



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 25 del 18/02/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 gennaio 2015, n. 41

COMUNE DI FASANO (BR) - Variante alle NTA del PRG vigente limitatamente agli edifici esistenti, ricadenti entro la fascia di rispetto alla rete viaria - APPROVAZIONE DEFINITIVA.

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”; i relativi atti venivano trasmessi con nota comunale prot.33019 del 04/09/14, in uno agli atti delle pubblicazioni, senza osservazioni da parte di cittadini.

Con DGR n.2250 del 28/10/14, la predetta Variante è stata approvata, nei limiti e nei termini di seguito riportati:

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.”

Quanto innanzi, con la puntualizzazione 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.

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), con la DGR n.2250/2014 si sono ritenuti 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.

La DGR n.2250/2014 è stata notificata al Comune di Fasano con nota del Servizio Urbanistica prot.8679 del 13/11/14.

In riferimento a quanto sopra, con propria nota prot.45057 del 27/11/14 il Comune di Fasano ha rimesso

i seguenti atti:

- DCC n.56 del 13/11/14, avente ad oggetto l'adeguamento alle prescrizioni di cui alla DGR n.2250/2014;
- DGM n.58 del 23/02/2000, avente ad oggetto la delimitazione dei centri abitati, ai sensi del Nuovo Codice della Strada (art.4 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285), corredata di n.8 tavole planimetriche;
- DGM n.187 del 06/10/2011, avente ad oggetto la modifica ed aggiornamento della delimitazione del centro abitato di Savelletri, ai sensi del Nuovo Codice della Strada (art.4 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285), corredata di n.1 tavola planimetrica.

In particolare, con la DCC n.56/2014 è stato determinato, ai sensi dell'art.16 -comma 11- della LR n.56/1980:

1. di recepire integralmente le prescrizioni e modifiche regionali, salvo (testualmente) "sopprimere dal dispositivo della lettera B le parole 'e destinazione d'uso ed inoltre' interponendo una virgola fra 'volumetria' e 'altezza' e aggiungendo in coda 'fatte salve le deroghe previste da norme speciali' "; quanto innanzi, sulla scorta di un emendamento del Presidente del Consiglio Comunale (peraltro, carente di motivazioni e/o esplicitazioni di supporto);
2. di dare atto che è da intendersi, a corredo dei dispositivi normativi in argomento, la perimetrazione dei centri abitati operata con le DGM n.310 del 03/07/2000 e n.187 del 06/10/2011 e relativi elaborati.

Al riguardo, con nota SUR prot.9759 del 17/12/14 si è ritenuto di dover evidenziare all'Amm.ne Com.le quanto appresso:

- a) l'emendamento del Presidente del Consiglio Comunale, richiamato nella DCC n.56 del 13/11/14, risulta carente di alcuna motivazione e/o esplicitazione di supporto, necessarie al fine di potere adeguatamente valutare nel merito le modificazioni proposte rispetto alla DGR n.2250/2014; quanto innanzi, segnatamente con riferimento alla proposta di soppressione della condizione afferente alla conservazione della destinazione d'uso dell'edificio oggetto d'intervento;
- b) in ordine alla delimitazione dei centri abitati, gli atti trasmessi non comprendono la DGM n.310 del 03/07/2000 (e relativi elaborati), viceversa espressamente richiamata al punto 2 del deliberato di cui alla DCC n.56 del 13/11/14.

Sono stati pertanto richiesti opportuni chiarimenti ed integrazioni degli atti al Comune di Fasano, necessari ai fini della predisposizione del provvedimento finale di competenza della Giunta Regionale ex art.16 della LR n.56/1980.

Con nota comunale prot.48282 del 22/12/14 sono conseguentemente pervenuti i seguenti atti e chiarimenti:

"Nel merito della motivazione a sostegno della soppressione della condizione afferente alla conservazione della destinazione d'uso dell'edificio oggetto d'intervento si specifica che, la ratio di tale variazione è insita nell'intento di fornire una maggiore convenienza in termini costi-benefici al proprietario che intraprende un percorso di riqualificazione del manufatto edilizio.

In relazione alla 'delimitazione dei centri abitati', con la presente si trasmette copia della DGM n.310 del 03/07/2000 evidenziando che la stessa costituisce approvazione definitiva degli atti inerenti la delimitazione dei centri abitati adottati con DGM n.58 del 23/02/2000."

Sulla scorta di tutto quanto in precedenza esposto, si ritiene pertanto di assumere le seguenti conclusive determinazioni:

A1. Con riferimento al primo comma formulato ad integrazione dell'art.41 delle NTA, lo stesso rimane confermato nella riformulazione di cui alla DGR n.2250/2014, recepito dal Comune di Fasano giusta DCC n.56/2014, di seguito integralmente riproposto:

"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.

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.”

B1. Con riferimento al secondo comma formulato ad integrazione dell'art.41 delle NTA, nel merito dell'emendamento introdotto con la DCC n.56/2014 si puntualizza quanto appresso:

- non si condivide la proposta di “sopprimere dal dispositivo della lettera B le parole ‘e destinazione d'uso ed inoltre’ interponendo una virgola fra ‘volumetria’ e ‘altezza’ “, in quanto la prescrizione di non modificazione della destinazione d'uso preesistente degli edifici oggetto d'intervento, ha la finalità di evitare improprie alterazioni del dimensionamento e della zonizzazione della pianificazione urbanistica comunale vigente, di interesse generale e pertanto prevalente sugli interessi economici privatistici (peraltro, in merito restano fatte salve eventuali possibilità derogatorie specificatamente previste per legge, come in prosieguo si espone);

- si condivide la proposta di aggiungere in coda la dizione “fatte salve le deroghe previste da norme speciali”, ancorché superflua, con la specificazione inoltre che per “norme speciali” debbano intendersi, naturalmente, unicamente quelle espressamente rivenienti dalla legislazione statale e regionale vigente.

Di conseguenza, il dispositivo normativo in questione viene ad essere riformulato complessivamente, sulla scorta della DGR n.2250/2014 e della DCC n.56/2014, come segue:

“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.

Sono fatte salve le deroghe previste da norme speciali espressamente rivenienti dalla legislazione statale e regionale vigente.”

Si ribadisce, come già riportato nella DGR n.2250/2014, 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.

Si ribadisce altresì, come già riportato nella DGR n.2250/2014, con riferimento 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), che 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.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta l'approvazione definitiva, ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, 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 e di cui alla DGR n.2250 del 28/10/14 (di approvazione con prescrizioni e modifiche) ed alla DCC n.56 del 13/11/14 (di adeguamento alle prescrizioni regionali), nei limiti e nei termini conclusivi di cui ai punti A1 e B1 precedentemente riportati.”“

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 presente provvedimento;

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 definitivamente, di conseguenza, ai sensi dell’art.16 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 e di cui alla DGR n.2250 del 28/10/14 (di approvazione con prescrizioni e modifiche) ed alla DCC n.56 del 13/11/14 (di adeguamento alle prescrizioni regionali), nei limiti e nei termini conclusivi di cui ai punti A1 e B1 precedentemente riportati e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritti.

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  
Dott.ssa Antonella Bisceglia Angela Barbanente

---