

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 07 aprile 2017, n. 498

**Comune di Santeramo in Colle (BA). Deliberazione del C.C. n.51/2016: "Variante alle NTA del PRG ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/80 ". Parere di compatibilità paesaggistica ed approvazione definitiva.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica e del Servizio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

""Il Comune di Santeramo (BA), dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 775 del 16.06.1999, ha approvato una variante allo stesso strumento urbanistico con Deliberazione del Consiglio Comunale n.51 del 29.07.2016 avente ad oggetto "Variante alle NTA del PRG del Comune di Santeramo in Colle conformi alle prescrizioni della D.G.R. n.775 del 16.09.99 di approvazione definitiva del PRG e delle successive varianti approvate: variante n.1: D.C.C. n.23 del 02.04.2001, D.C.C. n.63 del 12.10.2004, D.C.C. n.7 del 28.02.2005, D.C.C. n.642 del 19.04.2005; variante n.2: D.C.C. n.67 del 19.12.2002, D.C.C. n.23 del 19.06.2003 - variante n.3: D.C.C. n.53 del 12.12.2003, D.C.C. n.18 del 30.04.2004 - Modifica art.61 - Zone di completamento ""B2"" - Adozione variante normativa ex art.16 della L.R.n.56/80 e s.m.i.".

Con nota protocollo n.19979 dell'8.11.16 il Comune di Santeramo in Colle ha trasmesso la suddetta Deliberazione unitamente alla seguente documentazione:

- Relazione tecnica allegata alla Deliberazione di C.C. n.51/2016;
- Nota prot.n.6801 del 4/06/2016 del Servizio VAS della Regione Puglia
- Attestazione del Settore Affari Generali;
- Testo attuale delle NTA con art.61 non modificato;
- Testo modificato dell'art.61 delle NTA;

#### **Contenuti della proposta di variante**

La variante proposta riguarda la modifica dell'art.61 delle NTA del Piano Regolatore Generale.

L'art.61 - Zone di Completamento B2 delle NTA esclude la possibilità di utilizzare i Piani terra per fini residenziali così stabilendo:

"Art. 61 Zone di completamento ""B2".

Le aree B2 sono utilizzabili con concessioni edilizie singole, cioè senza necessità di Piani Particolareggiati, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Iff 5,00 mc/mq per le aree libere o rese libere con demolizione dei manufatti esistenti; per le aree già edificate al momento della approvazione di questo PRG è consentita la sopraelevazione sino all'altezza massima di m. 11,50 e senza limiti di cubatura purché il rapporto fra altezza del fabbricato e larghezza stradale non sia superiore a 1,2 fermo restando il rispetto degli altri indici e parametri urbanisticoedilizi;

Rc 60% tranne che per i lotti posti all'incrocio di due strade pubbliche, lotti per i quali il valore di Rc può giungere sino al 75%. Nei casi in cui il lotto, al momento della richiesta della concessione edilizia, dovesse risultare già coperto in percentuali superiori ai massimi indicati, i suddetti limiti verranno applicati alle cubature in sopraelevazione oggetto della concessione edilizia;

Dc è consentita l'edificazione sul confine, fatti salvi i diritti dei terzi; l'edificazione sul confine già edificato è ammessa in aderenza alle costruzioni preesistenti; negli altri casi va rispettato un distacco pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente con un minimo assoluto di mt. 5,00;

Ds va rispettato l'allineamento prevalente del costruito nell'isolato se tale prevalenza è individuabile; Df zero in caso di edificazione in aderenza alle costruzioni preesistenti; negli altri casi va rispettato un distacco pari alla semisomma dei fabbricati prospicienti, con un minimo assoluto di mt. 10,00;

Hm altezza massima: ml 14,00 purché il rapporto fra altezza del fabbricato e larghezza stradale non sia superiore a 1,2.

P parcheggi:"

- 1) almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione nel caso di nuovi edifici;
- 2) nei casi di sopraelevazione o comunque di completamento di lotti già parzialmente edificati il calcolo delle superfici minime di parcheggio — da aggiungere alle superfici già esistenti ove queste siano insufficienti per il rispetto del rapporto volumetria-parcheggio prescritta per legge - va effettuato sul volume a realizzarsi;
- 3) nel caso di sopraelevazione in cui il richiedente la concessione edilizia non sia proprietario del piano terra e/o della pertinenza esterna, il calcolo della superficie minima a parcheggio va effettuato sul volume a realizzarsi e la stessa superficie può essere reperita in un raggio di 150 ml. dal fabbricato oggetto dell'intervento di sopraelevazione, purchè per l'immobile asservente il parcheggio, sia già garantito il rispetto del rapporto volumetria-parcheggio prescritto per legge."

A Le autorimesse sono consentite nel rispetto degli indici e parametri urbanistico edilizi della zona omogenea B2. Non sono ammesse utilizzazioni residenziali per piani di calpestio con quota (calcolata facendo quota 0,00 quella dei marciapiedi) inferiore a m 3,30. Non sono ammessi arretramenti dei fronti al di sotto della quota di m 3,30 nei casi in cui l'isolato sia caratterizzato da edilizia marginale chiusa a filo strada".

Il Comune di Santeramo in Colle propone la soppressione del capoverso. *"Non sono ammesse utilizzazioni residenziali per piani di calpestio con quota (calcolata facendo quota 0,00 quella dei marciapiedi) inferiore a m 3,30"* al fine di recuperare ad uso residenziale le volumetrie già esistenti.

Dalla Relazione allegata, infatti, si evince quanto segue: *"Le zone B sono totalmente destinate a residenza e, nel caso della zona B2 cui si riferisce la presente proposta di variante, essa è totalmente edificata, per cui non dispone di volumetrie da realizzare, se non in caso di demolizione e ricostruzione. Da quanto appena affermato si deduce che l'eliminazione del divieto di destinare a residenza i piani terra non modifica il dimensionamento del piano, come approvato con Delibera di Giunta Regionale n.775 del 16.06.99, in quanto i volumi da destinare a residenza nella zona "B2" risultano totalmente costruiti e già interamente destinati a residenza"*.

#### **Istruttoria regionale**

La variante è finalizzata al riuso di un patrimonio edilizio esistente senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici, eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente, di immobili legittimamente edificati.

La Deliberazione di Consiglio Comunale n.51/2016 risulta regolarmente pubblicata e non sono state presentate osservazioni così come si evince dall'attestazione del Settore AA.GG.

(prot.n.18736 del 19/10/2016).

La variante normativa proposta comporta esclusivamente la modifica delle destinazioni d'uso senza modifica e/o aumento delle superfici, indici e parametri edilizi ed urbanistici e senza variazione delle modalità attuative che restano quelle già previste dallo strumento urbanistico vigente."

Si ritiene pertanto che la variante proposta possa essere approvata a condizione che siano assicurati:

- le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge ponte urbanistica), dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze;
- il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità.

Si ritiene infine che, poiché come già precisato, la modifica proposta dalla variante alle NTA non comporta nuove opere edilizie, non risulta esservi un'incidenza propria sull'assetto idrologico e sulle condizioni geo-morfologiche del territorio comunale rispetto alle previsioni pianificatorie già vigenti.

**ASPETTI PAESAGGISTICI**

Con nota prot. n. 2027 del 10/03/2017 il Servizio Attuazione pianificazione paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha trasmesso il Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'Art. 96 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato con D.G.R. n. 176 del 16-02-2015, che si riporta testualmente di seguito: "....omissis...."

***"Valutazione di Compatibilità della Variante di PRG al PPTR."***

*Il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR è espresso nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalla L.R.56/1980 e dalla L.R.20/2001 dalla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio la quale verifica la coerenza e la compatibilità dello strumento con:*

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR;*
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento del PPTR;*
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6 delle NTA del PPTR;*
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR.*

*La Variante del PRG di Santeramo, propone una modifica dell'art. 61 delle NTA allo scopo di consentire la residenza anche al piano terra delle zone di completamento B2. Essa non riguarda nello specifico questioni rilevanti per gli aspetti paesaggistici.*

*Non si ravvisano pertanto motivi di incompatibilità con il PPTR, e si ritiene che nulla osti, sotto l'aspetto paesaggistico, all'approvazione della Variante normativa proposta.*

***Tutto ciò premesso si ritiene di poter rilasciare parere di compatibilità paesaggistica della Variante al PRG di Santeramo in Colle ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR".***

**ASPETTI AMBIENTALI**

In relazione agli aspetti ambientali si evidenzia che, così come si evince dalla nota prot.n.6801 del 4/06/2016 della Sezione Ecologia - Servizio VAS, la variante di cui sopra risulta essere stata esclusa dal procedimento VAS di cui agli adempimenti del D.Lgs. n. 152/2006. """"

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, e l'approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, della Variante normativa al PRG per le zone "B2" adottata dal Comune di Santeramo in Colle con D.C.C. n.51 del 29/07/16. """"

***Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4- comma 4° della Lr. 7/97, punto d).***

***Copertura finanziaria di cui alla Lr. n.28/2001 e ss.mm.ii.:***

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

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

**LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento;  
A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

**DELIBERA**

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, sulla Variante normativa al PRG per le zone "B2" adottata dal Comune di Santeramo in Colle con D.C.C. n.51 del 29/07/16;
- **DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE**, ai sensi dell'art.16 della L.R.n. 56/1980, la variante adottata dal Comune di Santeramo in Colle con Del. di C.C. n. 51 del 29.07.2016 per le motivazioni riportate in narrativa e qui in toto condivise;
- **DI PRENDERE ATTO** che la variante di cui sopra risulta essere stata esclusa dal procedimento VAS giusta nota prot.n.6801 del 4/06/2016 della Sezione Ecologia-Servizio VAS;
- **DI DEMANDARE** al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Santeramo in Colle (BA);
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica (a cura del SUR).

Il segretario della Giunta  
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta  
dott. Antonio Nunziante