



ORIGINALE

CITTÀ DI FASANO
CONSIGLIO COMUNALE

N. 50

Registro Deliberazioni

OGGETTO

Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al vigente PRG per la rifunzionalizzazione dell'area industriale dismessa ex metallurgica Liuzzi, ricadente nell'ambito 2 -città della trasformazione- del documento programmatico preliminare (DPP) della rigenerazione urbana adottato con del.C.C.n.66 del 17/12/2009.

Il giorno 15 ottobre 2014 alle ore 13,55 con la continuazione, in Fasano, nella sala consiliare del Palazzo di Città', previo avviso scritto, notificato ai sensi e nei termini di legge a ciascun consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale di Fasano in sessione **ordinaria** di seconda convocazione

Per la trattazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto sono presenti i seguenti consiglieri:

	presente	Assente		presente	Assente
			CONVERTINI Oronzo	P	
CISTERNINO Gianluca Giacomo	P		LOPARCO Vito	P	
ZACCARIA Giuseppe	P		CLARIZIO Saverio	P	
MASELLA Francesco	P		ZIZZI Tonio	P	
ANGLANI Gregorio	P		COLUCCI Giuseppe	P	
LEGROTTAGLIE Antonio	P		ROSATO Giacomo	A	
NEGLIA Grazia	P		PAGNELLI Antonio	P	
ANGELINI Giacomo	P		CASTELLANETA Emma		A
NAPOLETANO Vito	P		FANELLI Vittorio	P	
SCIANARO Antonio	P		AMATI Luana	P	
DI GERONIMO Biagio	P		DE CAROLIS Donato	P	
ALBANESE Luigia		A	BIANCHI Vito	P	
PERRINI Ernesto	P				

Presiede la seduta Gianluca Giacomo Cisternino nella sua qualità di Presidente
Partecipa alla riunione il Segretario Generale dott. Pasquale GRECO

OGGETTO: Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al vigente PRG per la rifunzionalizzazione dell'area industriale dismessa ex metallurgica Liuzzi, ricadente nell'ambito 2 -città della trasformazione- del documento programmatico preliminare (DPP) della rigenerazione urbana adottato con del.C.C.n.66 del 17/12/2009.

Relaziona l'Assessore all'Urbanistica:

Premesso che:

- La Regione Puglia con l.r. n. 21/2008 *“Norme per la rigenerazione urbana”* ha promosso *“la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con strategie comunali e intercomunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati”* (art. 1 comma 1) individuando come principali ambiti d'intervento *“i contesti urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti e processi di esclusione sociale [...] le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate”* (art. 1 comma 2).
- La legge Regionale n.21/2008 ha introdotto i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (P.I.R.U.) quali strumenti privilegiati della riqualificazione edilizio-urbanistica di ambiti d'intervento urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti e processi di esclusione sociale, ivi compresi i contesti urbani storici interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e da disagio sociale; nonché i contesti urbani storici interessati da processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione; sono comprese le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate.
- Ai sensi di tale norma il Comune di Fasano ha redatto e approvato, con Delibera di C.C.n. 66 del 17.12.2009, il DPP per la rigenerazione urbana che ha visto, a seguito della sua approvazione la promozione di iniziative istituzionali volte a favorire la partecipazione degli abitanti e degli operatori economici privati.
- Tra gli ambiti interessati dal DPP vi è quello denominato Ambito 2 – Città della trasformazione _ sub ambito 2.1, relativo al quartiere posto lungo la via Roma, direzione Monopoli, al cui interno ricade l'insediamento siderurgico dismesso “Liuzzi”.
- Il DPP individua poi, tra le politiche pubbliche che concorrono al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione, quella de “La Città dei giovani”, la cui finalità è rappresentata dal contrasto dei fenomeni di migrazione interna, soprattutto delle fasce giovanili, attraverso certamente l'offerta di opportunità di lavoro qualificato, ma anche per l'offerta di alloggi per le giovani coppie non solo accessibili nel prezzo (sia di affitto che di vendita), ma anche inseriti in ambienti attraenti per la qualità ambientale, urbanistica ed architettonica e per la dotazione di servizi.

In questa chiave il DPP propone *“la realizzazione di un nuovo quartiere residenziale, concepito in particolare proprio per soddisfare la domanda giovanile, caratterizzato da una grande qualità urbanistico architettonica, intesa nella più recente chiave “ecosostenibile”, ossia adottando un approccio progettuale dove il risparmio energetico e il rispetto dell'ambiente si sposino con l'economicità di gestione e il risparmio di suolo. In particolare si ipotizza la realizzazione di un complesso di residenze sperimentali accessibili economicamente anche alle giovani coppie. Il contenimento del prezzo di vendita o affitto degli alloggi sarà ottenuto da una parte, con la limitazione del taglio prevalente degli alloggi ai 70 mq indispensabili per una giovane coppia con prospettiva di avere figli, dall'altra dalla riduzione dei costi di gestione, proprio in virtù dell'adozione di tecniche proprie della progettazione bioclimatica, dell'uso di tecnologie e materiali già sperimentati per l'efficienza ed il risparmio dei consumi energetici, dell'uso di fonti rinnovabili per la produzione di energia. Ai fini del risparmio di suolo, nonché*

nei costi di costruzione, i nuovi volumi saranno a densità medio-alta, e dotati, in particolare, dei servizi utili alle giovani coppie e alle donne-lavoratrici (asilo nido, parchi gioco, lavanderie comuni, ecc.). L'intervento dovrà articolarsi intorno a spazi pubblici di particolare qualità urbanistico-architettonica, con la creazione di una nuova piazza pedonale, di percorsi in sede protetta per pedoni e biciclette e di un parco pubblico, possibilmente integrato nella rete verde locale. In sintesi, il nuovo quartiere dovrà assicurare livelli di qualità della vita tali da costituire un incentivo alla scelta di restare a vivere e lavorare in Puglia”.

- Sulla scorta di quanto innanzi evidenziato la società Costruzioni Viedo srl ha presentato con nota prot.com.n.2 del 02/01/2012 la proposta di Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al vigente PRG per la rifunzionalizzazione dell'area industriale dismessa ex metallurgica Liuzzi, ricadente nell'ambito 2 -città della trasformazione- del documento programmatico preliminare (DPP) della rigenerazione urbana adottato con del.C.C.n.66 del 17/12/2009.
- L'area di intervento estesa per circa 31.273 mq ricadente nelle p.lle 57, 166, 180, 339, 341, 343, 344, 434, 435, 436, 564, 565 e 1112 del foglio 23 nella p.lla35 e nel foglio 22. Il rilievo architettonico degli immobili insistenti sulla stessa individua un volume complessivo di 75.520 mc circa, di cui 57.840,41 mc relativo all'edificio principale.
- L'obiettivo dell'intervento proposto è quello di recuperare la predetta area attraverso interventi destinati alla realizzazione di servizi per la collettività, di interventi residenziali privati e interventi di riambientazione paesaggistica; in particolare l'intervento residenziale prevede la realizzazione di cinque corpi edilizi alti sei piani e configurati secondo lo schema distributivo della “linea” di due differenti dimensioni.
- Con nota prot.com.n.28981 acquisita al protocollo del Servizio Ecologia Regionale n.9475 del 13/11/2012, il dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio ha richiesto al predetto Servizio Regionale l'attivazione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.n.152/06 e s.m.i. per il P.I.R.U. presentato dalla società Costruzioni Viedo srl;
- Con determinazione del dirigente dell'Ufficio Programmazione Politiche Energetiche, Via e Vas n.231 del 01/08/2014 il programma in argomento è stato escluso dalla assoggettabilità a V.A.S. con prescrizioni;

Considerato che,

- nel vigente PRG approvato con deliberazione di G.R. N.1000 del 20.07.2001 l'area d'intervento è così tipizzata:
 - **foglio 23 particelle 339, 343, 344, 434, 436, 57, 341, 166, 180, 1112, 435:** zona “**DI**” (zone per attività industriali di completamento), ed è regolata delle N.T.A. allegate;
 - **foglio 23 particelle 433 e 565:** parte in zona “**DI**” (zone per attività industriali di completamento), parte in “**Viabilità**” di P.R.G. e parte in zona “**D3**” (Nuove zone artigianali e commerciali), ed è regolata delle N.T.A. allegate;
 - **foglio 23 particelle 564:** zona “**D3**” (Nuove zone artigianali e commerciali), ed è regolata delle N.T.A. allegate;
 - **foglio 22 particella 135:** parte in zona “**DI**” (zone per attività industriali di completamento), parte in “**Viabilità**” di P.R.G. e parte in zona “**D3**” (Nuove zone artigianali e commerciali), ed è regolata delle N.T.A. allegate;
- la proposta del Programma è la riqualificazione territoriale con trasformazione urbanistica in variante dell'area di proprietà società Costruzioni Viedo srl ubicata nel comune di Fasano in un'area di mq. 31.273;
- l'intervento proposto risulta dunque in contrasto con la destinazione urbanistica dell'area e per la sua attuazione risulta necessaria l'approvazione di una variante

urbanistica finalizzata al riconoscimento di destinazioni funzionali miste residenziali-commerciali, relativamente all'intera volumetria preesistente;

- l'art.6 della L.R.n.21/08 stabilisce che:

1. I programmi integrati di rigenerazione urbana non conformi ai piani regolatori generali, ai programmi di fabbricazione o alle previsioni strutturali dei piani urbanistici generali comunali vigenti sono adottati con atto deliberativo del consiglio comunale sulla base di quanto stabilito dal documento

programmatico per la rigenerazione urbana e tenendo conto delle proposte avanzate dalle forze sociali, economiche e culturali e dagli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare e negli ambiti ad esso contigui.

2. Il sindaco, dopo l'adozione del programma integrato di rigenerazione urbana, convoca una conferenza di servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma.

3. In sede di conferenza di servizi le amministrazioni partecipanti, nel rispetto del principio di copianificazione, devono indicare le ragioni ostative o, ove possibile, le modifiche necessarie ai fini della conclusione positiva dell'iter del programma mediante l'approvazione dell'accordo di programma.

4. In caso di approvazione da parte della conferenza, lo schema di accordo di programma, sottoscritto dai soggetti intervenuti alla conferenza di servizi e corredato della documentazione tecnica e grafica prescritta, ivi compresa quella prevista dalle vigenti norme urbanistiche, è depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del comune interessato, durante i quali chiunque può prenderne visione.

5. L'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante la pubblicazione sul BURP e su almeno due quotidiani a diffusione provinciale, nonché mediante l'affissione di un avviso all'albo pretorio con l'annotazione degli estremi di pubblicazione nel BURP.

6. Entro trenta giorni dalla data di pubblicazione nel BURP gli interessati possono presentare al comune le proprie osservazioni.

7. Entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il soggetto proponente presenta le proprie deduzioni sulle osservazioni pervenute.

8. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 7, il sindaco del comune interessato chiede al Presidente della Giunta regionale la convocazione dei soggetti invitati alla conferenza di cui al comma 2 per la valutazione delle osservazioni pervenute e la conclusione dell'accordo.

9. L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale entro i trenta giorni successivi, produce effetto di variante allo strumento urbanistico comunale con l'adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del sindaco all'accordo. Tale ratifica deve intervenire, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla stipula dell'accordo.

Vista la relazione istruttoria del dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del 09/09/2014 e 02/10/2014 relativa alla presentazione della proposta alla Commissione Consiliare Permanente Urbanistica;

Verificata la coerenza tra la proposta di P.I.R.U. presentata dalla società Costruzioni Viedo srl e gli obiettivi di rigenerazione definiti nel D.P.P. adottato con delibera di C.C.n.66/09 per l'ambito 2-Città della trasformazione come evidenziato nella valutazione di coerenza del PIRU con gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale espressi dal DP nonché nella matrice delle interrelazioni tra gli obiettivi del DPP e le scelte progettuali del PIRU per la verifica di coerenza secondo la metodologia descritta al paragrafo 5 del documento programmatico;

Considerato altresì che l'argomento è stato sottoposto all'esame della Commissione Consiliare Permanente Urbanistica nelle sedute del 21/08/2014, 28/08/2014, 19/09/2014 e 03/10/2014 come da relativi verbali nn.8-9-10-11 agli atti;

Tutto ciò premesso e considerato si sottopone al Consiglio Comunale la seguente proposta deliberativa:

a) di adottare il Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al vigente PRG per la rifunzionalizzazione dell'area industriale dismessa ex metallurgica Liuzzi, ricadente nell'ambito 2 -città della trasformazione- del documento programmatico preliminare (DPP) della rigenerazione urbana adottato con del.C.C.n.66 del 17/12/2009, dando atto che lo stesso risulta composto dai seguenti elaborati:

- 1) "Relazione tecnico-illustrativa";
- 2) "Valutazione ambientale strategica";
- 3) "Relazione finanziaria con indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra comune e privati";
- 4) "Valutazione di coerenza del PIRU con gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale espressi dal DP";
- 5) "Matrice delle interrelazioni tra gli obiettivi del DPP e le scelte progettuali del PIRU per la verifica di coerenza";
- 6) "Relazione geologica";
- 7) "Relazione archeologica";
- 8) "Relazione finanziaria con indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra comune e privati";
- 9) "Schema di convenzione";
- 10) Tav. 001 "Inquadramento dell'ambito di intervento su CTR";
- 11) Tav. 002 "Planimetria generale dello stato di fatto con individuazione del perimetro del PIRU su base aereo fotogrammetrica";
- 12) Tav. 003 "Estratto catastale con indicazione del perimetro del PIRU";
- 13) Tav. 004 "Stralcio di piano regolatore vigente";
- 14) Tav. 005 "Stralcio degli strumenti di pianificazione di area vasta sovraordinati: aree protette";
- 15) Tav. 005a "Stralcio degli strumenti di pianificazione di area vasta sovraordinati: PAI";
- 16) Tav. 006 "Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti";
- 17) Tav. 007 "Rilievo degli aspetti ambientali, insediativi ed infrastrutturali delle aree interessate dal PIRU";
- 18) Tav. 008 "Documentazione fotografica";
- 19) Tav. 009 "Sintesi interpretativa e individuazione delle 'invarianti'";
- 20) Tav. 0010 "Rilievo: plano-altimetrico dell'area di proprietà";
- 21) Tav. 0010a "Rilievo: Piano quotato";
- 22) Tav. 0011 "Planimetria delle reti e sottoservizi esistenti";
- 23) Tav. 0012 "Rilievo architettonico quotato degli immobili esistenti";
- 24) Tav. 0013 "Inquadramento territoriale del perimetro del PIRU su CTR";
- 25) Tav. 0013a "Schema strutturale: inserimento nel contesto urbano e ambientale";
- 26) Tav. 014 "Zonizzazione generale su base aereo fotogrammetrica";
- 27) Tav. 015 "Zonizzazione generale su base catastale";
- 28) Tav. 016 "Planivolumetrico esecutivo";

- 29) Tav. 018 "Planivolumetrico esemplificativo" (agg. Settembre 2014);
- 30) Tav. 019 "Tipologie residenziali e sostenibilità";
- 31) Tav. 020 "Schemi tipologici esemplificativi";
- 32) Tav. 021 "Schemi tipologici esemplificativi";
- 33) Tav. 022 "Schemi tipologici esemplificativi";
- 34) Tav. 023 "Schemi tipologici esemplificativi";
- 35) Tav. 024 "Progetti schematici delle urbanizzazioni primarie";
- 36) Tav. 025 "Progetti schematici delle urbanizzazioni secondarie";
- 37) Nota n.36149 di prot. del 26/09/2014;

b) Di autorizzare il Sindaco del Comune di Fasano a, *convocare la conferenza di servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma finalizzato rifunionalizzazione dell'area industriale dismessa ex metallurgica Liuzzi.*

Intervengono i consiglieri PAGNELLI, DE CAROLIS, ROSATO, ZACCARIA, AMATI, ZIZZI, DIGERONIMO, ING.D'ADAMO per chiarimenti e l'ASSESSORE ANGELINI per replicare ai reiterati interventi dei consiglieri innanzi citati.

Al termine degli interventi il cons. ROSATO chiede, al fine di effettuare ulteriori approfondimenti, il ritiro dell'argomento all'o.d.g..

Posta in votazione, la proposta consegue il seguente esito:

Presenti n. 22

Assenti n. 2

Favorevoli n. 7 (Zizzi, Colucci, Rosato, Pagnelli, Fanelli, Amati, De Carolis)

Contrari n. 15

La proposta è RESPINTA.

Successivamente il consigliere ROSATO presenta i propri emendamenti.

Sull'emendamento n.1 concernente la "realizzazione del Palazzetto dello Sport" interviene il consigliere DIGERONIMO e poi il consigliere BIANCHI.

Posto in votazione ottiene il seguente esito:

Presenti n.20

Assenti n. 4 (Albanese, Loparco, Castellaneta e Bianchi)

Favorevoli n. 7 (Zizzi, Colucci, Rosato, Pagnelli, Fanelli, Amati, De Carolis)

Contrari n. 9

Astenuti n.4 (Neglia, Perrini, Digeronimo e Convertini)

L'emendamento è RESPINTO.

Emendamento n.2 concernente ex collocazione "sul mercato ad un prezzo che non sia superiore ai limiti di costo di edilizia R.P."

Posto in votazione ottiene il seguente esito:

Presenti n.20

Assenti n. 4 (Albanese, Loparco, Castellaneta e Convertini)

Favorevoli n. 7 (Zizzi, Colucci, Rosato, Pagnelli, Fanelli, Amati, De Carolis)

Contrari n. 13

Astenuti n.//

L'emendamento è RESPINTO.

Sull'emendamento n.3 concernente l'"affitto a canone moderato convenzionato sociale."

Posto il votazione ottiene il seguente risultato:

Presenti n. 19

Assenti n. 5 (Albanese, Convertini, Loparco, Castellaneta, Bianchi)

Favorevoli n. 7 (Zizzi, Colucci, Rosato, Pagnelli, Fanelli, Amati, De Carolis)

Contrari n. 12

Astenuti n. //

L'emendamento è RESPINTO.

Viene pertanto posta in votazione la proposta così come integrata nel dispositivo dal relatore Assessore ANGELINI.

Per appello nominale la proposta ottiene il seguente risultato:

Presenti n.20

Assenti n. 4 (Albanese, Loparco, Castellaneta, Amati)

Favorevoli n.14

Contrari n. 6 (Zizzi, Colucci, Rosato, Pagnelli, Fanelli, De Carolis)

Astenuti n.//

La proposta è ACCOLTA.-

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti

- il D.Lgs. 267/2000;
- la L.R. n. 21 del 29.07.2008;
- i pareri espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 (allegato A al presente atto);

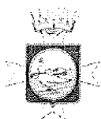
DELIBERA

a) di adottare il Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al vigente PRG per la rifunionalizzazione dell'area industriale dismessa ex metallurgica Liuzzi, ricadente nell'ambito 2 -città della trasformazione- del documento programmatico preliminare (DPP) della rigenerazione urbana adottato con del.C.C.n.66 del 17/12/2009, dando atto che lo stesso risulta composto dai seguenti elaborati:

- 1) "Relazione tecnico-illustrativa";
- 2) "Valutazione ambientale strategica";
- 3) "Relazione finanziaria con indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra comune e privati";
- 4) "Valutazione di coerenza del PIRU con gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale espressi dal DP";
- 5) "Matrice delle interrelazioni tra gli obiettivi del DPP e le scelte progettuali del PIRU per la verifica di coerenza";
- 6) "Relazione geologica";
- 7) "Relazione archeologica";
- 8) "Relazione finanziaria con indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra comune e privati";
- 9) "Schema di convenzione";
- 10) Tav. 001 "Inquadramento dell'ambito di intervento su CTR";
- 11) Tav. 002 "Planimetria generale dello stato di fatto con individuazione del perimetro del PIRU su base aereo fotogrammetrica";
- 12) Tav. 003 "Estratto catastale con indicazione del perimetro del PIRU";
- 13) Tav. 004 "Stralcio di piano regolatore vigente";
- 14) Tav. 005 "Stralcio degli strumenti di pianificazione di area vasta sovraordinati: aree protette";
- 15) Tav. 005a "Stralcio degli strumenti di pianificazione di area vasta sovraordinati: PAI";
- 16) Tav. 006 "Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti";
- 17) Tav. 007 "Rilievo degli aspetti ambientali, insediativi ed infrastrutturali delle aree interessate dal PIRU";
- 18) Tav. 008 "Documentazione fotografica";
- 19) Tav. 009 "Sintesi interpretativa e individuazione delle 'invarianti'";
- 20) Tav. 0010 "Rilievo: plano-altimetrico dell'area di proprietà";
- 21) Tav. 0010a "Rilievo: Piano quotato";
- 22) Tav. 0011 "Planimetria delle reti e sottoservizi esistenti";
- 23) Tav. 0012 "Rilievo architettonico quotato degli immobili esistenti";
- 24) Tav. 0013 "Inquadramento territoriale del perimetro del PIRU su CTR";
- 25) Tav. 0013a "Schema strutturale: inserimento nel contesto urbano e ambientale";
- 26) Tav. 014 "Zonizzazione generale su base aereo fotogrammetrica";
- 27) Tav. 015 "Zonizzazione generale su base catastale";
- 28) Tav. 016 "Planivolumetrico esecutivo";
- 29) Tav. 018 "Planivolumetrico esemplificativo" (agg. Settembre 2014);
- 30) Tav. 019 "Tipologie residenziali e sostenibilità";
- 31) Tav. 020 "Schemi tipologici esemplificativi";
- 32) Tav. 021 "Schemi tipologici esemplificativi";
- 33) Tav. 022 "Schemi tipologici esemplificativi";
- 34) Tav. 023 "Schemi tipologici esemplificativi";
- 35) Tav. 024 "Progetti schematici delle urbanizzazioni primarie";
- 36) Tav. 025 "Progetti schematici delle urbanizzazioni secondarie";
- 37) Nota n.36149 di prot. del 26/09/2014;

b) di chiedere al proponente la rielaborazione della proposta progettuale in coerenza con quanto evidenziato nella relazione istruttoria, che costituisce parte integrante del presente atto, con particolare riferimento al conteggio delle volumetrie esistenti e alla dotazione minima di standard destinati a parcheggi privati (Legge Tognoli).

c) di autorizzare il Sindaco del Comune di Fasano a, convocare la conferenza di servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma finalizzato rifunzionalizzazione dell'area industriale dismessa ex metallurgica Liuzzi.



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

RELAZIONE ISTRUTTORIA DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA ALLA 3^a COMMISSIONE CONSILIARE

OGGETTO:

Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al vigente PRG per la rifunionalizzazione dell'area industriale dismessa ex metallurgica Liuzzi, ricadente nell'ambito 2 -città della trasformazione- del documento programmatico preliminare (DPP) della rigenerazione urbana adottato con del.C.C.n.66 del 17/12/2009.

Proposta di Accordo di Programma, di cui all'art. 34 del D.lgs 267/2000 e ss.mm.ii., per il Programma Integrato di Riqualificazione Urbana ex lege 21/2008

I. PREMESSA

La Regione Puglia con la legge 21/08 promuove la rigenerazione di parti di città in coerenza con strategie finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti d'intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati.

La stessa legge rappresenta uno strumento privilegiato relativo alla riqualificazione edilizia-urbanistica di ambiti d'intervento urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti e processi di esclusione sociale, ivi compresi i contesti urbani storici interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e da disagio sociale; nonché i contesti urbani storici interessati da processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione; le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate.

1

Nel merito l'istanza in oggetto al Procedimento di approvazione di un programma integrato di rigenerazione urbana in variante agli strumenti urbanistici generali comunali (Art. 6 della legge 21/08)

L'art. 34 del d.lgs. n.267 del 18/08/2000 recita, tra l'altro, quanto segue: "*Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.*"

Il richiamato modulo procedurale è idoneo quindi a concretare una ipotesi di programmazione urbanistica negoziata (cfr. Consiglio Stato, sez. IV, 29/07/2008, n. 3757; Consiglio Stato, sez. IV 06/05/2008 n. 2062), trovando adeguato rilievo anche nell'ambito della legislazione regionale vigente (l.r. 27 luglio 2001 n. 20; l.r. 16 novembre 2001 n. 28). La valutazione dei programmi urbanistici complessi e della possibilità di un eventuale accordo, ai sensi dell'art. 34 del d.lg. n.267 del 2000, è rimessa alla verifica di una conferenza di servizi, previo esame preliminare attinente alla conformità o meno dell'intervento rispetto agli strumenti urbanistici generali e alla sussistenza dei presupposti di ammissibilità ai fini dell'attivazione del procedimento

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlitorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it

Il Presidente del Consiglio
F.to Gianluca Giacomo Cisternino

Il Segretario Generale
F.to dott. Pasquale Greco



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

amministrativo;

Il programma proposto, in variante allo strumento urbanistico generale, presenta i presupposti di ammissibilità ai fini dell'attivazione dell'iter procedimentale di cui all'art.34 del d.lgs. n.34/2000, richiedendo l'azione integrata di più soggetti pubblici (in primis, la Regione, cotitolare del potere di pianificazione del territorio) ed evidenziando elementi di rilievo pubblicistico tesi alla valorizzazione del tessuto urbanistico comunale.

Per l'avvio dei programmi di rigenerazione urbana il Comune definisce gli ambiti territoriali che presentano caratteristiche di contesti urbani periferici e marginali. A tal fine predispone un Documento Programmatico per la rigenerazione urbana, tenendo conto anche delle proposte di intervento avanzate da altri soggetti pubblici e da soggetti privati, e da approvarsi con apposito atto deliberativo del consiglio comunale applicando le procedure previste dai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 11 della l.r. 20/2001, ovvero:

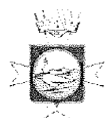
- 1) il Consiglio comunale adotta, su proposta della Giunta, il Documento programmatico (DP) che viene depositato presso la segreteria del Comune (dell'avvenuto deposito è data notizia mediante pubblicazione di avviso su almeno tre quotidiani a diffusione provinciale);
- 2) entro venti giorni dalla data di deposito si possono presentare osservazioni al DP.
In seguito all'approvazione definitiva del DP, il Comune, in forma singola o associata, o facendo seguito alle proposte inviate dai soggetti pubblici o privati, predispone il/i programmi integrati di rigenerazione urbana (PIRU).

I programmi assumono gli effetti di strumenti urbanistici esecutivi, pertanto – nel caso di PIRU in variante agli strumenti urbanistici generali comunali si ricorre alla seguente procedura di approvazione:

1. i PIRU sono adottati con atto deliberativo del Consiglio comunale sulla base di quanto stabilito dal DP (e tenendo conto delle proposte avanzate dalle forze sociali, economiche e culturali e dagli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare e negli ambiti ad esso contigui).
2. dopo l'adozione il Sindaco convoca una Conferenza dei servizi i cui esponenti, in caso di approvazione, sottoscrivono uno Schema di accordo di programma;
3. lo Schema di accordo di programma, corredato della documentazione tecnica e grafica prescritta, ivi compresa quella prevista dalle vigenti norme urbanistiche, è depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del comune interessato, durante i quali chiunque può prenderne visione (l'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante la pubblicazione sul BURP e su almeno due quotidiani a diffusione provinciale, nonché mediante l'affissione di un avviso all'albo pretorio con l'annotazione degli estremi di pubblicazione nel BURP).
Entro gli stessi trenta giorni dalla data di pubblicazione nel BURP gli interessati possono presentare al comune le proprie osservazioni.
4. Entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il soggetto proponente presenta le proprie deduzioni sulle osservazioni pervenute.
5. Entro i trenta giorni successivi, il sindaco chiede al Presidente della Giunta regionale la convocazione dei soggetti invitati alla Conferenza dei servizi per la valutazione delle osservazioni pervenute e la conclusione dell'accordo. L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale entro i trenta giorni successivi, produce effetto di variante allo strumento urbanistico comunale con l'adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del sindaco all'accordo.
6. Tale ratifica deve intervenire, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla stipula dell'accordo.

2

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302
e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

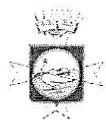
Processo e aree della rigenerazione urbana del comune di Fasano

Con Delibera di C.C.n. 66 del 17.12.2009, il Comune di Fasano ha redatto e approvato il DPP - art. 3 della L.R. 21/2008 - per la rigenerazione urbana che ha visto, a seguito della sua approvazione la promozione di iniziative istituzionali volte a favorire la partecipazione degli abitanti e degli operatori economici privati.

Tra gli ambiti interessati dal DPP vi è quello denominato Ambito 2 – Città della trasformazione _ sub ambito 2.1, relativo al quartiere posto lungo la via Roma, direzione Monopoli, al cui interno ricade l'insediamento siderurgico dismesso "Liuzzi".

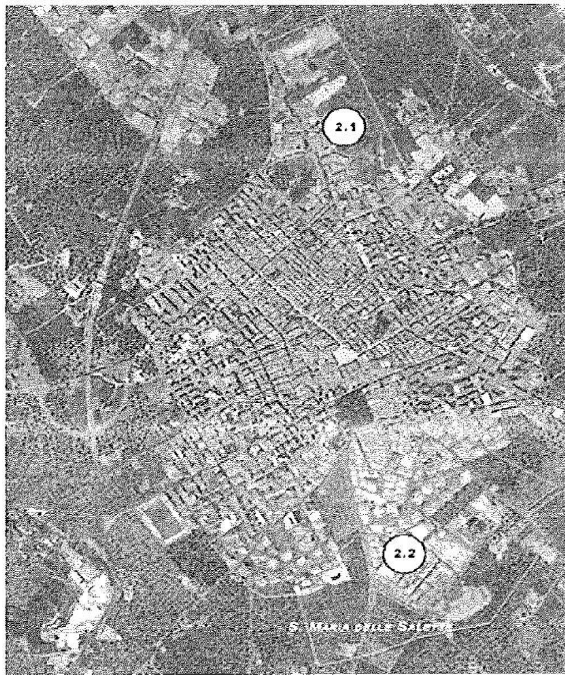
Il DPP individua poi, tra le politiche pubbliche che concorrono al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione, quella de "La Città dei giovani", la cui finalità è rappresentata dal contrasto dei fenomeni di migrazione interna, soprattutto delle fasce giovanili, attraverso certamente l'offerta di opportunità di lavoro qualificato, ma anche per l'offerta di alloggi per le giovani coppie non solo accessibili nel prezzo (sia di affitto che di vendita), ma anche inseriti in ambienti attraenti per la qualità ambientale, urbanistica ed architettonica e per la dotazione di servizi.

In questa chiave il DPP propone "la realizzazione di un nuovo quartiere residenziale, concepito in particolare proprio per soddisfare la domanda giovanile, caratterizzato da una grande qualità urbanistico architettonica, intesa nella più recente chiave "ecosostenibile", ossia adottando un approccio progettuale dove il risparmio energetico e il rispetto dell'ambiente si sposino con l'economicità di gestione e il risparmio di suolo. In particolare si ipotizza la realizzazione di un complesso di residenze sperimentali accessibili economicamente anche alle giovani coppie.



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO



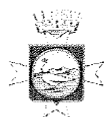
Stralcio DPP denominato Ambito 2

*Il contenimento del prezzo di vendita o affitto degli alloggi sarà ottenuto da una parte, con la limitazione del taglio prevalente degli alloggi ai 70 mq indispensabili per una giovane coppia con prospettiva di avere figli, dall'altra dalla riduzione dei costi di gestione, proprio in virtù dell'adozione di tecniche proprie della progettazione bioclimatica, dell'uso di tecnologie e materiali già sperimentati per l'efficienza ed il risparmio dei consumi energetici, dell'uso di fonti rinnovabili per la produzione di energia. **Ai fini del risparmio di suolo, nonché nei costi di costruzione, i nuovi volumi saranno a densità medio-alta, e dotati, in particolare, dei servizi utili alle giovani coppie e alle donne-lavoratrici (asilo nido, parchi gioco, lavanderie comuni, ecc.).** L'intervento dovrà articolarsi intorno a spazi pubblici di particolare qualità urbanistico-architettonica, con la creazione di una nuova piazza pedonale, di percorsi in sede protetta per pedoni e biciclette e di un parco pubblico, possibilmente integrato nella rete verde locale. In sintesi, il nuovo quartiere dovrà assicurare livelli di qualità della vita tali da costituire un incentivo alla scelta di restare a vivere e lavorare in Puglia".*

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

2. CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA

Errore. L'origine riferimento non è stata trovata..

L'ambito di intervento, interessato da un insediamento industriale dismesso (Metallurgia Liuzzi), si colloca a nord del centro storico e comprende aree periferiche a prevalente destinazione industriale che hanno un collegamento diretto al centro urbano tramite via Roma. Esso è caratterizzato dalla presenza di grandi infrastrutture di accesso al centro abitato per chi proviene da Bari quali la SS 16, la via Roma e la SS172 che collega insieme alla SP1bis Fasano ai comuni limitrofi (pag. 3 "Relazione tecnica-illustrativa"). Ci si riferisce al sistema periurbano di espansione, caratterizzato dall'esistenza di aree di degrado edilizio ed urbanistico dovuto alla presenza di contenitori dismessi ed alla mancanza di servizi per gli abitanti del quartiere. Il tessuto urbano limitrofo all'area d'intervento presenta le caratteristiche del tessuto urbano continuo e denso di recente impianto (pag. 9 "Relazione tecnica-illustrativa").

Si tratta nel suo complesso di un'area che assolveva una funzione produttiva, invasiva nelle sue prerogative funzionali, all'ingresso della città, nella considerazione che essa si colloca in un contesto urbano semi-residenziale.

3. INQUADRAMENTO CATASTALE

L'intervento integrato proposto è inserito nell'ambito di un complesso industriale dismesso, di proprietà della società VIEDO S.r.l., che dispone in Fasano di un suolo con superficie catastale complessiva pari circa 31.273 m2 sito in via Roma. Detta proprietà individuata presso l'agenzia del territorio ricade nelle p.lle 57, 166, 180, 339, 341, 343, 344, 434, 435, 436, 564, 565 e 1112 del foglio 23 e nella p.lla35 del foglio 22. Il tutto meglio definito negli elaborati grafici.

5

4. PROPOSTA PROGETTUALE

Nel merito l'istanza in oggetto, che segue l'iter previsto dall'art. 6 della predetta l.r. 21/2008 (procedimento di approvazione dei PIRU in variante agli strumenti urbanistici comunali), finalizzato alla "Rifunzionalizzazione di un'area industriale dismessa ex metallurgia Liuzzi" e si sostanzia in un programma urbanistico complesso caratterizzato dalla demolizione di diversi edifici in stato di abbandono e la realizzazione di nuovi edifici residenziali e commerciali.

Lo stesso ricade nell'ambito della perimetrazione di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 17.12.2009 con la quale questo Ente ha adottato documento programmatico della rigenerazione urbana di cui alla Legge Regionale n.21/2008, al fine di riqualificare quelle parti del territorio contraddistinte da degrado fisico dei luoghi.



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

La relazione tecnica in atti rappresenta che l'attuale patrimonio edilizio si compone di alcuni edifici ormai in disuso per una volumetria complessiva di circa mc 75.520,48 m³ (pag. 14 "Relazione tecnico-illustrativa"), con un indice di densità edilizia pari a mc/mq 2,41 circa. Allo stato, l'area è occupata appunto da parte di capannoni del vecchio opificio, e versa in uno stato di assoluto degrado urbanistico ed ambientale.

Il programma è finalizzato al recupero funzionale di un'area produttiva dismessa e prevede interventi di demolizione delle volumetrie esistenti a destinazione industriale di cubatura pari a 75.520,48 m³ (di cui 57.840,41 m³ relativi all'edificio principale) e successiva ricostruzione edilizia con capacità edificatoria pari a complessivi 23.812,74 di SUL, articolati in mq 22.823,43 di SUL residenziale e 989,31 di SUL non residenziale (pag. 14 "Relazione tecnico-illustrativa"). La zona industriale al momento è caratterizzata dai seguenti indici e parametri (pag. 9 "Relazione tecnico-illustrativa"):

- Superficie minima del lotto = 2.500 m²;
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,50 m³/m²;
- Rapporto di copertura = 30%;
- Altezza massima consentita = 8 m;
- Area parcheggi = 1/3 m²/m² sup. utile.

I parametri dimensionali ed urbanistici introdotti dal Programma sono i seguenti (pag. 15 "Relazione tecnico-illustrativa"):

- Superficie fondiaria = 14.746,00 m²;
- Superfici per istruzione ed attrezzature comuni = 4.696,90 m²;
- Superfici per parcheggio pubblico = 1.799,00 m²;
- Superfici a verde pubblico = 6.701,30 m².

6

L'impianto planimetrico del PIRU prevede cinque corpi edilizi alti sei piani e configurati secondo lo schema distributivo della "linea" di due differenti dimensioni. La viabilità locale di accesso all'intervento si attesta lungo il confine sud del lotto ed è orientata perpendicolarmente agli edifici. La nuova viabilità occupa l'area di sedime di un tracciato stradale esistente, parzialmente esterno al perimetro di intervento (pagg. 15-16 "Relazione tecnico-illustrativa").

5. RIFERIMENTI URBANISTICI VIGENTI

(Istruttoria rapporti con il Piano Regolatore Generale)

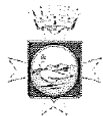
Con riferimento alla zonizzazione dell'area si specifica che la stessa, nell'ambito del PRG vigente approvato con deliberazione di G.R. N.1000 del 20.07.2001 è tipizzata come segue:

- foglio 23 particelle 339, 343, 344, 434, 436, 57, 341, 166, 180, 1112, 435: zona "DI" (zone per attività industriali di completamento), ed è regolata dalle N.T.A. allegate;

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

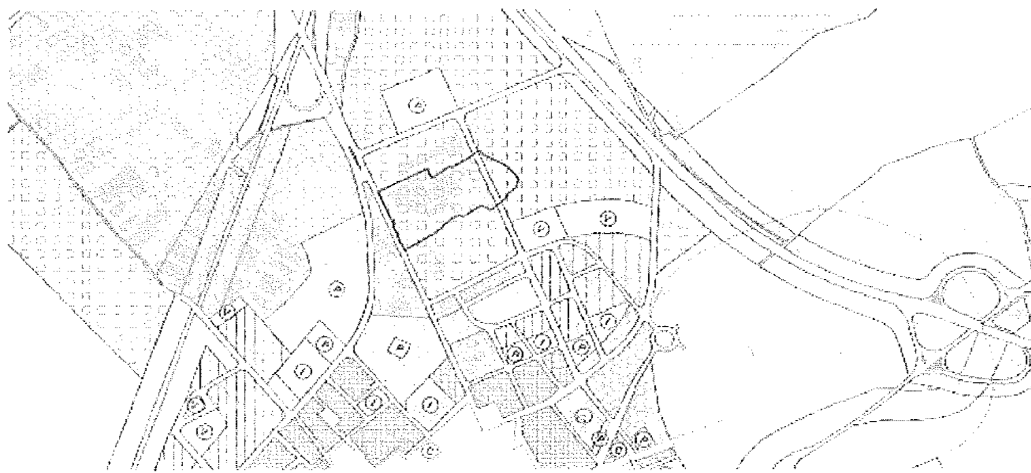
e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

- foglio 23 particelle 433 e 565: parte in zona "D1" (zone per attività industriali di completamento), parte in "Viabilità" di P.R.G. e parte in zona "D3" (Nuove zone artigianali e commerciali), ed è regolata delle N.T.A. allegate;
- foglio 23 particelle 564: zona "D3" (Nuove zone artigianali e commerciali), ed è regolata delle N.T.A. allegate;
- foglio 22 particella 135: parte in zona "D1" (zone per attività industriali di completamento), parte in "Viabilità" di P.R.G. e parte in zona "D3" (Nuove zone artigianali e commerciali), ed è regolata delle N.T.A. allegate;



7

Per chiarezza espositiva si riporta l'Art.60 delle NTA- zona "D1

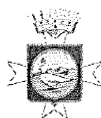
Destinazioni d'uso ammesse:

- Impianti e laboratori industriali;
- Magazzini e depositi, sylos e rimesse;
- Servizi tecnici e amministrativi, laboratori di ricerca, spazi attrezzati per mostre connesse con l'attività svolta dagli stabilimenti industriali;
- attrezzature ricreative e sociali a servizio degli addetti alle industrie;
- una sola abitazione per ciascun impianto, con superficie utile massima di 200 mq. ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, sono consentite ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni mediante concessione nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 10 della legge 10/77.

Gli interventi in tale zona sono subordinati all'esecuzione ed adeguamento delle opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere in base alle prescrizioni della legge 319/1976, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza dei lavoratori.

Per gli interventi si applicano gli indici e le prescrizioni dettate dalle Norme di Attuazione del P.I.P. vigente.

Lungo le fasce di distacco dal ciglio stradale e lungo i confini di proprietà devono essere messi a dimora cortine di alberature ad alto fusto.

In tali zone vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	2.500 mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	2,50 mc/mq
Rapporto di copertura	30%
Altezza massima consentita	8 ml.
Area per parcheggi	1/3 mq/mq sup. utile
Distanza minima dai confini del lotto	i fabbricati possono sorgere anche in continuità sul confine del lotto D = =6m.
Distacco minimo delle aree dal ciglio stradale	6,00 m.
Distacco minimo tra edifici all'interno del lotto	altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m.
Minima parte del lotto da destinarsi a verde	20%.

8

Si riporta, altresì, l'Art.62 delle NTA- NUOVE ZONE ARTIGIANALI E COMMERCIALI.- ZONE D3

Destinazioni d'uso ammesse:

- impianti artigianali e commerciali-artigianali;
- magazzini e depositi, sylos e rimesse;
- servizi tecnici e amministrativi, laboratori di ricerca, spazi attrezzati per mostre connesse con l'attività svolta;
- attrezzature ricreative e sociali al servizio degli artigiani.

La destinazione residenziale è consentita in misura pari al 30% della superficie utile complessiva.

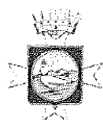
In tali zone vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

✓ Indice di fabbricabilità fondiaria	1 mc/mq
✓ Indice di utilizzazione fondiaria	0,25 mq/mq
✓ Rapporto di copertura	30%
✓ Altezza massima consentita	8 ml. ad esclusione dei volumi tecnici

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

- ✓ Distanza minima dai confini del lotto i fabbricati possono sorgere anche in continuità sul confine del lotto
D = 6m.
- ✓ Distacco minimo delle aree dal ciglio stradale 6,00 m.
- ✓ Distacco minimo tra edifici all'interno del lotto altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m.
- ✓ Minima parte del lotto da destinarsi a verde 20%.

In tali zone non è consentito l'insediamento di attività nocive o dannose.

Gli interventi delle suddette zone sono soggetti alla formazione di strumento urbanistico preventivo, piano particolareggiato P.P. o P.I.P. esteso all'intero comparto che deve comprendere, oltre alle infrastrutture, anche le aree destinate ad attrezzature e servizi per una superficie non inferiore al 10% della superficie dell'intervento.

Non sono consentite costruzioni accessorie sulle aree libere per lotti con superficie inferiore a mq. 3.000.

Lungo le fasce di distacco dal ciglio stradale e lungo i confini di proprietà devono essere messi a dimora cortine di alberature ad alto fusto.

Gli interventi in tali zone sono subordinati all'esecuzione ed adeguamento delle opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere in base alle prescrizioni della legge 319/1976, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza dei lavoratori.

6. REGIME VINCOLISTICO

(Istruttoria rapporti con il P.U.T.T. Paesaggio)

Sulla cartografia a corredo del P.U.T.T. Paesaggio, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1748 del 15/12/2000, l'area risulta essere classificata (art 2.01 N.T.A.) come Ambito Territoriale Esteso a Valore Relativo, o Ambito Territoriale Esteso di Tipo "C" ricadente parzialmente all'interno dei cosiddetti -territori costruiti- come definiti dall'art. 1.03 punto 5 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio.

Inoltre, dall'analisi dei sistemi, sotto-sistemi e componenti -Ambiti Territoriali Distinti- del P.U.T.T./Paesaggio interessanti il sito di intervento, non si evidenzia la presenza di particolari emergenze.

(Istruttoria rapporti con il PPTR)

In relazione all'adottato Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (D.G.R. n. 1435 del 02.08.2013 e n.2022 del 29 ottobre 2013) dall'analisi delle tavole tematiche si evince che:

Struttura idro-geomorfologica:

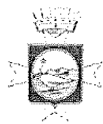
- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. e), del D. LGS 42/04): l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;

Struttura ecosistemica e ambientale:

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardododamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. e), del D. LGS 42/04): l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;

Struttura antropica e storico-culturale:

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. e), del D. LGS 42/04): l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura.

Si specifica, altresì, che l'area ricade nell'ambito di paesaggio 7 "Murgia dei Trulli" Figura 7.2 "Piana degli ulivi secolari".

7. VALUTAZIONI TECNICO-URBANISTICHE

Ai sensi della l.r. n. 21/2008 "Norme per la rigenerazione urbana", il Comune di Fasano con Delibera di Consiglio n. 66 del 17.12.2009, ha redatto ed approvato il DP per la rigenerazione urbana tra i cui ambiti di interesse vi è il n. 2 – città della trasformazione – sub ambito 2.1 relativo al quartiere posto lungo la via Roma, direzione Monopoli, che ospita l'insediamento siderurgico dismesso "Luzzi" (pagg. 4-5 "Relazione Tecnico-Illustrativa").

Secondo tale Programma un'area al momento tipizzata come "D1 – zona per attività industriali di completamento" dal vigente PRG sarà individuata con la variante come **zona a destinazione residenziale/commerciale**.

Si specifica che l'istanza in oggetto, segue l'iter previsto dall'art. 6 della predetta l.r. 21/2008 (procedimento di approvazione dei PIRU in variante agli strumenti urbanistici comunali).

Nel merito delle valutazioni tecnico-urbanistiche occorre evidenziare che la proposta d'intervento comporta la soppressione della viabilità di progetto, parallela a via Roma, prevista nel PRG vigente. Considerato che tale proposta influisce anche sul sistema della viabilità contigua, si ritiene che tale previsione deve essere attuata anche in mancanza di uno studio d'insieme che riproduce lo stato dei luoghi contermini all'area d'intervento.

Nello specifico le valutazioni tecnico-urbanistiche attengono all'ammissibilità del carico insediativo prospettato dall'accordo di Programma in relazione alle previsioni del vigente PRG e agli standards pubblici individuati che di seguito si analizzano.

7.1. Carico insediativo nelle previsioni del vigente PRG per le aree interessate dall'accordo di programma

Aree interessate dall'intervento costruttivo

Le aree interessate dall'intervento costruttivo dell'accordo di programma pari a mq 31273 (pag. 10 "Relazione tecnico-illustrativa") sono classificate, nel vigente PRG, come zona D1 per una superficie pari a

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

25.673 circa, come zona D3 per una superficie pari a 3800 mq circa e come zona per VIABILITA' DI PROGETTO per una superficie pari a 1800 mq circa.

La volumetria edificabile è determinata dagli indici di fabbricabilità previsti nelle NTA del PRG.

Per la zona D1 (*zone per attività industriali di completamento*) le NTA (art. 60) prevedono un indice di fabbricabilità fondiaria $I_{ff}=2,5$ mc/mq.

Per la zona D3 (*nuove zone artigianali e commerciali*) le NTA (art. 62) prevedono un indice di fabbricabilità fondiaria $I_{ff}=1,0$ mc/mq.

In funzione della predetta normativa la volumetria edificabile per le aree interessate dall'accordo di programma è quindi:

$25673 \text{ mq} \times 2,5 \text{ mc/mq} = 64.182,50 \text{ mc}$ (zona D1)

$3800 \text{ mq} \times 1,0 \text{ mc/mq} = 3.800,00 \text{ mc}$ (zona D3)

Per le aree interessate e per la volumetria massima in esse edificabile, si può desumere che il numero di persone insediabili è pari a 39 ab ($3.828,50 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 38,29 \text{ ab}$).

Al fine di calcolare il carico urbanistico, nel senso stabilito dalla normativa del vigente PRG, in assenza di una progettazione esecutiva, è possibile solo effettuare una stima.

Per la zona D1, ove la normativa di PRG prevede una sola abitazione per ciascun impianto, con superficie utile massima di 200 mq. ad uso del custode o del titolare dell'azienda, si ottiene che il volume residenziale insediabile può ritenersi pari a 6000 mc circa ($25673 \text{ mq} / 2500 = 10,26 \text{ lotti} \times 200 \text{ mq} \times 3,00$).

11

Per la zona D3, ove la normativa di PRG prevede che la destinazione residenziale è consentita in misura pari al 30% della superficie utile complessiva, si ottiene che il volume residenziale insediabile può ritenersi pari a 977 mc circa ($3800 \text{ mc} / 3,50 = 1085,71 \text{ mc} \times 30\% = 325,71 \times 3,00$).

Pertanto il carico urbanistico complessivo è dato dunque da **69,77 utenti** circa.

7.2. Carico insediativo previsto dall'intervento costruttivo proposto con l'accordo di Programma

Il programma, finalizzato al recupero funzionale di un'area produttiva dismessa, prevede interventi di demolizione delle volumetrie esistenti a destinazione industriale di cubatura pari a 75.520,48 m³ (pag. 14 "Relazione tecnico-illustrativa") di cui 71.646,48 con destinazione residenziale.

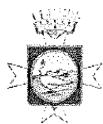
Per le aree interessate e per la volumetria in esse prevista, si può desumere che il numero di persone insediabili è pari a 716 ab ($71.646,48 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 716,46 \text{ ab}$).

Il carico urbanistico complessivo è dato dunque da 716 utenti.

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

8. STANDARDS PUBBLICI

Quanto agli standards, questi sono dimensionati in funzione degli abitanti insediabili. Le aree da destinare a standards sono valutate in 18,43 mq. per abitante (l'art. 9 delle NTA per gli insediamenti residenziali prescrive min 18 mq/ab.).

Pertanto ne consegue che per 716 abitanti il fabbisogno di aree a standards è di 12888 mq circa ($716 \text{ ab} \times 18,43 \text{ mq/ab} = 13.197,20 \text{ mq} > 12888 \text{ mq}$) m3 (tavola "zonizzazione generale su base catastale").

Questa superficie viene destinata a parcheggio, verde pubblico, istruzione, attrezzature comuni, che la proponente intende realizzare nell'ambito dell'area del complesso industriale.

L'art. 9 delle NTA per gli insediamenti commerciali, alberghieri, direzionali, prescrive le seguenti quantità minime di spazi pubblici,:

- ✓ per spazi di verde pubblico, liberi ed attrezzati: mq 40 ogni 100 mq di superficie utile SU;
- ✓ per spazi di sosta e parcheggio pubblico (escluse le sedi viarie ed in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765): mq 40,00 di parcheggio ogni mq 100 di superficie utile SU.

Pertanto ne consegue che a fronte di 989,31 mq di superficie non residenziale il fabbisogno di aree a standards è di 774,57 mq circa ($989,31 \text{ mq} \times 80 \text{ mq}/100 \text{ di sup utile} = 774,57 \text{ mq} < 781 \text{ mq}$) m3 (tavola "zonizzazione generale su base catastale").

Inoltre è auspicabile che le aree destinate a parcheggio privato (ex lege Tognoli) siano reperite nella parte interrata degli edifici.

12

9. ELEMENTI DI FORZA DEL PROGRAMMA

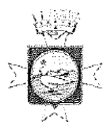
I contenuti dell'Accordo, che rappresentano il prevalente interesse pubblico e/o i benefici pubblici, sono quindi da indicare nei seguenti punti:

1. Cessione gratuita al Comune di Fasano delle aree a standard come previsto dal progetto;
2. Cessione gratuita al Comune di Fasano delle aree destinate alla viabilità pubblica come previsto dal progetto;
3. Realizzazione e cessione gratuita al Comune di Fasano delle seguenti opere pubbliche:
 - 3.1. Asilo nido di circa 450 mq – da realizzare secondo le necessità del Comune;
 - 3.2. Area a verde di pertinenza dell'istruzione di circa 600 mq;
 - 3.3. Opere di urbanizzazione primaria comprensiva di reti e sottoservizi, viabilità interna;
4. Offerta a "prezzi calmierati" (circa 1700 €/mq) del 20 % del totale della superficie residenziale

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

8. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

In relazione alla procedura in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ed in applicazione della L.R. 44/2012 si evidenzia che con determinazione del dirigente dell'Ufficio Programmazione Politiche Energetiche, Via e Vas n.231 del 01/08/2014 la proposta di "Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al vigente PRG per la rifunzionalizzazione dell'area industriale dismessa ex metallurgica Liuzzi, ricadente nell'ambito 2 -città della trasformazione- del documento programmatico preliminare (DPP) della rigenerazione urbana adottato con del.C.C.n.66 del 17/12/2009" è stata esclusa dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S. di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., prevedendo le seguenti prescrizioni:

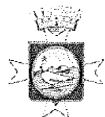
- si persegua il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per altri usi non potabili, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi preferibilmente al di sotto dei parcheggi o delle aree verdi. Si richiama la necessità di rispettare quanto previsto dalla normativa regionale in materia (vd r.r. n. 26 del 9.12.2013 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia");
- si integri il "Rapporto ambientale preliminare" con una relazione preliminare sulla quantità di risorsa idrica necessaria, nei diversi periodi dell'anno, al mantenimento da destinare a standard opportunamente attrezzati a giardini pubblici e delle corrispondenti fonti di approvvigionamento di acqua (pozzi esistenti, riuso acque meteoriche, eventuale riuso acque reflue) avendo cura di consultare l'Ente gestore delle reti sulla sostenibilità delle trasformazioni e capacità delle reti per far fronte all'incremento di reflui da convogliare nelle reti fognarie o da trattare nel depuratore comunale;
- per le aree esterne (parcheggi, pubblici e privati, viabilità e percorsi pedonali) si riduca l'impiego di pavimentazioni viarie impermeabili privilegiando l'uso di pavimentazioni drenanti;
- si richiami la normativa vigente per le "aree soggette a contaminazione salina", con particolare riferimento alle specifiche misure previste dal Piano di Tutela delle Acque (misura 2.10 – allegato 14);
- per le aree a verde siano salvaguardate le alberature esistenti di pregio, facendo salva la ripiantumazione e, laddove possibile, gli individui vegetali esistenti (avendo l'accortezza di scegliere il migliore periodo per tale operazione e garantendo le cure necessarie per la fase immediatamente successiva al reimpianto) e si realizzino le aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi o contemporanei all'ultimazione dei lavori, utilizzando specie vegetali autoctone (ai sensi del D.lgs. 386/2003) e prevedendo il numero, le essenze e le dimensioni delle piante da porre a dimora, nonché indicando le essenze eventualmente da espiantare. Qualora gli interventi contemplino l'espianto di alberi di ulivo, si faccia riferimento alla disciplina prevista dalla l. 144/1951 e dalla DGR n. 7310/1989 che prescrive un parere preventivo da parte degli Uffici provinciali per l'Agricoltura. Nel caso di presenza di ulivi monumentali, tutelati ai sensi della l.r. 14/2007 e ss.mm.ii., la documentazione definita dalla DGR n. 707/2008 va inviata contestualmente alla Commissione tecnica per la tutela degli alberi monumentali, presso questo Servizio;
- le aree attrezzate siano realizzate con materiali naturali eco-compatibili e a basso impatto paesaggistico, secondo quanto previsto dal r.r. 23/2007;
- per la realizzazione delle nuove recinzioni si privilegi l'utilizzo delle murature a secco o in muratura eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature. Sia evitato l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, e simili;
- compatibilmente con le prescrizioni di cui ai punti successivi, per i corpi di fabbrica si utilizzino forme (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi, tipologici e ambientali del luogo;
- si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla l.r. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", in particolare privilegiando l'adozione:
 - di materiali, di componenti edili e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti;

13

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

- di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari - termici e fotovoltaici integrati);
- di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione (coerentemente con i criteri 2.3.2 e 1.3.5 del Protocollo ITACA per la Regione Puglia, di cui alla DGR 1471/2009 e ss.mm.ii.);
- di misure di risparmio idrico (aeratori rompi getto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, etc.);
- sia rispettato il Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico", attuativo della l.r. n. 15 del 23.11.2005;
- per le fasi di cantiere, da gestire in accordo con quanto previsto dalla l.r. 3/2002, si persegua il contenimento di emissioni pulverulente, che potrebbero generarsi dalle attività di scavo ed edificazione. Si preveda l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi, con particolare riferimento alle terre e rocce da scavo;
- come suggerito dal Dipartimento di Brindisi dell'ARPA Puglia, nell'ambito della consultazione con i soggetti con competenza ambientale con nota prot. n. 4377 del 22.01.2013:
 - l'area in oggetto si configura come "area industriale dismessa" (art. 240 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.) ex metallurgica, pertanto bisognerà rispettare gli adempimenti del Titolo V - Parte quarta del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. con particolare riferimento alla redazione ed attuazione di un "Piano di indagine" volto alla ricerca di potenziale contaminazione del suolo, sottosuolo e falda sottostante correlata all'attività svolta in passato dalla Liuzzi al fine di valutare l'eventuale superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) e conseguentemente l'eventuale necessità di procedere con quanto previsto in merito dall'art. 242 del predetto Decreto (Piano di caratterizzazione, Analisi del rischio sito specifica, etc.);
 - relativamente all'avvenuta bonifica da amianto il Rapporto preliminare ambientale non fornisce evidenze dell'avvenuta bonifica o "restituibilità" degli edifici da parte della ASL, pertanto si dovranno fornire informazioni dettagliate in merito, anche mediante attestazioni, ciò al fine di poter scongiurare la presenza di ulteriori manufatti in amianto negli stabili di probabile e futura demolizione;
 - è utile indicare che gli edifici di nuova costruzione siano realizzati conformemente a quanto disposto dal D.P.C.M. 05.12.1997 e che vengano poste in essere tutte le accortezze di confort acustico delle abitazioni data la prossimità con la futura zona ASI del Comune di Fasano;
 - siano effettuati gli adempimenti propedeutici previsti all'art. 8, comma 3 della l. 447/1995;
 - in merito al clima acustico, si concorda con la proposta di passaggio da Classe V a Classe II, e pertanto si richiede di revisionare la tabella a pag. 20 del "Rapporto Ambientale preliminare" indicando "Classe II" e non, come erroneamente riportato, "Classe V";
- si integrino gli elaborati relativi all'istanza in oggetto con tutte le misure di mitigazione previste nel "Rapporto ambientale preliminare" e con quanto indicato ai punti precedenti avendo cura di interloquire con l'ARPA Puglia per quanto di sua competenza e per quanto indicato nella nota sopra citata.

14

9. VALUTAZIONE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA

Tra gli ambiti interessati dal DPP vi è quello denominato Ambito 2 – Città della trasformazione __ sub ambito 2.1, relativo al quartiere posto lungo la via Roma, direzione Monopoli, al cui interno ricade l'insediamento siderurgico dismesso "Liuzzi".

Il DPP individua poi, tra le politiche pubbliche che concorrono al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione, quella de "La Città dei giovani", ed in questa chiave lo stesso DPP propone "la realizzazione di un nuovo quartiere residenziale, concepito in particolare proprio per soddisfare la domanda giovanile, caratterizzato da una grande qualità urbanistico architettonica, intesa nella più recente chiave "ecosostenibile", ossia adottando un approccio progettuale dove il risparmio energetico e il rispetto dell'ambiente si sposino con l'economicità di gestione e il risparmio di suolo. In particolare si ipotizza la realizzazione di un complesso di residenze sperimentali accessibili economicamente anche alle giovani coppie.

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Pertanto, in linea generale e, sulla scorta della documentazione in atti, appare in parte verificata, apparere dello scrivente la coerenza tra la proposta di P.I.R.U. presentata dalla società Costruzioni Viedo srl e gli obiettivi di rigenerazione definiti nel D.P.P. adottato con delibera di C.C.n.66/09 per l'ambito 2-Città della trasformazione, atteso che solo il 20 % del totale della superficie residenziale viene immesso sul mercato a "prezzi calmierati" (circa 1700 €/mq).

Nel merito della compatibilità dell'intervento con lo strumento urbanistico vigente si ritiene doveroso evidenziare che la proposta progettuale si pone in contrasto con le norme che regolano gli interventi nell'area in esame.

Per tale motivazione risulta necessario il conseguimento della variante urbanistica -in conformità all'art.6 della L.R.n.21/08- connessa alle opere ed interventi previsti nella proposta d'intervento finalizzato al riconoscimento di destinazioni funzionali miste residenziali-commerciali,. Non è altresì possibile associare una destinazione urbanistica omogenea in quanto all'interno del PRG comunale non vi è la presenza di destinazioni urbanistiche tale da supportare l'intervento proposto.

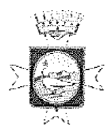
Si rimanda al parere paesaggistico regionale la valutazione dell'inserimento della proposta progettuale nell'ambiente circostante ai fini paesaggistici.

Si evidenzia, altresì, dalla documentazione pervenuta in data 08 settembre 2014 e nello specifico l'elaborato rubricato "*relazione tecnica di asseverazione circa le preesistenze in ambito della ex metallurgica Liuzzi*", emerge che il fabbricato riportato con il numero identificativo n. 7, per una superficie pari a 520 mq e volumetria pari a 4290 mc e n.15 per una superficie pari a 660 mq e volumetria pari a 6303 mc, per le sue caratteristiche costruttive non può essere ritenuto idoneo alla concorrenza della volumetria totale.

15

Si ritiene altresì doveroso evidenziare che la conferenza di servizi prevista dall'art 6 l.r. 21/2008 per l'approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana, preordinata alla conclusione di un Accordo di programma ex art 34 t.u.e.l., presenta carattere prevalentemente istruttorio, avendo la finalità di effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti.

Necessita acquisire il parere ex art. 89 del DPR 380/2001 ss.mm.ii



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

10. VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON IL DPP

Allo stato attuale non è possibile valutare la fattibilità del programma in quanto ai sensi del paragrafo 5 del documento programmatico riportante "I CRITERI PER VALUTARE LA FATTIBILITÀ DEI PROGRAMMI" allegato alla delibera di C.C.n. 66 del 17.12.2009, di approvazione del DP, prima di intraprendere il procedimento di approvazione "in variante agli strumenti urbanistici generali comunali" previsto dall'art.6 della LR 21/2008, i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU) dovranno dotarsi di una apposita "valutazione di fattibilità". Prima ancora, tuttavia – o meglio contestualmente ad essa – i programmi dovranno predisporre un documento che consenta di verificarne sistematicamente la coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale del Comune espressi nel Documento Programmatico, a loro volta validati dall'Amministrazione Comunale sulla base dei risultati del processo inclusivo di cui al cap. 4 del documento programmatico.

La particolare metodologia descritta nel DP per l'effettuazione di tale verifica, esposta nel paragrafo 5.1, la rende un elemento sostanziale, e non già meramente formale, nella propedeutica dell'adozione del PIRU da parte del Consiglio Comunale, coincidendo di fatto, in una vera e propria valutazione del grado di perseguimento del complesso degli obiettivi di rigenerazione urbana dell'A.C. da parte delle proposte pervenute.

L'esito positivo di tale verifica di coerenza costituirà il prerequisito per procedere alla valutazione della fattibilità dei programmi di rigenerazione urbana sottoposti all'approvazione del Comune, secondo le procedure indicate dalla LR 21/2008 e i criteri esposti nel par. 5.2. che si articola intorno alle seguenti componenti:

1. stima della fattibilità tecnica;
2. stima della fattibilità giuridico amministrativa;
3. stima della fattibilità economico-finanziaria, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'A.C.

16

I passaggi operativi della metodologia descritta nel paragrafo 5.1.2. del DP nel quale si è articolata la Valutazione di coerenza del PIRU con gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale del Comune espressi nel Documento Programmatico consistono in:

1. Predisposizione della Matrice delle interrelazioni Obiettivi / Scelte progettuali ("Matrice di V.C."), da compilarsi per l'effettuazione della Valutazione di Coerenza;
2. Calcolo degli indicatori prestazionali;
3. Predisposizione dei Dossier di valutazione per le Scelte progettuali, nei quali sono esplicitati le ragioni dei giudizi, con il supporto degli eventuali indicatori prestazionali selezionati nel primo passaggio. Il Dossier conterrà anche una sezione dedicata alla stima del grado di reversibilità degli effetti negativi e a misure per la compensazione e/o mitigazione degli stessi;
4. Commento alla performance complessiva del PIRU in ordine al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana.

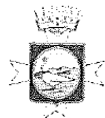
Fasano, 09 settembre 2014

Il dirigente
Ing. Leonardo D'Adamo

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

RELAZIONE ISTRUTTORIA DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA ALLA 3^a COMMISSIONE CONSILIARE Integrazione del 02/10/2014

Facendo seguito e riferimento alla nostra nota n.35397 del 19/09/2014 e ad integrazione di quanto già presente in atti in data 26/09/2014 e in data 01/10/2014 è stata presentata la seguente documentazione integrativa:

- 1) relazione in merito alla verifica dell'entità dei volumi esistenti;
- 2) Analisi di soluzioni alternative alla prospettata eliminazione della viabilità di PRG, inglobata nella sistemazione a verde delle aree esterne agli edifici;
- 3) Verifica della coerenza della proposta presentata con il D.P.P. secondo la metodologia descritta al paragrafo 5 del documento programmatico.

In merito al p.to 1) l'istante rimanda alla definizione di edificio fornita nella legge 14/09 (piano casa) e pertanto le tettoie evidenziate sono da considerarsi ai fini volumetrici. Ha altresì evidenziato che la volumetria attribuita all'area d'intervento dalle norme di zona (art.60 e 62) è pari a circa mc 78.182 > 75.520,48 mc e, trattasi comunque di procedura derogatoria alle suddette norme di zona.

Punto 1)

In ordine a tali argomentazioni, ferma restando la natura derogatoria della proposta in esame, si ritiene che il calcolo delle volumetrie esistenti debba essere conforme a quanto prescritto dall'art. 5 lett. e) delle NTA allegate al PRG vigente, di seguito richiamato:

Espresso in metri cubi comprende tutti gli spazi comunque edificati emergenti fuori terra, calcolati al filo esterno delle strutture perimetrali verticali a partire dal piano di spiccato sino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, nonchè le parti di volume interrato destinate o destinabili a residenze o ad uffici, a magazzini o ad attività produttive, esclusi i sottonegozi che non abbiano autonomia funzionale.

Dal computo dei volumi sono esclusi:

- i coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici contenuti nei limiti stabiliti nel comma precedente;
- le autorimesse e le aree di parcheggio, le cantine ed i locali adibiti a centrali tecnologiche o a servizi tecnici, per la parte di volume interrato;
- i portici asserviti ad uso pubblico, ad uso condominiale e gli spazi a piano terra aperti e vincolati al giardino condominiale;
- gli oggetti aperti, quali terrazze e balconi;
- i locali di deposito ed i magazzini interrati di edifici a destinazione commerciale ed industriale, a condizione che siano privi di autonomia funzionale e, per i capannoni industriali, i volumi eccedenti il piano di imposta delle relative coperture.

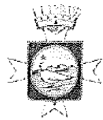
Punto 2)

In merito al punto 2), l'impostazione planimetrica della proposta progettuale, ha tenuto in debita considerazione la presenza della strada di PRG la quale potrà essere attuata comunque atteso che la relativa superficie non rientra nel calcolo degli standard urbanistici (pag. 2 relazione integrativa del 26/09/2014).

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Via Parlatorio – 72015 Fasano (BR) – tel 0804394316 fax 0804394302

e-mail: leonardodadamo@comune.fasano.br.it



CITTÀ DI FASANO

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Punto 3)

Al fine di una immediata verifica della coerenza tra la proposta presentata e il DPP adottato con delibera di C.C. 66/09, il proponente ha presentato la matrice delle interrelazioni tra gli obiettivi del DPP e le scelte progettuali del PIRU,

Inoltre il proponente, in esito alle risultanze della commissione richiamate nel verbale del 19/09/2014, ha elevato all'80% la quota degli alloggi da destinare alla vendita a prezzo calmierato, rimodulando quest'ultimo in €1.680,00.

Fasano, 02 ottobre 2014

Il dirigente
Ing. Leonardo D'Adamo

La presente deliberazione viene sottoscritta come segue:

IL PRESIDENTE
F.to Gianluca Giacomo Cisternino

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to dott. Pasquale Greco

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme relazione del messo comunale , certifica che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo on line del Comune per 15 giorni consecutivi dal

Fasano,

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to dott. Pasquale Greco

Il sottoscritto Segretario generale attesta che la presente deliberazione:

☐

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4° del decreto Legislativo 18/08/2000, n.267.

☐

E' divenuta esecutiva il _____, ai sensi dell'art.134, comma 3° del decreto Legislativo 18/08/2000, n.267, essendo trascorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione.

Fasano,

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to dott. Pasquale Greco

Per copia conforme all'originale, ad uso amministrativo.

Fasano

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Pasquale Greco