



Provincia di BARLETTA-ANDRIA-TRANI
Piazza Umberto I
C.F. 81001210723 – P. IVA 00956770721
Settore Pianificazione Urbanistica,
Edilizia Privata, Controllo del Territorio

Data protocollo informatico

Al Presidente del Consiglio

Al Segretario Generale

SEDE

OGGETTO: L.R. 19 dicembre 2023, n. 36 “Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”. Art. 4 – Delibera attuativa ai sensi dell’articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio).
Controdeduzioni alle osservazioni depositate e approvazione definitiva.

Con la presente, per gli adempimenti di competenza, si trasmette la proposta di deliberazione di cui all’oggetto.

Cordialità.

IL DIRIGENTE
Arch. Pasquale Antonio Luzzi

COMUNE DI ANDRIA
Protocollo Generale della Città' di Andria
Protocollo N.0113887/2025 del 07/11/2025



CITTÀ
DI ANDRIA

Num. Ord. Del Giorno

li,

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto:

L.R. 19 dicembre 2023, n. 36 "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse". Art. 4 – Delibera attuativa ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio).
Controdeduzioni alle osservazioni depositate e approvazione definitiva.

Fogli aggiunti n. _____

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata,
Controllo del Territorio
Arch. Pasquale Antonio CASIERI

Visto: per presa visione l'Assessore

Arch. Anna Maria CURCURUTO

SETTORE AFFARI GENERALI ed ISTITUZIONALI

➤ La proposta è pervenuta il _____

➤ Alla proposta sono allegati i seguenti documenti:

➤ La presente proposta viene trasmessa alla _____ Commissione Consiliare permanente il _____, ai sensi del vigente Regolamento

➤ La _____ Commissione Consiliare Permanente in seduta del _____ ha emesso parere

➤ La deliberazione diviene esecutiva

.a) decorso l'undicesimo giorno dalla sua pubblicazione il cui periodo va dal _____ al _____

.b) immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.to L. vo 267/2000.

➤ Consiglieri assenti

IL SEGRETARIO GENERALE

CONSEGNA COPIE DELIBERE

All'ufficio _____

il _____

per ricevuta _____

All'ufficio _____

il _____

per ricevuta _____

All'ufficio _____

il _____

per ricevuta _____

SCHEMA DELLA PROPOSTA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Andria è dotato di Piano Regolatore Generale definitivamente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 pubblicata sul B.U.R.P. n. 87 del 04/08/1995, con successiva variazione delle NTA approvata con D.C.C. n.40 del 10/07/2023;
- il Comune di Andria è dotato di Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana, approvato con Deliberazione di C.C. n.55 del 04/07/2011 ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 21/2008 e ss.mm.ii., che ha individuato tutto il territorio urbano comunale, come identificato dal proprio strumento urbanistico ai sensi del D.M. 1444/1968, come ambiti che necessitano di interventi di rigenerazione urbana;
- il Comune di Andria, con l'avvio del procedimento per l'adeguamento del vigente PRG al PPTR e con il processo di digitalizzazione delle tavole di zonizzazione del PRG per l'attuazione del SIT comunale, ha intrapreso un complessivo processo di revisione della vigente strumentazione urbanistica comunale finalizzata a renderla coerente con le più recenti tendenze di sviluppo in materia di sostenibilità ambientale, competitività ed attrattività dei territori e delle comunità, in grado di innescare processi di rigenerazione urbana e territoriale al fine di ridurre il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono di ambiti urbanizzati e di contribuire al contenimento del consumo di suolo, all'adattamento e alla mitigazione dei rischi connessi ai cambiamenti climatici;

Dato atto che:

- a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 17 del 10.02.2023, dichiarativa dell'illegittimità costituzionale degli artt. 1, 2 e 3 della Legge Regione Puglia n. 38/2021, recante modifiche alla legge regionale n. 14/2009 (misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale), la Regione Puglia, mettendo fine ad un regime derogatorio, è intervenuta con la L.R. 19 dicembre 2023, n. 36, per favorire interventi sul patrimonio edilizio esistente, garantendo certezze ai cittadini, agli enti locali e agli operatori economici, e segnando di fatto il superamento del precedente "Piano Casa" e delle leggi n. 14/2009 e n. 20/2022;
- il Comune di Andria, con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/07/2025 di adozione, ha inteso recepire la L.R. 19 dicembre 2023, n. 36 "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e disposizioni diverse". Art. 4 – Delibera attuativa ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio);
- il testo del provvedimento e l'allegata tavola cartografica, è stato depositato per trenta (30) giorni consecutivi presso la segreteria di questo Comune, dal 28/08/2025 al 27/09/2025;
- a detto provvedimento è stato dato, dunque, idonea pubblicità in modo che chiunque potesse prendere visione e presentare osservazioni;

Tenuto conto che, con tale provvedimento il Comune di Andria ha inteso:

- individuare gli ambiti edificati su apposita cartografia in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- riconoscere in tali ambiti incentivi volumetrici per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del quarto periodo della lettera d) dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001, che prevedono l'ampliamento fino al 20% di edifici esistenti, ovvero interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, con ampliamento fino al 35%;
- riconoscere la premialità volumetrica del 35% per gli interventi di ristrutturazione urbanistica rivenienti dalla demolizione e ricostruzione degli edifici posti in aree a rischio o vincolate, con delocalizzazione delle volumetrie all'interno degli ambiti di ricollocazione appositamente individuati, con la possibilità di derogare all'indice di edificabilità della zona di ricollocazione;
- condizionare l'applicazione delle premialità in tutti i casi di ristrutturazione edilizia di edifici, alla destinazione a residenza e agli usi connessi strettamente compatibili;
- consentire in tutti i casi di ristrutturazione edilizia, la deroga ai limiti di cui agli artt. 7-8-9 del DM 1444/68, ed in particolare al rapporto H/L, alla distanza dai confini, alla distanza dai fabbricati, ai limiti di rapporto di copertura e ai limiti di densità edilizia;

- prevedere che ai fini del rispetto delle prescrizioni previste dal DM 1444/68, in alternativa alla cessione, i Comuni possono consentire la monetizzazione delle aree a standard;
- prevedere che in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla L. 122/89, il Comune può prevedere la monetizzazione di dette aree;

Dato Atto che, nei termini previsti, al testo sulla “Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e disposizioni diverse”, assunto con la Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/07/2025, sono state presentate n. 3 “Osservazioni”, da parte dell’associazione “R.P.T. - RETE PROFESSIONI TECNICHE DELLA PROVINCIA B.A.T.”, a firma dei Presidenti provinciali dell’Ordine degli Architetti, dell’Ordine degli Ingegneri e del Collegio dei Geometri;

Esaminate le osservazioni pervenute, l’Ufficio ha ritenuto di dare piena e adeguata risposta, con le seguenti controdeduzioni:

OSSERVAZIONE N.1 - Esclusione delle zone territoriali omogenee B3 di recupero

Dallo studio della documentazione prodotta si evince che la perimetrazione è stata limitata escludendo le zone territoriali omogenee B3 di recupero dagli ambiti di intervento. Sebbene sia condivisibile evitare l’inserimento di ulteriore volumetria premiale in zone ad alto tasso di abusivismo determinatosi prima degli anni 80, la regolarizzazione nella maggior parte dei casi attraverso il ricorso alle tre leggi straordinarie del Condono Edilizio, ha determinato un tessuto urbano frastagliato, a macchie di leopardo, che in molti casi impedisce una pianificazione di secondo livello attraverso piani di recupero che in molti casi non è possibile programmare, per la difficoltà di prevedere standard urbanistici che abbiano un’effettiva utilità. Pertanto, si rischia di danneggiare quei proprietari di suoli liberi che nel rispetto della legge, non hanno provveduto spontaneamente a realizzare edilizia abusiva, ma che nell’impossibilità di poter pianificare un piano di recupero, si vedono vanificare qualsiasi residua potenzialità edificatoria.

Si ritiene che tali aree abbiano più di tutte la necessità di una rigenerazione urbana, nel rispetto dei principi della legge regionale. Pertanto, si propone di consentire l’utilizzo dei suoli liberi come “aree di atterraggio” per gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dalla stessa legge.

Osservazione parzialmente accoglibile

L’utilizzo dei suoli liberi in Zona B3 di recupero come “aree di atterraggio” per gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dalla legge rimane condizionato all’esistenza di una strada pubblica dotata delle urbanizzazioni primarie.

OSSERVAZIONE N.2 – Delocalizzazione

Il punto 9 del deliberato consente *“in tutte le zone omogenee "B" (B1-2, B3-4-5), "C" e "C1Pd, C2Pd, C3Pd" (con esclusione delle aree interessate dai piani ex lege 167), interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la delocalizzazione dei volumi derivanti dalla demolizione e ricostruzione con l'applicazione della premialità volumetrica sino al 35% di edifici esistenti, legittimi o legittimati (con esclusione degli edifici che hanno usufruito di condoni edilizi - rif. FAQ ottobre 2024 della Regione Puglia) posti nelle aree tutelate, previsti nell'articolo 5, comma 1, lettere g), h), i), j), k) ed l), aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e agli usi strettamente connessi con la residenza, che non comportano mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante oppure ai medesimi usi preesistenti se conformi alla destinazione urbanistica dell'area di ricollocazione, con la possibilità di derogare all'indice di edificabilità della zona di ricollocazione, attraverso le modalità previste dall'art. 14 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.;”*

... omissis ...

La legge regionale n. 36 del 19 dicembre 2023 e ss.mm.ii., in più passaggi, richiama il ricorso al procedimento nelle forme previste dall’articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, ovvero al permesso di costruire convenzionato, e non al procedimento di cui al “permesso di costruire in deroga” ai sensi dell’art. 14. La differenza è sostanziale: nel primo caso si può ricorrere alla deliberazione della Giunta Comunale, nel secondo si dovrà ricorrere alla massima assise del Consiglio Comunale. A parere degli scriventi ciò non rispetta il principio del divieto di aggravare il procedimento amministrativo.

L'articolo 1, comma 2, della legge 241/1990, infatti, riporta che la *“pubblica amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria”*.

Si chiede, di modificare la modalità di attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dalla legge regionale, con il ricorso al permesso di costruire convenzionato.

Osservazione non accoglibile

Il permesso di costruire convenzionato ex art. 28-bis del DPR 380/01, riguarda una modalità semplificata per soddisfare esigenze di urbanizzazione, non applicabile al caso.

Oltretutto, la zonizzazione del vigente PRG del Comune di Andria non prevede specifiche “aree di atterraggio” di volumetrie, ovvero terreni su cui trasferire la volumetria ceduta da un'altra area (“di decollo”) nell’ambito di meccanismi di perequazione urbanistica che permettono di trasferire diritti edificatori tra proprietà vicine o diverse.

Di conseguenza, per ovviare a tale problema e consentire l'applicazione della ristrutturazione urbanistica prevista dalla LR 36/2023, si è stabilito di utilizzare le modalità previste dall'art. 14 del DPR 380/01 comma 1-bis, dove per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento.

OSSERVAZIONE N.3 - Edifici Legittimati oggetto di Condono Edilizio

Nella Deliberazione di Consiglio Comunale, richiamando le FAQ regionali aggiornate al 7 ottobre 2024, in particolare la risposta al quesito Q1.1 che si riporta integralmente insieme al quesito stesso:

Q1.1: Si può consentire il bonus volumetrico in zona C su immobili esistenti dotati di titolo abilitativo in sanatoria (condono) e nella quale zona allo stato attuale non è stato redatto alcun PUE del PUG?

R1.1: In coerenza con il principio in virtù del quale *“gli abusi edilizi, benché oggetto di sanatoria, non sono mai computabili ai fini di ottenere premialità edilizie su quei volumi”* (sentenza Corte Costituzionale n. 90/2023), l'art. 5, co. 1, lett. a) prevede espressamente che sono esclusi dall'applicazione della legge - quindi dalla possibilità di fruire degli incentivi volumetrici di cui all'art. 2 - *“gli edifici illegittimamente realizzati, anche parzialmente, ad eccezione di quelli per i quali è rilasciato titolo edilizio in sanatoria”, ovvero di quegli immobili per i quali sia stata concessa la sanatoria in via ordinaria; vengono esclusi gli edifici condonati dall'applicazione della LR 36/2023.*

Si osserva sul fatto che il passaggio della sentenza della Corte Costituzionale n. 90/2023 ammonisce soltanto sulla possibilità di concedere ulteriore premialità volumetrica agli interventi che riguardano gli edifici esistenti legittimati da condono edilizio.

Invece, si ritiene che la L.R. 36/2023 si possa applicare in tutti gli ambiti previsti nelle zone B e C dall'assise comunale, anche senza premialità volumetrica, secondo i principi di rigenerazione urbana dettati dall'art. 1.

L'oggetto della legge regionale è la *“Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”* anche in assenza degli incentivi di cui all'articolo 2, così come riportato all'art. 3 comma 1.

Pertanto, si consiglia di chiarire sulla possibilità di applicare la legge regionale per interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e urbanistica anche per gli edifici legittimati da Condono Edilizio, in assenza di premialità volumetrica, ma concedendo la possibilità del ricorso alle altre deroghe previste dalla delibera di consiglio comunale, anche per quanto riguarda la possibilità del mutamento di destinazione d'uso del 100% della volumetria esistente, in zona B e C.

Osservazione accoglibile

Sarà possibile applicare la legge regionale per interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e urbanistica anche per gli edifici legittimati da Condono Edilizio, in assenza di premialità volumetrica, ma concedendo la possibilità del mutamento di destinazione d'uso ed il ricorso alle altre deroghe previste dalla delibera di consiglio comunale.

Dato Atto che sono stati espletati gli obblighi in materia di VAS sulla variazione alle NTA in argomento, ed in particolare il Servizio Pianificazione, secondo quanto previsto dal R.R. n. 18 del 9 ottobre 2013, *“Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali”*, che all'art. n. 7, *Registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS*, comma 7.2 lettera a) punto V, ha proceduto alla registrazione dell'esclusione tramite la piattaforma VAS on line della Regione Puglia, che ne

ha comunicato la formale conclusione con apposita nota emessa dalla Regione Puglia – Servizio VAS avente prot. 112280 del 04/11/2025;

Ritenuto che le modifiche, così come proposte, sono conformi alle esigenze urbanistiche ed edilizie da soddisfare;

Visto il T.U.EE.LL. approvato con D.Lvo n. 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii..

Vista la L.R. n. 56/80 e ss.mm.ii. “Tutela ed uso del territorio”.

Vista la L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii. “Norme generali di governo e uso del territorio”.

Vista la Legge Regionale n. 44/2012- Procedimenti di VAS;

Visto il Regolamento Regionale n. 18/2013 così come modificato dalla DGR n.496/2024;

Vista la L.R. 19 dicembre 2023, n. 36.

Visto il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

Visto il D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Visto il parere espresso dalla 5° Commissione Consiliare Permanente nella seduta del, in merito alla proposta di controdeduzioni alle osservazioni proposte.

Visto il parere favorevole espresso sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa dal Dirigente del Settore *Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo del territorio*, ai sensi dell’art. 49, c. 1, del D. Lgs. 267/2000.

Dato atto che non viene richiesto ed acquisito il parere contabile in quanto dalla adozione della presente deliberazione, non discendono oneri a carico del bilancio.

DELIBERA

Per tutto quanto in premessa riportato, che del presente atto è parte integrante e sostanziale

- 1. di CONTRODEDURRE** alle osservazioni sopra richiamate, come sopra puntualmente riportato.
- 2. di DARE ATTO** che il presente provvedimento è approvato in variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell’articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), in relazione alle modifiche inerenti le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all’art. 31 comma 1 lett. a), b), c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457.
- 3. di DARE ATTO** che con il contenuto del presente provvedimento, non assume rilevanza ai fini della previsione e zonizzazione urbanistica e la procedura attivata risulta coerente con quanto riportato al citato art. 12 comma 3 della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20.
- 4. di APPROVARE definitivamente**, gli ambiti edificati ove promuovere il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, e quindi applicabile la disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’art. 4 della citata L.R., le perimetrazioni delle aree incluse nelle zone residenziali destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi (con esclusione delle zone A1-A2-A3), e quindi le zone omogenee di tipo “B” (B1-2, B3-4-5), le zone omogenee di tipo “C” e le zone omogenee “C1Pdf , C2Pdf, C3Pdf” (con esclusione dei fabbricati realizzati in applicazione dei piani ex lege 167), le zone agricole “E”, oltre alle zone omogenee B3 di recupero, ove promuovere l’applicazione della disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia, declinati rispettivamente come interventi di “ampliamento” e interventi di “demolizione e ricostruzione” di edifici esistenti legittimi o legittimati, ed interventi di ristrutturazione urbanistica con delocalizzazione delle volumetrie di edifici esistenti legittimi o legittimati, così come perimetrati e riportati nell’allegata tavola cartografica (All.1), quale parte integrante al presente provvedimento.

di CONSENTIRE nelle zone “B” (B1-2, B3-4-5), interventi di demolizione e ricostruzione con l’applicazione della premialità volumetrica sino al 35% della volumetria esistente di edifici legittimi o legittimati (con esclusione degli edifici che hanno usufruito di condoni edilizi – *rif. FAQ ottobre 2024 della Regione Puglia*), nel rispetto del limite massimo di densità edilizia complessiva pari a 8,10 mc/mq (indice max di zona 6,00 mc/mq + 35%), a condizione, nell’ottica che gli interventi di ristrutturazione edilizia siano attuati mediante una prospettiva di riqualificazione urbana del comparto, che la misura minima riveniente dal calcolo degli standard (mq. 9,00/ab), sia pari almeno a mq. 200,00 da reperire in loco prioritariamente nel lotto di intervento, e, ove questo non sia possibile, da reperire nelle zone residenziali urbanizzate immediatamente limitrofe nel raggio massimo di 500 m, sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, senza alcuna possibilità di monetizzazione; dovranno essere reperiti gli spazi a parcheggio previsti dalla L. 122/89 sull’intera volumetria a realizzare, senza alcuna possibilità di monetizzazione.

di CONSENTIRE nelle zone “C1Pdf, C2Pdf, C3Pdf” (con esclusione dei fabbricati realizzati in applicazione dei piani ex lege 167), interventi di demolizione e ricostruzione con l’applicazione della premialità volumetrica sino al 20% della volumetria esistente di edifici legittimi o legittimati (con esclusione degli edifici che hanno usufruito di condoni edilizi – *rif. FAQ ottobre 2024 della Regione Puglia*), nel rispetto del limite massimo di densità edilizia complessiva pari a 8,10 mc/mq, con un limite massimo di mc. 300,00, a condizione, nell’ottica che gli interventi di ristrutturazione edilizia siano attuati mediante una prospettiva di riqualificazione urbana del comparto, che gli standard, da reperire in loco prioritariamente nel lotto di intervento, siano calcolati nella misura minima di mq. 9,00/ab; in casi di dimostrata e verificata impossibilità di reperimento, è consentita la monetizzazione calcolando gli standard nella misura di mq. 18,00/ab; dovranno essere reperiti gli spazi a parcheggio previsti dalla L. 122/89 sull’intera volumetria a realizzare, senza alcuna possibilità di monetizzazione.

di CONSENTIRE nelle zone agricole “E”, interventi di demolizione e ricostruzione con l’applicazione della premialità volumetrica sino al 20% della volumetria esistente di edifici legittimi o legittimati (con esclusione degli edifici che hanno usufruito di condoni edilizi – *rif. FAQ ottobre 2024 della Regione Puglia*), con un limite massimo di mc. 200,00; gli standard, calcolati nella misura di mq. 18,00/ab sul volume incrementato, dovranno essere monetizzati.

di CONSENTIRE nelle zone “C” (C1, C2, C3), interventi di demolizione e ricostruzione con l’applicazione della premialità volumetrica sino al 20% della volumetria esistente di edifici legittimi o legittimati (con esclusione degli edifici che hanno usufruito di condoni edilizi – *rif. FAQ ottobre 2024 della Regione Puglia*); nel caso di edifici ad uso produttivo, la premialità volumetrica sarà calcolata sul volume determinato dalla superficie del demolendo fabbricato per un’altezza virtuale di m. 3,50, con un limite massimo di mc. 300,00; in tal caso, la superficie a standard sarà calcolata nella misura di mq. 18,00/ab nella misura minima pari almeno a mq. 200,00, da reperire in loco prioritariamente nel lotto di intervento; al costruendo fabbricato sarà asservita l’area fondiaria necessaria allo sviluppo della cubatura realizzata esistente alla data di pubblicazione della LR 36/2023; dovranno essere reperiti gli spazi a parcheggio previsti dalla L. 122/89 sull’intera volumetria a realizzare, senza alcuna possibilità di monetizzazione.

di CONSENTIRE, in tutte le zone “B” (B1-2, B3-4-5), “C” e “C1Pdf, C2Pdf, C3Pdf” (con esclusione dei fabbricati realizzati in applicazione dei piani ex lege 167), interventi di ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente di edifici legittimi o legittimati (con esclusione degli edifici che hanno usufruito di condoni edilizi) e non oltre i 300 mc., mentre nelle zone “E” saranno consentiti gli ampliamenti fino ad un massimo del 20% e non oltre i 200 mc.; gli standard di cui al DM 1444/68 relativi a tali premialità saranno monetizzati nella misura stabilita dalle norme, così come per gli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122, che potranno essere monetizzati, in caso di dimostrata impossibilità a reperirli, calcolandola sul volume incrementato.

- 10. di CONSENTIRE**, in tutte le zone omogenee “B” (B1-2, B3-4-5), “C”, “C1Pdf, C2Pdf, C3Pdf” (con esclusione delle aree interessate dai piani ex lege 167), “B3 di recupero” (interventi condizionati all’esistenza di una strada pubblica dotata delle urbanizzazioni primarie), interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la delocalizzazione dei volumi derivanti dalla demolizione e ricostruzione con l’applicazione della premialità volumetrica sino al 35% di edifici esistenti, legittimi o legittimati (con esclusione degli edifici che hanno usufruito di condoni edilizi – *rif. FAQ ottobre 2024 della Regione Puglia*) posti nelle aree tutelate, previsti nell’articolo 5, comma 1, lettere g), h), i), j), k) ed l), aventi qualsiasi destinazione d’uso, da destinare alla residenza e agli usi strettamente connessi con la residenza, che non comportano mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante oppure ai medesimi usi preesistenti se compatibili con il contesto urbano, con la possibilità di derogare all’indice di edificabilità della zona di ricollocazione, attraverso le modalità previste dall’art. 14 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.; le aree libere e/o risultanti dalla demolizione e trasferimento di volumi, dovranno essere destinate a spazi urbani di uso pubblico e realizzate con superfici sistemate a verde per il 70 per cento del lotto lasciato libero; dovranno altresì essere previsti gli standard calcolati sulla premialità volumetrica, da reperire prioritariamente nell’area di atterraggio, e, ove questo non sia possibile, da reperire nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe nel raggio massimo di 500 m, sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, senza alcuna possibilità di monetizzazione; dovranno essere reperiti gli spazi a parcheggio previsti dalla L. 122/89 sull’intera volumetria a realizzare, senza alcuna possibilità di monetizzazione.
- 11. di CONSENTIRE** in tutte le zone omogenee “B” (B1-2, B3-4-5), “C”, “C1Pdf, C2Pdf, C3Pdf” (con esclusione delle aree interessate dai piani ex lege 167), “B3 di recupero”, l’applicazione della legge regionale per interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e urbanistica anche per gli edifici legittimati da condono edilizio, senza usufruire della premialità volumetrica, ma concedendo la possibilità del mutamento di destinazione d’uso ed il ricorso alle deroghe previste dal presente provvedimento.
- 12. di CONSENTIRE**, al fine di facilitare gli interventi a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale, in tutti i casi di ristrutturazione edilizia di cui alla presente legge, la deroga, ai sensi dell’art. 3 comma 1, ai limiti di cui agli artt. 7-8-9 del DM 1444/68, dei seguenti parametri delle vigenti N.T.A.:
- Rapporto H/L Zone B:** non superiore al rapporto $H/L = 1,5$ (in luogo di 1,3) ove L è la larghezza stradale, con il limite di m. 21; tale altezza potrà raggiungere sempre ml. 10 (in luogo di m. 8); per i casi di ampliamento in sopraelevazione e/o demo-ricostruzione è consentita la possibilità di aggiungere un’altezza pari a m. 3 rispetto all’altezza già esistente su fronte strada, sempre con il limite di m. 21;
- Dc – Distanza dai confini:** $H \times 0,5$ con un minimo di ml. 3 (in luogo di ml. 5); nulla in caso di aderenza;
- per i casi di ampliamento in sopraelevazione nelle zone B è consentita la possibilità di aggiungere un’altezza pari a m. 3 rispetto all’altezza già esistente, in deroga alla distanza dai confini;
- per le zone territoriali agricole il parametro Dc passa da m. 10 a m. 5;
- Df – Distanza dai fabbricati:** per i soli casi di ampliamento in sopraelevazione fino a un massimo di 3 m, tale maggior altezza non rientra nel computo della distanza tra i fabbricati prospicienti e finestrati, fermo restando il minimo inderogabile di legge pari a m 10,00;
- Limiti di rapporto di copertura;**
- Limiti di densità edilizia.**
- 13. di CONSENTIRE** l’applicazione delle premialità in tutti i casi di ristrutturazione edilizia sopra richiamati, a condizione che la complessiva volumetria a seguito dell’intervento sia destinata a residenza e agli usi connessi strettamente compatibili.
- 14. di DARE ATTO** che ai sensi dell’art. 5 comma 1 lett a), sono esclusi dalla applicazione della L. R. n.36/2023 gli edifici che hanno già usufruito degli incentivi di cui alla L.R. 14/2009.

15. **di DARE ATTO** che, nel rispetto della stessa L.R. 36/2023, con D.C.C. n.12 del 19/03/2020 questa Amministrazione ha già deliberato in riferimento alla monetizzazione delle aree per standard urbanistici (art. 3 comma 3 lett. g)), individuando la corrispondente somma da versare, commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute, e per i parcheggi pertinenziali (art. 3 comma 6) la corrispondente somma da versare, pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.
16. **di DARE ATTO** che sono stati espletati gli obblighi in materia di VAS sul provvedimento in argomento, adempimenti conclusi con l'esclusione dalla VAS, giusta nota emessa dalla Regione Puglia – Servizio VAS avente prot. 112280 del 04/11/2025.
17. **di TRASMETTERE** la presente deliberazione alla competente struttura regionale.
18. **di DARE ATTO** che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, così come successivamente modificato dal D.Lgs. 97/2016, il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Andria "Amministrazione Trasparente", sottosezione apposita, a cura del Settore.
19. **di DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – 4° comma – del D. lgs n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

RELAZIONE DELL'UFFICIO

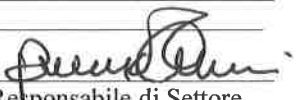
Il compilatore

Il Responsabile di Servizio

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE sulla presente proposta
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

Favorevole

07/11/2015
li,


Il Responsabile di Settore

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

li,

Il Responsabile di Settore



CITTÀ
DI ANDRIA



REGIONE
PUGLIA

COMUNE DI ANDRIA

*Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata,
Controllo del Territorio*

AMBITI DI APPLICAZIONE SUL P.R.G. DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

L.R. n. 36 del 19/12/2023 art. 4

Assessore alla Visione Urbana: Arch. Anna Maria Curcuruto

Dirigente: Arch. Pasquale Antonio Casieri

LEGENDA

AMBITI DI APPLICAZIONE AMPLIAMENTO

- | | |
|-------|--|
| B1-2 | ZONE DI IMPIANTO CONSOLIDATO |
| B3-4 | ZONE DI COMPLETAMENTO |
| B3R | ZONE DI RECUPERO – Aree di atterraggio per le delocalizzazioni |
| B5 | ZONE DI COMPLETAMENTO |
| C1 | ZONE RESIDENZIALI |
| C2 | ZONE RESIDENZIALI MISTE |
| C3 | ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE |
| C1PdF | FABBRICATI NON INTERESSATI DAL PIANO DI ZONA |
| C2PdF | FABBRICATI NON INTERESSATI DAL PIANO DI ZONA |
| C3PdF | FABBRICATI NON INTERESSATI DAL PIANO DI ZONA |
| E | ZONE AGRICOLE |

