



## COMUNE DI CISTERNINO

Provincia di Brindisi

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>N. 57 del 15/04/2026</b>	<b>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. PROPOSTA DI ADOZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE.</b>
-------------------------------------	--

L'anno *duemilaventisei*, il giorno *quindici* del mese di *Aprile* alle ore *10:30* nella sala delle adunanze del Comune suddetto si è riunita la Giunta con la presenza dei signori:

#	Nome e Cognome	Funzione	Presenza
1	PERRINI LORENZO	Presidente	Presente
2	PINTO ROBERTO	Vice Sindaco	Presente
3	CANZIO ANNALISA	Assessore	Presente
4	RENDINI MARIANGELA	Assessore	Assente
5	CONVERTINI MARIO LUIGI	Assessore	Presente
6	CHIRULLI PIERMASSIMO	Assessore esterno	Assente

Presenti: 4 Assenti: 2

Partecipa Il Segretario Generale Dott. Giovanni Catenacci

Il Sindaco, Dott. Lorenzo Perrini constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

---

Sulla proposta di deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri:

<p>Esprimo <b>PARERE FAVOREVOLE</b> di regolarità tecnica Lì 14/04/2026</p> <p><b>Il Responsabile del Settore</b></p> <p><b>BOMBA ANGELA / Namirial S.p.A./02046570426</b></p>	<p>Esprimo <b>PARERE FAVOREVOLE</b> di regolarità contabile Lì 15/04/2026</p> <p><b>Il Responsabile del Settore Economico Finanziario</b></p> <p><b>MONGELLI EVA / Namirial S.p.A./02046570426</b></p>
--	--



## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

### PREMESSO CHE:

- con deliberazione G.R. n. 1926 del 20/12/2006, pubblicata sul B.U.R.P. n. 9 del 17/1/2007, è stato approvato in via definitiva il Piano Regolatore Generale del Comune di Cisternino, con contestuale rilascio del parere paesaggistico, ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/p;
- con la Deliberazione n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015), la Giunta Regionale ha approvato il nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);

**VISTO** l'art.12 comma 3 della L.R. n. 20/2001 e s.m.i., che prevede che *“La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), ....omissis ..... quando la variazione deriva da:*

*“..... omissis .....”*

**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;**

*..... omissis .....”*

### CONSIDERATO che:

- Le zone rurali del Comune di Cisternino sono ormai tutte densamente edificate ed antropizzate e costituiscono elemento essenziale nel contesto economico-sociale del territorio per via della grande diffusione di case e strutture che offrono ospitalità turistica molto apprezzata a livello nazionale e internazionale;
- In particolare, in zona agricola E1 del PRG insiste un copioso patrimonio edilizio esistente, anche a destinazione abitativa, comprendente sia numerosi immobili di valore storico-culturale ed architettonico o testimoniale, realizzati prima del 1950, con tipologia edilizia tradizionale in pietra, coperture a “trullo e/o lamia”, ma anche edifici di recente edificazione (in linea generale successivi al 1950), in totale contrasto con le peculiarità paesaggistiche ed architettoniche tipiche dei luoghi e con la qualità dell'ambiente rurale, realizzati spesso in adiacenza a manufatti di pregio ed in prossimità delle strade;
- Per favorire la conservazione dei primi occorre incentivarne il mantenimento con la riqualificazione funzionale ed il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e delle condizioni per l'abitabilità e l'accessibilità, recuperando il patrimonio dei trulli e degli edifici storici secondo le tecniche costruttive tradizionali e con standard adeguati alla vita civile ed alla rifunzionalizzazione degli stessi; per i secondi occorre promuovere interventi finalizzati al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale, nonché al riuso per renderli spazi abitabili, in coerenza a criteri di sostenibilità e qualità imposti dalla legge, nella visione di un contenuto consumo di suolo, con eliminazione dei detrattori che alterano l'identità del contesto di riferimento e per un miglioramento complessivo del tessuto edificato esistente in zona rurale;

**CHE pertanto con** la Deliberazione di Indirizzo G.C. n. 83 del 8/5/2023, al fine di perseguire le finalità suesposte, si è stabilito, tra l'altro:

- 1) *Di procedere, nelle more della formazione del PUG, con l'adeguamento/aggiornamento del PRG secondo una procedura di variante non sostanziale ex art. 12 co.3 della L.R. 20/2001 e s.m.i., ai sensi dell'art. 16 della L.R. n.56/80;*
- 2) *Di dare atto che le suddette varianti al PRG, in linea di massima, dovranno riguardare:*  
*..... Omissis .....*

*b) la modifica delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole “E1” del PRG (art. 21 NTA) in modo da favorire il recupero, anche con rifunzionalizzazione degli immobili esistenti, nel rispetto del principio del “non consumo del suolo”, delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edilizia tradizionale e comunque con il miglioramento della qualità architettonica, energetica e paesaggistico/ambientale dei beni, come segue:*

*– ..... Omissis .....*

*– per consentire, per immobili aventi destinazione d'uso “non residenziale” o “rurale” di cui all'art.23 ter del DPR 6 giugno 2001 n.380, il cambio di destinazione d'uso, a titolo oneroso, alla categoria funzionale “residenziale”;*

*– in merito alle distanze dalla strada: consentire gli interventi di recupero nel rispetto dei minimi stabiliti, in relazione alla classificazione della strada, dal Regolamento di attuazione del codice*



della strada D.P.R. 495/92 e, per quanto applicabile, dal D.M. 1404/68; pertanto, a titolo esemplificativo:

- distanza minima dalle strade classificate “provinciali” e “comunali”: 20 mt
- distanza minima dalle strade vicinali di uso pubblico: 10 mt

precisando che le suddette distanze devono essere rispettate per gli ampliamenti fronteggianti le strade e per le demoricostruzioni integrali (in quest'ultimo caso anche con eventuale modifica della localizzazione del fabbricato, sempre all'interno del lotto fondiario del fabbricato preesistente);

- in merito alla distanza minima dai confini di proprietà: consentire gli interventi a 5 mt, 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;
- c) la modifica delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente previste al co. 2 dell'art. 9 della NTA del PRG (ZONA A3 - AREE DI INTERESSE PER LA SALVAGUARDIA PAESISTICA ED AMBIENTALE), in coerenza anche con le linee guida del PPTR, come segue:

~~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; detto ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle distanze previste nel comma 11 dell'art. 21”.~~

2 - “Nella zona E1, normata dal successivo art. 21, comprensiva della Valle d'Itria, può essere realizzato un ampliamento “una tantum” del piano terra dei fabbricati a trulli o lamie esistenti per realizzare servizi igienici, cucina, altri vani accessori, o comunque vani utili per sopravvenute esigenze abitative; detto ampliamento dovrà consentire, ad intervento realizzato, che il manufatto risultante possieda una dimensione minima funzionale ai fini abitativi, e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze previste nell'art.21”;

..... Omissis ..... ”;

**DATO ATTO CHE** in data 25/5/2023 è stato pubblicato Avviso Pubblico per la presentazione da parte dei cittadini di contributi e proposte non vincolanti sulla variante non sostanziale ex art. 12 co.3 della L.R. 20/2001 del PRG del Comune di Cisternino; che i contributi pervenuti pertinenti sono stati tenuti in considerazione per l'iter successivo;

**RICORDATO** che con Determina n.1827 del 12/12/2023 sono stati affidati, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del Dlgs. n.36/2023, all'arch. Gianluca Andreassi con studio in Bari, i servizi tecnici inerenti la “Redazione dell'adeguamento/aggiornamento del PRG del Comune di Cisternino, secondo una procedura di variante non sostanziale ex art. 12 co.3 della L.R. 20/2001 e s.m.i., comprensiva della VAS/verifica di assoggettabilità a VAS e contestuale adeguamento del PRG al PPTR della Regione Puglia”;

**VISTI** gli elaborati trasmessi dal professionista incaricato arch. Gianluca Andreassi da ultimo con nota prot. n. 9946 del 14/4/2026, relativi alla “**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 della N.T.A. del P.R.G.)**”, come di seguito elencati, allegati e formanti parte integrante e sostanziale della presente:

- Relazione illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione del PRG (stralcio);

**DATO ATTO che:**

- le modifiche normative proposte sono finalizzate a favorire la conservazione, il recupero, la riqualificazione funzionale ed il miglioramento della qualità architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente nelle zone rurali del territorio di Cisternino, secondo criteri di sostenibilità e nel rispetto del principio del contenimento del consumo di suolo;
- i contenuti della suddetta variante al PRG risultano coerenti con l'art.12 comma 3 della L.R. n. 20/2001 e s.m.i., in quanto attinenti 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; pertanto la deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporterà variazione al PRG vigente non è soggetta ad approvazione regionale;

**DATO ATTO inoltre che:**



- sulla presente variante al PRG **non è dovuto il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96 co.1 lett. c) delle NTA del PPTR**, trattandosi di variante non sottoposta a verifica di compatibilità regionale e provinciale (ai sensi della L.R. n.20/2001) o ad approvazione regionale (ai sensi della L.R. n.56/80); resta ferma l'eventuale necessità di operare la valutazione paesaggistica direttamente sui progetti di intervento ex art. 2 della Legge, attraverso l'acquisizione di autorizzazione e/o accertamento di compatibilità paesaggistica per gli interventi ivi previsti, la quale sarà rilasciata, previo eventuale nulla-osta della competente Soprintendenza, da questo Comune, delegato dalla Regione al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell'art. 10.1 della L.R. 20/2009;
- sulla presente variante al PRG **non è dovuto il parere di compatibilità geomorfologica di cui all'art.89 del DPR n.380/2001** da esprimersi dal competente Servizio Lavori Pubblici della Regione Puglia sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati ed eventuali varianti, secondo quanto indicato nella DGR 29/11/2022 n.1663, giacché trattasi di introduzione di modificazioni e modesti adeguamenti alla disciplina degli interventi di manutenzione, restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su patrimonio edilizio esistente tali da non alterare il PRG vigente (non munito di parere ex art. 89 in quanto non dovuto all'epoca dell'adozione), che non incidono difformemente dal precedente strumento urbanistico sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio e su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica, in particolare sull'altezza massima degli edifici e sulle distanze minime tra gli edifici, che non comportano la realizzazione di nuova edificazione su aree attualmente libere, non prevedono modificazioni su interventi rilevanti di cui all'art. 84 del DPR 380/2001 né la costruzioni di ulteriori manufatti che interferiscano con le citate condizioni geomorfologiche;
- **in merito alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica**, ai sensi dell'art.7, p.to 7.2 lett. a) punto V. del R.R. n. 18/2013, non sono sottoposte alla VAS le *“modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente previste alle lettere a, b, c, d comma 1, articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n.457”*; la sussistenza delle condizioni cui è subordinata l'esclusione dalle procedure di VAS è soggetta alla procedura di registrazione ed a verifiche a campione svolte dall'Autorità competente per la VAS in sede regionale disciplinate al comma 7.4 del medesimo art.7, da concludersi entro 60 gg dall'avvio dell'eventuale relativo procedimento di verifica; l'Autorità Procedente, individuata nel Responsabile del Settore Natura e Strutture, procederà dunque alla registrazione telematica dell'esclusione dalle procedure di VAS della presente variante e gli adempimenti in materia di VAS, ai sensi dell'art. 7 co.4 del R.R. n.18/2013, si intenderanno assolti in esito alla conclusione della predetta procedura;

**RITENUTO** dover adottare formale provvedimento di Giunta Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art.16 della L.R. n. 56/80 e del quarto comma dell'art. 11 della L.R. n. 20/2001, al fine di proporre al Consiglio Comunale l'approvazione della presente variante non sostanziale al PRG, ai sensi dell'articolo 12 co. 3 lett. e) della L.R. 27 luglio 2001 n. 20 e s.m.i.;

**VISTA** la L.R. n. 56/80 “Tutela ed uso del territorio”;

**VISTA** la L.R. n.20/2001 “Norme generali di governo e uso del territorio”;

**VISTO** il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. “T.U. Ambiente”;

**VISTA** la L.R. n. 44/2012 “Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica”;

**VISTO** il R.R. n.18 del 9/10/2013 “Regolamento di Attuazione della LR n. 44/2012”;

**VISTO** il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2014 (B.U.R.P. n. 39 del 23.03.2015);

## S I P R O P O N E

- 1) **DI APPROVARE** le premesse e la narrativa quali parte integrale e sostanziale del presente provvedimento, nonché motivazione dello stesso;
- 2) **DI PROPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980 e del quarto comma dell'art.11 della L.R. n. 20/2001, l'adozione della presente **“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 della N.T.A. del P.R.G.)”**, costituita dagli elaborati trasmessi dal professionista incaricato arch. Gianluca Andreassi con nota prot. n. 9946 del 14/4/2026, allegati e formanti parte integrante e sostanziale della presente, come di seguito elencati:
  - Relazione illustrativa
  - Norme Tecniche di Attuazione del PRG (stralcio);



- 3) **DI DARE ATTO** che sulla presente variante al PRG:
- **non è dovuto il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96 co.1 lett. c) delle NTA del PPTR**, trattandosi di variante non sottoposta a verifica di compatibilità regionale e provinciale (ai sensi della L.R. n.20/2001) o ad approvazione regionale (ai sensi della L.R. n.56/80);
  - **non è dovuto il parere di compatibilità geomorfologica di cui all'art.89 del DPR n.380/2001** da esprimersi dai competenti Uffici tecnici del Settore LL.PP. (Strutture Tecniche provinciali – ex Genio Civile) sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati ed eventuali varianti, secondo quanto indicato nella DGR 29/11/2022 n.1663;
  - **In merito alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica**, si dà indirizzo all'Autorità Procedente, individuata nel Responsabile del Settore Natura e Strutture, per avviare la procedura di registrazione cui è subordinata l'esclusione dalle procedure di VAS, di cui all'articolo 7 del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18, in virtù di quanto previsto dalla lettera a) del comma 2 punto V. del medesimo articolo, da concludersi entro 60 gg dall'avvio dell'eventuale relativo procedimento di verifica; a tal fine la presente deliberazione costituisce l'atto di formalizzazione della proposta, ai fini della esclusione da VAS ai sensi dell'art. 7 co.2 del citato R.R. n. 18/2013;
- 4) **DI DEMANDARE** al competente Responsabile del Settore l'assunzione degli atti gestionali consequenziali;

#### LA GIUNTA COMUNALE

**VISTA** la suindicata proposta di deliberazione;

**VISTI** i pareri, espressi sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Con voto unanime espresso nei modi e termini di legge.

#### DELIBERA

- a) Di approvare la suindicata proposta di deliberazione;
- b) Di dare alla presente, con successiva ed unanime votazione, esecuzione immediata, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
DOTT. LORENZO PERRINI  
*(atto firmato digitalmente)*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
DOTT. GIOVANNI CATENACCI  
*(atto firmato digitalmente)*