



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 67 del 03/05/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 aprile 2005, n. 642

Santeramo in Colle (Ba) - Variante al P.R.G. per modifiche al Regolamento Edilizio ed alle Norme Tecniche. Delibere di G.R. n. 1624/2003 e n. 1732/2004. Approvazione definitiva.

L'Assessore all'Urbanistica, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, 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.C. n.23 del 02/04/2001 adottava 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.

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 è risultato 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 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."

Nella relazione istruttoria il S.U.R. ha 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 evidenziato 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), il S.U.R. ha ritenuto 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, 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.

Di seguito, con propria delibera n.1624 del 04/11/03 la Giunta ha approvato, ai sensi dell'art.16 della L.r. 56/1980, in conformità delle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n.04 del 10/06/03 e del parere C.U.R. n.15/2003 del 19/06/03, la variante al P.R.G. in argomento, 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.

Detta delibera di G.R. n.1624/2003 è stata trasmessa al Comune di Santeramo con nota prot.12415 in data 25/11/03.

Con ricorso straordinario al Capo dello Stato datato 31/05/04, la Società "Polis 2000 s.r.l.", con sede in Santeramo, chiedeva l'annullamento -nei limiti dell'interesse della ricorrente- della precitata delibera di G.R. n.1624/2003, eccependo la violazione delle disposizioni dell'art.10 della L. n.1150/1942 e dell'art.16 della L.r. n.56/1980 (disciplinanti il procedimento relativo all'approvazione del P.R.G. o sue varianti), con rilievi attinenti sia al piano sostanziale, sia al piano motivazionale e sia infine al piano procedimentale.

Con delibera di G.R. n.1732 del 19/11/04, con riferimento al citato ricorso è stato specificato, in ordine ai profili motivazionali e sostanziali posti a base delle determinazioni e prescrizioni della delibera di G.R. n.1624/2003 -in detta sede riconfermati- che gli stessi rivengono dalle norme del D.M. 02/04/68 n.1444 (art.9), in materia di distacchi da rispettare negli interventi di edificazione nell'ambito delle zone omogenee di tipo "B" quali quelle in questione, e dalla conseguente necessità di adeguamento alle citate norme di legge -con criterio di generalità ed uniformità, ancorchè complessivamente in coerenza con gli intendimenti e le finalità individuate dall'Amm.ne Com.le- dei dispositivi proposti in sede di variante.

Con riferimento inoltre ai rilievi di ordine procedimentale, con la citata delibera di G.R. n.1732/2004 è stato rilevato che il ricorso evidenzia che in merito alle prescrizioni inserite d'ufficio non sono state richieste le decisioni e/o controdeduzioni di competenza del Consiglio Comunale, a norma di quanto disposto dai citati art.10 della L. n.1150/1942 e s.m.i. ed art.16 della L.r. n.56/1980 (undicesimo comma). In proposito, ribadendo che i contenuti tecnici complessivi delle modifiche normative proposte, ivi comprese le rettifiche introdotte d'ufficio in sede di esame regionale, afferiscono a meri aspetti regolamentari e di dettaglio per la disciplina degli interventi edilizi e non sono incidenti sulla zonizzazione, sui carichi insediativi, sugli indici di fabbricabilità e sugli standards del vigente P.R.G. del Comune di Santeramo (non variati), ed inoltre che le rettifiche stesse regionali sono coerenti con le proposte comunali adottate e con la disciplina urbanistico-edilizia vigente (D.M. n.1444/1968 in precedenza richiamato), nel contempo, per gli aspetti procedurali evidenziati nel contenzioso amministrativo posto in essere con il ricorso di cui trattasi, con la medesima delibera di G.R. n.1732/2004 si è convenuto con quanto eccepito, circa la mancata richiesta delle decisioni e/o controdeduzioni di competenza del Consiglio Comunale, a norma di quanto disposto dai citati art.10 della L. n.1150/1942 e s.m.i. ed art.16 della L.r. n.56/1980 (undicesimo comma), propedeutiche al provvedimento regionale di definitiva approvazione.

Con nota prot.12360 del 01/12/04 la delibera di G.R. n.1732/2004 è stata rimessa al Comune di Santeramo, con richiesta delle predette controdeduzioni.

Stante quanto innanzi, con delibere di C.C. n.63 del 12/10/04 e -più propriamente- n.7 del 28/02/05 il Comune di Santeramo ha assunto le proprie decisioni in ordine alle modifiche regionali, accogliendo le stesse salvo che per il parametro relativo alla distanza dalle strade specificatamente per la zona omogenea B2, riproposto nella formulazione adottata con la delibera di C.C. n.23/2001 ed in particolare come di seguito riportato:

"Ds (distacco dalle strade): il distanziarsi dal filo strada non è ammesso in tutti i casi in cui l'allineamento prevalente dell'isolato sia a filo strada"..

Le motivazioni addotte per la suddetta determinazione comunale di controdeduzioni, precisate nella Relazione Tecnica del Dirigente U.T.C. allegata alla delibera di C.C. n.7/2005, sono di seguito puntualizzate:

distacco dalle strade, Dc=distacco dai confini e Df=distacco dai fabbricati) la cui disciplina è stata riformulata così come riportato in premessa;

b) la riformulazione della disciplina dei due parametri Dc (distacco dai confini) e Df (distacco dai fabbricati), in realtà risulta più chiara, semplice ed omogenea rispetto a quanto previsto dalla adottata variante e quindi sarebbe meritevole di accoglimento;

c) la riformulazione della disciplina del parametro Ds (distacco dalle strade) risulta, al contrario, non meritevole di accoglimento per più motivi e precisamente:

1. la variante al P.R.G. adottata con delibera di C.C. n.23/2001 interveniva, effettivamente, sul parametro Ds (distacco dalle strade) modificandolo, però, solo con riferimento alla zona omogenea B2 e lasciando inalterata la formulazione di tale parametro per le zone omogenee B3, B4 e B5; la

riformulazione di tale parametro fatta dalla Giunta Regionale veniva estesa a tutte le zone omogenee B2, B3, B4 e B5 andando così a modificare la formulazione del parametro Ds anche per le zone B3, B4 e B5 che non era stata oggetto della variante adottata;

2. la modifica apportata dal C.C. alla formulazione del parametro Ds relativamente alla sola zona omogenea B2 aveva, e continua ad avere, una sua validità in quanto tendeva ad eliminare l'obbligo di uno specifico distacco dalle strade essendo così formulato:

Ds: il distanziarsi dal filo strada non è ammesso in tutti i casi in cui l'allineamento prevalente dell'isolato sia a filo strada.

Tale formulazione tiene conto della situazione reale della zona B2, costituita da aree quasi completamente edificate con edifici aventi allineamenti stradali molto vari e dove sono presenti lotti liberi di piccole dimensioni per i quali l'obbligo dell'arretramento di ml.4,00 dalla strada, insieme al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, comporta, spesso, l'inedificabilità.

In conclusione, alla luce di tutto quanto sopra evidenziato, il sottoscritto ritiene che le modifiche apportate d'ufficio dalla Giunta Regionale ai parametri urbanistici Ds, Dc e Df siano accoglibili per quanto riguarda i parametri Dc e Df, mentre siano da rigettare per quanto riguarda il parametro Ds con la conseguente conferma della formulazione adottata con la delibera di C.C. n.23/2001."

Prese in esame dette determinazioni di controdeduzioni e le connesse motivazioni, si ritengono le stesse giustificate ed accoglibili, sia per i profili procedurali-amministrativi che per quelli tecnico-urbanistici, con conseguente riconferma per zona B2 del dispositivo normativo disciplinante il "Ds (distacco dalle strade)", come proposto con la delibera di C.C. n.23/2001 (di adozione della variante di cui trattasi) e ribadito con la delibera di C.C. n.7/2005 (di controdeduzioni) ed in precedenza riportato, mentre per quanto attiene alle zone B3, B4 e B5 resta riconfermata la relativa disposizione previgente, in quanto non oggetto della presente variante.

Sulla scorta di quanto innanzi, si propone alla Giunta di approvare in via definitiva, ai sensi dell'art.16 della L.r. 56/1980, in conformità delle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n.04 del 10/06/03 e del parere C.U.R. n.15/2003 del 19/06/03 e delle determinazioni assunte con le delibere di G.R. n.1624 del 04/11/03 e n.1732 del 19/11/04, e sulla scorta delle controdeduzioni espresse dal Comune di Santeramo con la delibera di C.C. n.7 del 28/02/05, la variante al P.R.G. per le modifiche al Regolamento Edilizio ed alle Norme Tecniche in argomento, nei termini conclusivi come in precedenza specificati."

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 NÉ A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NÉ A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".

L'Assessore all'Urbanistica, 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 all'Urbanistica;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'Unità Operativa, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, nelle premesse riportata;
- DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, di conseguenza, ai sensi dell'art.16 -undicesimo comma- della L.r. n.56/1980 e per le motivazioni di cui alla relazione nelle premesse, 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 ed oggetto delle decisioni comunali di controdeduzioni di cui alle delibere di C.C. n.63/2004 e n.7/2005, in conformità delle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n.04 del 10/06/03 e del parere C.U.R. n.15/2003 del 19/06/03 e delle determinazioni assunte con le delibere di G.R. n.1624 del 04/11/03 e n.1732 del 19/11/04, nei termini conclusivi come in precedenza specificati;
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Santeramo, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (quest'ultimo da parte del S.U.R.).

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

---