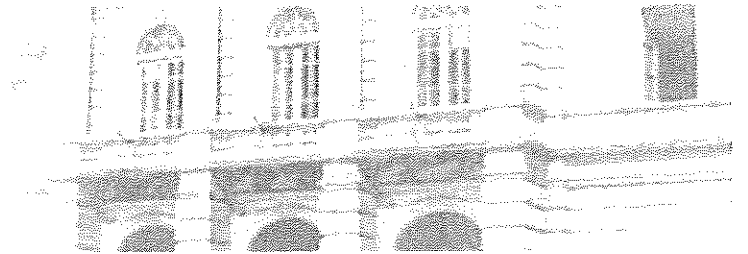




CITTÀ DI FASANO



COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 26 del Registro Deliberazioni

OGGETTO:

ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO N.12 ZONA RESIDENZIALE DI
ESPANSIONE C2 DEL PRG VIGENTE APPROVATO CON DEL.G.R. N.1000/2001 — FASANO
- DITTA "SCIANARO". (PR.N.01/10/L).

Il giorno 16/02/2012 alle ore 16.00 con la continuazione, in Fasano e nella sede del Palazzo Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per l' approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

01 Sindaco - DI BARI PASQUALE
03 Assessore - ZACCARIA GIUSEPPE
06 Assessore - MANFREDI ALFREDO
07 Assessore - MOLA NICOLA
08 Assessore - NAPOLETANO VITO NICOLA
09 Assessore - CISTERNINO GIANLUCA GIACOMO
10 Assessore - RUBINO MARTINO

02 Vice Sindaco - SCIANARO ANTONIO
04 Assessore - ANGLANI GREGORIO
05 Assessore - CAROLI GIOVANNI

PRESENTI	ASSENTI
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	

	A
	A
	A

Partecipa alla riunione il Segretario Comunale Dott. Pasquale Greco .

Verificato il numero legale, il Presidente, *Dott. Pasquale Di Bari* – Sindaco – invita a deliberare sulla proposta di deliberazione all'oggetto, sulla quale i responsabili dei servizi interessati hanno espresso i pareri, richiesti ai sensi dell' art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267.

Esito: Approvata con Immediata Eseguita'

ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO N.12 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 DEL PRG VIGENTE APPROVATO CON DEL.G.R. N.1000/2001 — FASANO - DITTA "SCIANARO". (PR.N.01/10/L).

LA GIUNTA

Premesso che:

- Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente approvato con del.G.R.n.1000/2001 prevedono che la edificazione dell'area tipizzata quale "Zona residenziale di espansione C2" sia subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione da sottoporre all'Amministrazione Comunale ad iniziativa dei privati proprietari dei suoli;
- In data 05/01/2010, è pervenuta presso il Comune di Fasano l'istanza di approvazione di un piano di lottizzazione relativo al comparto residenziale n.12 del P.R.G. vigente, località Fasano, inoltrata dalle ditte "Eredi di Scianaro Maria", legalmente rappresentati dal sig. Giovanni Scianaro, giusta procura registrata ad Ostuni il 21/04/2009 al n.1926;
- le suindicate ditte risultano essere proprietarie dei terreni interessati dal comparto in oggetto;
- L'area interessata dalla lottizzazione coincide nelle tavole del vigente P.R.G. di cui alla presa d'atto da parte del Consiglio Comunale avvenuta con Deliberazione n.39 del 26.03.2004, con il comparto n.12 di Fasano, ed è tipizzata come "zona residenziale di espansione C2".

Considerato che:

Catastalmente il comparto, che non presenta al suo interno viabilità di PRG, risulta così composto:

P.LLA (n.)	Fg.	Superficie catastale (mq)	Sup. ricadente nel comparto a destinazione omogenea C2 (mq)	PROPRIETA'
2	41	630	618	Eredi di Scianaro Maria
19	41	6779	7648,65	Eredi di Scianaro Maria
151	41	6048	1384,90	Eredi di Scianaro Maria
132	41	3542	2216,81	Scianaro Domenico
195	41	340	292	Regione Puglia (ex CasMez)
TOTALE		27.339	12.160,36	

Alla superficie complessiva, pari a 12.160,36 mq, sono stati decurtati mq. 2216,81, indicati nel riquadro in grigio, in quanto afferenti ad area edificata che ha esaurito la propria capacità edificatoria in termini di volumetria ancora disponibile, come da prospetto riportato all'interno della relazione tecnica; la superficie territoriale considerata è pertanto pari a mq. 9943,55 (12.160,36-2216,81). Quale ulteriore preesistenza edilizia vi è un manufatto di origine storica un tempo adibito a recinto e stalle per gli animali, e di cui è previsto il recupero e la rifunzionalizzazione.

Il piano di lottizzazione prevede l'individuazione di 4 unità minime di intervento (U.M.I.), da potersi attuare anche in tempi successivi, ed all'interno delle quali sono individuati i diversi lotti, complessivamente pari a 7, caratterizzati ognuno da insediamenti residenziali di tipo estensivo (villette unifamiliari, bifamiliari e schiere).

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

- Superficie comparto: 12.160,36 mq
- Ift: 0.62 mc/mq
- Superficie a destinazione residenziale d'espansione C2 esclusa dal P.d.L in quanto ha già esaurito la volumetria attribuita dalle norme di zona: 2.216,81 mq
- Superficie a destinazione residenziale d'espansione C2 al netto delle aree escluse dal P.d.L.: 9.943,55 mq
- Volume di progetto: 6.160,04 mc

- Superficie destinata a standards urbanistici di progetto: 1.516,98 mq così ripartiti: mq. 1165,76 destinati a verde pubblico, mq. 351,22 destinati a parcheggio.
- R_{cm} ≤ 40%

Visti:

- gli elaborati composti da:

- Allegato A – titoli di proprietà e visure catastali;
- Tav. R1 - relazione illustrativa;
- Tav. R2 – Norme tecniche di attuazione;
- Tav. R3 – Schema di convenzione;
- Tav. R4 – Relazione paesaggistica;
- Tav. R5 – Censimento delle alberature;
- Tav. R6 – Album PUTT/paesaggio;
- Tav. T1 – Inquadramento urbanistico;
- Tav. T2 – Rilievo celerimetrico e verifica delle poligonali catastali;
- Tav. T3 – Rilievo delle destinazioni d'uso;
- Tav. T4 – Rilievo dello stato di fatto;
- Tav. T5 – Rilievo fotografico;
- Tav. T6 – Rilievo delle alberature;
- Tav. T7 – Rilievo delle infrastrutture a rete;
- Tav. T8 - assetto urbanistico derivato – caratteri prescrittivi;
- Tav. T9 - assetto urbanistico derivato – caratteri prestazionali;
- Tav. T10 – progetto schema di massima delle opere di urbanizzazione – spazi urbani (viabilità, parcheggi ed aree verdi);
- Tav. T11 - progetto schema di massima delle opere di urbanizzazione – spazi urbani (sezioni stradali);
- Tav. T12 - progetto schema di massima delle opere di urbanizzazione – impianto elettrico, pubblica illuminazione, impianto idrico, fogna bianca e nera, rete gas;
- Tav. T13 – progetto – planimetria generale – piano terra;
- Tav. T14 - progetto – planimetria generale – piano coperture;
- Tav. T15 - progetto – planimetria generale – la tutela delle alberature monumentali;
- Tav. T15 – progetto – tipologie edilizie tipo A – pianta piano terra e primo piano;
- Tav. T16 - progetto – tipologie edilizie tipo A – pianta piano coperture e piano interrato;
- Tav. T17 - progetto – tipologie edilizie tipo A – prospetti;
- Tav. T18 - progetto – tipologie edilizie tipo B – pianta piano terra e primo piano;
- Tav. T19 - progetto – tipologie edilizie tipo B – pianta piano coperture e piano interrato;
- Tav. T20 - progetto – tipologie edilizie tipo B – prospetti;
- Tav. T21 - progetto – tipologie edilizie tipo C1 – piante e prospetti;
- Tav. T22 – progetto – tipologie edilizie tipo C2 e C3 – piante;
- Tav. T24 – progetto – tipologie edilizie tipo D – piante e prospetti;

- Il parere del Dirigente della Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio, del 23/01/2012, allegato sub A alla presente deliberazione;

Dato atto che nel presente provvedimento è stato acquisito il parere del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 49 comma I del D. Lgs. 267/2000;

Visti altresì:

- L'art.10 della L.R.n.21/2011 in base al quale *“i piani attuativi, comunque denominati, per la cui formazione le leggi attualmente in vigore prevedono due distinte deliberazioni, di adozione e di approvazione definitiva, sono adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della Giunta comunale se conformi allo strumento urbanistico generale vigente. I relativi procedimenti di formazione sono sottoposti all'attuale disciplina, che resta immutata, di cui alle vigenti leggi”*;

- 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;
- l'art. 48 del D. lgs. n. 267/2000;

A voti unanimi espressi in modo palese

DELIBERA

- a) Di prendere atto della relazione istruttoria del 23/01/2012 a firma del dirigente della direzione Pianificazione e Gestione del Territorio, arch. Antonio Carrieri, e delle relative prescrizioni, all. sub A);
- b) Di adottare il piano di lottizzazione del comparto 12 del vigente P.R.G., ubicato in Fasano e composto dalle seguenti tavole allegate:
 - Allegato A – titoli di proprietà e visure catastali;
 - Tav. R1 - relazione illustrativa;
 - Tav. R2 – Norme tecniche di attuazione;
 - Tav. R3 – Schema di convenzione;
 - Tav. R4 – Relazione paesaggistica;
 - Tav. R5 – Censimento delle alberature;
 - Tav. R6 – Album PUTT/paesaggio;
 - Tav. T1 – Inquadramento urbanistico;
 - Tav. T2 – Rilievo celerimetrico e verifica delle poligonali catastali;
 - Tav. T3 – Rilievo delle destinazioni d'uso;
 - Tav. T4 – Rilievo dello stato di fatto;
 - Tav. T5 – Rilievo fotografico;
 - Tav. T6 – Rilievo delle alberature;
 - Tav. T7 – Rilievo delle infrastrutture a rete;
 - Tav. T8 - assetto urbanistico derivato – caratteri prescrittivi;
 - Tav. T9 - assetto urbanistico derivato – caratteri prestazionali;
 - Tav. T10 – progetto schema di massima delle opere di urbanizzazione – spazi urbani (viabilità, parcheggi ed aree verdi);
 - Tav. T11 - progetto schema di massima delle opere di urbanizzazione – spazi urbani (sezioni stradali);
 - Tav. T12 - progetto schema di massima delle opere di urbanizzazione – impianto elettrico, pubblica illuminazione, impianto idrico, fogna bianca e nera, rete gas;
 - Tav. T13 – progetto – planimetria generale – piano terra;
 - Tav. T14 - progetto – planimetria generale – piano coperture;
 - Tav. T15 - progetto – planimetria generale – la tutela delle alberature monumentali;
 - Tav. T15 – progetto – tipologie edilizie tipo A – pianta piano terra e primo piano;
 - Tav. T16 - progetto – tipologie edilizie tipo A – pianta piano coperture e piano interrato;
 - Tav. T17 - progetto – tipologie edilizie tipo A – prospetti;
 - Tav. T18 - progetto – tipologie edilizie tipo B – pianta piano terra e primo piano;
 - Tav. T19 - progetto – tipologie edilizie tipo B – pianta piano coperture e piano interrato;
 - Tav. T20 - progetto – tipologie edilizie tipo B – prospetti;
 - Tav. T21 - progetto – tipologie edilizie tipo C1 – piante e prospetti;
 - Tav. T22 – progetto – tipologie edilizie tipo C2 e C3 – piante;
 - Tav. T24 – progetto – tipologie edilizie tipo D – piante e prospetti;
- c) Di pronunciarsi favorevolmente circa la localizzazione e quantificazione delle aree a standards urbanistici ex D.M.n.1444/68, così come individuate nelle tavole di progetto;

- d) Di dare atto che il presente provvedimento è corredato della scheda di controllo di cui all'art.35 della L.R. 56/'80, aggiornata a cura e firma del Dirigente della direzione Pianificazione e Gestione del Territorio;
- e) 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;
- f) 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;
- g) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000



CITTA' DI FASANO

PROVINCIA DI BRINDISI

PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Piano di lottizzazione relativo comparto n.12 del vigente PRG – zona residenziale di espansione C2 (PdL.n.01110). PARERE URBANISTICO.

La proposta di piano di lottizzazione di cui all'oggetto, sottoscritta dagli "eredi di Scianaro Maria" riunitisi all'uopo in Consorzio, riguarda una maglia ubicata in Fasano, tipizzata nel vigente PRG come "zona residenziale di espansione C2", e delimitata a nord da via C.Ferrini, a ovest dalla strada statale n.172, a sud da via Nazionale dei Trulli e ad est da un'area destinata nel vigente PRG a "servizi pubblici di quartiere".

Catastralmente il comparto, che non presenta al suo interno viabilità di PRG, risulta così composto:

P.LLA (n.)	Fg.	Superficie catastale (mq)	Sup. ricadente nel comparto a destinazione omogenea C2 (mq)	PROPRIETA'
2	41	630	618	Eredi di Scianaro Maria
19	41	6779	7648,65	Eredi di Scianaro Maria
151	41	6048	1384,90	Eredi di Scianaro Maria
132	41	3542	2216,81	Scianaro Domenico
195	41	340	292	Cassa per il Mezzogiorno
TOTALE		27.339	12.160,36	

Alla superficie complessiva, pari a 12.160,36 mq, sono stati decurtati mq. 2216,81, indicati nel riquadro in grigio, in quanto afferenti ad area edificata che ha esaurito la propria capacità edificatoria in termini di volumetria ancora disponibile, come da prospetto riportato all'interno della relazione tecnica; la superficie territoriale considerata è pertanto pari a mq. **9943,55** (12.160,36-2216,81). Quale ulteriore preesistenza edilizia vi è un manufatto di origine storica un tempo adibito a recinto e stalle per gli animali, e di cui è previsto il recupero e la rifunzionalizzazione.

Si rileva altresì la presenza, nel prospetto innanzi riportato, della part.lla n.195 ricadente per mq.292 all'interno del comparto e di proprietà della Regione Puglia (ex Cassa per il Mezzogiorno); a tale constatazione si è pervenuti attraverso apposita conferenza dei servizi tenutasi in data 08/09/2011 nel corso della quale il rappresentante della Regione Puglia – Settore Demanio e Patrimonio ha fatto rilevare che la p.lla in questione, intestata alla ex Cassa del Mezzogiorno, è di fatto di proprietà della Regione Puglia in quanto tutte le opere realizzate da tale Ente sono state trasferite alla Regione con D.P.R.n.218/78. La predetta particella discende da un esproprio eseguito dall'E.A.A.P. (decreto del Prefetto di Brindisi

rep.n.992 del 15/01/1986 volt.n.5052.5/1986 in atti del 09/09/2002) per il posizionamento di condotte finalizzate alla captazione dell'acqua da un pozzo artesiano di proprietà delle predette Ditte e mai utilizzate. Con nota A/R del 18/10/2011 il sig. Giovanni Scianaro, in qualità di rappresentante legale dei lottizzanti, ha richiesto al competente Ufficio Regionale l'alienazione delle particelle oggetto del precitato esproprio, ivi compresa la part.lla n.195 del fg.41; la Regione Puglia sta dando seguito a tale richiesta previo accertamento della sussistenza delle condizioni atte alla alienazione.

Il piano di lottizzazione prevede l'individuazione di 4 unità minime di intervento (U.M.I.), da potersi attuare anche in tempi successivi, ed all'interno delle quali sono individuati i diversi lotti, complessivamente pari a 7, caratterizzati ognuno da insediamenti residenziali di tipo estensivo (villette unifamiliari, bifamiliari e schiere). Gli interventi nelle aree di che trattasi sono disciplinati dall'art.55 delle N.T.A. del vigente PRG, di seguito riportato:

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali da attuarsi mediante Piano Particolareggiato (PP), o Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC).

Nelle zone C lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere esteso almeno ad una intera maglia di P.R.G..

Lo strumento attuativo dovrà prevedere la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri con la disciplina sui comparti fissata dall'art. 15 della legge regionale n. 6179 e successive modifiche e integrazioni.

Nei limiti degli indici e prescrizioni, stabilite per ciascuna zona C, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *residenziali;*
- *servizi pubblici e, nella misura complessiva massima del 20% della superficie utile realizzabile con l'intervento:*
 - *commercio al dettaglio;*
 - *ristoranti, bar, locali per divertimento;*
 - *artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, e comunque non compatibili con la residenza;*
 - *pensioni e strutture ricettive con max 20 posti letto;*
 - *teatri e cinematografi;*
 - *autorimesse a servizio delle unità edilizie;*
 - *studi professionali e uffici pubblici o privati che non occupino più di 10 addetti.*

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

- *nel territorio costruito di Fasano centro*

Per le zone "C2":

<i>Indice di fabbricabilità territoriale</i>	<i>I_{ft} = 0,62 mc./mq.</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>H max = 10,50 m.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>R_c = 0,40 mq./mq.</i>
<i>Numero dei piani</i>	<i>NP = 2 + PT.</i>

I dati relativi al comparto n.12 rivenienti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, nonchè dal D.M.n.1444/68 risultano essere i seguenti:

- Superficie comparto: 9.943,55 mq (al netto delle aree compromesse)
- lft: 0.62 mc/mq
- Volume massimo edificabile: $0,62 \times 9.943,55 = 6.165$ mc
- Hmax: 10,50m
- Rc: 40%
- Np: 2+PT
- Abitanti insediabili: $6165/100=61,65$
- Superficie da destinare a standards urbanistici: 18 mq/ab
- Aree da destinare a standards urbanistici (valore minimo inderogabile): $18 \times 61,65 = 1.109,70$ mq

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

- Superficie comparto: 12.160,36 mq
- lft: 0.62 mc/mq
- Superficie a destinazione residenziale d'espansione C2 esclusa dal P.d.L in quanto ha già esaurito la volumetria attribuita dalle norme di zona: 2.216,81 mq
- Superficie a destinazione residenziale d'espansione C2 al netto delle aree escluse dal P.d.L.: 9.943,55 mq
- Volume di progetto: 6.160,04 mc < 6.165 mc
- Superficie destinata a standards urbanistici di progetto: 1.516,98 mq così ripartiti: mq. 1165,76 destinati a verde pubblico, mq. 351,22 destinati a parcheggio.
- $R_{cmax} \leq 40\%$

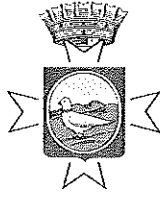
Con riferimento alle aree destinate a standards urbanistici, considerata la modesta entità delle stesse, appare condivisibile la scelta progettuale di destinare l'intera superficie a parcheggio e verde pubblico.

Per quanto attiene le distanze dai confini, il distacco tra fabbricati e le distanze dalle strade, risulta rispettato quanto previsto dall'art.66 delle N.T.d'A.:

1. Distacco dai confini $dc = H \times 0.50$, e comunque non inferiore a ml.5.00;
2. Distacco fra i fabbricati $df =$ semisomma delle altezze prospicienti e comunque non inferiore a ml.10.00
3. Distanze dalle strade $ds =$ salvo allineamenti prevalenti esistenti:
 - per strade di larghezza inferiore a ml.7 = ml 5.00
 - per strade di larghezza fra ml.7 e ml. 15 = ml 7.50
 - per strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml 10.00

Stante le valutazioni innanzi condotte, la proposta di piano appare condivisibile a condizione che:

1. prima della definitiva approvazione del piano da parte della Giunta Comunale (così come previsto dall'art.10 della L.R.n.21/2011 in base al quale "i piani attuativi, comunque denominati, per la cui formazione le leggi attualmente in vigore prevedono due distinte deliberazioni, di adozione e di approvazione definitiva, sono adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della Giunta comunale se conformi allo strumento urbanistico generale vigente) sia portato a compimento il procedimento di alienazione della particella n.195 avviato da parte dei lottizzanti;



Comune di Fasano

Parere Tecnico Responsabile del Procedimento
per la Proposta di Delibera N° PrDelG 00022-2012 del 26/01/2012 .
Avente oggetto:

***ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO N.12 ZONA
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 DEL PRG VIGENTE APPROVATO
CON DEL.G.R. N.1000/2001 — FASANO - DITTA "SCIANARO".
(PR.N.01/10/L).***

***Il Dirigente (DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL
TERRITORIO) ANTONIO CARRIERI esprime parere Favorevole***

Data Parere 26/01/2012

Il Dirigente

***F.to ANTONIO
CARRIERI***

N.B. Il presente parere è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005

Il presente, verbale letto ed approvato, viene sottoscritto dal Sindaco e dal Segretario Generale.

IL SINDACO

f.to Dott. Pasquale Di Bari

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott. Pasquale Greco

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on – line per 15 giorni consecutivi dal 24/02/2012 .

FASANO, lì 24/02/2012

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott. Pasquale Greco

Il sottoscritto Segretario Generale attesta che la presente deliberazione:
e' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D. Lgs. 267 del 18/08/2000).

E' divenuta esecutiva il 06/03/2012 ai sensi dell'art.134 comma 3° del D.Lgs n°267 del 18/08/2000, essendo trascorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione.

FASANO, lì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott. Pasquale Greco

Per copia conforme all' originale, ad uso amministrativo.

FASANO, lì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Pasquale Greco