



COMUNE DI CISTERNINO

Provincia di Brindisi

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 19 del 23/04/2026	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. ADOZIONE.
-------------------------------------	--

L'anno *duemilaventisei*, il giorno 23 del mese di *Aprile* alle ore 08:36 nella sala consiliare del Palazzo Municipale. Alla Prima convocazione, in seduta Pubblica, partecipata ai componenti del Consiglio Comunale a norma di legge, risultano all'appello nominale:

#	Nome e Cognome	Funzione	Presenza
1	PERRINI LORENZO	Sindaco	Presente
2	CANZIO ANNALISA	Consigliere	Presente
3	BACCARO DONATO	Presidente del Consiglio	Presente
4	CONVERTINI MARIO LUIGI	Consigliere	Presente
5	PINTO ROBERTO	Consigliere	Assente
6	RENDINI MARIANGELA	Consigliere	Presente
7	LOPARCO ANTONIO	Consigliere	Presente
8	CONVERTINI VINCENZO	Consigliere	Presente
9	GRASSI AURORA	Consigliere	Assente
10	LORUSSO FRANCESCA	Consigliere	Presente
11	AMATI GIANRICO	Consigliere	Presente
12	LOPARCO FRANCESCO PAOLO	Consigliere	Assente
13	MONTANARO MARTINO	Consigliere	Presente
14	CURCI GIOVANNA	Consigliere	Presente
15	GUARINI STEFANO	Consigliere	Presente
16	CAMARDA ANGELA	Consigliere	Assente
17	SCARAFILLO CINZIA	Consigliere	Presente

Presenti: **13** Assenti: **4**

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza Donato Baccaro, nella sua qualità di Il Presidente del Consiglio.

Partecipa Il Segretario Generale Dott. Giovanni Catenacci. La seduta è Pubblica

Sulla proposta di deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri:

Esprimo Parere favorevole di regolarità tecnica Lì, 17/04/2026 Il Responsabile del Settore	Esprimo Parere Favorevole di regolarità contabile Lì, 17/04/2026 Il Responsabile del Settore Economico Finanziario
--	--



BOMBA ANGELA / Namirial S.p.A./02046570426	MONGELLI EVA / Namirial S.p.A./02046570426
---	---



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, già dotate di opere di urbanizzazione primaria, 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), pure a destinazione non residenziale, 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 ed il riuso 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, con standard adeguati alla vita civile ed alla rifunzionalizzazione degli stessi per il soddisfacimento di esigenze abitative contemporanee; per i secondi occorre promuovere interventi finalizzati al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale, nonché al riuso per renderli spazi abitabili, rispondendo così concretamente al principio della riduzione del consumo di suolo e con eliminazione dei detrattori che alterano l'identità del contesto di riferimento, per un miglioramento complessivo dell'edificato esistente nell'agro;

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 trasciversi 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);

CONSIDERATO che:

- le modifiche normative proposte in particolare agli artt. 9, 17 e 21 della N.T.A. del P.R.G. sono finalizzate, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone rurali del territorio di Cisternino, a favorirne la conservazione e la riqualificazione funzionale, nonché il miglioramento della qualità architettonica ed ambientale, nel rispetto del principio del contenimento del consumo di suolo e della rigenerazione territoriale;



- in particolare, trattasi di introduzione di modificazioni e modesti adeguamenti alla disciplina degli interventi edilizi possibili in zona agricola E1 sul patrimonio edilizio esistente che attengono esclusivamente modifiche al regime delle distanze dalle strade e dai confini ed alle possibili destinazioni d'uso dei singoli manufatti; la proposta di variante non incide dunque in modo sostanziale sulle precedenti previsioni dello strumento urbanistico generale in quanto non comporta la realizzazione di nuova edificazione difformemente alle precedenti previsioni del PRG né modifiche agli altri parametri urbanistici-edilizi; la variante normativa al PRG risulta inoltre conforme a quanto previsto nel PPTR, in particolare alle Linee Guida 4.4.4 e 4.4.6 del PPTR;
- i contenuti della suddetta variante al PRG risultano in definitiva coerenti con l'art.12 comma 3 della L.R. n. 20/2001 e s.m.i., in quanto esclusivamente 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 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”*; si ritengono quindi assolti gli adempimenti in materia di VAS sulla predetta Variante in esito alla conclusione della procedura di *“Registrazione dei Piani urbanistici comunali esclusi dalla procedura di VAS”*, presso il portale dell'ambiente della Regione Puglia, ai sensi dell'art. 7 punto 7.2 lett. a) punto V del Regolamento Regionale n. 18/2013, come disciplinata al comma 7.4 del medesimo articolo; l'Autorità Procedente, individuata nel Responsabile del Settore Natura e Strutture, ha dunque proceduto **in data 16/4/2026 prot. 10225** all'avvio della registrazione telematica dell'esclusione dalle procedure di VAS, ai sensi dell'art.7.2 lett. a) punto V del R.R. 9/10/2013 n.18 *“Regolamento di attuazione della L.R. n.44/2012 (Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica)”*, come indicato nell'art. 4 co. 4 della L.R. 36/2023, con conseguente generazione dal sistema del bollettino di pagamento degli oneri pari a 250 euro previsti dall'Allegato E) della LR 26/2022, aggiornata giusta LR 42/2024 art.238; a seguito del versamento, sarà possibile perfezionare la procedura di registrazione, allegando all'istanza la ricevuta di pagamento, con successive verifiche a campione della sussistenza delle condizioni di esclusione 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;



DATO ATTO CHE la VAS costituisce parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione del piano o programma; i provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa VAS, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge (art. 3 co. 14 L.R. 44/2012);

VISTA la **Deliberazione G.C. n. 57 del 15/4/2026** con la quale la Giunta Comunale ha avviato, 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**”, costituita dagli elaborati prima citati, proponendone l'adozione al Consiglio Comunale;

RITENUTO pertanto adottare, con il presente provvedimento consiliare, la predetta “**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**”, come proposta dalla Giunta Comunale;

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);

SI PROPONE

- 1) **DI APPROVARE** le premesse e la narrativa quali parte integrale e sostanziale del presente provvedimento, nonché motivazione dello stesso;
- 2) **DI ADOTTARE**, 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, la “**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**”, 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;
- 4) **DI DARE ATTO inoltre che** la presente variante al PRG è **esclusa dalle procedure di VAS**; in particolare, è in corso il procedimento di registrazione telematica dell'esclusione dalle procedure di VAS, ai sensi dell'art.7.2 lett. a) punto V del R.R. 9/10/2013 n.18 “Regolamento di attuazione della L.R. n.44/2012 (Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica)”, secondo il procedimento disciplinato dall'art.7 comma 7.4 del medesimo Regolamento, avviato dal Responsabile del Settore Natura e Strutture con Attestazione **in data 16/4/2026 prot. 10225**; il procedimento dovrà risultare concluso prima della definitiva approvazione da parte del C.C. della Variante in questione;
- 5) **DI DARE ATTO infine che:**



- il presente provvedimento di adozione della **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** e relativi allegati, ai sensi del co.4 e del co.5 dell'art 11 della L.R. 20/2001, sarà depositato presso la segreteria comunale e pubblicato sul sito istituzionale comunale per **trenta giorni** consecutivi, entro i quali chiunque abbia interesse potrà presentare proprie osservazioni, anche ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 241/1990; dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante pubblicazione di avviso su tre quotidiani a diffusione provinciale nonché mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici;
 - il Consiglio comunale, ai sensi del co.6 e del co.12 dell'art 11 della L.R. 20/2001, entro sessanta giorni dalla scadenza del periodo di deposito, dopo aver esaminato le osservazioni proposte nei termini, si determinerà in ordine alle stesse, ed approverà in via definitiva la variante, adeguata alle osservazioni accolte;
- 6) **DI DEMANDARE** al Responsabile di Settore competente gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione in merito alle forme di pubblicità previste dalla normativa vigente;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Nel corso della seduta pomeridiana ;

VISTO l'ingresso del Vice Sindaco Cons. Roberto Pinto alle 08:45 e della Cons. Camarda A. alle 15:00 ;

VISTA la suindicata proposta di deliberazione;

VISTO il verbale della 3^a commissione consiliare nella seduta del 20 .04.2026 ;

VISTI i pareri espressi, ai sensi dell'art. 49 co.1 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267;

UDITI gli interventi dei consiglieri presenti, riportati nel verbale generale dell'odierna seduta;

UDITA la relazione della proposta e gli interventi dei Signori consiglieri riportati nel verbale di trascrizione della seduta odierna;

Con la seguente votazione: favorevoli n.15 astenuti n.0 contrari n.0

DELIBERA

Di approvare la suindicata proposta di deliberazione.

Successivamente, con la seguente votazione: favorevoli n.15 astenuti n.0 contrari n.0 ;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 del D. Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.



Il Presidente del Consiglio

Donato Baccaro
(atto firmato digitalmente)

Il Segretario Generale

Dott. Giovanni Catenacci
(atto firmato digitalmente)