

COMUNE DI FASANO

**Estratto deliberazione C.C. 11 ottobre 2024, n. 55**

**Variante al PRG ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 in relazione al progetto di ampliamento del Complesso turistico ricettivo "Masseria Torre Maizza" in C.da Coccaro - foglio di mappa 108 Mappale 67 sub.6. Approvazione.**

**Proponente: Società Rocco Forte&Family Puglia S.r.l..**

(omissis)

**IL CONSIGLIO  
COMUNALE**

(omissis)

**DELIBERA**

per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono tutte riportate quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

1. DI PRENDERE ATTO della chiusura, con esito positivo, avvenuta con determinazione dirigenziale n. 2056 del 19.09.2024, della Conferenza di servizi avviata con nota, avente ad oggetto "Comune di Fasano (BR) Società Rocco Forte & Family Puglia S.r.l., legale Rappresentante sig. Alessandro GRASSIVARO. Progetto di ampliamento del complesso turistico ricettivo "Masseria Torre Maizza" in C.da Coccaro – foglio di mappa 108 mappale 67 sub. 6, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010. ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 con assorbimento del procedimento semplificato di verifica di assoggettabilità a VAS ex art.6 p.to 6.2-bis del R.R.n.18/13".
2. Di PRENDERE ATTO del parere favorevole con prescrizioni della Regione Puglia Servizio Urbanistica, acquisita al prot. cam. 66366 del 15.11.2024 quale condizione necessaria affinché la variante possa essere legittimamente approvata;
3. di approvare, pertanto, definitivamente la variante allo strumento urbanistico vigente, limitatamente alla proposta progettuale valutata in Conferenza di servizi e composta dagli elaborati di seguito elencati ed allegati al presente atto, facendo proprie tutte le prescrizioni e condizioni contenute e richiamate nella determinazione n. 2056 di conclusione favorevole della conferenza, di servizi sopra indicata:

**RELAZIONI/DICHIARAZIONI**

- 1) Istanza SUAP (agg. 31-03-2023)
- 2) Relazione tecnica di progetto (agg. 28.08.2024)
- 3) Prospetto superfici (agg. 03-05-2023)
- 4) Relazione paesaggistica (agg. 08-02-2023)
- 5) Stralci cartografici PPTR (agg. 08-02-2023)
- 6) Fotorendering di progetto (agg. 08-02-2023)
- 7) Rapporto preliminare di verifica assoggettabilità a VAS (agg. 08-02-2023)
- 8) Documentazione fotografica (agg. 08-02-2023)
- 9) Scheda conoscitiva patrimonio edilizio rurale di progetto (agg. 08-02-2023)
- 10) Dichiarazione del progettista impianti idrici e fognanti (agg. 08-02-2023)
- 11) Dichiarazione del progettista impianti termici (agg. 08-02-2023)
- 12) RELAZIONE-GEOLOGICA (agg. 03-05-2023)
- 13) ASSEVERAZIONE-ART-20-DPR380-01 (agg. 03-05-2023)

- 14) ASSEVERAZIONE-L-13-89 (agg. 03-05-2023)
- 15) ASSEVERAZIONE-ART-67-D-LGS-81-2008 (agg. 03-05-2023)
- 16) ASSEVERAZIONE-L-447-95 (agg. 03-05-2023)
- 17) ELABORATO-ART-6-R-R-6-06 (agg. 03-05-2023)
- 18) Parere ASL ampliamento (agg. 08-02-2023)
- 19) RELAZIONE-TECNICA-PREV-INC (agg. 08-02-2023)
- 20) RELAZIONE-STIMA-TORRE-MAIZZA-GIURATA\_(sett 2024).pdf
- 21) CERTIFICATO-DI-SOSTENIBILITA AMBIENTALE con allegati\_(febb 2024).pdf

#### TAVOLE GRAFICHE

- 1) Tav. 1 - Corografia IGM, Ortofoto dei luoghi, Stralcio PRG, Stralcio aereofotogrammetrico, Stralcio di mappa catastale (agg. 08-02-2023)
- 2) Tav. 2 - Planimetria generale stato dei luoghi (agg. 08-02-2023)
- 3) Tav. 3 - Planimetria generale di progetto (agg. n.3 Rev.3 del 05.02.2024)
- 4) Tav. 4 - Pianta locali tecnici "I" esistenti (agg. 08-02-2023)
- 5) Tav. 5 - Progetto architettonico corpi di fabbrica "L" - "I" : Pianta Piano Terra corpo di fabbrica "L" - "I" e dati metrici di progetto) (agg. 08-02-2023)
- 6) Tav. 6 - Progetto architettonico corpi di fabbrica "L" - "I" : Pianta Piano di Copertura corpo di fabbrica "L" (agg. 08-02-2023)
- 7) Tav. 7 - Progetto architettonico corpi di fabbrica "L" - "I" : Prospetti e Sezioni corpi di fabbrica "L" - "I" (agg. 08-02-2023)
- 8) Tav. I.E.1 - Impianti elettrici e speciali corpi di fabbrica "L" - "I": Planimetria Piano terra e Pianta Piano di Copertura – linee di alimentazione (agg. 08-02-2023)
- 9) Tav. I.E.2 - Impianti elettrici e speciali corpi di fabbrica "L" - "I": Planimetria Piano terra – Impianti aree comuni e di servizio / Pianta Suite tipo 1 / Pianta suite tipo 2 / Pianta terrazzi in copertura suite tipo 1 e suite tipo 2 (agg. 08-02-2023)
- 10) Tav. 1 VV.F. - Corografia IGM, Ortofoto dei luoghi, Stralcio PRG, Stralcio aereofotogrammetrico, Stralcio di mappa catastale
- 11) Tav. 2 VV.F. - Planimetria generale di progetto
- 12) Tav. 3 VV.F. - Corpo di fabbrica "A" – Torre: Pianta, Prospetti e Sezioni
- 13) Tav. 4 VV.F. - Corpo di fabbrica "B" – Cucina/Ristorante: Pianta Piano Terra, Pianta Piano Interrato, Prospetti e Sezioni (agg. 08-02-2023)
- 14) Tav. 5 VV.F. - Corpo di fabbrica "C" – Bar: Pianta Piano Terra, Prospetti e Sezioni (agg. 08-02-2023)
- 15) Tav. 6 VV.F. - Corpo di fabbrica "D" – Suite: Pianta Piano Terra (agg. 08-02-2023)
- 16) Tav. 7 VV.F. - Corpo di fabbrica "D" – Suite: Prospetti e Sezioni (agg. 08-02-2023)
- 17) Tav. 8 VV.F. - Corpo di fabbrica "E" – Suite: Pianta Piano Terra, Pianta terrazzo, Prospetti e Sezioni (agg. 08-02-2023)
- 18) Tav. 9 VV.F. - Corpo di fabbrica "F" – Area Piscina: Planimetria Generale, Pianta Prospetto e Sezione locale Forno Pizze, Pianta Prospetto e Sezione locale Pool Bar, Pianta Prospetto e Sezione locale W.C. e docce (agg. 08-02-2023)
- 19) Tav. 10 VV.F. - Corpo di fabbrica "L" - "I" – Suite/Gym e locali tecnici: Pianta Piano Terra, , Prospetti e Sezioni (agg. 08-02-2023)
- 20) Tavola 11 VV.F. - Depositi di GPL: Planimetrie, Pianta, Prospetti e Sezioni

4. di APPROVARE i seguenti parametri urbanistico/edilizi che disciplinano il progetto:

INDICI E PARAMETRI	AUTORIZZATI	DI PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale (St)	<b>90.131,00 mq</b>	<b>90.131,00 mq</b>	<b>90.131,00 mq</b>

Volume edificabile	<b>11.412,48 mc</b>	<b>2.581,79</b>	<b>13.994,27 mc</b>
Superficie coperta (Sc)	<b>3.291,00 mq</b>	<b>1020,70 mq</b>	<b>4.311,70 mq</b>
Rapporto di copertura	<b>3,65 %.</b>	<b>1,13 %</b>	<b>4,78 %.</b>
Indice di fabbricabilità territoriale	<b>0,13 mc/mq</b>	<b>0,02 mc/mq</b>	<b>0,15 mc/mq</b>
Parcheggi (L 122/89)	<b>1.880,00 mq</b>		<b>1880,00 mq</b>
Hmax	<b>11,03 m</b>	<b>11,03 m</b>	<b>11,03 m</b>
Distanza dai confini	<b>&gt;10,00 m</b>	<b>&gt;10,00 m</b>	<b>&gt;10,00 m</b>
Superficie utile complessiva	<b>3.399,00 mq</b>	<b>786,35 mq</b>	<b>4.158,35 mq</b>
Sup. Cop. Tettoia e locali accessori	<b>426,82 mq</b>		<b>426,82 mq</b>
Standards	<b>1992 mq</b>	<b>607,48 mq (da monetizz.)</b>	<b>1992 mq + 607,48</b>

5. di procedere alla monetizzazione delle aree a standard per una superficie pari a 607,48 mq;
6. di dare atto che, in attuazione dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter e comma 4-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, un contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento, conseguito per effetto della trasformazione urbanistica operata e pari a € 60.425,00;
7. di stabilire, ai sensi anche di quanto previsto nella deliberazione di delibera di Giunta Regionale 21 novembre 2022, n. 1631, quanto segue a pena di decadenza della variante urbanistica di cui al presente atto:
  - è vietata la modifica del tipo di attività progettata dalla ditta interessata;
  - le opere di cui al progetto approvato in variante agli strumenti urbanistici obbligatoriamente dovranno avere inizio entro il termine massimo di 12 mesi dal rilascio del provvedimento unico autorizzativo e dovranno essere concluse entro tre anni dall'inizio dei lavori, salvo proroga dei termini di inizio e fine lavori ex art. 15 del D.P.R. 380/2001;
  - in caso di mancata realizzazione dell'insediamento nei termini di efficacia temporale del permesso di costruire, definiti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, nonché di mancata messa in funzione entro i termini stabiliti dai provvedimenti comunali o di realizzazione di insediamento diverso rispetto al progetto presentato, l'area interessata dalla presente variante ritorna alla destinazione urbanistica precedente con contestuale cessazione degli effetti della variante urbanistica in oggetto, fatte salve le ipotesi di proroga secondo quanto stabilito dalla normativa vigente;
  - in caso di cessazione dell'attività o di fallimento della ditta, l'immobile interessato dalla presente variante ritorna alla destinazione urbanistica precedente con contestuale cessazione degli effetti della variante urbanistica in oggetto, fatte salve le ipotesi di proroga secondo quanto stabilito dalla normativa vigente;
8. di dare atto che:
  - la presente variante entrerà in vigore con la pubblicazione all'albo on line dell'avviso di deposito della medesima variante approvata, e col contemporaneo deposito nella segreteria comunale della presente delibera e di tutti gli atti relativi alla variante e al progetto;
  - la delibera consiliare di approvazione della variante sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;

9. di demandare al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive i necessari adempimenti

conseguenziali;

10. di trasmettere copia della presente deliberazione a tutte le Amministrazioni ed Enti che hanno partecipato o contribuito alla Conferenza di Servizi e al Servizio Lavori ed opere Pubbliche ai fini dell'utilizzo delle somme rivenienti dalla monetizzazione delle aree a standard;
11. di dare atto che sarà dato corso agli adempimenti in materia di trasparenza e pubblicità previsti dal D.Lgs. 33/2013 mediante la pubblicazione della presente deliberazione ed allegati sul sito istituzionale del Comune;
12. di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.