

COMUNE DI FASANO

Estratto Deliberazione Consiglio Comunale 29 aprile 2026, n. 28.**COMUNE DI FASANO (BR)****Estratto deliberazione C.C. del 29 aprile 2026, n. 28**

Progetto di ampliamento del complesso turistico ricettivo "Canne Bianche" in Via Appia Antica, 32, Torre Canne-Fasano (Foglio di mappa fg10, p.lle 337-3533-3484-636 parte), 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. Proponente: Società DAMA srl, Amministratore Unico e legale Rappresentante sig. Antonio Mangano. Approvazione.

(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. 112 del 14.01.2025, della Conferenza di servizi avviata con nota prot. n. 17511 del 29.03.2023, avente ad oggetto "Progetto di ampliamento del complesso turistico ricettivo "Canne Bianche" in Via Appia Antica, 32, Torre Canne-Fasano (Foglio di mappa fg 10, p.lle 337- 3533-3484-636 parte), ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 con assorbimento del procedimento semplificato di verifica di assoggettabilità a VAS ex art.6p.to 6.2-bis del R.R.n.18/13. Proponente: Società DAMA srl, Amministratore Unico e legale Rappresentante sig. Antonio Mangano. Approvazione verbali di conferenza di servizi.- Chiusura conferenza di servizi."
2. di approvare, quale quadro finale delle superfici da cedere a standards urbanistici, come da documentazione trasmessa dal geom. Diego Giannoccaro in data 27.04.2026 con n. 26245 di prot., in riscontro alla nota prot. n. 26023 del 24.04.2026, il seguente prospetto:

Destinazione	Superficie	Identificazione catastale	Titolo/Regime
Verde pubblico	mq 967,20	Fg. 10, p.la 3484 (parte)	Cessione gratuita
Parcheggio pubblico	mq 932,00	Fg. 10, p.la 472	Cessione gratuita

Totale superfici cedute a standard: mq 1.899,20. Dotazione finale in capo al Comune: mq 4.275,20.

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.112 del 14.01.2025 di conclusione favorevole della conferenza di servizi sopraindicata;

RELAZIONI/TAVOLE GRAFICHE

1. Istanza-SUAP(gennaio2023)
2. AP- Istanza richiesta autorizzazione paesaggistica art-146 del DLgs 42/2004- 90-nta-PPTR (marzo2023)
3. RT_Relazione tecnica (ottobre2024)
4. RA_Rapporto ambientale preliminare VAS (ottobre2024)
5. Relazione compatibilità idraulica (giugno2024)
6. RP_Relazione Paesaggistica (ottobre2024)
7. Relazione compatibilità idraulica (ottobre2022)
8. Abbattimento-barriere-architettoniche (gennaio2023)
9. Asseveraz-ex-art-20-380 (gennaio2023)
10. Dichiarazione-RR-6-2006 (gennaio2023)
11. Elaborato con impianti FER ai sensi del D.Lgs.3 Mar 2011, n 28 (gennaio2023)
12. Conformità-acustica (gennaio2023)
13. Relazione antincendio (2023)
14. Relazione geologica (2023)
15. Relazione igienico-sanitaria
16. Relazione trattamento acque
17. TAV.EG.01.Inquadramento territoriale su carta tecnica regionale (ottobre2024)
18. TAV.EG.02.Inquadramento territoriale su orto foto (ottobre2024)
19. TAV.EG.03.Inquadramento territoriale su cartografia catastale (ottobre2024)
20. TAV.EG.04.Inquadramento Urbanistico (ottobre2024)
21. TAV.EG.05.Inquadramento PPTR-struttura idro-geo-morfologica (ottobre2024)
22. TAV.EG.06.Inquadramento PPTR-struttura ecosistemica e ambientale (ottobre2024)
23. TAV.EG.07.Inquadramento PPTR-struttura antropica e storico-culturale (ottobre2024)
24. TAV.EG.08.Inquadramento PPTR: progetti strategici (ottobre2024)
25. TAV.EG.09.Inquadramento PAI (ottobre2024)
26. TAV.EG.10.Planimetria generale dell'intervento (ottobre2024)
27. TAV.EG.11.Piano Interrato (ottobre2024)
28. TAV.EG.12.Piano Terra (ottobre2024)
29. TAV.EG.13.Piano Primo (ottobre2024)
30. TAV.EG.14.Piano copertura (ottobre2024)
31. TAV.EG.15.Prospekti e sezioni (ottobre2024)
32. TAV.EG.16.Sala Conferenza e ampliamento cucina (ottobre2024)
33. TAV.EG.17.Pergolato sala ristorante (ottobre2024)
34. TAV.EG.18.Pergolati ombreggianti (ottobre2024)
35. TAV.EG.19.Parcheggi e Pista Ciclabile (ottobre2024)
36. TAV.EG.20.Masterplan di progetto (ottobre2024)
37. TAV.EG.21.Foto inserimenti (ottobre2024)
38. TAV.EG.22.Masterplan schema superfici (ottobre2024)
39. TAV.EAPP-Inquadramento-generale-parcheggi (ottobre2024)
40. TAV.BA-01-Piano-interrato (gennaio2023)
41. TAV.BA-02-Piano-terra (gennaio2023)
42. TAV.BA-03-Piano-primo (gennaio2023)
43. TAV.BA-04-Sala-conferenze-e-ampliamento-cucina (gennaio2023)
44. TAV.IA-00-Inquadramento-generale-DEF (gennaio2023)
45. TAV.IA-00-Inquadramentoparcheggi-compressed (gennaio2023)
46. TAV.IA-01-Piano-Interrato-Protezioni-attive-e-passive-DEF (gennaio2023)

47. TAV.IA-02-Piano-Terra-Protezioni-attive-e-passive-DEF-compressed (gennaio2023)
 48. TAV.IA-03-Piano-Primo-Protezioni-attive-e-passive-DEF-compressed (gennaio2023)
 49. TAV.IA-04-Piano-Interrato-Compartimentazioni-DEF-compressed (gennaio2023)
 50. TAV.IA-05-Piano-Terra-Compartimentazioni-DEF-compressed (gennaio2023)
 51. TAV.IA-06-Piano-Primo-Compartimentazioni (gennaio2023)
 52. Relazione tecnica progettazione O.U. (27 aprile 2026)
 53. Computo metrico progettazione O.U. (a27 prile 2026)
 54. Schema convenzione (27 aprile 2026)
 55. Verifica e calcolo area a standard (27 aprile 2026)
 56. Tav 1 - Inquadramento catastale, ortofoto, aerofotogrammetrico (27 aprile 2026)
 57. Tav 2 - Particolare intervento e particolari costruttivi (27 aprile 2026)
 58. Tav 3 - Particolare impianto p.i. e particolari costruttivi (27 aprile 2026)
 59. Tav 4 - Documentazione fotografica (27 aprile 2026)

Gli elaborati relativi alla progettazione delle opere di urbanizzazione, al computo metrico e allo schema di convenzione si intendono aggiornati alla documentazione tecnica trasmessa dal tecnico incaricato della DAMA S.r.l. in riscontro alla nota prot. n. 26023 del 24.04.2026.

4. **di approvare** i seguenti parametri urbanistico/edilizi che disciplinano il progetto evidenziando che con riferimento alle superfici da cedere a standard, si dà atto che il nuovo assetto prevede la cessione gratuita di mq 967,20 su parte della p.lla 3484 del fg. 10 e di mq 932,00 della p.lla 472 del fg. 10, per complessivi mq 1.899,20, con dotazione finale in capo al Comune pari a mq 4.275,20.

	ESISTENTI	Di PROGETTO	TOTALE
SUPERFICIE TERRITORIALE	15.520 mq	21407 mq	21407 mq
SUPERFICIE COPERTA	1800,32 mq	512,66 mq	2312,98 mq
VOLUME	8.418,35 mc	1.683,52 mc	10.101,87 mc
IFF/IFT	0,64 mc/mq-0,54 mc/mq	0,47mc/mq-0,47 mc/mq	0,41mc/mq-0,41 mc/mq
ALTEZZA	Hmax6,85m	Hmax6,85m	Hmax6,85m
Parcheggi (L.122/89)	>843,83mq	>1.010,18mq	>1.010,18mq
Distanza confini	>5m(preesistente)	>5m(preesistente)	>5m(preesistente)
Distanza edifici	>10m(preesistente)	>10m(preesistente)	>10m(preesistente)
Distacco dalla strada/ferrovia	>10m(preesistente)	>10m	>10m

AREE COMPLESSIVAMENTE CEDUTE [STANDARD (ESISIS. +AMPLIAM.) + SENTENZA]	2.376,01mq	595,06 mq	4275,20 mq (area complessivamente ceduta)
--	------------	-----------	--

5. di stabilire che la presente approvazione è subordinata alle prescrizioni della Regione Puglia Servizio Urbanistica, acquisita al prot. con il n.30172 del 30.05.2023, e in particolare:
- che il progetto in variante attenga esclusivamente all'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente nei termini e parametri previsti dalla proposta progettuale presentata e non comporta cambio di destinazione d'uso;
 - che con riferimento alle aree a standard, nel presente assetto finale non ricorre alcuna monetizzazione né alcuna permuta, risultando il fabbisogno soddisfatto esclusivamente mediante cessione gratuita delle aree individuate nella documentazione da ultimo trasmessa in riscontro alla nota prot. n. 26023 del 24.04.2026;
 - è prescritta per un periodo di cinque anni la non frazionabilità e la non alienabilità dell'intero complesso produttivo;
 - la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale deve essere comprensiva, per farne parte integrante, della Relazione tecnica del Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo del territorio del Comune di Fasano, entro cui si esplicitano le motivazioni attestanti il ricorso alla presente procedura di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010;
6. di stabilire che la presente approvazione è subordinata alle prescrizioni dell'Autorizzazione Paesaggistica N.190/2023 e in particolare:
- per quanto attiene l'aumento di superficie e volumetria queste potranno essere consentite in continuità sulla forma e sulla la tipologia presente sul territorio in esame, avendo cura di utilizzare
 - forme di rifinitura simili a tutto il contesto in trattazione (uso di infissi in legno, ecc.);
 - l'area di contorno alla nuova edificazione/volumetria dovrà essere mitigata con una doppia cortina vegetazionale formata da alberi e siepi di tipo autoctono, presenti e diffusi sul territorio;
 - il chiosco punto informazione e vendita, il chiosco a servizio della piscina, il pergolato per la sala ristorante e una serie di pergolati nell'area in esame dovranno essere realizzati con materiali ecompatibili (legno) e di facile rimozione e con una copertura di tipo frangisole senza solaio belvedere;
 - la copertura dei pergolati dovrà essere parallela al piano di appoggio;
 - i pergolati non dovranno avere interruzioni e separazioni di alcun tipo per consentire la traspirezionalità del paesaggio (vedi paratie);
 - la struttura relativa alla sala Conferenze dovrà essere mitigata con una doppia cortina vegetazionale formata da piante, alberi, siepi di tipo autoctono;
 - le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali adeguati al contesto di tipo ecocompatibili, dovranno essere mitigati con una cortina vegetazionale, con piante di tipo autoctono;
 - la copertura dei parcheggi dovrà essere del tipo frangisole in cannucciato;
 - l'impianto di illuminazione dell'area a parcheggio dovrà essere di tipo basso non oltre 1,20 m di altezza del suolo, al fine di evitare forme di impatto visivo e percezione paesaggistica;
 - gli impianti di illuminazione esterni di tutte le strutture da realizzare dovranno essere di tipo basso a pavimento con una altezza massima di 1,20 mt del piano di campagna;

- *l'illuminazione degli impianti dovrà essere modulata e calibrata al fine di evitare impatto visivo e percezione paesaggistica;*
 - *non è ammesso porre l'impianto fotovoltaico sulla copertura della struttura a parcheggio, in quanto non coerenti con quanto disciplinato dalle Linee Guida 4.4.1 al:*
 - *paragrafo - 6.1.2 - Componenti idrologiche al punto denominato "BP Territori costieri (300 m) - BP Territori contermini ai laghi (300m) - BP Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (150 m) – UCP Reticolo idrografico di connessione della RER (100 m)";*
 - *paragrafo - 6.2.2 - Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici al punto D;*
 - *non è ammessa la realizzazione dei bio-laghi in quanto non coerenti con quanto disciplinato delle NTA del PPTR all'Art. 45 comma 2 Punto a4 e all'Art. 72 comma 4.*
7. di approvare lo schema di convenzione urbanistica come aggiornato alla documentazione tecnica trasmessa dal geom. Diego Giannoccaro in riscontro alla nota prot. n. 26023 del 24.04.2026, autorizzando i dirigenti competenti ad apportare, in sede di stipula, le modifiche non sostanziali, meramente integrative, ricognitive, tecniche, catastali o di coordinamento che si rendessero necessarie, purché non alterino il contenuto sostanziale del presente provvedimento.
8. 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 €49.295,00;
9. di stabilire, ai sensi anche di quanto previsto nella deliberazione di delibera di Giunta Regionale 396/2024, 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;
10. di dare atto del contenuto della determinazione dirigenziale n. 118/2018, allegata al presente atto, per costituirne parte integrante e il cui contenuto si richiama integralmente per relationem, la cui efficacia è stata confermata dalla nota del 09.02.2024 del Responsabile dell'Autorità Competente comunale;
11. di specificare, con riferimento alle prescrizioni di cui alla richiamata determinazione n.118/2018, in fase di ultimazione dei lavori la parte istante unitamente ai tecnici diano evidenza attraverso

documentazione scrittografica dell'avvenuta ottemperanza alle prescrizioni impartite dalla stessa determinazione;

12. Di accettare la cessione gratuita in favore del Comune di Fasano delle aree da destinare a standards urbanistici come da documentazione trasmessa in riscontro alla nota prot. n. 26023 del 24.04.2026, costituite da mq 967,20 su parte della p.lla 3484 del fg. 10 e da mq 932,00 su parte della p.lla 472 del fg. 10, da perfezionarsi con i definitivi frazionamenti catastali e mediante la stipulazione della convenzione urbanistica e degli ulteriori atti conseguenti.
13. Di precisare che le superfici cedute in favore del Comune a titolo di standard urbanistici sono definitivamente riferite e cristallizzate al solo assetto approvato con il presente atto e non determinano, in capo al soggetto attuatore, alcun credito di superfici a standard, alcuna eccedenza riutilizzabile né alcun diritto a successivi scomputi o compensazioni urbanistiche da far valere in relazione a eventuali ulteriori interventi edilizi sul medesimo compendio. L'eventuale eccedenza quantitativa delle superfici cedute rispetto al fabbisogno strettamente necessario per il presente procedimento resta definitivamente acquisita all'interesse pubblico e non può essere computata quale anticipazione o riserva di standard urbanistici per procedimenti futuri.
14. di trasmettere copia della presente deliberazione a tutte le Amministrazioni ed Enti che hanno partecipato o contribuito alla Conferenza di Servizi, al Settore Lavori ed opere Pubbliche, al Settore Patrimonio e Demanio, al Settore Urbanistica, al Servizio Finanziario e alla Segreteria Generale, per i rispettivi adempimenti conseguenti;
15. di prendere atto che la Società DA.MA srl, ai sensi del comma 2bis dell'art.16 del DPR 380/2001, provvederà alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e/o delle sistemazioni relative alle aree a standard come risultanti dalla documentazione trasmessa in data 27.04.2026 con n. 26245 di prot., in riscontro alla nota prot. n. 26023 del 24.04.2026, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria nei limiti consentiti dalla normativa vigente; le spese che attengono ai frazionamenti catastali e agli atti conseguenti resteranno a cura e spese della Società istante DA.MA srl.
16. 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 con il 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;
17. di dare mandato ai dirigenti competenti, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, di provvedere al perfezionamento di tutti gli adempimenti catastali, negoziali, convenzionali e patrimoniali necessari alla formalizzazione delle cessioni gratuite e dei trasferimenti immobiliari connessi, le cui spese saranno a carico della società DA.MA srl.
18. di trasmettere copia della presente deliberazione a tutte le Amministrazioni ed Enti che hanno partecipato o contribuito alla Conferenza di Servizi, al Settore Lavori ed opere Pubbliche.

19. 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;
20. di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.