



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 15 del 05/02/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 novembre 2003, n. 1624

Santeramo in Colle (Ba) - Variante al PRG per la modifica degli artt. 82 e 111 del R.E. e degli artt. 20, 61, 62, 63 e 64 delle NTA - Approvazione.

Il Presidente Fitto, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"Il Comune di Santeramo in Colle, munito di vigente P.R.G. adeguato alla L.r. n. 56/1980 (approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 775 del 16/06/99), con delibera di C.d. n. 23 del 02/04/2001 ha adottato la variante al predetto P.R.G. per la modifica degli artt.82 e 111 del Regolamento Edilizio e degli artt. 20, 61, 62, 63 e 64 delle Norme Tecniche di Attuazione, su proposta del Dirigente U.T.C. (relazione in data 28/03/2001, allegato "B" della delib. C.C. n. 23/2001).

Gli atti della variante sono stati pubblicati a norma di quanto disposto dall'art. 16 della L.r. n. 56/1980 ed avverso gli stessi non sono state presentate osservazioni o opposizioni, giusta delibera di C.C. n. 28 del 19/06/2001.

Gli atti stessi sono stati rimessi all'Assessorato Regionale all'Urbanistica con nota comunale prot. 10250 del 06/07/2001.

Il provvedimento comunale in argomento è stato sottoposto alla istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale, giusta relazione n. 04 del 10/06/2003, dalla quale risulta quanto segue.

Le motivazioni poste a base del provvedimento di variante sono specificate nella relazione U.T.C. del 28/03/2001 allegata alla delibera di C.C. n. 23/2001, di seguito riportata:

"La variante proposta riguarda la modifica di parti degli articoli 82 e 111 del Regolamento Edilizio e parti degli articoli 20, 61, 62, 63, 64 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le parti da variare degli articoli sopra citati non sono state modificate rispetto al testo adottato dal Consiglio Comunale (Delibera del C. C. n. 101/90) dalla Delibera della Giunta Regionale n. 775 del 16/06/99, di approvazione con prescrizioni del P.R. G. e quindi non sono oggetto del ricorso proposto dall'Amministrazione Comunale, attualmente pendente innanzi al TAR Puglia, a mezzo del quale venivano chieste tra l'altro l'annullamento delle prescrizioni inserite dalla Regione Puglia.

Passando all'esame degli articoli oggetto delle modifiche, si espongono le motivazioni che giustificano la proposta di variante:

- Modifica da apportare all'art. 82 (caratteristiche dei vani accessori e di servizio) del Regolamento Edilizio:

1. si è cercato di chiarire la formulazione letterale della norma che disciplina i sottotetti da considerare volumi tecnici, atteso che quella vigente impedisce di interrompere le falde di copertura del fabbricato per poterne destinare una parte a terrazza;
2. si è prevista la possibilità di realizzare autorimesse di altezza maggiore a m. 2,40, in modo da consentire l'utilizzazione di detti spazi a parcheggio anche a mezzi di dimensioni maggiori di quelli di una autovettura.

- Modifica da apporre all'art. 111 (recinzioni) del Regolamento Edilizio:

Si è cercato di dare una maggiore flessibilità progettuale nella costruzione delle recinzioni senza limitare la visibilità.

- Articolo da aggiungere, art. 20bis (parametro altezza minima del fabbricato/larghezza della strada):

1. si è prevista la possibilità di utilizzare i parametri relativi all'altezza massima del fabbricato e degli indici di fabbricabilità fondiario (Iff), presenti nelle zone anche in presenza di strade di larghezza limitata, senza peraltro andare a ridurre i parametri legati alla luminosità e all'arieggiamento;

2. si è prevista la possibilità di ampliare o sopraelevare fabbricati posti ad angolo con due strade, anche nella zona più vecchia dell'abitato (non storica) in cui coesistono strade aventi differenti larghezze (strade di m. 6, strade di m. 7, ecc.).

Al riguardo si precisa che si è preferito aggiungere un articolo, appunto l'art. 20bis, (Parametro altezza minima del fabbricato/larghezza della strada e Risvolti), piuttosto che inserire la definizione di detti parametri nell'art. 20 contenente esclusivamente la definizione delle distanze (dai confini, dai fabbricati e dalla strada).

- Modifiche da apportare all'art. 61 (zone di completamento "B2") delle N.T.A.:

1. si è eliminato l'obbligo dell'arretramento di 4,00 m. dalla strada, in quanto detto obbligo non ha una rilevanza urbanistica in dette zone ed, inoltre, non tiene conto dell'edificazione esistente nell'abitato (imponendo particolari difficoltà negli interventi di sopraelevazione);

2. si è prevista la possibilità di ampliare o sopraelevare fabbricati esistenti nella zona più vecchia dell'abitato (non storica) in cui esistono edifici carenti delle superfici minime destinati a parcheggio prescritto dalle leggi n. 765/67 e n. 122/89.

- Modifiche da apportare all'art. 62 (zone di completamento "B3") delle N.T.A.:

Si è prevista la possibilità di edificare sul confine o in aderenza nel caso di lotti già edificati sul confine, in quanto detta modifica tiene conto di situazioni di fatto esistenti che altrimenti renderebbero alcuni lotti inedificabili o impossibilitati ad ampliamenti verticali (nel caso di fabbricati esistenti ed edificati sul confine).

- Modifiche da apportare all'art. 63 (zone di completamento "B4") delle N.T.A.:

Si è prevista la possibilità di edificare sul confine e/o in aderenza nel caso di lotti già edificati sul confine, in quanto detta modifica tiene conto di situazioni di fatto esistenti che altrimenti renderebbero alcuni lotti inedificabili o impossibilitati ad ampliamenti verticali (nel caso di fabbricati esistenti ed edificati sul confine).

- Modifiche da apportare all'art. 64 (zone di completamento "B5") delle N.T.A.:

Si è prevista la possibilità di edificare sul confine o in aderenza nel caso di lotti già edificati sul confine, in quanto detta modifica tiene conto di situazioni di fatto esistenti che altrimenti renderebbero alcuni lotti inedificabili o impossibilitati ad ampliamenti verticali (nel caso di fabbricati esistenti ed edificati sul confine).

La proposta di variante, pertanto, si rende giustificabile, per sopravvenute ragioni che hanno determinato la convenienza a modificare alcune norme del R.E. e delle N.T.A. del P.R.G., ragioni sopra esposte che non erano state valutate e considerate nella redazione del P.R.G. o, se considerate, si sono rilevate in sede di applicazione palesemente imperfette e insufficienti."

Ciò premesso, ha precisato il S.U.R., va puntualizzato che, giuste determinazioni assunte con la delibera di C.C. n. 23 del 02/04/2001 di adozione, per l'esame del provvedimento occorre fare riferimento al testo definitivo delle modifiche al R.E. ed alle N.T.A., riportate nell'allegato F della medesima delibera di C.C. n. 23/2001.

Nel merito specifico dei contenuti tecnici delle predette modifiche, il S.U.R. ha rilevato che le stesse, in linea generale, attengono a meri aspetti regolamentari e normativi di dettaglio per la disciplina degli interventi edilizi, non incidenti sulla zonizzazione, sui carichi insediativi, sugli indici di fabbricabilità e

sugli standards del vigente P.R.G., e peraltro sostanzialmente riferibili alla sfera di autoregolamentazione delle amministrazioni comunali, in via di definizione legislativa (art. 3 D.Lgs. 18/08/2000 n. 267; D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.; art. 12 L.r. 27/07/2001 n.20); le stesse modifiche sono specificatamente motivate in atti, giusta relazione U.T.C. in data 28/03/2001 (innanzi integralmente riportata).

Sotto l'aspetto amministrativo, inoltre, il S.U.R. ha rammentato la non sussistenza nella fattispecie del divieto di cui all'art. 55/co. 20 della L.r. n. 56/1980, in quanto Comune munito di P.R.G. adeguato alla medesima L.r. n. 56/1980.

In particolare, per quanto attiene alla disciplina dei distacchi nell'ambito delle zone di tipo B2 (art. 61 N.T.A.), B3 (art. 62), B4 (art. 63) e B5 (art. 64), proposta in atti in termini immotivatamente - ancorchè lievemente- differenziati, allo scopo pertanto di semplificare ed omogeneizzare i relativi disposti normativi e di evitare possibili difficoltà e discontinuità interpretative ed applicative, il S.U.R. ha ritenuto necessario sostituire parzialmente ed integrare le norme proposte, come di seguito riformulato (valido per tutti gli articoli delle N.T.A. citati):

""Ds (distacco dalle strade): va rispettato l'allineamento prevalente del costruito nell'isolato se tale prevalenza è individuabile; negli altri casi va rispettato un arretramento rispetto al filo strada di almeno ml. 4,00;

Dc (distacco dai confini): 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 minimo assoluto di ml. 5,00;

Df (distacco dai fabbricati): zero in caso di edificazione, in aderenza alle costruzioni preesistenti, negli altri casi va rispettato un distacco pari alla semisomma del fabbricati prospicienti, con minimo assoluto di ml. 10,00.""

Quanto innanzi, in coerenza con le proposte comunali adottate e con la disciplina urbanistico-edilizia vigente, ivi compreso in particolare il D.M. n. 1444/1968.

Sulla scorta di quanto sopra, il S.U.R. ha ritenuto meritevole di approvazione la variante in oggetto, con l'introduzione negli artt. 61, 62, 63 e 64 delle N.T.A. della riformulazione dei disposti relativi ai distacchi, come innanzi riportati.

Gli atti in questione sono stati successivamente rimessi al C.U.R. per il parere di competenza, che in merito, con atto n. 15/2003 assunto nell'adunanza del 19/06/2003, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 16 della L.r. 56/1980 facendo propria la citata relazione istruttoria del SUR n. 04 del 10/06/2003.

Sulla scorta di quanto innanzi, si propone alla Giunta di approvare, ai sensi dell'art. 16 della L.r. 56/1980, in conformità delle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 04 del 10/06/2003 e del parere C.U.R. n. 15/2003 del 19/06/2003, la variante al P.R.G. per la modifica degli artt. 82 e 111 del R.E. e degli artt. 20, 61, 62, 63 e 64 delle N.T.A., adottata dal Comune di Santeramo in Colle con le delibere di C.C. n. 23/2001 e n. 28/2001, nei termini e con le prescrizioni di cui alla stessa relazione S.U.R. n. 04/2003 e parere C.U.R. n. 15/2003, in precedenza riportati.""

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto d).

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/2001:

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".

Il Presidente, 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;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Funzionario Istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- Di APPROVARE la relazione del Presidente;
- Di APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante al P.R.G. - per la modifica degli artt. 82 e 111 del R.E. e degli artt. 20, 61, 62, 63 e 64 delle N.T.A., adottata dal Comune di Santeramo in Colle con le delibere di C.C. n. 23/2001 e n. 28/2001, nei termini e con le prescrizioni di cui alla stessa relazione S.U.R. n. 04/2003 e parere C.U.R. n. 15/2003, in precedenza riportati;
- Di DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Santeramo in Colle, per gli ulteriori adempimenti di competenza, e la pubblicazione sul B.U.R. e sulla G.U.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

REGIONE PUGLIA  
Comitato Urbanistico Regionale  
BARI

ADUNANZA DEL 19/06/2003

COMPONENTI N. 20 PRESENTI N. 13

PARERE N. 15/2003

Oggetto: SANTERAMO IN COLLE (BA) - Variante al PRG per la modifica degli artt. 82 e 111 del R.E. e degli artt. 20, 61, 62, 63 e 64 delle N.T.A. Delib. C.C. n. 23/2001 e n. 28/2001.

## IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi afferenti alla Variante in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 - ottavo comma - della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n. 04 del 10/06/2003;  
UDITO il relatore (Arch. Massimo EVANGELISTA);

ESPRIME PARERE  
FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 della L.r. 31/08/80 n. 56, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del SUR n. 04 del 10/06/2003.

Il Relatore Il Presidente della Seduta  
Arch. Massimo Evangelista Ing. Vito Antonio Giangreco

Il Segretario  
Geom. Emanuele Moretti

REGIONE PUGLIA  
Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio  
Settore Urbanistico Regionale  
BARI

Relazione n. 00004 del 10 giugno 2003

Oggetto: SANTERAMO IN COLLE (BA) - Variante al P.R.G. per la modifica degli artt. 82 e 111 del R.E. e degli artt. 20, 61, 62, 63 e 64 delle N.T.A.. Delib. C.C. n. 23/2001 e n. 28/2001.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Comune di Santeramo in Colle, munito di vigente P.R.G. adeguato alla L.r. n. 56/1980 (approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 775 del 16/06/99), con delibera di C.C. n. 23 del 02/04/2001 ha adottato la variante al predetto P.R.G. per la modifica degli artt. 82 e 111 del Regolamento Edilizio e degli artt. 20, 61, 62, 63 e 64 delle Norme Tecniche di Attuazione, su proposta del Dirigente U.T.C. (relazione in data 28/03/2001, allegato "B" della delib. C.C. n. 23/2001).

Gli atti della variante sono stati pubblicati a norma di quanto disposto dall'art. 16 della L.r. n. 56/1980 ed avverso gli stessi non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni, giusta delibera di C.C. n. 28 del 19/06/2001.

Gli atti stessi sono stati rimessi all'Assessorato Regionale all'Urbanistica con nota comunale prot. 10250 del 06/07/2001.

Le motivazioni poste a base del provvedimento di variante sono specificate nella relazione U.T.C. del 28/03/2001 allegata alla delibera di C.C. n. 23/2001, di seguito riportata:

""La variante proposta riguarda la modifica di parti degli articoli 82 e 111 del Regolamento Edilizio e parti degli articoli 20, 61, 62, 63, 64 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le parti da variare degli articoli sopra citati non sono state modificate rispetto al testo adottato dal

Consiglio Comunale (Delibera del C.C. n. 101/90) dalla Delibera della Giunta Regionale n. 775 del 16/06/99, di approvazione con prescrizioni del P.R.G. e quindi non sono oggetto del ricorso proposto dall'Amministrazione Comunale, attualmente pendente innanzi al TAR Puglia, a mezzo del quale venivano chieste tra l'altro l'annullamento delle prescrizioni inserite dalla Regione Puglia.

Passando all'esame degli articoli oggetto delle modifiche, si espongono le motivazioni che giustificano la proposta di variante:

- Modifica da apportare all'art. 82 (caratteristiche dei vani accessori e di servizio) del Regolamento Edilizio:

1. si è cercato di chiarire la formulazione letterale della norma che disciplina i sottotetti da considerare voltemi tecnici ' atteso che quella vigente impedisce di interrompere le falde di copertura del fabbricato per poterne destinare una parte a terrazza;

2. si è prevista la possibilità di realizzare autorimesse di altezza maggiore a m. 2,40, in modo da consentire l'utilizzazione di detti spazi a parcheggio anche a mezzi di dimensioni maggiori di quelli di una autovettura.

- Modifica da apporre all'art. 111 (recinzioni) del Regolamento Edilizio:

Si è cercato di dare una maggiore flessibilità progettuale nella costruzione delle recinzioni senza limitare la visibilità.

- Articolo da aggiungere, art. 20bis (parametro altezza minima del fabbricato/larghezza della strada):

1. Si è prevista la possibilità di utilizzare i parametri relativi all'altezza massima del fabbricato e degli indici di fabbricabilità fondiario (Iff), presenti nelle zone anche in presenza di strade di larghezza limitata, senza peraltro andare a ridurre i parametri legali alla luminosità e all'arieggiamento;

2. si è prevista la possibilità di ampliare e/o sopraelevare fabbricati posti ad angolo con due strade, anche nella zona più vecchia dell'abitato (non storica) in cui coesistono strade aventi differenti larghezze (strade di m. 6, strade di m. 7, ecc.).

Al riguardo si precisa che si è preferito aggiungere un articolo, appunto l'art. 20bis, (Parametro altezza minima del fabbricato/larghezza della strada e Risvolti), piuttosto che inserire la definizione di detti parametri nell'art. 20 contenente esclusivamente la definizione delle distanze (dai confini, dai fabbricati e dalla strada).

- Modifiche da apportare all'art. 61 (zone di completamento "B2") delle N.T.A.:

1. si è eliminato l'obbligo dell'arretramento di 4,00 m. dalla strada, in quanto detto obbligo non ha una rilevanza urbanistica in dette zone ed, inoltre, non tiene conto dell'edificazione esistente nell'abitato (imponendo particolari difficoltà negli interventi di sopraelevazione);

2. si è prevista la possibilità di ampliare e/o sopraelevare fabbricati esistenti nella zona più vecchia dell'abitato (non storica) in cui esistono edifici carenti delle superfici minime destinati a parcheggio prescritto dalle leggi n. 765/67 e n. 122/89.

- Modifiche da apportare all'art. 62 (zone di completamento "B3") delle N.T.A.:

Si è prevista la possibilità di edificare sul confine e/o in aderenza nel caso di lotti già edificati sul confine, in quanto detta modifica tiene conto di situazioni di fatto esistenti che altrimenti renderebbero alcuni lotti inedificabili o impossibilitati ad ampliamenti verticali (nel caso di fabbricati esistenti ed edificati sul confine).

- Modifiche da apportare all'art. 63 (zone di completamento "B4") delle N.T.A.:

Si è prevista la possibilità di, edificare sul confine e/o in aderenza nel caso di lotti già edificati sul confine, in quanto detta modifica tiene conto di situazioni di fatto esistenti che altrimenti renderebbero alcuni lotti inedificabili o impossibilitati ad ampliamenti verticali (nel caso di fabbricati esistenti ed edificati sul confine).

- Modifiche da apportare all'art. 64 (zone di completamento "B5") delle N.T.A.:

Si è prevista la possibilità di edificare sul confine e/o in aderenza nel caso di lotti già edificati sul confine, in quanto detta modifica tiene conto di situazioni di fatto esistenti che altrimenti renderebbero alcuni lotti inedificabili o impossibilitati ad ampliamenti verticali (nel caso di fabbricati esistenti ed

edificati sul confine).

La proposta di variante, pertanto, si rende giustificabile, per sopravvenute ragioni che hanno determinato la convenienza a modificare alcune norme del R.E. e delle N.T.A. del P.R.G., ragioni sopra esposte che non erano state valutate e considerate nella redazione del P.R.G. o, se considerate, si sono rilevate in sede di applicazione palesemente imperfette e insufficienti."

Ciò premesso, va puntualizzato che, giuste determinazioni assunte con la delibera di C.C. n. 23 del 02/04/2001 di adozione, per l'esame del provvedimento occorre fare riferimento al testo definitivo delle modifiche al R.E. ed alle N.T.A., riportate nell'allegato F della medesima delibera di C.C. n. 23/2001.

Nel merito specifico dei contenuti tecnici delle predette modifiche, si rileva che le stesse, in linea generale, attengono a meri aspetti regolamentari e normativi di dettaglio propria disciplina degli interventi edilizi, non incidenti sulla zonizzazione, sui carichi insediativi, sugli indici di fabbricabilità e sugli standards del vigente P.R.G., e peraltro sostanzialmente riferibili alla sfera di autoregolamentazione delle amministrazioni comunali, in via di definizione legislativa (art. 3 D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.; art. 12 L.r. 27/07/2001 n. 20); le stesse modifiche sono specificatamente motivate in atti, giusta relazione U.T.C. in data 28/03/2001 (innanzi integralmente riportata).

Sotto l'aspetto amministrativo, inoltre, si rammenta la non sussistenza nella fattispecie del divieto di cui all'art. 55/co. 2° della L.r. n. 56/1980, in quanto Comune munito di P.R.G. adeguato alla medesima L.r. n. 56/1980.

In particolare, per quanto attiene alla disciplina dei distacchi - nell'ambito delle zone di tipo B2 (art. 61 N.T.A.), B3 (art. 62), B4 (art. 63) e B5 (art. 64), proposta in atti - in termini immotivatamente - ancorchè lievemente- differenziati, allo scopo pertanto di semplificare ed omogeneizzare i relativi disposti normativi e di evitare possibili - difficoltà e discontinuità interpretative ed applicative, si ritiene necessario sostituire parzialmente e/o integrare le norme proposte, come di seguito riformulato (valido per tutti gli articoli delle N.T.A. citati):

""Ds (distacco dalle strade): va rispettato l'allineamento prevalente del costruito nell'isolato se tale prevalenza è individuabile; negli altri casi va rispettato un arretramento rispetto al filo strada di almeno ml. 4,00;

Dc (distacco dai confini): 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 minimo assoluto di ml. 5,00;

Df (distacco dai fabbricati): zero in caso di edificazione in aderenza alle costruzioni preesistenti; negli altri casi va rispettato un distacco pari alla semisomma dei fabbricati prospicienti, con minimo assoluto di ml. 10,00.""

Quanto innanzi, in coerenza con le proposte comunali adottate e con la disciplina urbanistico-edilizia vigente, ivi compreso in particolare il D.M. n. 1444/1968.

Sulla scorta di quanto sopra, si ritiene meritevole di approvazione la variante in oggetto, con l'introduzione negli artt. 61, 62, 63 e 64 delle N.T.A. della riformulazione dei disposti relativi ai distacchi, come innanzi riportati.

Si rimettono gli atti al C.U.R., per il parere di cui all'art. 16/co. 8° della L.r. n. 56/1980.

L'Istruttore Il Dirigente S.U.R.

Geom. Emanuele Moretti Ing. Nicola Giordano

