



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 109 del 28/08/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2002, n. 990

San Vito dei Normanni (BR). Piano Regolatore Generale. Approvazione definitiva.

L'Assessore all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue,

""Con delibera di CC n. 91 del 30/11/96 il Comune di San Vito dei Normanni ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio.

Con delibera n. 1190 del 10/08/01 la Giunta Regionale, sulla scorta della relazione-parere in data 26/04/01 del Comitato Ristretto istituito ai sensi delle LL.rr. n. 24/94 e n. 8/98, ha approvato il predetto Piano, con prescrizioni e modifiche d'Ufficio concernenti il testo delle Norme Tecniche di Attuazione (precisate al punto 3.1 della relazione-parere), tese a ricondurre detto testo nell'ambito delle disposizioni legislative, normative e regolamentari vigenti in materia ed afferenti specificatamente ai seguenti articoli: 1 - 3.4 - 7.1 - 15 - 16.3 - 16.4 (paragrafi U.4.2 e U.4.3) - 20 - 21.1 - 22 - 22.1 - 22.2 - 22.3 - 24.1 - 26.1 - 26.3.

Con riferimento inoltre alle osservazioni dei cittadini, in numero di 101 ed esaminate dal CC con delibera n. 19 del 28/03/97, il Comitato Ristretto (al punto 4.0 della relazione/parere) ha ritenuto di concordare con quanto determinato dal CC, nei termini specificati nella citata delibera n. 19/97, per l'uniformità dei criteri adottati; in particolare, per l'ultima osservazione, proposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, il Comitato Ristretto ha ritenuto di condividere in toto il parere del progettista del PRG.

Il tutto è stato sottoposto all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16, 11° comma, della L.r. n. 56/80.

Con delibera di CC n. 43 del 12/11/2001 il Comune di San Vito dei Normanni ha adottato le proprie determinazioni e controdeduzioni in ordine alle prescrizioni e modifiche regionali, approvando la Relazione Tecnica di controdeduzioni predisposta dal Responsabile U.T.C. in data 08/11/01; detti atti sono stati rimessi con nota com.le prot. 18652 del 19/11/01.

Ciò premesso, nel merito delle determinazioni e controdeduzioni assunte dal Comune di S. Vito, si rappresenta che con delibera CC n. 43/01 si è ritenuto di approvare e fare proprie le prescrizioni e modifiche introdotte dalla G.R., ad eccezione di quelle relative agli artt. 22 - comma 4, art. 22.1 - ultimi commi e art. 22.3 - comma aggiuntivo, nonché all'art. 26.1 - penultimo comma, delle NTA.

Le citate disposizioni degli artt. 21 e 22, si precisa, riguardano specificatamente le distanze dai confini e tra costruzioni nelle zone di tipo "A" e "B", controdedotte dal Comune nel senso che le distanze dai confini posteriori e tra costruzioni, con riferimento sempre al confine posteriore, siano rispettivamente di m. 3,50 e m. 7,00 - le disposizioni dell'art. 26 riguardano inoltre la possibilità di edificare superfici accessorie in zona E, controdedotte dal Comune con la riproposizione del comma così come adottato, con la riduzione della percentuale dal 70% al 30%.

In particolare, le motivazioni di controdeduzioni, specificate nella Relazione UTC, sono formulate testualmente come segue:

1. In merito alle distanze nelle zone "A" e "B":

"Le norme introdotte dal Piano Regolatore Generale così come adottato dal Consiglio Comunale scaturiscono, anche se non esplicitamente detto, dalle norme contenute nello Studio Particolareggiato della zona B - centro urbano - del Piano di Fabbricazione vigente approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3801 del 12 maggio 1981 e da quella data continuamente applicate fino ad oggi.

Preme sottolineare che lo Studio Particolareggiato della zona B del Piano di Fabbricazione si riferiva all'intera zona omogenea, parte della quale nel Piano Regolatore Generale adottato è classificata come zona omogenea A12 - da storicizzare, per cui la presente controdeduzione deve intendersi riferita sia alla zona B che alla zona A del Piano Regolatore Generale.

La costante applicazione delle norme dello Studio Particolareggiato della zona B del Piano di Fabbricazione ha comportato che le costruzioni realizzate dal 1981 finora sono state poste a m. 3,50 dal confine posteriore e a m. 7,00 dalle costruzioni limitrofe.

Chi non ha costruito, e dovrà farlo in futuro, si troverebbe, applicando le norme così come modificate dalla Giunta Regionale, a dover mantenere la maggiore distanza di m. 6,50 dal confine per ottenere un distacco assoluto tra edifici di m. 10,00. La penalizzazione è evidente.

Va precisato che lo stesso D.M. n. 1444/68 richiamato nelle prescrizioni regionali consente, nell'ambito di strumenti attuativi, distanze tra edifici inferiori rispetto a quelle fissate nel decreto.

La norma pregressa ha garantito comunque il rispetto delle condizioni ottimali dal punto di vista igienico-sanitario.

La minore distanza, fermo restando l'indice di fabbricabilità fondiaria, non comporta di fatto un aumento del carico insediativo."

2. In merito alle superfici accessorie in zona agricola:

"Il penultimo comma dell'art. 26.1 delle NTA adottate dal Consiglio Comunale rispondeva ad una esigenza ampiamente avvertita dalla popolazione e ribadita più volte nei numerosi incontri propedeutici all'approvazione definitiva.

Infatti la residenza in zona rurale, nel corso dei mesi estivi, appartiene alla tradizione di una civiltà contadina rimasta saldamente legata ai costumi dei padri. Da ciò anche il frazionamento di gran parte della proprietà agricola che, alla luce della normativa vigente (indici di fabbricabilità fondiaria) consente la costruzione di piccole residenze rurali alle quali non può essere sottratta ulteriore superficie per la realizzazione di una veranda.

La quale, pur se denominata "superficie accessoria", per motivi climatici facilmente comprensibili, è da considerarsi parte integrante ed irrinunciabile nelle piaghe assolate del Mezzogiorno. Per questo motivo la veranda è da assimilarsi a volume tecnico, nella stessa misura in cui viene considerato tale il sottotetto nelle costruzioni a falda inclinata di copertura nelle zone nevose del Nord.

Per i motivi sopra evidenziati si chiede la reintroduzione del penultimo comma dell'art. 26. 1 proponendo la riduzione al 30% dell'originaria previsione del 70%."

E' opportuno evidenziare, in ordine in particolare a quanto riportato al punto 2 della Relazione U.T.C., l'impropria assimilazione a "volume tecnico" asserita per le verande in zona rurale - dette verande, si precisa, sono invece da ricomprendere unicamente nell'ambito delle "superfici accessorie", come definite e normate nel Regolamento Edilizio (art. 3).

Ciò puntualizzato, va riferito che con detta delib. CC n. 43/2001 si propone, per le disposizioni normative innanzi richiamate, il seguente testo modificato a seguito delle riportate controdeduzioni:

- Art. 21.1 - parte finale:

"In ambiti che sono soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica sono da rispettare le seguenti condizioni configurandosi gli interventi previsti come nuove costruzioni.

Volume - max 5 mc/mq;

Altezza - non superiore alla media delle altezze degli edifici adiacenti e comunque max 9,00 mt. per 2

piani fuori terra;

Distanze - mt. 3,50 dal confine posteriore del lotto e mt. 7,00 tra costruzioni. Qualora sul confine esiste un fabbricato è possibile la costruzione in aderenza".

- Art. 22 a pagina 48, al comma 4

"L'altezza dell'edificio non potrà superare la media delle altezze nell'ambito in cui ricade e comunque max. 8,60 mt.: le distanze dai fabbricati e dai confini saranno le stesse di cui all'art. 21.1. Qualora sul confine esiste un fabbricato è possibile costruire in aderenza".

- Art. 22.1 a pagina 51 gli ultimi commi da "In ambiti che sono soggetti..." fino alla fine dell'articolo sono così modificati:

"In ambiti che sono soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica sono da rispettare le seguenti indicazioni.

Distanze: mt. 3,50 dal confine posteriore e mt. 7,00 tra fabbricati, e per costruzioni' esistenti sul confine in aderenza alle stesse;

Altezza - max mt. 8,60;

Volume - pari al volume preesistente o inferiore per quota eccedente i 5 mc/mq;

Rc - pari a quello preesistente e comunque max 70%".

- Art. 22.3 - si aggiunge in coda il seguente comma,

"Non possono essere superati gli indici stabiliti al punto 22. 1 (zone B 1)

- Il penultimo comma dell'art. 26.1 è così riscritto:

"Le superfici accessorie (porticati, verande, ecc.) potranno raggiungere come max il 30% della SU, oltre la SU consentita".

Stante quanto innanzi, valutate e ritenute congrue ed accoglibili le motivazioni e le proposte di controdeduzioni avanzate dall'Amm.ne Com.le con la delibera di CC n. 43/2001, come in precedenza esposte ed afferenti unicamente ad aspetti normativi, può procedersi all'approvazione definitiva del PRG in argomento del Comune di S. Vito dei Normanni, con l'introduzione nel testo delle NTA adottato con delibera di CC n. 91/96 delle prescrizioni conclusive che seguono.

Dette prescrizioni conclusive ricomprendono la rettifica della prescrizione di cui alla pag. 33 del testo, per mero ed evidente errore materiale riferita nella delib. GR n. 1190/2001 al paragrafo "U.4.2 - industria", ed invece da riportarsi correttamente (in omogeneità alla disciplina introdotta per l'artigianato di servizio, al paragrafo "U.3.4" di pag. 29) al paragrafo "U.4.1 - artigianato produttivo", stessa pag. 33 delle NTA (in sostituzione dei righe dal 4° al 7° compresi).

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(prescrizioni conclusive):

- Art. 1: a Pag. 2 va cancellato il 1° capoverso da "Qualora..." a ... "presenti norme."

- Art. 3.4: a Pag. 4: la dizione "Piani Particolareggiati di iniziativa privata" va sostituita con "Piani di Lottizzazione".

- Art. 7.1: a Pag. 14, il 14° rigo va così integrato: "In tutti i casi di costruzioni esistenti in cui non sia possibile Inoltre vanno eliminati i commi successivi da "Per edifici destinati ..." a "... anche se condonati, da destinare ad autorimesse" (pagg. 14-15).

- Art. 15: a Pag. 25, al 18° rigo sostituire "50%" con "10%" per miglioramenti igienico-funzionali" ed eliminare il successivo comma da "Eventuali aumenti" a "... dell'ampliamento stesso".
- Art. 16.3: a Pag. 29, al paragrafo U.3.4 - artigianato di servizio, modificare così l'ultimo comma - "E' ammessa la presenza di un alloggio per ogni azienda artigiana purchè non superi i 120 mq. di superficie utile".
- Art. 16.4: a Pag. 33, al paragrafo U.4.2 - industria, modificare così il 2° comma: "E' ammessa la presenza di un alloggio per ogni azienda artigiana purché non superi I 120 mq. di superficie utile".
- Art. 16.4: a Pag. 33-34, l'intero paragrafo U.4.3 va così riformulato: "Sono comprese le attività di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli principalmente locali e le relative strutture complementari compresa l'abitazione per il personale di custodia.  
Il volume max consentito è di 0,05 mc/mq di cui 0,03 mc/mq per residenza".
- Art. 20: a Pag. 44, i due capoversi dal 10° e 15° rigo vanno così riformulati: "E' consentito un ampliamento una tantum del 10% del volume esistente per miglioramenti igienici ed installazione di impianti tecnologici".
- Art. 21.1: a Pag. 46, ai rigi 5° e 6° eliminare "... con un'altezza max di mt. 3.00".  
La parte finale dell'art. 21.1 da 1n ambiti che sono soggetti ..." alla fine va così riformulato: 1n ambiti che sono soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica sono da rispettare le seguenti condizioni configurandosi gli interventi previsti come nuove costruzioni  
volume max - 5 mc/mq;  
altezza - non superiore alla media delle altezze degli edifici adiacenti e comunque max 9.00 mt. per 2 piani fuori terra;  
distanze - mt. 3,50 dal confine posteriore del lotto e mt. 7,00 tra costruzioni. Qualora sul confine esiste un fabbricato è possibile la costruzione in aderenza".
- Art. 22: a Pag. 48, comma 4° le altezze e le distanze vanno così ridefinite. "- l'altezza dell'edificio non potrà superare le media delle altezze nell'ambito in cui ricade e comunque max 8.60 mt; - le distanze dal fabbricati e dal confini saranno le stesse di cui all'art. 21.1. Qualora sul confine esiste un fabbricato è possibile la costruzione in aderenza".  
Vanno eliminati a pag. 50 gli ultimi due commi da "Le zone B sono tutte le zone ..." a vigente all'atto della concessione edilizia".
- Art. 22.1: a Pag. 50, al comma 2° dopo "... ml. 8,60 per due piani" aggiungere: "ed un volume max di 5 mc/mq".  
A pag. 51, gli ultimi commi da "In ambiti che sono soggetti ..." fino alla fine dell'art. 22.1 vanno così riformulati: "In ambiti che sono soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica sono da rispettare le seguenti indicazioni:  
distanze - mt. 3,50 dal confine posteriore e mt. 7,00 tra fabbricati, e per costruzioni esistenti sul confine in aderenza alle stesse;  
altezza max mt. 8,60;  
volume pari al volume preesistente o inferiore per la quota eccedente 15 mc/mq;  
Rc - pari a quello preesistente e comunque max 70%".
- Art. 22.2: a Pag. 52, alla fine dell'unico comma va aggiunto. "Non possono essere superati gli indici

stabiliti al punto 22.1 (Zone B1) per residui lotti in zone B2 non oggetto di lottizzazioni convenzionate".

- Art. 22.3: a Pag. 52-53, eliminare da: "Le distanze dai confini saranno determinate ..." a " ... è consentita inoltre la realizzazione di piani interrati o seminterrati".

Aggiungere in coda all'articolo il seguente comma: "Non possono essere superati gli indici stabiliti al punto 22.1 (Zone B1)".

- Art. 24.1: a Pag. 57, all'8° rigo sostituire al "... 50% del lotto" il "... 20% del lotto per sopravvenute esigenze di carattere tecnologico e/o impiantistico finalizzate al miglioramento dell'attività produttiva".

Cancellare il comma successivo "Incrementi superiori ... Consiglio Comunale").

- Art. 26.1 - a Pag. 61 al 6° rigo sostituire al "15%" il "10%".

Dopo il 3° comma va inserito il seguente 4° comma: il volume max è 0,05 mc/mq, di cui 0,03 mc/mq per residenza. L'indice max di 0,05 mc/mq può essere completamente utilizzato per residenza se la stessa è costruita a trullo secondo tipologie, materiali e tecniche costruttive tradizionali".

Vanno eliminati i commi successivi, da "E' ammessa nelle zone agricole ..." a "... da 4000 a 8000 mq)".

Il penultimo comma "Le superfici accessorie ... e non prescrittiva". (pagg. 61-62) viene così sostituito: "Le superfici accessorie (porticati, verande, ecc.) potranno raggiungere come max il 30% della SU, oltre la SU consentita".

1.000 mq/ha" con il volume max è 0,05 mc/mq di cui 0,03 mc/mq per residenza".

In merito alle osservazioni dei cittadini, come già assunto con la delib. di GR n. 1190/2001 si concorda con quanto determinato dal Consiglio Comunale, nei termini specificati nella delibera n. 19/1997, per l'uniformità dei criteri adottati; in particolare, per l'ultima osservazione, proposta dall'Ufficio Tecnico, si condivide in toto il parere del progettista del PRG.

Inoltre, per quanto accertabile d'ufficio, il territorio comunale di S. Vito dei Normanni non risulta interessato da S.I.C. e Z.P.S. di cui al D.R. n. 314/00 del Ministero dell'Ambiente.

In ordine, infine, alle disposizioni di legge in materia di beni soggetti ad "usi civici", si precisa che il territorio del Comune di S. Vito non risulta interessato (per quanto è possibile riscontrare dagli elaborati del PUTT regionale del paesaggio, approvato con delibera di GR n. 1748 del 15/12/2000) da suoli sottoposti ai citati "usi civici".

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta di approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 16 della L.r. 56/80, il PRG del Comune di S. Vito, adottato con delib. CC n. 91/96 e n. 19/97 (esame osservazioni dei cittadini) e n. 43/2001 (controdeduzioni), con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui alla delibera di GR n. 1190 del 10/08/2001, integrate e/o modificate in maniera conclusiva nei termini sopra riportati e con le esaustive decisioni in ordine alle osservazioni di cui innanzi."

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' 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"

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

## LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P.;

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

A VOTI unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P. nelle premesse riportata;

- DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 della L.r. 56/80 e per le motivazioni espresse nella stessa relazione nelle premesse riportata, il Piano Regolatore Generale del Comune di S. Vito dei Normanni, adottato con delibere di CC n. 91/96, n. 19/97 e n. 43/2001, con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui alla delibera GR n. 1190 del 10/08/2001, integrate e/o modificate in maniera conclusiva nei termini riportati in relazione, che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti;

- DI CONFERMARE, in ordine alle osservazioni presentate dai cittadini, quanto già determinato con delibera GR n. 1/90/2001 e sopra riportato in relazione, che qui per economia espositiva si intende integralmente trascritto;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di S. Vito dei Normanni, 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

---