

COMUNE DI  
Cisternino  
provincia di Brindisi



# PIANO REGOLATORE GENERALE

## Variante non sostanziale *Modalità di intervento sul patrimonio esistente*

**Sindaco**  
Dott. Lorenzo Perrini

**Assessore all'Urbanistica**  
Mario Luigi Convertini

**RUP Dirigente III Settore - Natura e strutture**  
Ing. Angela Bomba

**Progettista**  
Arch. Gianluca Andreassi

**Gruppo di lavoro**  
Arch. Pian. Andrea Tassinari

Relazione illustrativa

di Aggiornamento del Piano

## **Premessa**

La presente relazione costituisce elaborato della Variante Non Sostanziale delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente del Comune di Cisternino, da approvare ai sensi dell'art. 12 "Variazioni del PUG" comma 3 della legge regionale 20.2001.

La Variante non sostanziale riguarda due differenti aspetti:

- la precisazione delle distanze minime per la realizzazione di interventi sull'edilizia esistente nelle Zone E1 del PRG vigente;
- la precisazione della vigenza, per gli edifici esistenti legittimi compresi nella zona D3.3 Zona turistico residenziale del PRG e in assenza di piano attuativo, delle norme della zona E1 del PRG;
- la modifica delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole E1 del PRG vigente.

## **Gli obiettivi della Variante**

I contenuti della Variante, con particolare riferimento a quanto previsto relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei contesti rurali del territorio comunale, sono finalizzati a favorire interventi volti ad innalzare la qualità ambientale, paesaggistica e architettonica dei contesti rurali, a contenere il consumo di suolo e a ridurre il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono del patrimonio edilizio esistente in ambito rurale, con riferimento sia ai manufatti di valore storico testimoniale che ai manufatti più recenti.

L'Amministrazione comunale di Cisternino, con deliberazione di Giunta Comunale n. 83 dell'8 maggio 2023, con oggetto "**Variante non sostanziale al PRG. Indirizzi**", esplicitava tra gli altri l'obiettivo di "*dover apportare anche alla NTA della zona E1 – aree destinate ad usi agricoli del PRG alcune modifiche tese in particolare a favorire, nel rispetto del principio del "non consumo del suolo", il recupero, anche con rifunzionalizzazione, del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento della qualità architettonica, energetica e paesaggistico/ambientale degli immobili esistenti e prevedendo anche la possibilità di interventi finalizzati alla creazione di sinergie tra la razionalizzazione ed il potenziamento della produttività agricola e la vocazione turistica del territorio attraverso la realizzazione di attrezzature ed attività al servizio del turismo rurale*".

L'obiettivo della Variante appare peraltro coerente con gli obiettivi regionali tesi alla promozione del recupero, della riqualificazione e del riuso del patrimonio edilizio esistente.

## **Le modifiche agli articoli normativi**

La Variante interviene sulla precisazione dell'art. 9 comma 2 delle NTA del PRG vigente, nella parte riferita alla *Zona E1*, relativamente alle distanze minime prescritte dal Piano negli interventi di recupero dell'edilizia esistente o per gli interventi di ampliamento per l'inserimento di servizi igienici e vani accessori, come di seguito riportato:

*(Ds) - Distanza minima dalla strada:*

- *distanza minima dalle strade classificate "provinciali" e "comunali": 20 mt; la suddetta distanza deve essere rispettata per gli ampliamenti fronteggianti le strade;*
- *distanza minima dalle strade vicinali (pubbliche e private) di pubblico transito: 10 mt; la suddetta distanza deve essere rispettata per gli ampliamenti fronteggianti le strade;*
- *distanza minima dalle strade interpoderali private ad uso privato: 5 mt; per gli interventi di ampliamento è possibile rispettare l'allineamento prevalente del fabbricato esistente, comunque nel rispetto del Codice Civile e delle altre norme che regolano le distanze dalle costruzioni;*

*(Dc) - Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5,00; oppure a distanza inferiore di 5 mt o sul confine solo a condizione che esista un accordo scritto tra i proprietari confinanti, impegnativo per sé ed i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari, e comunque nel rispetto del Codice Civile e delle altre norme che regolano le distanze tra le costruzioni. Qualora l'edificio esistente sia posto sul confine, l'ampliamento una-tantum può avvenire anche in deroga alla distanza dal confine, comunque nel rispetto del Codice Civile e delle altre norme che regolano le distanze tra le costruzioni.*

*(Df) - Distanza minima tra fabbricati: mt. 10,00;*

La Variante interviene, inoltre, ad integrare l'art. 21 "Zone E: aree produttive agricole e forestali", con specifico riferimento all'aggiunta della lettera d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente, commi (11bis) e (11ter) come di seguito integralmente riportato:

### **d) – Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente**

**(11bis)** – *Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PRG, muniti di stato legittimo ai sensi del comma 1-bis, art. 9-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sono consentiti, anche per i non addetti all'agricoltura, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.*

**(11ter)** – *Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia da realizzare in applicazione del precedente comma devono essere rivolti alla conservazione, al recupero, al riuso, alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, al risanamento igienico-sanitario, alla riqualificazione ambientale, paesaggistica ed architettonica, con l'intento di ridurre il degrado, l'abbandono ed il sottoutilizzo dei manufatti tradizionali (masserie, trulli, lamie, torrette, casine, rustici, etc.), con la possibile modifica, comunque a titolo oneroso, della destinazione d'uso dei singoli manufatti che, ferma restando la destinazione agricola delle aree di pertinenza, potranno assumere destinazione residenziale, residenziale-turistica, per turismo rurale e/o per attività strettamente connesse con gli edifici rurali, in coerenza con quanto previsto dalle Linee Guida 4.4.6, capitolo 4, punto*

1, del PPTR approvato.

### **Coerenza con le previsioni della LR Puglia 20.2001 Norme generali di governo e uso del territorio**

I contenuti della Variante, come descritti nella presente relazione, sono coerenti con l'art. 12 "Variazioni del PUG" della Legge Regionale 20.2001 "Norme generali di governo e uso del territorio".

In particolare i contenuti della Variante appaiono coerenti con il comma 3 lettera e) *"Modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457"*.

Alla luce della dichiarata coerenza, la deliberazione motivata del Consiglio comunale di approvazione della Variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale vigente non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale.