



CITTÀ DI FASANO CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 - COMPARTO N.14 - CENTRO URBANO DI FASANO DI PROPRIETA' COOPERATIVA EDILIZIA L'AURORA

Il giorno **ventinove luglio 2010**, alle ore **19,30** 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 prima convocazione**.

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

	presente	assente		presente	assente
DI BARI PASQUALE - Sindaco	P		FERRARA DAMIANO	P	
LEGROTTAGLIE ANTONIO		A	CONTENTO GIUSEPPE	P	
AMMIRABILE DONATO	P		QUARANTA SILVIO		A
VINCI GIUSEPPE	P		AMMIRABILE ROBERTO		A
MASELLA FRANCESCO	P		DE MOLA RENATO		A
MONCALVO GIANLEO	P		LATERRENIA FRANCESCO	P	
TRISCIUZZI GIOVANNI		A	COFANO DONATO	P	
ANGELINI GIACOMO	P		DE FELICE RUFINO	P	
FANIZZA CARMINE	P		AMATI FABIANO	P	
CAPOZZI MIMMO	P		PIGNATELLI VITO	P	
NEGLIA GRAZIA	P		MUSA LEONARDO		A
SALADINO PIETRO	P		FERRARA SALVATORE		A
LATARTARAGIAMBATTISTA		A	ROSATO GIACOMO	P	
COFANO MARCO	P		COFANO GIORGIO		A
COLUCCI GIUSEPPE	P		MASTRO FRANCO	P	
COFANO LEONARDO	P				

Presiede la seduta **COFANO LEONARDO** nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **dott. Pasquale GRECO**

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 - COMPARTO N.14 - CENTRO URBANO DI FASANO DI PROPRIETA' COOPERATIVA EDILIZIA L'AURORA.

RELAZIONA IL SINDACO

PREMESSO:

CHE in data 30/10/2008 pervenne presso il Comune di Fasano istanzaprot.n°38487 con la richiesta di approvazione di un piano di lottizzazione relativo al comparto residenziale n.14 del P.R.G. vigente, in Fasano, inoltrata dalla ditta cooperativa edilizia L'Aurora" come di seguito riportate destinato a zona residenziale di espansione C2.

Catastalmente il comparto risulta così composto:

P.LLA (n.)	Fg.	SUPERFICIE (mq)	DESTIN.OMOG.		PROPRIETA'
			C2	Viab. PRG	
692	42	1.223,00		1.223,00	Cooperativa L'Aurora
689	42	5.969,00	5.969,00	=	Cooperativa L'Aurora
695	42	264,00		264,00	Cooperativa L'Aurora
Parte della 487	42	1.405,84	1.405,84	=	Cooperativa L'Aurora
TOTALE		8.861,84	7.374,84	1487,00	

La cooperativa è altresì proprietaria di parte della part. 487 del Fg 42 di sup. pari a 663,26 mq destinata a strada e della part. n°694 di sup. pari a 390,00 mq anch'essa destinata a strada e che dichiarano di cedere al Comune di Fasano.

Si premette che in data 28 giugno 2008 prot.n°22989 il Comune di Fasano predispone una nota di trasmissione delle planimetrie dell'area all'autorità di bacino della Regione Puglia.

CHE lo stesso comune con successiva nota del 7 luglio 2008 trasmetteva ulteriore documentazione richiesta dall'autorità di bacino sempre relativa all'area d'intervento.

CHE in data 21 luglio 2008 prot.n°26554 l'autorità di bacino trasmetteva al Comune di Fasano il parere di compatibilità dell'intervento proposto.

CHE solo successivamente veniva protocollata la pratica edilizia di che trattasi in data 30 ottobre 2008 prot.n°38487 contenente gli elaborati grafici su cui l'autorità si era espressa.

Ciò a significare che realmente l'istruttoria della pratica era formalmente avvenuta, per uno straordinario spirito di collaborazione, sin dal 26 giugno 2008.

In data 15 gennaio 2010 l'ufficio con nota prot.n°1312 richiedeva documentazione integrativa consistente nel titolo di proprietà definitivo, la sistemazione delle aree a standards, ed il censimento degli alberi di ulivo ove evidenziare quelle soggette all'espianto e reimpianto.

In data 28 gennaio 2010 veniva inoltrata la documentazione richiesta consistente nella tavola n°6 e schema di convenzione.

PREMESSO quanto sopra, si precisa che:

L'area interessata dalla lottizzazione di cui all'oggetto coincide, nelle tavole di cui alla delib. di C.C. n.39 del 26.03.2004, con il comparto n.14 del centro urbano di Fasano, ed è tipizzata come "zona residenziale di espansione C2" ed ha una superficie territoriale di 7.374.76 mq.

Per quanto attiene al regime vincolistico, vi è parere favorevole dell'autorità di che ha espresso parere favorevole limitando l'area soggetta a trasformazione edilizia.

L'intervento proposto individua 3 lotti edificabili, per ognuno dei quali vengono forniti i parametri di progetto, oltre che apposito studio tipologico delle unità abitative; le destinazioni sono esclusivamente residenziali.

Pertanto i dati caratterizzanti il comparto n.14 rivenienti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, nonché dal D.M.n.1444/68 risultano essere i seguenti anche in virtù dello stralcio delle aree non soggette a trasformazione edilizia effettuato in sede di verifica:

Superficie territoriale comparto(St)	9.525.10 mq
Superficie edif. C2 ricad.	7.374.84 mq
Ift (Ved/St)	0.62 mc/mq
Superficie a strade di PRG	3.933,06 mq
Volume edificabile	4.572.40 mc
Numero abit.	46
Superficie a Standards (Sst)	18 mq/abit x46= mq 828.00 (ex art.3 D.M.1444/68)

Gli indici e parametri rivenienti dal progetto in esame risultano essere i seguenti:

Superficie territoriale comparto(St)	9.525.10 mq
Superficie edif. C2 ricad.	7.374.84 mq
Ift (Ved/St)	0.62 mc/mq
Superficie a strade di PRG	3.933,06 mq
Volume edificabile	4.572.40 mc
Numero abit.	46
Superficie a Standards (Sst)	1.267 mq

Sempre con riferimento all'art.55 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, che prevede per le zone "C2":

H max = 10.50 mt

NP = 2 + PT.

Rc = 0.40 mq/mq

Dall'esame dei dati di progetto tali limiti risultano rispettati, essendo l'Hmax pari a 7.00 mt, il numero di piani fuori terra pari a 1+P.T.

Con riferimento all'area non soggetta a trasformazione edilizia giusta nota dell'AdB si prescrive che la stessa sia destinata a verde privato e gestita dagli stessi lottizzanti.

CONSIDERATO:

CHE a mente dell'art. 6 della legge n.6-66 del 1979, l'approvazione dei predetti strumenti urbanistici esecutivi costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità di tutte le opere previste nel Comparto.

CHE il Sindaco, entro 30 gg. dall' avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/ o aventi titolo interessati il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.

CHE decorso il termine su indicato, il Comune procede all' esecuzione d' ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/ o degli aventi titolo che non abbiano assentito al Comparto.

CHE le aree e gli immobili espropriati vengono acquisiti al patrimonio del Comune conservando la destinazione d' uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e sono utilizzati a norma dell' art. 13 comma sesto della presente legge, ovvero a norma dell' art. 15 comma terzo della legge n. 10 del 28- 1- 77.

CHE la Commissione urbanistica comunale, nella seduta del 19 luglio 2010 ha espresso il seguente parere, che nel testo si trascrive: esprime parere favorevole; la commissione, invita l'ufficio a verificare, alla luce delle tipologie presentate il rispetto della volumetria di progetto.

CHE la proposta del programma edificatorio di che trattasi è composta dalle seguenti tavole:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione tecnica illustrativa
- stralcio catastale
- tavola 1
 - stralcio aereofotogrammetrico sc.l:2.000
 - Stralcio PRG sc. l:2000
 - Stralcio Catastale l:2000
 - Stralcio aereo. con individuazione zonizzazione comparto sc.l:2000
 - Stralcio catastale. con individuazione zonizzazione comparto sc.l:2000
 - Stralcio aereo. con individuazione zonizzazione di PdL sc.l:2000
 - Stralcio catastale. con zonizzazione di PdL sc.l:2000
 - Individuazione aree da cedere sc.l:2000
- tavola 2
 - Zonizzazione e dati di progetto sc.l:500
 - Planimetria distanze, allineamenti, quote, parametri progettuali sc.l:500
 - Planimetria di progetto sc.l:500
 - Planimetria opere di urbanizzazione sc.l:500
- tavola 3
 - Sezione longitudinale AA' sc.l:200
 - Sezione longitudinale BB' sc.l:200
- tavola 4
 - tipologie edilizie sc.l:100
- tavola 5
 - stralcio foto aerea con punti di presa – documentaz. fotografica
- tavola 6
 - planimetria opere di urbanizzazione sc.l:500
- Rilievo fotografica alberature esistenti in area di PdL su ortofoto
- schema di convenzione

Terminata la relazione il Sindaco propone al Consiglio comunale di adottare il piano di lottizzazione in questione, con le prescrizioni e condizioni espresse dalla IIIa Commissione urbanistica comunale nella seduta del 19 luglio 2010, nonché con le valutazioni tecniche finali dell'Ufficio urbanistico espresse con parere favorevole in data 3 giugno 2010 e composto dalle seguenti tavole:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione tecnica illustrativa
- stralcio catastale
- tavola 1
 - stralcio aereofotogrammetrico sc.1:2.000
 - Stralcio PRG sc.1:2000
 - Stralcio Catastale 1:2000
 - Stralcio aereo. con individuazione zonizzazione comparto sc.1:2000
 - Stralcio catastale. con individuazione zonizzazione comparto sc.1:2000
 - Stralcio aereo. con individuazione zonizzazione di PdL sc.1:2000
 - Stralcio catastale. con zonizzazione di PdL sc.1:2000
- tavola 2
 - Individuazione aree da cedere sc.1:2000
 - Zonizzazione e dati di progetto sc.1:500
 - Planimetria distanze, allineamenti, quote, parametri progettuali sc.1:500
 - Planimetria di progetto sc.1:500
 - Planimetria opere di urbanizzazione sc.1:500
- tavola 3
 - Sezione longitudinale AA' sc.1:200
 - Sezione longitudinale BB' sc.1:200
- tavola 4
 - tipologie edilizie sc.1:100
- tavola 5
 - stralcio foto aerea con punti di presa – documentaz. fotografica
- tavola 6
 - planimetria opere di urbanizzazione sc.1:500
- Rilievo fotografica alberature esistenti in area di PdL su ortofoto
- schema di convenzione

-Di dichiarare la pubblica utilità, urgenza e indifferibilità di tutte le opere previste nel Comparto.

-Di disporre il deposito degli elaborati, entro 15 giorni dall'adozione del piano di lottizzazione, presso la segreteria comunale per 10 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione.

-Di provvedere a dare notizia dell'avvenuto deposito su almeno due quotidiani a maggiore diffusione locale, nonché mediante l'affissione di manifesti nei luoghi pubblici e sull'Albo Pretorio del Comune, con spese a carico dei lottizzanti.

Non avendo alcun consigliere chiesto la parola, il Presidente pone in votazione l'argomento, che, in seduta pubblica e per alzata di mano, consegue il seguente risultato:

Consiglieri presenti	n. 22
Consiglieri assenti	n. 9
Consiglieri astenuti	n. //
Consiglieri votanti	n. 22
Voti favorevoli	n. 22
Voti contrari	n. //

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti:

- i pareri espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 (allegato sub A) al presente atto)
- la legge 17.08.1942 n.1150 e ss.mm.ii
- la legge Regionale 31.05.1980 n.56
- la legge Regionale 12.02.1979 n.6 e ss.mm.ii.
- la Legge Regionale 27.07.2001 n.20;

Visto l'esito della votazione;

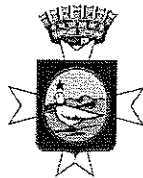
DELIBERA

-di adottare il piano di lottizzazione in questione, con le prescrizioni e condizioni espresse dalla IIIa Commissione urbanistica comunale nella seduta del 19 luglio, nonché con le valutazioni tecniche finali dell'Ufficio urbanistico espresse con parere favorevole in data 3 giugno 2010 e composto dalle seguenti tavole:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione tecnica illustrativa
- stralcio catastale
- tavola 1
 - stralcio aereofotogrammetrico sc. 1:2000
 - Stralcio PRG sc. 1:2000
 - Stralcio Catastale 1:2000
 - Stralcio aereo, con individuazione zonizzazione comparto sc.1:2000
 - Stralcio catastale, con individuazione zonizzazione comparto sc.1:2000
 - Stralcio aereo, con individuazione zonizzazione di PdL sc.1:2000
 - Stralcio catastale, con zonizzazione di PdL sc.1:2000
 - Individuazione aree da cedere sc.1:2000
- tavola 2
 - Zonizzazione e dati di progetto sc.1:500
 - Planimetria distanze, allineamenti, quote, parametri progettuali sc.1:500
 - Planimetria di progetto sc.1:500
 - Planimetria opere di urbanizzazione sc.1:500
- tavola 3
 - Sezione longitudinale AA' sc.1:200
 - Sezione longitudinale BB' sc.1:200
- tavola 4
 - tipologie edilizie sc.1:100
- tavola 5
 - stralcio foto aerea con punti di presa – documentaz. fotografica
- tavola 6
 - planimetria opere di urbanizzazione sc.1:500
- Rilievo fotografica alberature esistenti in area di PdL su ortofoto
- schema di convenzione;

-Di dichiarare la pubblica utilità, urgenza e indifferibilità di tutte le opere previste nel Comparto;

-Di disporre il deposito degli elaborati, entro 15 giorni dall'adozione del piano di lottizzazione, presso la segreteria comunale per 10 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione;



CITTÀ DI FASANO

Allegato A) alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del

29/7/2010

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE AVENTE AD OGGETTO :

Adozione piano di lottizzazione comparto n.14 zona residenziale di espansione C2 del PRG vigente- Fasano - Ditta "Cooperativa L'aurora".

pareri espressi, ai sensi dell'art. 49 comma 1. D.Lgs. 18/8/2000, n.267 sulla su citata proposta di deliberazione

Parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO :

Fasano 26/7/2010

Arch Antonio Carrieri

* Parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO :

Fasano 26/7/2010

Arch Antonio Carrieri

*** NON RICHIESTO in quanto il provvedimento non comporta impegno di spesa**

Ai sensi dell'art.97 comma 2 del D. Lgs 18/8/2000 n.267 e art.63 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari, il Segretario **NULLA** ha da osservare sulla proposta di deliberazione in ordine alla conformità della stessa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti.

Fasano 29/7/2010

IL SEGRETARIO GENERALE
Pasquale Greco

PARERE URBANISTICO

Piano di lottizzazione comparto 14 zona residenziale di espansione C2 del PRG vigente approvato con del.G.R. n.1000/2001 — proprietà “Cooperativa edilizia L’Aurora”.

L’area interessata dalla lottizzazione di cui all’oggetto coincide, nelle tavole di cui alla delib. di C.C. n.39 del 26.03.2004, con il comparto n.14, ed è tipizzata come “zona residenziale di espansione C2”; risulta delimitato su due fronti da viabilità di previsione di PRG, mentre sui rimanenti fronti da strada comunale esistente e da “aree per servizi pubblici di quartiere con simbologia di caserma militare” in considerazione di una variante al PRG approvata dal Comune di Fasano a cui lo stesso comune non ha mai dato seguito.

Catastalmente il comparto risulta così composto:

P.LLA (n.)	Fg.	SUPERFICIE (mq)	DESTN.OMOG.		PROPRIETA’
			C2	Viab. PRG	
692	42	1.223,00		1.223,00	Cooperativa L’Aurora
689	42	5.969,00	5.969,00	=	Cooperativa L’Aurora
695	42	264,00		264,00	Cooperativa L’Aurora
Parte della 487	42	1.405,84	1.405,84	=	Cooperativa L’Aurora
TOTALE		8.861,84	7.374,84	1487,00	

La cooperativa è altresì proprietaria di parte della part. 487 del Fg 42 di sup. pari a 663,26 mq destinata a strada e della part. n°694 di sup. pari a 390,00 mq anch’essa destinata a strada e che dichiarano di cedere al Comune di Fasano.

Si premette che in data 28 giugno 2008 prot.n°22989 il Comune di Fasano predispose una nota di trasmissione delle planimetrie dell’area all’autorità di bacino della Regione Puglia.

Che lo stesso comune con successiva nota del 7 luglio 2008 trasmetteva ulteriore documentazione richiesta dall’autorità di bacino sempre relativa all’area d’intervento.

Che in data 21 luglio 2008 prot.n°26554 l’autorità di bacino trasmetteva al Comune di Fasano il parere di compatibilità dell’intervento proposto.

Che solo successivamente veniva protocollata la pratica edilizia di che trattasi in data 30 ottobre 2008 prot.n°38487 contenente gli elaborati grafici su cui l’autorità si era espressa.

Ciò a significare che realmente l’istruttoria della pratica era formalmente avvenuta, per uno straordinario spirito di collaborazione, sin dal 26 giugno 2008.

In data 15 gennaio 2010 l’ufficio con nota prot.n°1312 richiedeva documentazione integrativa consistente nel titolo di proprietà definitivo, la sistemazione delle aree a standards, ed il censimento degli alberi di ulivo ove evidenziare quelle soggette all’espianto e reimpianto.

In data 28 gennaio 2010 veniva inoltrata la documentazione richiesta consistente nella tavola n°6 e schema di convenzione.

Pertanto alla luce delle integrazioni pervenute con nota del 30 dic.2009 e del 28 gen. 2010 il progetto del piano di lottizzazione presentato è composto dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrativa
- norme tecniche d'attuazione
- stralcio catastale
- documentazione fotografica
- n°1 tavola contenete – stralcio aereofotogrammetrico – stralcio catastale – stralcio di PRG – stralcio aereofotogrammetrico con individuazione zonizzazione di comparto – stralcio catastale con individuazione zonizzazione di comparto – stralcio aereofotogrammetrico con zonizzazione di PdL stralcio catastale con zonizzazione di PdL – individuazione aree da cedere al Comune.
- n°2 tavola contenente –zonizzazione e dati di progetto – planimetria di progetto – planimetrie distanze, allineamenti e quote e parametri progettuali – planimetria opere di urbanizzazione.
- n°3 tavola contenente - sezioni longitudinali A-A' – sezioni longitudinali B-B'
- n° 4 tavola contenente – tipologia edilizia.
- n°5 stralcio foto aerea e documentazione fotografica
- n°6 planimetrie opere di urbanizzazione
- schema di convenzione
- titolo di proprietà
- tavola rappresentazione alberature esistenti
- rilievo fotografico strutture vegetanti

Per quanto attiene al regime vincolistico, vi è parere favorevole dell'autorità di bacino in quanto le aree ricadenti nel piano di lottizzazione non saranno interessate da fenomeni di ruscellamento.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto l'ufficio ritiene di esprimere parere favorevole sulla conformità tecnico amministrativa dello stesso.

20 maggio 2010

Il dirigente
Arch. Antonio Carrieri