

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

**Stralcio Norme Tecniche
di Attuazione del PRG**

OGGETTO: Variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale ex art.12 co.3 lett. e) L.R. 20/2001 per modifica normativa alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (artt. 9, 17 e 21 delle N.T.A. del P.R.G.)

Dall'approvazione della presente Variante vengono modificati, come riportato in rosso nel seguito, i seguenti articoli della NTA del PRG:

- Art. 9 - ZONA A3 - AREE DI INTERESSE PER LA SALVAGUARDIA PAESISTICA ED AMBIENTALE.
- Art. 21 - Zona E1 - AREE DESTINATE AD USI AGRICOLI;
- Art.17 - Zona D 3.3 - TURISTICO RESIDENZIALE

ART. 9 - ZONA A₃ - AREE DI INTERESSE PER LA SALVAGUARDIA PAESISTICA ED AMBIENTALE.

(1) - Nelle zone A3 delle frazioni/contrade di Caranna, Casalini, Figazzano, Marinelli e Sisto è consentito solo il restauro ed il recupero delle costruzioni esistenti con le stesse modalità previste per la zona A₂, con esclusione degli interventi di demolizione-ricostruzione, nuova edificazione e sopraelevazione.

(2) - Nella zona "E1", normata dal successivo art. 21, comprensiva della Valle d'Itria, può essere realizzato un ampliamento del piano terra dei fabbricati a trulli o lamie esistenti per realizzare servizi igienici o altri vani accessori o comunque finalizzato al loro adeguamento a scopo residenziale o residenziale-turistico, così come pure previsto nelle Linee Guida 4.4.4, capitolo 4, punto 4.1 e 4.2, del PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015; detto ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti distanze ~~previste nel comma 11 dell'art. 21:~~

(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 trasciversi 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;

(3) - Detto ampliamento va dimensionato tenendo a base del calcolo un fabbricato della superficie utile di mq 20 (un trullo o lamia) ed un fabbricato della superficie utile di mq 100 (più trulli o lamie); i trulli o lamie esistenti con superfici utili inferiori a mq 20 verranno valutati con superficie virtuale pari a mq 20.

(4) - Per il primo si può realizzare un ampliamento di mq 20, mentre per il fabbricato di mq 100 si può realizzare un ampliamento di mq 10; per i fabbricati di superficie intermedia l'ampliamento consentito si ottiene per interpolazione lineare tra i due valori.

(5) - L'ampliamento, se realizzato con solaio piano, deve avere una altezza non superiore di mt 1,00 rispetto alla quota dell'imposta del cono del trullo o dell'imposta della volta della lamia.

(6) - Se i trulli e le lamie hanno diverse altezze d'imposta vale l'altezza media.

(7) - Se l'ampliamento viene realizzato a trulli o lamie, costruiti secondo tecniche e materiali tradizionali, le superfici consentite in ampliamento (mq 20 e mq 10) possono essere portate rispettivamente a mq 60 e mq 20.

(8) - Depennato giusta Delibera G.R. n. 1926 del 20.12.2006

(9) - Depennato giusta Delibera G.R. n. 1926 del 20.12.2006

(10) - Per i fabbricati esistenti realizzati completamente con solaio piano è consentita la sola ristrutturazione.

(11) - Se la costruzione esistente è costituita parte a trulli e/o lamie e parte a solaio piano con piano terra e primo piano, è consentito solo il restauro e la ristrutturazione (con esclusione degli interventi di demolizione-ricostruzione per la parte composta da trulli o lamie) dell'esistente.

(12) - E' consentito l'ampliamento delle superfici, nella misura sopra

stabilita, solo in caso di demolizione del primo piano esistente.

(13) - Stralciato

(14) - Stralciato

(15) - Stralciato

(16) - Stralciato

(16 bis) L'ampliamento dovrà consentire, ad intervento realizzato, che il manufatto risultante possieda i requisiti igienico-sanitari minimi previsti dalla normativa vigente ai fini abitativi.

Art. 17 - ZONE D: AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TURISTICHE

..... Omissis

c3) - ZONA TURISTICO RESIDENZIALE (D3.3)

(38) - In detta zona è consentita la realizzazione di complessi turistico residenziali, quali ristoranti, alberghi, villaggi turistici, camping ed attrezzature per il gioco e lo sport.

(39) - Gli interventi edilizi sono subordinati alla redazione di Piano Particolareggiato esecutivo o Piano di Lottizzazione convenzionata, esteso al comparto che sarà delimitato in sede di formazione del P.P.A. o di formazione di strumento urbanistico attuativo, nel rispetto dei seguenti indici:

la superficie minima dei lotti destinati all'edificazione sarà determinata dallo strumento urbanistico attuativo;

(Ift) - Indice di fabbricabilità territoriale : 0,15 mc./mq.;

(Stm) - Superficie territoriale minima di intervento: Ha 4,00;

(Hm) - Altezza massima : mt. 7,00;

(Rc) - Rapporto di copertura: 15%;

(Ds) - Distanza minima dalla strada: (D.I. 01.04.1968, n. 1404, art. 4) non inferiore a mt. 20,00 e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti, in relazione alla classificazione della strada, dal D.P.R. 16.12.1992 e s.m.i.;

(Dc) - Distanza dai confini: mt. 10,00;

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

(P) - Parcheggio: mq. 25,00 per ogni abitante da insediare.

(40) - Aree destinate ad attività sportive, culturali, sociali, sanitarie, per pubblici servizi, negozi, ecc.: mq. 40 per abitante da insediare.

(41) - I rapporti volumetrici vengono stabiliti in mc. 100/abitante per gli insediamenti turistici a rotazione.

(42) - Le parti del lotto non edificate devono essere destinate a verde, secondo le previsioni facenti parte del progetto e la cui

attuazione è vincolante per l'abitabilità dei fabbricati.

(43) - Il progetto deve specificare le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche.

(44) - In sede di predisposizione dei piani attuativi, relativi alle zone D, vanno reperiti comunque gli spazi pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68.

(45) - In assenza di piano attuativo, 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., valgono le norme della zona E1.

Art. 21 - ZONE E: AREE PRODUTTIVE AGRICOLE E FORESTALI

(1) - Sono articolate in:

1) - Zona E₁ - AREE DESTINATE AD USI AGRICOLI

(2) - La zona E1 comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il Piano Regolatore si propone l'obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l'obiettivo medesimo.

(3) - Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

a) - abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art. 12 Legge 09.05.1975, n. 153 e s.m.i.), del personale di custodia o addetto permanente alla lavorazione del fondo o al funzionamento delle relative attrezzature;

b) - magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici), edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre ed ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende.

(4) - Stralciato

(5) - Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione da parte del richiedente, in aggiunta alla documentazione richiesta dal Regolamento Edilizio, di un piano di sviluppo aziendale, o in assenza del piano, di una certificazione

dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi, nei termini di cui all'art. 2 della Legge Regionale n. 66 del 31.10.1979 e s.m.i.; tale piano o certificazione potrà contenere le previsioni di:

- annessi rustici e impianti produttivi agricoli;
- impianti agro-industriali;
- residenze di addetti alla attività agricola.

(6) - E' ammesso, ~~ai sensi dell'art. 51, lettera g, della legge regionale 56/80,~~ al fine di raggiungere la superficie fondiaria minima del lotto, l'accorpamento delle aree, comprese nel territorio comunale, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.

(7) - I termini e le caratteristiche ammissibili delle suddette tipologie di costruzione sono indicati così di seguito:

a) - Annessi rustici ed impianti produttivi agricoli.

(8) - L'edificazione di annessi rustici ed impianti produttivi agricoli per:

- il ricovero di bestiame;
- il deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli;
- fienili, silos e similari;
- attrezzature tecnologiche relative alla conduzione agricola del fondo ed alle attività agricole connesse;

è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

(I_{ff}) - Indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc./mq.;

(Hm)₁ - Altezza massima degli edifici: mt. 7,00;

(Hm)₂ - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rivenienti da esigenze tecnologiche: mt. 10,00;

(Ds) - Distanza minima dalla strada: non inferiore a mt. 20,00 e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti, in relazione alla classificazione della strada, dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e successive modifiche;

(Dc) - Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5,00;

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

(S_{fm}) - Superficie fondiaria minima del lotto: mq. 5.000;

I silos e le attrezzature o impianti similari sono esclusi dal comparto dei volumi.

b) - Impianti agro-industriali.

(9) - L'edificazione di costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

(I_{ff}) - Indice di fabbricabilità fondiario da calcolarsi sul complesso

dei fondi costituenti l'unità aziendale singola o associata anche mediante il conferimento dei singoli diritti di edificazione ad un unico lotto: 0,05 mc./mq.;

(Hm)₁ - Altezza massima degli edifici: mt. 8,50;

(Hm)₂ - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rivenienti da esigenze tecnologiche: mt. 10,00;

(Ds) - Distanza minima dalla strada: non inferiore a mt. 20,00 e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti, in relazione alla classificazione della strada, dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e successive modifiche;

(Dc) - Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 10,00;

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

(Sfm) - Superficie fondiaria minima del lotto: mq. 20.000.

c) - Residenze agricole.

(10) - Esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purché nella condizione di cui all'art. 9 della legge Regionale n. 66 del 31.10.1979 e s.m.i. e con le caratteristiche di cui all'art. 9 della stessa legge.

(11) - Dette costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

(I_{ff}) - Indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc./mq.;

(Hm)₁ - Altezza massima dell'edificio: mt. 7,00;

(Ds) - Distanza minima dalla strada: non inferiore a mt. 20,00 e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti, in relazione alla classificazione della strada, dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e successive modifiche;

(Dc) - Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5,00;

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

(Sfm) - Superficie fondiaria minima del lotto: mq. 10.000.

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 con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015.

2) - Zone E₂ - AREE BOScate.

(11quater) - Le zone E2 sono integrate nelle zone E1 del Piano.

(12) - stralciato

(13) - stralciato

(14) - stralciato

(15) - stralciato

3) - Zone E₃ - AREE INTERESSATE DA CAVE DI PRESTITO ATTIVE E DISMESSE.

(17) - Il proseguimento di esercizio oltre un anno dall'adozione del P.R.G. per le cave attive, è subordinata alla concessione a norma della legge n. 10 del 28.01.1977.

(18) - Per le modificazioni del suolo e gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti al costo della sistemazione dei luoghi occorrente alla scadenza della concessione.

(19) - L'incidenza di tali oneri è determinata ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge n. 10/77.

(20) - Per quanto indicato al comma precedente l'Amministrazione Comunale curerà in particolare:

- che il concessionario rimuova, in caso di ampliamento della cava, opportunamente il substrato pedologico (suolo) originario e lo conservi stipato in strati successivi per ricollocarlo sulle zone di cava dismesse secondo tempi frazionati in base alle possibilità di conservazione del substrato stesso mediante irrigazioni, concimazioni, ecc.;

- che nel ripristino del terreno sulle zone di cava dismesse vengano messe a dimora essenze originarie sia arboree che arbustive; l'Amministrazione Comunale ricorrerà in proposito al parere di un

N.T.A. – P.R.G. CISTERNINO

naturalista scelto tra quelli in servizio presso pubbliche amministrazioni o enti competenti in materia idrogeologica.

(21) - In alternativa nelle zone di cava dismesse sono consentite altre forme di recupero connesse all'attività turistica nel rispetto degli stessi parametri indicati per la zona (D3.2)

(22) - Ogni prelievo di acqua mediante pozzi per qualsiasi uso ed in qualsiasi quantità, anche per periodi limitati è soggetto ad autorizzazione comunale che può essere sospesa temporaneamente o revocata permanentemente in caso di mutamento della situazione idrogeologica rispetto allo stato al momento della messa in funzione del pozzo.

(23) - La richiesta di autorizzazione dell'apertura di un pozzo deve essere accompagnata da uno studio idrogeologico che dimostri il razionale utilizzo della falda acquifera che si intende sfruttare.

(24) - E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di materiali residui solidi di qualunque natura nei pozzi non più utilizzati. Sono fatte salve le disposizioni della L.R. n. 37/1985 e s.m.i..

(25) - Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alle procedure di cui alla legge regionale n. 11/2001 e s.m.i. in materia di V.I.A.