tra Comune di Fasano e Regione Puglia, e delle precisazioni contenute nel presente parere si ritiene che possa essere



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

espresso, **PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA** ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la variante in oggetto a condizione che:

1. preliminarmente siano determinate, a valere quale norma attuativa dell'art. 87, gli indici e i parametri dimensionali delle superfici dei manufatti amovibili in relazione a scenari di attuazione e agli impatti cumulativi che detti strutture possono generare nel paesaggio rurale costiero.
2. al fine assicurare il corretto inserimento delle di aree di sosta e parcheggi temporanei in funzione dell'attività stagionale sia integrato il seguente comma dell'art. 87 come proposto dal Comune con i successivi punti (***in grassetto corsivo la parte da aggiungere***) in linea e continuità con altre disposizioni assunte in altri Comuni per le stesse tipologie d'intervento:
 - *realizzazione di aree di sosta e parcheggio, temporanei in funzione dell'attività stagionale, 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;*
 - ***la localizzazione dei parcheggi temporanei potrà essere autorizzata per cinque anni consecutivi ai quali dovrà seguire un anno di fermo dell'attività da destinare alla rigenerazione del terreno e, nelle zone in cui questa pratica risulta compatibile, all'aratura dello stesso anche per il miglioramento delle condizioni di permeabilità del suolo.***
 - ***negli anni di esercizio dell'attività il terreno dovrà essere mantenuto con il suo fondo naturale, senza alcuna compattazione o aggiunta di materiali estranei e senza arature. Esclusivamente all'inizio di ogni stagione di attività il terreno dovrà essere sottoposto a sfalcio manuale o meccanico della vegetazione erbacea presente. Al fine di dimostrare che la localizzazione dei parcheggi temporanei non comprometta lo stato dei luoghi dovranno essere trasmesse al Comune ogni anno, prima dell'avvio e dopo la conclusione dell'esercizio dell'attività, fotografie attestanti lo stato dei luoghi.***
 - ***E' fatto divieto, in tutte le aree da destinare a parcheggio temporaneo, di utilizzare prodotti chimici e di realizzare pratiche di diserbo chimico.***

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
(arch. Luigi Guastamacchia)

Il Dirigente
della Sezione
(arch. Vincenzo Lasorella)

Firmato digitalmente da:
LUIGI GUASTAMACCHIA
Regione Puglia
Firmato il 16-01-2023 13:17:57
Serial: certificato: 902259
Valido dal 08-02-2021 al 08-02-2024



Vincenzo Lasorella
16.01.2023
13:12:12
GMT+01:00

Via Gentile, 52 - 70126 Bari – tel. 0805407761
PEC: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it