



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 70 del 02/05/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 marzo 2008, n. 358

Fasano (Br) – Art. 16, Legge regionale n. 56/80. Variante al Piano Regolatore Generale vigente maglia tipizzata “zona per attività Terziario Direzionale di tipo A”. Ditta: Legrottaglio ed altri.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente ufficio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

Il Comune di FASANO munito di P.R.G. vigente, adeguato alla L.R. n. 56/80, con deliberazione di C.C. n. 54 del 26.05.2006 ha adottato, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56/1980, la variante urbanistica per la maglia tipizzata nel suddetto vigente P.R.G. come "ZONA PER ATTIVITA' TERZIARIO DIREZIONALE DI TIPO A" nell'ambito del territorio comunale di FASANO.

Gli atti tecnici risultano costituiti dai seguenti elaborati grafici:

- Relazione tecnica illustrativa e norme tecniche in variante;
- Tav. 1 contenente stralci vari in scala 1.2000.

Gli atti di cui sopra, sono stati pubblicati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi non risultano essere pervenute -nei termini- osservazioni e/o opposizioni al progetto stesso secondo quando certificato in data 19.09.2006 dal Dirigente dell'ufficio tecnico del Comune riveniente nella nota com.le di trasmissione (prot. n. 34951/07).

Ciò premesso, il S.U.R. in sede di istruttoria tecnica, con propria relazione n. 34 del 06/12/2007, ha rappresentato quanto segue.

Nell'attualità, la destinazione dell'area, non contraddistinta e limitata da confini e numero di comparto, è definita come "ZONA PER ATTIVITA' TERZIARIO DIREZIONALE DI TIPO A", con i seguenti indici e parametri, ai sensi di quanto disposto dall'art. 63 delle N.T.A. del P.R.G. vigente:

- Indice di fabbricabilità territoriale: Ift 3,00 mc/mq;
- Altezza totale: H max 14,50 m;
- Rapporto di copertura: Rc 50% superficie fondiaria;
- Numero dei piani: N.P.P.T. +3;
- Parcheggi privati: In aggiunta a quelli previsti dagli standards i mq/5 mc del volume complessivo, anche interrati,
- Distacco tra i fabbricati: m. 10 minimo e comunque \geq H edificio più alto;
- Distacco dai confini: m.5 minimo e comunque $\geq 1/2$ /1 edificio più alto;

- Distacco tra fabbricati con interposte strade; m. 7,50 per lato per strade di larghezza tra 7 e 15m.

La ditta LEGROTTAGLIE + altri ha proposto all'Amministrazione comunale di FASANO un piano di utilizzo dell'area fondiaria in contrasto con le previsioni del P.R.G. vigente, in particolare detto piano comporta quanto in appresso riportato:

- a) l'ampliamento dell'area da mq. 14.334 a mq. 20.418 (distinta in catasto, in uno all'area già tipizzata al fg. 29, p.lle nn. 13, 37, 38, 148, 228, 39, 86, 207, 223 e 229);
- b) la eliminazione della fascia di rispetto stradale limitrofa alla "via dello Zoosafari";
- c) la riduzione della fascia di rispetto stradale lungo la via Gramsci (ex comunale Martucci);
- d) La realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc. 43.002.

L'Amministrazione Comunale di FASANO, nel condividere la suddetta proposta ed al fine di superare il contrasto con il vigente P.R.G. con la deliberazione di C.C. n. 54 del 26.05.2006, ha adottato una specifica variante che oltre a prevedere l'ampliamento della maglia di intervento ha previsto anche una variante normativa così di seguito riportata:

ART. 63 "ZONA PER ATTIVITA' TERZIARIO DIREZIONALE DI TIPO A"

- Indice di fabbricabilità territoriale: Ift: 2,1061 mc/mq;
- Altezza totale: H max: 16,00 m;
- Rapporto di copertura: Rc: 80% superficie fondiaria;
- Numero dei piani: N. P P. 7 + 4;
- Parcheggi privati: In aggiunta a quelli previsti dagli standards 1 mq/10 mc del volume complessivo, anche interrati;
- Distacco tra i fabbricati: m. 10 minimo e comunque \geq H edificio più alto;
- Distacco dai confini: m. 5 minimo e comunque \geq 1/2 H edificio più alto;
- Distacco tra fabbricati con interposte strade: m. 7,50 per lato per strade di larghezza tra 7 e 15 m. A filo strada per le strade interne di lottizzazione fatto salvo comunque il distacco tra fabbricati "DI"

Nel merito della variante proposta si rileva:

a) per gli aspetti urbanistici

interessa la gran parte di un comprensorio incluso tra tre assi viari: il primo costituito dalla S.S. n. 172 "dei Trulli"; il secondo dalla Strada Comunale "Martucci"- via Gramsci; il terzo costituito dalla Via Zoosafari.

Il nuovo perimetro di maglia è modificato solo su due lati, costituendo così una indubbia omogeneità della maglia, delimitata da parametri fisici oggettivi, senza stravolgere il disegno informatore del P.R.G. vigente.

b) per gli aspetti paesaggistici

- l'area in questione, per gli aspetti relativi al PUTT/P, ricade in:

a) Ambito territoriale Esteso di tipo "C";

b) Ambito territoriale Distinto - L. n. 1497/39;

c) Ambito Territoriale Distinto - Vincolo Idrogeologico L.S. n. 3267 - R.D.L. del 30.12.1923 - art. 1

Considerato che la proposta di variante non comporta modifica del carico insediativo previsto dal P.R.G. vigente prospettando da un lato la utilizzazione di gran parte ambito territoriale sottraendolo ad un possibile degrado, il S.U.R. ha ritenuto di poter condividere quanto proposto con la introduzione delle

seguenti modifiche che riguardano la conferma degli indici e parametri di P.R.G. vigente, ad eccezione dell' I.f.t. che dal valore 3,00 mc/mq rimane ricondotto al valore 2,00 mc/mq in cifra tonda ravvisandosi la necessità che i parametri tecnico-urbanistici (Altezza max, Rapporto di Copertura e Numero Piani), in relazione alla valenza paesaggistica del sito, non debbano essere alterati:

ART. 63 "ZONA PER ATTIVITA' TERZIARIO DIREZIONALE DI TIPO A"

- Indice di fabbricabilità territoriale: Ift 2,00 mc/mq,
- Altezza totale: H max 14,50 m;
- Rapporto di copertura: Rc 50% superficie fondiaria;
- Numero dei piani: N.P. P.T. + 3;
- Parcheggi privati: In aggiunta a quelli previsti dagli standards i mq/10 mc del volume complessivo, anche interrati,
- Distacco tra fabbricati: m. 10 minimo e comunque \geq H edificio più alto;
- Distacco dai confini: m. 5 minimo e comunque \geq 1/2 H edificio più alto;
- Distacco tra fabbricati con interposte strade: m. 7,50 per lato per strade di larghezza tra 7 e 15 m.

Lo stesso S.U.R. ha altresì precisato e prescritto quanto segue:

- Restano confermate le destinazioni d'uso previste dal vigente P.R.G. per la zona omogenea in questione.
- rispetto delle distanze minime previste dal vigente Codice della Strada;
- reperimento e cessione gratuita al Comune degli standard urbanistici ex art. 3, del DIM. n. 1444/68 in relazione alle funzioni urbanistiche a prevedersi nel piano attuativo;

Inoltre, atteso che la variante in questione, come già detto, attiene ad un ampliamento e non già ad una nuova previsione, il S.U.R. ha prescritto che in fase di attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo si acquisiscano i pareri favorevoli dell' Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/01 e dell'Ispektorato Rip. Foreste, ai sensi del R.D.L. del 30.12.1923.

Gli atti in questione, corredati dalla relazione istruttoria n. 34 del 06/12/2007 sopra riportata, sono stati successivamente rimessi per il parere di cui all'art.16 della L.R. n. 56/80 al Comitato Urbanistico Regionale che nell'adunanza del 06/12/2007 si è espresso negativamente con parere n. 57.

Il C.U.R. è addivenuto a detta determinazione sulla base delle seguenti motivazioni:

- a) in linea generale, l'indice di fabbricabilità territoriale fissato dal P.R.G. rappresenta un limite massimo della capacità insediativa e della potenzialità edificatoria della zona e va pertanto commisurato agli ulteriori indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dal medesimo P.R.G., da rispettarsi tutti contestualmente; viceversa, gli standards da destinare a spazi pubblici e parcheggi costituiscono la dotazione minima inderogabile prescritta per legge;
- b) inoltre, nella fattispecie puntuale si rileva che la soppressione -totale o parziale-delle fasce di rispetto stradale, previste dal P.R.G. per la generalità della viabilità esterna al centro edificato, inciderebbe negativamente sull'impostazione del medesimo P.R.G., non solo sotto l'aspetto della sicurezza stradale, ma anche per i profili di tutela paesaggistica del contesto territoriale interessato, considerato che le aree in questione ricadono in un A.T.E. di tipo "C" di cui al P.U.T.T./P.;
- c) peraltro, la predetta soppressione e/o riduzione, limitatamente alle aree di proprietà dei proponenti, costituirebbe elemento sperequativo rispetto alla generalità delle altre aree con la medesima destinazione di P.R.G.

Il parere negativo e le motivazioni innanzi riportate sono state in toto confermate nella seduta successiva svoltasi in data 10.01.2008 in considerazione della richiesta di audizione avanzata dal

Comune di Fasano nel corso della quale sono intervenuti in rappresentanza dell'Ente l'Assessore, dott., Sergio Pagliara e il Dirigente U.T.C., arch. Antonio Carrieri, come stralcio di verbale della predetta seduta:

omissis....

Il Presidente stesso fornisce notizia agli intervenuti circa l'esito dell'esame degli atti da parte del Comitato, come da verbale n. 24/2007 - parere n. 57.

L'Arch. Carrieri ripropone le finalità del provvedimento di variante e le problematiche applicative, come ravvisate in sede comunale e rappresentate negli atti della variante, connesse alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per la zona interessata; evidenzia che non viene proposto incremento del carico insediativo e della volumetria fissati dal P.R.G., ma unicamente della superficie territoriale della maglia, con utilizzazione parziale delle fasce di rispetto stradale per l'allocatione dei parcheggi e del verde di pertinenza dell'insediamento.

L'Assessore Pagliara, inoltre, fa presente che la variante proposta, rispetto all'attuale previsione del P.R.G., comunque realizzabile, permetterebbe una tipologia edilizia meno densa ed un'altezza più contenuta dei volumi e pertanto meno impattante sotto l'aspetto paesaggistico.

Di seguito, il Presidente ribadisce le motivazioni a base del parere negativo già assunto dal Comitato nella precedente seduta, evidenziando peraltro -per quanto rilevabile dagli atti rimessi- la carenza di interesse pubblico generale per la Variante al P.R.G., proposta dai privati interessati all'intervento, ed inoltre l'insufficienza degli elaborati tecnici, in quanto non comprendenti la sistemazione urbanistica della maglia in questione, restando pertanto in toto riconfermato nel merito il precedente parere negativo n. 57/2007.

Sulla scorta di tutto quanto innanzi premesso, condividendo quanto espresso dal C.U.R. si propone alla Giunta di rinviare al Comune di Fasano la variante al P.R.G. adottata con la deliberazione di CC. n. 54 del 26.05.2006, al fine di consentire allo stesso di pervenire ad una rielaborazione degli atti di cui in narrativa.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. d) DELLA L.R.7/97.

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N.28/01.

"Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale".

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

LA GIUNTA

- UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

- VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del funzionario istruttore, del Dirigente f.f. dell'Ufficio 2° e del Dirigente di Settore;

- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE a relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio, nelle premesse riportate;

- DI RINVIARE, al Comune di Fasano la variante al P.R.G. adottata con la deliberazione C.C. n. 54 del 26.05.2006 per le motivazioni e considerazioni di cui al parere del C.U.R. n. 57 del 06.12.2007, parte integrante del presente provvedimento.

- DI DEMANDARE al competente Settore Urbanistica Regionale la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Fasano, per gli ulteriori adempimenti di competenza;

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla G.U. (quest'ultima da parte del S.U.R.).

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola