

**Premesso:**

**che** con Decreto della Regione Puglia n°1087 del 22.06.1973 è stato approvato in via definitiva il PdF del Comune di Castellaneta comprendente oltre agli elaborati grafici ed il regolamento edilizio anche le Norme Tecniche di Attuazione;

**che** con Delibera di Giunta Regionale della Puglia n°4659 del 30/05/1980 è stato approvato in via definitiva la “Variante al PdF del Comune di Castellaneta ed il Piano Particolareggiato Bosco Pineto” comprendente oltre agli elaborati grafici anche le Norme Tecniche di Attuazione;

**che** con deliberazione del C.C. n. 333 del 22/12/1979, resa esecutiva dal Co.Re.Co. di Taranto nella seduta del 23/04/1980 n. 12391, sono state approvate le tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione in attuazione della Legge 28/01/1977 n. 10 e relative LL.RR. di attuazione nn. 6/79 e 66/79;

**che** il territorio del Comune di Castellaneta presenta notevoli peculiarità paesaggistico-ambientali, naturalistiche e storico-archeologiche evidenziate dalla presenza di un paesaggio rurale estremamente vario e caratterizzato da oliveti e da macchia mediterranea e da modesti fabbricati cosiddetti “comodi” utili all’esercizio dell’attività agricola;

**che** detto territorio risulta gravato dalle norme di tutela imposte dal P.U.T./P. approvato dalla Regione Puglia con Delibera n°1748 in data 15.12.2000;

**che** l’attuale legislazione regionale vigente consente la edificazione, anche a titolo oneroso, in zona agricola, per effetto del combinato disposto degli art. 9 della L.R. n°6/79 e dell’art. 19 della L.R. n°20/01 (in relazione all’art.20 della legge 30.04.1999 n°136), sempre nel rispetto delle previsioni della strumentazione urbanistica vigente;

**che** la Legge Regionale n°6/79, modificata dalla L.R.n°66/79, all’art.9 prevede che “l’edificazione di aree non incluse nel PPA poteva essere consentita soltanto per le opere e per gli interventi di cui all’art.9 della Legge n°10/77”, fra queste “le opere da realizzare nelle zone Agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell’imprenditore agricolo, ai sensi dell’art.12 della Legge n°153/75”;

**che** tale art.9 fu sostituito dall’art.2 della L.R. n°66/79 il quale al comma 1° dell’art.9 aggiunse i seguenti due commi:

- “il PPA può individuare nel Territorio Comunale zone agricole nelle quali è consentito il rilascio della Concessione Edilizia di cui all’art. 3 della Legge n°10/77, nel rispetto delle previsioni della Strumentazione Urbanistica vigente;

- sono escluse le zone sulle quali insistono vincoli posti da Leggi nazionali e regionali;

**che**, pertanto, anche ove gli Strumenti Urbanistici comunali avessero previsto la possibilità di realizzare nelle zone agricole “case isolate per abitazione”, l’assentibilità del Permesso di Costruire a titolo oneroso era escluso dove le relative aree erano state escluse nel P.P.A. formato ai sensi della medesima L. R.n°66/79;

**che** con l’entrata in vigore della L. R. n°20/01 è stato sospeso l’obbligo di formazione del P.P.A., nelle more di quanto aveva stabilito l’art.20 della Legge n°136/99, fatta salva la facoltà dei Comuni dotati di P.P.A. ancora validi, o di revocarlo o di mantenerlo fino alla naturale scadenza;

**che** il Comune di Castellaneta attualmente è privo di un P.P.A. e la Regione non ha ancora emanato una nuova legge in materia, sicchè le limitazioni innanzi descritte, relative alla possibilità di rilascio di Permessi di Costruire a titolo oneroso in zone agricole sono venute meno e sono, di fatto, inesistenti;

**che** con l’art.25 della L. R. n°20/01 sono state abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la medesima L. R. ed al comma 2° recita: “Per quanto non disciplinato, continuano ad applicarsi le disposizioni statali e regionali vigenti”;

**che** tra le norme abrogate vi è anche l’art.51 della Legge Regionale n°56/80 che conteneva una serie di limitazioni delle previsioni insediative fino all’entrata in vigore dei Piani Territoriali, tra

le quali quelle di cui alla lettera “g” relative alle zone di tipo “E Agricole”, peraltro meglio disciplinate dal P.U.T.T./P. della Regione Puglia;

**che** allo stato attuale, tenuto conto delle previsioni normative e regolamentari vigenti in questo Comune, fatta salva la stretta osservanza degli indici e dei parametri imposti dalle N.T.A. del vigente PdF, nonché la puntuale verifica di compatibilità degli interventi con il P.U.T.T./P., sopra richiamato, appare evidente che eventuali richieste di permesso di costruire a titolo oneroso in “Zona Agricola”, non possono essere legittimamente respinte, in quanto l’attuale legislazione vigente, sia nazionale sia regionale, ha consentito di superare le limitazioni imposte dalle Leggi Regionali n°6 e n°66 del 1979 e di adeguare gli interventi edilizi in “Zone Agricole” alle prescrizioni del P.U.T.T./P.;

**che** tutto ciò consente, di fatto, l’edificazione a titolo oneroso in zona agricola, sempre nel rispetto degli indici previsti dalla strumentazione urbanistica vigente.

**Preso atto che** il Consiglio di Stato con la Sentenza n°1168 del 19 settembre 1991, ha riconosciuto a tutti i cittadini la possibilità di edificare su terreni considerati agricoli, purchè siano rispettati i vincoli cui questi ultimi sono normalmente sottoposti e i relativi indici di edificabilità, riservando particolare attenzione al progetto e ai materiali utilizzati nella costruzione, sostenendo che: “lo strumento urbanistico generale non è abilitato a discriminare gli aventi diritto alla concessione edilizia in base a qualità personali”. Il Programma di Fabbricazione, infatti, ha come obiettivo quello di mettere ordine nella attività di edificazione, indicando sia la divisione in zone del territorio comunale sia i vincoli e i caratteri a cui ci si deve attenere quando si vuole costruire in una di esse.

**Preso atto, altresì, che** il T.A.R. di Lecce, terza Sezione, in data 17 novembre 2010, ha dato ragione ad un cittadino che ha ricorso contro il Comune di Andrano stabilendo che è legittimo il rilascio in zona agricola di permessi di costruire a titolo oneroso per la realizzazione di nuovi interventi edilizi, purchè conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale, anche quando il Comune non sia dotato di P.P.A. e non sussistano i requisiti soggettivi, come la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale, per il rilascio di permesso gratuito, stabilendo quindi che nelle aree agricole è possibile l’edificazione tanto a titolo gratuito, quanto a titolo oneroso nel rispetto esclusivo delle regole del Piano Urbanistico.

### **Considerato**

**che** la ratio che ispira la scelta di destinare talune aree del territorio comunale a zone agricole non è tanto quella di salvaguardare esigenze proprie dell’agricoltura ma, piuttosto, di garantire, attraverso le previsioni di un’edificazione estremamente rada, la conservazione di ampi intervalli di verde in modo da evitare addensamenti edilizi, ovvero espansioni pregiudizievoli per un corretto insediamento abitativo nel territorio comunale (Cfr. Cons. di Stato sez. IV. 11.6.90 n°464; 17.1.89. n°5; 15.4.86. n°268).

**che**, naturalmente, la definizione di “aree a destinazione agricola” non corrisponde alla definizione di “aree inedificabili”;

**che**, infatti, l’art. 9 della L. n°10/77, (il cui primo comma lett. a recita: "il contributo di cui ai precedente art. 3 non è dovuto per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 Legge 9/5/75 n.153"), già consente, di fatto, una serie di interventi in zone agricole;

**che** tale norma ha un raggio d'applicazione limitata, disciplinando soltanto le condizioni necessarie per il rilascio di concessione gratuita;

**che**, peraltro, nella prima fase di applicazione sull'interpretazione di tale norma sono sorti non pochi equivoci, fugati però, da tempo, dalla giurisprudenza amministrativa che ha chiarito come “la qualità”, cui l'art. 9 fa riferimento, è soltanto condizione per poter realizzare interventi, anche residenziali, in zona agricola senza pagare i contributi di urbanizzazione, non potendosi trarre dalla norma un generale divieto di assenti edilizi nelle zone agricole in favore di chi non rivesta la qualità medesima (Cir. TAR Lombardia sez. Brescia 17/11/81 n°422) anche perché, per giurisprudenza costante, lo strumento urbanistico generale non è abilitato a discriminare gli

aventi diritto alla concessione edilizia in base a qualità personali. (cfr - Cons - Stato sez. V . 9.7.91 n°1168);

**che** per quanto sopra detto, e per quanto riportato negli orientamenti giurisprudenziali esposti, si può giungere alla conclusione che non vi sono ostacoli alla possibilità d'intervento edilizio in zona agricola anche da parte di chi non già imprenditore agricolo principale;

**che** tale possibilità è però subordinata, oltre che al rispetto della normativa di piano, e quindi del lotto minimo d'intervento e dell'indice di cubatura, all'onerosità della concessione, essendo correlata al carico urbanistico - insediativo dell'opera sul territorio.

**Considerato, inoltre,**

**che** il territorio agricolo del comune di Castellaneta è meritevole di particolare tutela, salvaguardia e valorizzazione;

**che** allo scopo di tutelare e salvaguardare quella parte di territorio comunale destinata dal vigente Programma di Fabbricazione come zona "E -Agricola" è necessario ricercare le misure e le direttive più idonee per meglio disciplinare gli interventi di costruzione;

**che** in questa parte di territorio sono direttive prioritarie: la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo esistente, la tutela e l'efficienza delle unità produttive atte a soddisfare le esigenze economico - sociali dei produttori e dei conduttori dei terreni agricoli, la salvaguardia e la tutela del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale;

**che** bisogna salvaguardare e fare salve le varie leggi vigenti che disciplinano, attualmente, gli interventi in materia di Urbanistica, di bellezze naturali, ambientali e paesaggistiche, a partire dal D.M. n°490/99, dalla Legge Regionale n°20/01, dal P.U.T.T./P. approvato dalla Regione Puglia in data 18.12.2000, dal D. Lgs. n°42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e del Programma di Fabbricazione vigente.

**Tutto quanto premesso e considerato** si ritiene di dovere dettare le seguenti direttive a chiarimento, tutela, salvaguardia e valorizzazione delle zone agricole, che, senza modificare le N.T.A. del vigente P.d.F., ne consentono una più chiara interpretazione, soprattutto alla luce delle intervenute nuove disposizioni di legge in materia di tutela e salvaguardia del paesaggio, per cui l'approvazione dei progetti per il rilascio di permessi di costruire, per qualsiasi tipo di intervento da realizzarsi nella zona omogenea del tipo "E" agricola del Comune di Castellaneta dovrà essere preceduta da un'attenta e scrupolosa valutazione di inserimento ambientale da parte della Commissione Paesaggio, ove insiste il vincolo paesaggistico, mediante una precisa e puntuale verifica del vigente P.U.T.T./P. in merito agli ambiti territoriali estesi (A.T.E.) e distinti (A.T.D.) ed alle componenti della struttura geo-morfo-idrogeologica (grotte, serre, versanti e crinali,), botanico-vegetazionali (boschi e macchie, zone umide, beni naturalistici e diffusi nel paesaggio agrario), storico-culturali (zone archeologiche, beni architettonici extraurbani, paesaggio agrario e usi civici, visuali e punti panoramici) e la verifica del rispetto dei seguenti indirizzi:

**1.** In zona agricola del territorio comunale è permessa l'edificazione residenziale a titolo oneroso e nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.F. vigente.

**2.** Qualsiasi intervento in zona agricola, di nuova costruzione o ampliamento di case isolate per abitazione, o di qualsiasi altra costruzione già consentita dalle N.T.A. vigenti, sia esso a titolo gratuito o oneroso, dovrà essere realizzato nel pieno rispetto delle tipologie tipiche del luogo. Pertanto le costruzioni dovranno avere forma regolare, compatta e stereometrica e dovranno utilizzare, principalmente, composizioni volumetriche regolari, con totale esclusione di pensiline o corpi aggettanti di qualsivoglia natura, anche se generate dalle falde di copertura, fatta eccezione per stalle, fienili e per i locali per la trasformazione dei prodotti. Eventuali scale per l'accesso al lastricato solare se esterne, dovranno essere in aderenza al fabbricato, non aggettanti e prive di qualsivoglia copertura;

**3.** I rivestimenti esterni delle murature, eseguiti a scarpata, necessari a conferire l'aspetto tipico delle costruzioni del luogo, dovranno essere realizzati in conci di tufo o pietrame calcareo o

intonaci tinteggiati esclusivamente di bianco con latte di calce. Non sarà considerato nel computo per la determinazione dei volumi e delle superfici il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse portanti o di tamponatura, oltre i 30 cm. e sino ad un massimo di 70 cm. (art.11 – L. R. n°13/08).

**4.** Gli infissi esterni, realizzati esclusivamente in legno, dovranno essere montati all'interno del rivestimento esterno a scarpata e, comunque, mai a filo esterno della muratura.

**5.** Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in lastre di pietra calcarea o drenanti. I viali di accesso e le aree a parcheggio dovranno essere sistemati in terra battuta o ghiaietto.

**6.** Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pietrame calcareo informe con la tecnica tradizionale del muro a secco con altezza pari a quella dei muri preesistenti e circostanti fino ad un massimo assoluto di 2,00 metri sui confini **stradali** e di 1,50 metri sui fronti stradali.

**7.** Nella messa a dimora di nuove piante si dovranno utilizzare preferibilmente essenze ed arbusti tipici del nostro paesaggio e della macchia mediterranea come: ulivi, fichi, mandorli, noci, vite, carrubi, perastro, agrumi, melo cotogno, melograno, fichi d'india, lentisco, mirto, corbezzolo, cisto, timo, alloro, ecc., ponendo, nella scelta dell'essenze, particolare attenzione a quanto esistente nell'immediato contesto territoriale del sito di intervento.

**8.** Per le aziende agricole con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente. (art. 51-lett. g della Legge Regionale 56/80).

**9.** L'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rimane a carico del richiedente che dovrà sottoscrivere apposito atto di impegno esonerando l'Amministrazione dalla realizzazione delle stesse, così come previsto dallo schema che sarà fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

**Ritenuto, inoltre, che** per quanto concerne il rilascio del titolo abilitativo oneroso in zona agricola gli oneri concessori da versare in favore dell'Ente saranno così composti:

	U. P. €/mq	U. S. €/mq	Totale €/mq
fascia dei 500,00 mt dalla costa	€. 123.96	€. 57.82	€. 181.79
fascia 500,00 - 2.000,00mt dalla costa	€. 107.43	€. 50.11	€. 157.54
fascia 2.000,00 - 5.000,00mt dalla costa	€. 90.90	€. 42.40	€. 133.30
fascia oltre 5.000,00 mt dalla costa	€. 32.33	€. 15.09	€. 47.41

- 5% di Costo di Costruzione, così come già stabilito nella Determina dirigenziale n° 256 30.07.2012 ;

**Visto** il regolamento comunale;

**Acquisito** il parere, di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

**Uditi** gli interventi riportati in allegato;

**Visto** l'esito della votazione sugli emendamenti proposti nel corso della discussione ;

**Con voti** .....

.....sulla proposta di delibera come innanzi emendata,

## **DELIBERA**

**Di approvare** le seguenti direttive per la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario nel territorio di Castellaneta nel rispetto delle quali l'approvazione dei progetti per il rilascio di permessi di costruire per qualsiasi tipo di intervento da realizzarsi nella zona omogenea del tipo "E"- Agricola del Comune di Castellaneta dovrà essere preceduta, in presenza di vincoli, da un'attenta e scrupolosa valutazione di inserimento ambientale da parte della Commissione Paesaggio, mediante una precisa e puntuale verifica del vigente PUTT/PBA in merito agli ambiti territoriali estesi (ATE) e distinti (ATD) ed alle componenti della struttura geomorfo-idrogeologica (grotte, serre, versanti e crinali), botanico- vegetazionali (boschi e

macchie, zone umide, beni naturalistici e diffusi nel paesaggio agrario), storico - culturali (zone archeologiche, beni architettonici extraurbani, paesaggio agrario ed usi civici, visuali e punti panoramici e la verifica dei seguenti indirizzi:

1. In zona agricola del territorio comunale è permessa l'edificazione residenziale a titolo oneroso e nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.F. vigente.
2. Qualsiasi intervento in zona agricola, di nuova costruzione o ampliamento di case isolate per abitazione, o di qualsiasi altra costruzione già consentita dalle N.T.A. vigenti, sia esso a titolo gratuito o oneroso, dovrà essere realizzato nel pieno rispetto delle tipologie tipiche del luogo. Pertanto le costruzioni dovranno avere forma regolare, compatta e stereometrica e dovranno utilizzare, principalmente, composizioni volumetriche regolari, con totale esclusione di pensiline o corpi aggettanti di qualsivoglia natura, anche se generate dalle falde di copertura, fatta eccezione per stalle, fienili e per i locali per la trasformazione dei prodotti. Eventuali scale per l'accesso al lastricato solare se esterne, dovranno essere in aderenza al fabbricato, non aggettanti e prive di qualsivoglia copertura;
3. I rivestimenti esterni delle murature, eseguiti a scarpata, necessari a conferire l'aspetto tipico delle costruzioni del luogo, dovranno essere realizzati in conci di tufo o pietrame calcareo o intonaci tinteggiati esclusivamente di bianco con latte di calce. Non sarà considerato nel computo per la determinazione dei volumi e delle superfici il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse portanti o di tamponatura, oltre i 30 cm. e sino ad un massimo di 70 cm. (art.11 – L. R. n°13/08).
4. Gli infissi esterni, realizzati esclusivamente in legno, dovranno essere montati all'interno del rivestimento esterno a scarpata e, comunque, mai a filo esterno della muratura.
5. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in lastre di pietra calcarea o drenanti. I viali di accesso e le aree a parcheggio dovranno essere sistemati in terra battuta o ghiaietto.
6. Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pietrame calcareo in forme con la tecnica tradizionale del muro a secco con altezza pari a quella dei muri preesistenti e circostanti fino ad un massimo assoluto di 2,00 metri sui confini stradali e di 1,50 metri sui fronti stradali.
7. Nella messa a dimora di nuove piante si dovranno utilizzare preferibilmente essenze ed arbusti tipici del nostro paesaggio e della macchia mediterranea come: ulivi, fichi, mandorli, noci, vite, carrubi, perastro, agrumi, melo cotogno, melograno, fichi d'india, lentisco, mirto, corbezzolo, cisto, timo, alloro, ecc., ponendo, nella scelta dell'essenze, particolare attenzione a quanto esistente nell'immediato contesto territoriale del sito di intervento.
8. Per le aziende agricole con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente. (art. 51-lett. g della Legge Regionale 56/80).
9. L'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rimane a carico del richiedente che dovrà sottoscrivere apposito atto di impegno esonerando l'Amministrazione dalla realizzazione delle stesse, così come previsto dallo schema che sarà fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

**Ritenuto, inoltre, che** per quanto concerne il rilascio del titolo abilitativo oneroso in zona agricola gli oneri concessori da versare in favore dell'Ente saranno così composti:

	U. P. €/mq	U. S. €/mq	Totale €/mq
fascia dei 500,00 mt dalla costa	€. 123.96	€. 57.82	€. 181.79
fascia 500,00 - 2.000,00mt dalla costa	€. 107.43	€. 50.11	€. 157.54
fascia 2.000,00 - 5.000,00mt dalla costa	€. 90.90	€. 42.40	€. 133.30
fascia oltre 5.000,00 mt dalla costa	€. 32.33	€. 15.09	€. 47.41

- 5% di Costo di Costruzione, così come già stabilito nella Determina dirigenziale n° 256  
30.07.2012 ;

**Di dare atto che** dette misure ed indirizzi, che non costituiscono variante alle prescrizioni previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.F. vigente dal TITOLO IV – Norme per Zone, all’art. n°42 “Zone Agricole”, consentono, di fatto, una più precisa e puntuale interpretazione finalizzata ad una maggiore tutela, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agrario nel territorio comunale di Castellaneta.

**Dichiarare** con separata votazione, l'immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/00.

**La presente** Deliberazione verrà inoltrata alla Regione Puglia Assessorato all'Urbanistica – Bari, e alla Commissione Locale del Paesaggistica.