



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 160 del 19/11/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 ottobre 2014, n. 2250

Comune di Fasano (BR) - Variante alle NTA del PRG vigente limitatamente agli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto alla rete viaria - Approvazione con prescrizioni e modifiche.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Il Comune di Fasano, munito di vigente PRG approvato con DGR n.1000 del 20/07/2001, con DCC n.20 del 22/05/14 ha adottato, ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, il provvedimento denominato “Variante alle NTA del PRG vigente limitatamente agli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto alla rete viaria”.

In particolare, con la DCC n.20/2014 in questione sono state assunte le seguenti determinazioni, in ordine al testo dell'art.41 “Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria” delle vigenti NTA del PRG:

“1) di adottare la variante al PRG di adeguamento delle NTA al Nuovo Codice della Strada ed al relativo Regolamento di Attuazione, mediante l'inserimento all'art.41 dei commi seguenti:

- Per gli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto come graficizzata dalle tavole di PRG, ma al di fuori delle fasce di rispetto computate ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione di cui all'art.3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001.
- Per gli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto stradale di cui al Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, a condizione che la ricostruzione avvenga oltre la fascia di rispetto stradale computata ai sensi del NCS e del relativo Regolamento di Attuazione.”

La stessa DCC n.20/2014 è stata trasmessa con nota comunale prot.33019 del 04/09/14, in uno agli atti delle pubblicazioni, senza osservazioni da parte di cittadini.

Nel merito, si ritiene utile premettere che, a seguito di una precedente richiesta di parere avanzata dal Comune di Fasano con nota prot.25733 del 01/07/14, circa l'applicabilità, nella fattispecie in oggetto, del combinato disposto dell'art.12, comma

3, lettera “e)” LR n.20/2001 e dell'art.16, comma 1, lettera “a)” della LR n.5/2010 (che consente variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti, senza necessità di approvazione e/o verifica di compatibilità regionale, per “modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n.457”), il Servizio Urbanistica regionale, con propria nota prot.6143 del 02/09/14, rappresentava al Comune stesso -in primis- le seguenti considerazioni:

“(…)

- il nuovo dispositivo normativo, consentendo tipologie di intervento non già previste, nell'ambito delle fasce di rispetto stradale del PRG, dall'art.41 NTA vigente, costituisce propriamente variante al PRG medesimo;
- a tale proposito, si rileva che la "proposta deliberativa" nelle premesse del deliberato fa espresso riferimento all'art.16 della LR n.56/1980, che per le varianti al PRG prevede ordinariamente l'approvazione da parte della Giunta Regionale;
- non risultano viceversa richiamate, nel testo complessivo della DCC n.20/2014, le disposizioni dell'art.12, comma 3, lettera "e)" LR n.20/2001 e dell'art.16, comma 1, lettera "a)" della LR n.5/2010, che -come già rilevato- consentono variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti, senza necessità di approvazione e/o verifica di compatibilità regionale, per "modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n.457";
- non emerge pertanto, in termini esplicitati (anche ai fini della trasparenza degli atti e dell'azione amministrativa comunale, ed inoltre dell'iter procedimentale di approvazione), la ricorrenza - nella fattispecie puntuale - delle suddette puntuali disposizioni di legge regionale, e la conseguente volontà e determinazione del Consiglio Comunale di fare riferimento e di avvalersi delle stesse disposizioni;
- più propriamente nello specifico dei contenuti tecnici delle modifiche normative proposte, fermo restando che le stesse modifiche del testo vigente delle NTA costituiscono variante al PRG, in quanto introducono una tipologia di intervento (ristrutturazione) non già consentita nelle aree in questione, si rileva altresì che l'ipotesi di ammissibilità anche di "interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, a condizione che la ricostruzione avvenga oltre la fascia di rispetto stradale computata ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione" risulta esorbitante rispetto alla definizione della "ristrutturazione" di cui all'art.3, punto "d)" del TUE, ancorchè innovata con il cd. "Decreto del Fare" (DL 21/06/13, n.69, convertito, con modifiche, con L 09/08/13, n. 98);
- segnatamente, il citato "Decreto del Fare", per gli interventi di demolizione e ricostruzione ricompresi nell'ambito della definizione di "ristrutturazione edilizia", ha fatto venir meno l'obbligo di rispettare, oltre alla volumetria, la stessa sagoma preesistente (tranne che si tratti di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs 22/01/04, n.42 e smi, per i quali permane il suddetto obbligo);
- in effetti, la formulazione proposta con la DCC n.20/2014 configura la possibilità di una vera e propria rilocalizzazione, con interessamento di altra area di sedime, dei manufatti e delle volumetrie preesistenti, intervento questo -a parere del Servizio scrivente- di natura diversa e non assimilabile alla "ristrutturazione" come innanzi definita per legge (ancorchè con possibilità di variazioni della sagoma preesistente), e che di conseguenza non rientra nell'ambito dell'applicazione dell'art.12, comma 3, lettera "e)" LR n.20/2001 e dell'art.16, comma 1, lettera "a)" della LR n.5/2010.

Sotto altro profilo, per le determinazioni assunte con la DCC n.20/2014, costituendo in ogni caso variante al vigente PRG, è necessario accertare la ricorrenza degli adempimenti prescritti rispettivamente a norma del PUTT/P e del PPTR (in materia paesaggistica), dell'art.89 del DPR n.380/2001 (in materia sismica) e del DLgs n.152/2006, LLRR n.44/2012 e n.4/2014 e Regolamento regionale n.18/2013 (in materia VAS), ove applicabili alla fattispecie puntuale e salvo eventuali ulteriori vincoli interessanti i manufatti puntualmente coinvolti."

In relazione a quanto innanzi rilevato, come già detto il Comune di Fasano, con propria nota prot.33019 del 04/09/14 ha trasmesso gli atti di cui alla DCC n.20 del 22/05/14; in particolare, nella citata DCC n.20/2014 sono riportate le seguenti testuali motivazioni a base del provvedimento assunto:

"Premesso che:

- il Comune di Fasano è dotato di un PRG adeguato alla LR n. 56/1980, regolarmente approvato con DGR n. 1000 del 20 luglio 2001 e pubblicato sul BURP in data 10 settembre 2001;
- l'art. 41 delle NTA allegate al PRG vigente (rubricato: Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria)

prescrive per gli edifici esistenti all'interno di dette fasce, così come individuate nelle tavole grafiche, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- l'art. 26 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada, DPR 16 dicembre 1992, n.495 (rubricato: Fasce di rispetto fuori dai centri abitati) testualmente recita:

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 60 m. per le strade di tipo A; b) 40 m. per le strade di tipo B; c) 30 m. per le strade di tipo C;

d) 20 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle 'strade vicinali' come definite dall'articolo 3, comma 1, n.52 del codice;

dato atto che le tavole di Piano riportano fasce ed aree di rispetto dalla sede viaria spesso della profondità maggiore di quella disposta dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs.285/1992) e dal relativo regolamento di attuazione (DPR 495/1992);

evidenziato che:

- tale differenza comporta per gli immobili ricadenti oltre le fasce imposte dal Nuovo Codice della Strada, ma entro il retino grafico di PRG, di non poter essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione, atteso che lo stesso articolo 41 delle NTA limita gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria;

- la previsione delle aree così come riportate nelle tavole di Piano, peraltro eccedente le distanze minime previste dalle vigenti norme in materia, rischia di determinare l'abbandono di molti edifici esistenti per i quali non sarebbe possibile neppure un intervento di demolizione e ricostruzione, nonostante anche l'ultimo "decreto del fare" abbia semplificato l'interpretazione dell'intervento di ristrutturazione, proprio affinché si riducesse il consumo di territorio mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente;

ritenuto necessario, per le motivazioni esposte in premessa e nelle more di una più complessiva rivisitazione ed aggiornamento anche delle tavole grafiche del PRG vigente, apportare una modifica all'art.41 delle NTA allegate al PRG, nel senso di adeguarlo al Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, mediante l'inserimento dei commi seguenti:

- Per gli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto come graficizzata dalle tavole di PRG, ma al di fuori delle fasce di rispetto computate ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione di cui all'art.3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001.

- Per gli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto stradale di cui al Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, a condizione che la ricostruzione avvenga oltre la fascia di rispetto stradale computata ai sensi del NCS e del relativo Regolamento di Attuazione."

rilevato:

- che uno degli obiettivi principi dell'urbanistica in senso ampio è la riduzione del consumo del territorio, tant'è che sia la legislazione nazionale che quella regionale, con le ultime leggi in materia di riqualificazione urbanistica, di recupero dei porticati e dei sottotetti, di 'piano casa', dispongono norme tali da poter recuperare gli immobili esistenti;

ritenuto altresì necessario, per le motivazioni esposte in premessa, avviare le procedure di variante alle NTA del PRG vigente ai sensi dell'art.16 della LR 56/80; (...)"

Ciò premesso, è acclarato -sotto il profilo amministrativo- che la Variante alle NTA in esame si configura quale variante al PRG con il procedimento ordinario ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980.

Più propriamente nel merito tecnico delle integrazioni normative proposte dal Comune di Fasano, si puntualizza -sulla scorta anche di quanto già rilevato con la precedente nota SUR prot.6143/2014, innanzi riportato- quanto appresso:

A. Con riferimento al primo comma formulato ad integrazione dell'art.41 delle NTA, lo stesso è stato così proposto con la DCC n.20/2014:

“- Per gli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto come graficizzata dalle tavole di PRG, ma al di fuori delle fasce di rispetto computate ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione di cui all'art.3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001.”

Nel merito del suddetto dispositivo normativo, si rileva che la sua univoca applicazione richiede la previa “Delimitazione del centro abitato”, ai sensi in particolare dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada (DLgs 30/04/92, n.285) e dell'art.5 del relativo Regolamento (DPR 16/12/92, n.495), che pertanto necessariamente costituirà elaborato a corredo del dispositivo normativo in questione.

Inoltre, vanno esclusi gli interventi sugli edifici aventi carattere storico-culturale, in quanto da salvaguardare, e che resta ferma la destinazione d'uso preesistente degli edifici oggetto d'intervento; di conseguenza, ad integrazione del dispositivo proposto, in prosieguo si inserisce:

“Sono esclusi dalla possibilità dell'intervento di ristrutturazione come innanzi definito gli edifici aventi carattere storico-culturale.

In tutti i casi, resta ferma la destinazione d'uso preesistente degli edifici oggetto d'intervento.”

B. Con riferimento al secondo comma formulato ad integrazione dell'art.41 delle NTA, lo stesso è stato così proposto con la DCC n.20/2014:

“- Per gli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto stradale di cui al Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, a condizione che la ricostruzione avvenga oltre la fascia di rispetto stradale computata ai sensi del NCS e del relativo Regolamento di Attuazione.”

Nel merito del suddetto dispositivo normativo, si rileva (come già segnalato al Comune di Fasano con la precedente nota SUR prot.6143/2014) che l'ipotesi di consentire anche “interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, a condizione che la ricostruzione avvenga oltre la fascia di rispetto stradale computata ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione” risulta esorbitante rispetto alla definizione della “ristrutturazione” di cui all'art.3, punto “d)” del TUE, ancorché innovata con il cd. “Decreto del Fare” (DL 21/06/13, n.69, convertito, con modifiche, con L 09/08/13, n.98), che in particolare ha reso possibili variazioni della sagoma preesistente (tranne che si tratti di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs 22/01/04, n.42 e smi, per i quali permane il suddetto obbligo). L'ipotesi prospettata con la DCC n.20/2014 configura più propriamente la possibilità di una vera e propria rilocalizzazione dell'intervento edilizio, con interessamento di altra area di sedime rispetto a quella preesistente.

In via ricognitiva, giova ricordare che il legislatore regionale, con la LR 29/07/2008 n.21 “Norme per la rigenerazione urbana” e s.m.i. ha disciplinato, in ambito regionale pugliese, sia pure per altre fattispecie, gli interventi di delocalizzazione di volumetrie, al fine di rimuovere edifici contrastanti con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante.

Puntualizzato quanto sopra, nel merito specifico del dispositivo normativo in questione, tenuto conto delle sue finalità (rimozione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto stradale, di cui al Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, e pertanto confliggenti con le esigenze della sicurezza stradale), e fermo restando quanto già complessivamente puntualizzato al precedente punto A e qui ribadito, si ritiene che il dispositivo stesso possa essere riformulato più precisamente nei termini seguenti:

“Per gli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto stradale di cui al Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, sono ammessi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non aventi carattere storico-culturale, a condizione che la ricostruzione avvenga oltre la fascia di rispetto stradale computata ai sensi del NCS e del relativo Regolamento di Attuazione, in area contigua avente la medesima destinazione di zona e che il nuovo edificio abbia la stessa volumetria e destinazione d’uso ed inoltre altezza e superficie coperta non superiori a quelle dell’edificio preesistente oggetto di demolizione.”

Si puntualizza, conclusivamente, che le modifiche ed integrazioni introdotte nei dispositivi normativi così come proposti dal Comune di Fasano afferiscono:

- all’applicazione delle norme del Nuovo Codice della Strada (DLgs 30/04/92, n. 285) e del relativo Regolamento di Attuazione (DPR 16/12/92, n.495);
- alla salvaguardia degli edifici di carattere storico-culturale eventualmente presenti sul territorio;
- alla non modificazione della destinazione d’uso preesistente degli edifici oggetto d’intervento, al fine di evitare improprie alterazioni del dimensionamento e della zonizzazione della pianificazione urbanistica comunale vigente.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta l’approvazione della “Variante alle NTA del PRG vigente limitatamente agli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto alla rete viaria”, adottata dal Comune di Fasano con la DCC n.20 del 22/05/14, ai sensi dell’art.16 della LR n.56/1980, nei limiti e nei termini di cui ai punti A e B precedentemente riportati.

Con riferimento, inoltre, agli adempimenti di cui rispettivamente al PUTT/P ed al PPTR (in materia paesaggistica), all’art.89 del DPR n.380/2001 (in materia sismica) ed al DLgs n.152/2006, LLRR n.44/2012 e n.4/2014 e Regolamento regionale n.18/2013 (in materia VAS), si ritengono detti adempimenti non necessari nella fattispecie puntuale, atteso che i contenuti della variante normativa proposta, nei limiti a cui sono stati ricondotti con le prescrizioni e modifiche di cui ai punti A e B precedentemente riportati, afferiscono esclusivamente ad edifici e volumetrie preesistenti.

Il tutto da sottoporre all’iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell’art.16, undicesimo comma, della LR n.56/1980.”“

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall’art. 4 - comma 4° lettera “d)” della l.r. n.7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 E S.M. E I.”

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

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

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell’Assessore alla Qualità del Territorio;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presenteprovvvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata.

DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della LR n. 56/1980, per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la "Variante alle NTA del PRG vigente limitatamente agli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto alla rete viaria", adottata dal Comune di Fasano con la DCC n.20 del 22/05/14, nei limiti e nei termini di cui ai punti A e B precedentemente riportati e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritti.

Il Consiglio Comunale di Fasano procederà, ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della LR n.56/1980, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche complessive introdotte d'ufficio negli atti e grafici della Variante al PRG in argomento.

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica 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.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Angela Barbanente
