

Ad iniziativa di Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo del Territorio	N. proposta 3
	Data 05/02/2026

Citta' di Andria (BT)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

OGGETTO: VARIAZIONE DELLE NTA DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ANDRIA, AI SENSI DELL'ART. 12, COMMA 3 LETT. E), LETT. E)BIS, LETT. E)QUINQUIES, E COMMA 3-BIS, DELLA L.R. PUGLIA N.20 DEL 27/07/2001 E SS.MM.II.. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEPOSITATE E APPROVAZIONE DEFINITIVA.

Visto: per presa visione

- La proposta è pervenuta il _____
 - Alla proposta sono allegati i seguenti documenti:

- 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
- sulla proposta di cui innanzi è stata adottata la deliberazione di Consiglio Comunale n°, _____ in data _____ ore _____
- Assenti: _____

IL SEGRETARIO GENERALE

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 Delibera del Commissario Straordinario, adottata con i poteri del Consiglio Comunale, n. 31 del 12/12/2019 avente ad oggetto: *"L.R. n. 11/2017 e ss.mm.ii. - Adeguamento del "Regolamento Edilizio Comunale" al "Regolamento Edilizio Tipo" approvato in sede di conferenza unificata Stato - Regioni - Comuni del 20/10/2016, recepito dalla Regione Puglia con DGR n. 554/2017, successiva integrazione con DGR n. 648/2017 e DGR n. 2250 del 21 dicembre 2017. Approvazione definitiva"*, è stato approvato il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 10/07/2023 avente ad oggetto: *"Variazione delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Andria, ai sensi dell'art. 12, comma 3 lett. e), lett. e)bis, lett. e)quater, e comma 3-bis, della L.R. Puglia n. 20 del 27/07/2001 e ss.mm.ii.. Controdeduzioni alle osservazioni depositate e approvazione definitiva."*, è stato approvato l'attuale testo delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, ai sensi dell'art. 12, comma 3 della L.R. 20/2001, senza comportare modificazioni al dimensionamento dello strumento urbanistico generale, né modificazioni di carattere cartografico al vigente PRG;
- 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;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 06/10/2025, il Comune di Andria ha dato avvio al procedimento di adeguamento al PPTR del Piano Regolatore Generale del Comune di Andria, ai sensi dell'art. 11, comma 4, della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio) e dell'art. 97, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR;
- il Comune di Andria ha pertanto avviato, anche attraverso il recepimento delle finalità di cui alla 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", 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:

- il processo di semplificazione edilizia e urbanistica già avviato con le novità previste dalla legge n. 120/2020, di conversione del "Decreto Semplificazioni" n.76/2020, e le più recenti previste dal D.L. 69/2024, convertito con legge n.105/2024, hanno apportato significative modifiche al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) con l'obiettivo di introdurre importanti misure di semplificazione e regolarizzazione, provvedere all'introduzione di disposizioni normative in materia edilizia e urbanistica con un riallineamento tra interventi edilizi e titoli abilitativi anche al fine di consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili, superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva;
- la Legge Regionale n. 21 del 29 luglio 2008, così come aggiornata e integrata nel tempo, promuove interventi di riqualificazione urbana al fine migliorare la qualità urbana e architettonica degli insediamenti, la sostenibilità energetica e idrica, ridurre il consumo di suolo e la mobilità individuale su gomma, con l'intento di promuovere la rigenerazione di parti di città di sistemi urbani, in coerenza con strategie comunali e intercomunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socioeconomiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 120 del 30/10/2025, avente ad oggetto "Variazione delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Andria, ai sensi dell'art. 12, comma 3 lett. e), lett. e)bis, lett. e)quater, e comma 3-bis, della L.R. Puglia n.20 del 27/07/2001 e ss.mm.ii..", di variazione, adeguamento ed attualizzazione delle N.T.A. del P.R.G., allegate al provvedimento (All. 1),

così come elaborata dall'Ufficio SUE, condivisa e integrata puntualmente nel confronto articolato con il Tavolo tecnico costituito dai tecnici delegati dai gruppi politici e dai referenti degli ordini e collegi professionali della Provincia BAT, e emendata nella seduta di Consiglio Comunale, in relazione alla rilevanza del provvedimento sulla rigenerazione e sull'economia del territorio, che ha come obiettivo primario introdurre disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica con un riallineamento tra interventi edilizi e titoli abilitativi, oltre che la promozione della rigenerazione e della riqualificazione del tessuto edilizio esistente di quartieri ormai caratterizzati in buona parte da tessuto urbano consolidato, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo;

Dato atto che, nei termini previsti, sono state presentate n. 2 osservazioni dall'arch. Esther Tattoli (Prot. n. 128939 del 15/12/2025) e 21 osservazioni da parte del "R.P.T. – Rete Professioni Tecniche della Provincia B.A.T.", a firma dei presidenti provinciali dell'Ordine degli Architetti, P.P. e C., dell'Ordine degli Ingegneri e del Collegio dei Geometri e Geometri laureati (Prot. n. 132694 del 23/12/2025);

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

OSSERVAZIONE N. 1 (Arch. E. Tattoli) - Realizzazione di piscine nelle aree di pertinenza di immobili A3.

... omissis ...

considerando le esigenze di utilizzo a fine turistico-ricettivo degli immobili designati quali A3, che possono non essere dotati di un'area di pertinenza molto estesa oltre i dieci metri, o che hanno particolari esigenze funzionali, si chiede di ampliare la realizzazione di interventi pertinenziali di cui agli artt. 86 e 87, (ed eventualmente, con opportuna valutazione di compatibilità paesaggistica, all'art 88 del R.E.) anche a ridosso degli immobili A3 (a distanza inferiore di 10 metri da questi), all'interno dell'area di pertinenza. In particolare si chiede di consentire la realizzazione all'interno dell'area di pertinenza degli edifici suddetti, di piscine di cui all'art 87 del R.E., in cui le stesse sono definite "*opere di pertinenza degli edifici*", con le caratteristiche e le dimensioni prescritte dal PPTR approvato. Questo risulterebbe conforme a quanto prescritto nell'art 82 delle NTA del PPTR "*Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative*", comma 3 punto b7) e quanto disposto nelle "*4.4.4 Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia*", che al punto 4.4 recitano come segue:

"al fine di limitare l'introduzione di modificazioni geomorfologiche e impermeabilizzazioni di suolo permanenti e di trasformazioni paesaggistiche con elementi estranei alla tradizione rurale e relativi annessi e servizi, nelle aree pertinenziali di costruzioni edificate in pietra a secco ad uso privato potranno essere previste piscine di piccole dimensioni, non superiori a 75 mq, solo se al servizio di più di due abitazioni, o ricadenti nelle pertinenze di manufatti a destinazione turistico-produttiva (aziende agrituristiche, centri sportivi, ecc.); non superiori a 40 mq per singole unità immobiliari; tali piscine dovranno essere concepite con forma semplice, fondo realizzato preferibilmente con materiali di colore terrigeno (beige, ocra o marrone) e coticco erboso negli immediati dintorni realizzato con essenze mediterranee, tipo cynodon, agropyron, ecc., costruttivamente simili alle vasche per la raccolta di acqua piovana, denominate comunemente "fogge", tipiche della tradizione della Valle dei Trulli, da disporre in modo da assecondare la trama territoriale determinata dall'orografia e dai muretti a secco".

Osservazione ACCOGLIBILE

Si aggiunge un nuovo comma all'art. 6.4 – Zone A3

6. All'interno delle aree di pertinenza degli edifici classificati A3 (o in assenza di precisi riferimenti fisici, così come definite dal comma 4 dell'art. 6.4), è possibile l'organizzazione degli spazi esterni, così come definito al punto 4.4 delle "4.4.4 Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia".

OSSERVAZIONE N. 2 (Arch. E. Tattoli) - Nuovi interventi nelle zone E3

... omissis ...

Si chiede inoltre, per le stesse motivazioni di cui alla premessa, di esplicitare se l'ultimo periodo dell'art. "4.14 – Zone E3: AREE VINCOLATE", che recita come segue:

"Sono infine consentiti, nel rispetto degli indici e parametri di cui al comma precedente nuovi interventi solo finalizzati alla conduzione del fondo o connessi alle attività produttive agricole, e/o di allevamento

del bestiame previo piani zonali di utilizzazione e/o sviluppo aziendale”, possa essere riferito anche alle attività di agriturismo. In caso contrario si chiede di introdurre questa possibilità, previa verifica di compatibilità paesaggistica, e con le dovute limitazioni normative.

Osservazione NON ACCOGLIBILE

Si premetto che l'attività agrituristica prevede all'interno di una attività agricola già avviata, l'utilizzo di strutture aziendali in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento degli animali (LR 42/2013). Tanto premesso, così come definito dal comma 2 dell'art. 4.9 *“Zone D7: Aree destinate ad attività agrituristica”,* possono essere adibiti ad attività agrituristica *“omissis ...oltre agli immobili ricadenti in zona agricola, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 42 del 13/12/2013 e ss.mm.ii., tutti i fabbricati esistenti classificati “A3” posti in zone “E”, “D6”, “D8”, così come riportati nella tav. 8 “Zone A3 territoriali e individuazione D7””.*

Per cui le NTA di PRG non contemplano la realizzazione di nuove costruzioni da adibire ad attività agrituristica.

OSSERVAZIONE N. 3 (R.T.P. Provincia BAT) - correzione di refuso materiale nell'oggetto della deliberazione

L'oggetto della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 120 del 30 ottobre 2025, avente per oggetto *“Variazione delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Andria, ai sensi dell'art. 12, comma 3 lett. e), lett. e)bis, lett. e)quater, e comma 3-bis, della L.R. Puglia n. 20 del 27/07/2001 e ss.mm.ii.”* riporta un refuso materiale, in quanto non si riscontrano variazioni alle NTA ai sensi dell'art. 12, comma 3, lett. e)quater, bensì ai sensi della lett. e)quinquies della L.R. 20/2001, consistente nell'incremento dell'altezza massima dei fabbricati di nuova costruzione da 15 a 21 m nelle zone C1 e C2.

Quindi si invita a sostituire nell'oggetto della deliberazione le parole *“e)quater”* con le parole *“e)quinquies”*.

Osservazione ACCOGLIBILE

Si accoglie la richiesta di correzione del mero errore materiale riportato nell'oggetto del provvedimento.

L'oggetto della deliberazione di approvazione definitiva sarà, pertanto, il seguente:

“Variazione delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Andria, ai sensi dell'art. 12, comma 3 lett. e), lett. e)bis, lett. e)quinquies, e comma 3-bis, della L.R. Puglia n.20 del 27/07/2001 e ss.mm.ii.. Controdeduzioni alle osservazioni depositate e approvazione definitiva.”

OSSERVAZIONE N. 4 (R.T.P. Provincia BAT) - correzione di refuso materiale riguardante edifici esistenti in zona D5, D6 e D8

Nell'analizzare il testo comparativo allegato alla proposta di deliberazione depositata dal dirigente del Settore presso la segreteria come atto da presentare nella seduta consiliare del 30 ottobre 2025, ci si è resi conto che tra l'adozione (giusta DCC n. 1 del 09/01/2023) e l'approvazione definitiva (giusta DCC n. 40 del 10/07/2023) della variante alle NTA effettuata nell'anno 2023, è stato commesso un errore materiale nel correggere una contraddizione concettuale emersa durante il periodo concesso, ai sensi di legge, per il recepimento delle osservazioni da parte dei cittadini.

Per meglio comprendere la questione, si richiama un passaggio presente nelle premesse a quanto deliberato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10/07/2023 avente per oggetto *“Variazione delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale del **Comune** di Andria, ai sensi dell'art. 12, comma 3 lett. e), lett. e)bis, lett. e)quater, e comma 3-bis, della L.R. Puglia n. 20 del 27/07/2001 e ss.mm.ii. Controdeduzioni alle osservazioni depositate e approvazione definitiva”:*

“Considerato che il testo delle NTA adottate, contiene al comma 15 dell'art. 4.2, un mero refuso “ad eccezione delle attività previste negli artt. 4.3 e 4.4 delle N.T.E.”, riveniente dalla precedente formulazione del testo, che viene eliminato, in quanto in evidente contraddizione con il richiamo allo stesso articolo relativamente alla possibilità di insediamento di tutte le attività produttive nelle Zone D, secondo quanto previsto dalla recente modifica alla L.R. 20/2001”.

Con la variante alle NTA di PRG, ai sensi dell'art. 12 comma 3 lett. e)quater della L.R. Puglia n. 20 del

27/07/2001 (*lettera aggiunta dalla L.R. n. 11/2022, art. 1, comma 1*), fu recepita la possibilità di variare la destinazione d'uso del territorio incluso nei comparti destinati a insediamenti produttivi degli strumenti urbanistici generali vigenti (zone omogenee D), purché rientrante nelle seguenti categorie funzionali: artigianale, commerciale e per la distribuzione, direzionale, nel rispetto degli standard urbanistici previsti dal D.I.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Tale possibilità fu incardinata nel testo delle NTA modificate e allegate alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 09/01/2023 avente per oggetto "*Variazione delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Andria, ai sensi dell'art. 12, comma 3 lett. e), lett. e)bis, lett. e)quater, e comma 3-bis, della L.R. Puglia n. 20 del 27/07/2001 e ss.mm.ii.*" (ADOZIONE), e precisamente al comma 2 dell'art. 4.2 – Zone D: aree per attività secondarie e terziarie. Generalità:

"2. In coerenza con il DPR n.160/2010 art. 1 comma 1 lett.i, e con la L.R. 20/2001 art.12 comma 3 lett. equater, nelle zone D1, D2, D3 e D4, oltre alle destinazioni previste in ciascuna zona, è possibile ubicare insediamenti per la produzione di beni e servizi, purché rientranti nelle seguenti categorie funzionali: artigianale, commerciale e per la distribuzione, direzionale".

La contraddizione di fondo consiste nell'aver riportato, per gli edifici esistenti nelle zone D1, D2, D3 e D4, le limitazioni dettate dal comma 13 dello stesso articolo:

"13. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone D1 – D2 – D3 - D4, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:

- interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali tra quelle sopra citate ai sensi dell'art.23-ter lett. a-bis, b, c, del DPR 380/01, ad esclusione delle attività industriali che non possono insediarsi nelle Zone D2 – D3 – D4, e ad eccezione di quella residenziale. ... omissis";

Nel correggere questa contraddizione, in fase di approvazione definitiva fu cassata la seguente frase nel comma sbagliato, ovvero il comma 15 riguardante, invece, le zone territoriali omogenee D5-D6-D8:

"15. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone D5 – D6 – D8, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:

- interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali sopra citate, ad eccezione delle attività previste negli artt. 4.3 e 4.4 delle N.T.E. (tranne le categorie A2 previste all'art. 33.1 lettera f del Regolamento Edilizio vigente). Sono comunque ammessi alloggi di servizio all'attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.";

col risultato di mantenere la contraddizione di fondo per le zone D1, D2, D3 e D4 e ribaltando, invece, la decisione dell'allora tavolo tecnico costituitosi di prevedere la possibilità per le zone D5, D6 e D8, di mutare la destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari nelle attività previste dalla lettera f dell'art. 33.1 del Regolamento Edilizio vigente, di fatto negandole:

"f. esercizi di vicinato di cui all'art. 16, comma 5, lettera a) della legge regionale 10 aprile 2015, n. 24 (Codice del commercio) e s.m.i., nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443 (Legge quadro per l'artigianato) e s.m.i., dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinante o comunque moleste".

Pertanto, si propone, alla luce anche delle modifiche effettuate allo stesso comma 15 della deliberazione di consiglio comunale oggetto di osservazione, di riscrivere il comma 15 dell'art. 4.2 nel seguente modo:

"15. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone D5 – D6 – D8, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:

- interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali sopra citate, ad eccezione delle attività previste negli artt. 4.3 e 4.4 delle presenti N.T.A., consentendo invece quelle previste dalle categorie A2, ovvero esercizi di vicinato, nonché laboratori per arti e mestieri, di cui all'art. 33.1 lett. f del Regolamento Edilizio vigente. È consentito il mutamento di destinazione a residenziale di fabbricati esistenti ad uso rurale legittimi e/o legittimati regolarmente autorizzati prima dell'entrata in vigore del PRG, con un limite max di superficie lorda pari a 115,00 mq.. Sono comunque ammessi alloggi di servizio all'attività

produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.;

- nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare: le piscine non potranno superare il 30% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a 200 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 60,00;

- interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente”;

mentre, per eliminare la contraddizione di fondo sollevata nella DCC n. 40 del 10/07/2023, rispetto al comma 2 dell'articolo 4.2 per quanto riguarda le zone D1, D2, D3 e D4, eliminando al comma 13 le parole *“ad esclusione delle attività industriali che non possono insediarsi nelle Zone D2 – D3 – D4,”*.

Osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Al comma 13 punto primo dell'art. 4.2 si sostituiscono le parole *“ad esclusione delle attività industriali che non possono insediarsi nelle Zone D2 – D3 – D4,”* con le parole *“così come previsto al comma 2 per le nuove costruzioni”*.

Si riporta il nuovo comma 13 punto primo dell'Art. 4.2:

- **interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali tra quelle sopra citate ai sensi dell'art.23-ter lett. a-bis, b, c, del DPR 380/01, così come previsto al comma 2 per le nuove costruzioni, e ad eccezione di quella residenziale. Sono comunque ammessi uffici/alloggi di servizio all'attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.;**

Al comma 15, invece, si sostituiscono le parole *“sopra citate (tranne le categorie A2 (esercizi di vicinato di cui all'art. 33.1 lettera f del Regolamento Edilizio vigente)”* con le parole *“previste nelle zone territoriali omogenee di riferimento”*.

Si riporta il nuovo comma 15 punto primo dell'Art. 4.2:

- **interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali previste nelle zone territoriali omogenee di riferimento. E' consentito il mutamento di destinazione a residenziale di fabbricati esistenti ad uso rurale legittimi e/o legittimati regolarmente autorizzati prima dell'entrata in vigore del PRG, con un limite max di superficie lorda pari a 115,00 mq.. Sono comunque ammessi alloggi di servizio all'attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.;**

OSSERVAZIONE N. 5 (R.T.P. Provincia BAT) - modifica alle zone C3 residenziali

Si propone di modificare il comma 1 dell'art. 6.12 – Zone C3: zone residenziali estensive, aggiungendo, dopo la parola *“unifamiliari”*, le parole *“e/o bifamiliari”*.

Di conseguenza, così come effettuato per le zone C1 e C2, si propone, altresì, di modificare il parametro edilizio *H – altezza massima* da 9,00 ml a 12,00 ml prevista in tale zona C3, ai sensi dell'art. 12 comma 3 lettera e) quinquies.

Queste modifiche si propongono perché risulta superfluo avere l'altezza massima di m 9,00 per ville unifamiliari, normalmente costituite al più da 2 piani fuori terra (piano terra/rialzato + piano primo) nel caso di tipologia duplex.

In questo modo, proponendo la possibilità di realizzare un'altezza massima di 12 m, si potranno insediare al più due unità familiari su 4 livelli fuori terra (comprensivo del piano terra), consentendo la possibilità di realizzare due duplex sovrapposti.

Osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Al comma 1 dell'art. 6.12 – Zone C3: zone residenziali estensive, si eliminano le parole *“ville unifamiliari”*.

Non si accoglie la richiesta di aumentare l'altezza massima prevista, in quanto nella zona territoriale omogenea è prevista edilizia residenziale rada, che non contempla la possibilità di realizzare

minicondomini residenziali in verticale, nell'ambito dello stesso edificio.

OSSERVAZIONE N. 6 (R.T.P. Provincia BAT) - chiarimenti in merito al comma 3 dell'art. 8.9 – Zona PIP

Si chiede di chiarire se, ai sensi di quanto disposto dal comma 3 dell'art. 8.9:

“3. Le presenti norme si intendono recepite in tutte le disposizioni regolamentari e normative dei piani particolareggiati e/o esecutivi già approvati”

quanto modificato all'art. 4.2 – *Zone D aree per attività secondarie e terziarie: generalità*”, ovvero la possibilità di realizzare, in quota parte rispetto alla volumetria prevista, indifferentemente uffici/alloggi di servizio all'attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq, valga anche per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti già realizzati in zona PIP, lì dove è previsto dal regolamento specifico l'alloggio residenziale di servizio.

Osservazione ACCOGLIBILE

Si chiarisce che il richiamo al comma 3 dell'art. 8.9 consente in tutte le zone D, ove non previsto, e quindi anche in zona PIP, la possibilità di destinare ad uso ufficio, completamente o parzialmente, la superficie prevista per la residenza, sia per le nuove realizzazioni che per gli edifici esistenti. Ciò vale anche in merito alla possibilità di realizzare interventi di cui agli artt. 33.5 – 84 – 86 - 88 del vigente RET.

Il comma 3 dell'art.8.9 è così riscritto:

3. Le presenti norme si intendono recepite in tutte le disposizioni regolamentari e normative dei piani particolareggiati di iniziativa comunale (PIP, PUE via Trani, I24) e/o esecutivi già approvati.

OSSERVAZIONE N. 7 (R.T.P. Provincia BAT) - modifica alle norme generali riguardanti le zone E – Aree produttive primarie

Si propone al comma 6 dell'art. 4.11, di sostituire le parole ***“di quelle a vincolo paesaggistico”*** con le parole ***“delle zone A e B, di cui agli artt. 6 e 7 delle NTA del PNAM, sempre nel rispetto delle linee guida e delle NTA del PPTR”***.

Questa specificazione consente di non creare contrasto con gli interventi previsti dall'art. 8 - *“Zona C: Aree di protezione”* delle NTA del Parco Nazionale dell'Alta Murgia nelle zone C, così come definite.

Osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Al comma 6 e 7 dell'art. 4.11, si sostituiscono le parole ***“con esclusione di quelle a vincolo paesaggistico”*** con le parole ***“(con esclusione di quelle a vincolo paesaggistico di cui al comma 5 dell'art. 4.14, sempre nel rispetto delle NTA del PNAM, delle linee guida e delle NTA del PPTR)”***. I due commi sono così modificati:

6. Nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale (certificato dall'U.P.A.) è consentita nelle zone E1 – E2 – E3 (con esclusione di quelle a vincolo paesaggistico di cui al comma 5 dell'art. 4.14, sempre nel rispetto delle NTA del PNAM, delle linee guida e delle NTA del PPTR), l'edificazione di immobili funzionali alla gestione agronomica del fondo rustico ad uso produttivo, con esclusione delle attività che rivestono carattere industriale che devono essere localizzate in Zona D3, anche attraverso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse, con atto regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente. In tal caso l'immobile dovrà essere ubicato su un'area che rispetta il lotto minimo con un rapporto di copertura massimo del 15% e con la previsione di tettoie pertinenziali nel limite massimo del 50% della superficie coperta dell'immobile.

7. In tutti i casi di interventi ad uso residenziale di nuova costruzione su aree libere o di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione (con esclusione di quelle a vincolo paesaggistico di cui al comma 5 dell'art. 4.14, sempre nel rispetto delle NTA del PNAM, delle linee guida e delle NTA del PPTR), che prevedano premialità volumetriche così come riportate nelle norme regionali e statali (L.R. 13/08 e D.Lgs. 28/2011), in aderenza ai provvedimenti approvati di natura comunale, si intendono recepite le finalità di sostenibilità ambientali e di uso delle energie da fonti rinnovabili, consentendo la deroga ai limiti di densità edilizia di ogni zona,

di cui all'art. 7 del DM 1444/68.

OSSERVAZIONE N. 8 (R.T.P. Provincia BAT) - modifica alle norme generali riguardanti le zone E – Aree produttive primarie

Si propone, al comma 14 dell'art. 4.11, di sostituire la parola "**paesaggistiche**" con le parole "**di cui al comma 5 dell'art. 4.14, sempre nel rispetto delle linee guida e delle NTA del PPTR**".

Questa specificazione consente di non creare contrasto con gli interventi previsti di ristrutturazione dagli elaborati dello scenario strategico "4.4.6. *Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali*" e dalle NTA del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale vigente, restringendo le limitazioni relative alla demolizione e ricostruzione alle aree a vincolo paesaggistico ex lege n.1497/1939 in località Castel del Monte, tipizzate come "zona agricola di salvaguardia del Castello di Federico".

Osservazione ACCOGLIBILE

Al comma 14 punto 1 dell'art. 4.11, si sostituisce la frase "ad esclusione delle zone E3 paesaggistiche" con la frase "**ad esclusione delle zone a vincolo paesaggistico di cui al comma 5 dell'art. 4.14, sempre nel rispetto delle NTA del PNAM, delle linee guida e delle NTA del PPTR**".

Si riporta il comma 14 punto primo dell'art. 4.11 così come modificato:

- **interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., compresa la demolizione e la ricostruzione (ad esclusione delle zone a vincolo paesaggistico di cui al comma 5 dell'art. 4.14, sempre nel rispetto delle NTA del PNAM, delle linee guida e delle NTA del PPTR), a condizione del mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e di materiale dei fabbricati esistenti nel rispetto della tradizione rurale; per tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari compatibili con la zona omogenea di riferimento. Nel caso di cambio ad uso residenziale, la superficie lorda non potrà superare i 115,00 mq.. Sono comunque ammessi alloggi di servizio all'attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.;**

OSSERVAZIONE N. 9 (R.T.P. Provincia BAT) - modifica alle norme generali riguardanti le zone E – Aree produttive primarie

Si propone, al comma 15 dell'art. 4.11, di aggiungere dopo le parole "**minimo m. 10,00;**", le parole "**nel caso in cui è tecnicamente dimostrata l'impossibilità del rispetto di tale limite, è consentito ricostruire a distanza minima non inferiore a m. 5,00**".

Ciò consente di garantire per lotti parcellizzati, aventi prospetti su strada di accesso al terreno agricolo caratterizzati da uno sviluppo lineare ristretto, di demolire edifici esistenti allocati a distanze rispetto al confine di proprietà non regolamentari, e di ricostruirli nel rispetto alle norme civilistiche e/o comunali, senza essere vincolati in tali casi a rispettare la distanza minima di m. 10,00, prescritta per le nuove costruzioni a realizzarsi sui lotti minimi di intervento di 1 ettaro.

Osservazione ACCOGLIBILE

Al di fuori delle aree a vincolo paesaggistico ex lege n.1497/1939 in località Castel del Monte, tipizzate come "zona agricola di salvaguardia del Castello di Federico", così come definite dal comma 5 dell'art. 4.14, per favorire il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente, sarà possibile, nel caso in cui è tecnicamente dimostrata l'impossibilità del rispetto del limite di m. 10,00, ricostruire a distanza minima non inferiore a m. 5,00.

Pertanto, il punto uno del comma 15 dell'art. 4.11, dopo le parole "**minimo m. 10,00;**", si aggiungono le parole "**nel caso in cui è tecnicamente dimostrata l'impossibilità del rispetto di tale limite, è consentito ricostruire a distanza minima non inferiore a m. 5,00**". Il comma è così modificato:

- **Distanza dai confini: minimo m. 10,00; nel caso in cui è tecnicamente dimostrata l'impossibilità del rispetto di tale limite, è consentito ricostruire a distanza minima non inferiore a m. 5,00;**

OSSERVAZIONE N. 10 (R.T.P. Provincia BAT) - Edificazione di immobili funzionali alla gestione agronomica del fondo rustico ad uso produttivo

Nell'art. ART. 4.11 - ZONE E: AREE PRODUTTIVE PRIMARIE: GENERALITÀ, era previsto:

comma 6. L'edificazione di immobili funzionali alla gestione agronomica del fondo rustico ad uso produttivo e di commercio al dettaglio di prodotti tipici nelle zone E1, E2, E3 è consentita anche senza il rispetto del lotto minimo di intervento e delle modalità di asservimento di superfici per ulteriori cubature.

Comma 7. Per quanto attiene le zone A3, l'edificazione ad uso produttivo (annessi agricoli) è consentita nel rispetto dei valori storico-ambientali delle preesistenze, dei valori vegetazionali preesistenti ed in tutti i casi facendo riferimento all'elenco degli edifici censiti nell'ambito comunale (edifici rurali di valenza storico ambientale): in tutti i casi non sono consentite costruzioni in aderenza che modifichino l'assetto planovolumetrico preesistente.

Nel nuovo testo invece, è previsto:

Comma 6. Nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale (certificato dall'U.P.A.) è consentita nelle zone E1 – E2 – E3 (con esclusione di quelle a vincolo paesaggistico), l'edificazione di immobili funzionali alla gestione agronomica del fondo rustico ad uso produttivo, con esclusione delle attività che rivestono carattere industriale che devono essere localizzate in Zona D3, anche attraverso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse, con atto regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente. In tal caso l'immobile dovrà essere ubicato su un'area che rispetta il lotto minimo con un rapporto di copertura massimo del 15% e con la previsione di tettoie pertinenziali nel limite massimo del 50% della superficie coperta dell'immobile.

7. In tutti i casi di interventi ad uso residenziale di nuova costruzione su aree libere o di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, che prevedano premialità volumetriche così come riportate nelle norme regionali e statali (L.R. 13/08 e D.Lgs. 28/2011), in aderenza ai provvedimenti approvati di natura comunale, si intendono recepite le finalità di sostenibilità ambientali e di uso delle energie da fonti rinnovabili, consentendo la deroga i limiti di densità edilizia di ogni zona, di cui all'art. 7 del DM 1444/68.

Si chiede, di modificare la parte del comma 6 “.... *In tal caso l'immobile dovrà essere ubicato su un'area che rispetta il lotto minimo*” con: “.... *In tal caso l'immobile dovrà essere ubicato su un'area anche senza il rispetto del lotto minimo*”.

Tale modifica viene proposta, a nostro parere, perché verrebbe meno il senso dell'agevolazione concessa per l'edificazione funzionale alle attività, consentendo l'accorpamento, anche non in contiguità fisica, di terreni nell'ipotesi in cui nel sito d'intervento proposto non è possibile appunto rispettare il lotto minimo d'intervento di un ettaro in zona agricola. Il tutto per evitare incoerenze con quanto autorizzato in passato.

Osservazione NON ACCOGLIBILE

La modifica alle NTA effettuata in fase di adozione del provvedimento, e riguardante l'inserimento del lotto minimo di intervento di un ettaro di cui trattasi, si è resa necessaria per evitare l'edificazione su piccole particelle di immobili funzionali alla gestione agronomica del fondo rustico ad uso produttivo con un rapporto di copertura non ragionevole, e magari posti in prossimità del centro urbano.

OSSERVAZIONE N. 11 (R.T.P. Provincia BAT) - modifica riguardante le zone B3pr – Zone di recupero

Si propone, al comma 6 dell'art. 6.8, di aggiungere, dopo le parole “**2.000,00 mq**”, le parole “**perimetrati da edificazione esistente, altra tipizzazione urbanistica e strada pubblica,**”.

Tale modifica viene proposta al fine di prevedere tutte le casistiche possibili, così come previsto per le zone D al comma 9 dell'art. 4.2.

Si consiglia, altresì di cassare la parola “**metà**” nella frase “**pertinente metà sede stradale**” e rettificare il riporto della dicitura degli indici IF e IT.

Osservazione ACCOGLIBILE

Al fine di semplificare e snellire le procedure di intervento per le zone B3 di recupero, si accoglie la proposta di modifica, e pertanto, il comma 6 dell'art. 6.8 viene così riscritto:

6. In dette zone è consentito l'intervento edilizio con il Permesso di costruire convenzionato per lotti e aree libere di superficie non superiore a 2.000,00 mq perimetrati da edificazione esistente,

altra tipizzazione urbanistica e strada pubblica, e che, pur prospettando su strada pubblica, non abbiano una contiguità con la restante area libera della maglia superiore a ml 12,00, secondo le seguenti modalità:

- obbligo [considerata la loro esiguità e inutilizzabilità pubblica] della monetizzazione delle aree a standard, calcolate secondo il DM 1444/68, le cui somme saranno dalla P. A. riservate all'acquisto di U.S. in un ragionevole bacino di utenza, salvo che le aree a standard calcolate siano superiori a mq. 400,00;
- cessione delle pertinenti sedi stradali (se non già effettuato). Ai fini dell'invarianza del carico urbanistico insediabile alla superficie di intervento si applicherà il R.E.C. e l'I.T. di 1,50 mc/mq (comprendendo quindi la pertinente sede stradale). In mancanza si farà riferimento all'I.F., calcolato nel rispetto dei parametri definiti dalla Tab. "L" della l. r. n. 6/1979.

OSSERVAZIONE N. 12 (R.T.P. Provincia BAT) - modifica alle norme generali riguardanti le zone C – Disposizioni generali

Si propone di aggiungere il seguente comma finale all'art. 4.2:

"12. In dette zone è consentito l'intervento edilizio con il Permesso di costruire convenzionato per lotti e aree libere di superficie non superiore a 2.000,00 mq perimetrati da edificazione esistente, altra tipizzazione urbanistica e strada pubblica, e che, pur prospettando su strada pubblica, non abbiano una contiguità con la restante area libera della maglia superiore a ml 12,00, secondo le seguenti modalità:

- *obbligo [considerata la loro esiguità e inutilizzabilità pubblica] della monetizzazione delle aree a standard, calcolate secondo il DM 1444/68, le cui somme saranno dalla P. A. riservate all'acquisto di U.S. in un ragionevole bacino di utenza, salvo che le aree a standard calcolate siano superiori a mq. 400,00;*
- *cessione delle pertinenti sedi stradali (se non già effettuato). Ai fini dell'invarianza del carico urbanistico insediabile alla superficie di intervento si applicherà il R.E.C. e l'IT di zona (comprendendo quindi la pertinente sede stradale). In mancanza si farà riferimento all'IF, calcolato nel rispetto dei parametri definiti dalla Tab. "L" della l. r. n. 6/1979".*

Questo per consentire la possibilità di intervenire nelle maglie inficiate da edilizia spontanea, come avviene per le B3 di recupero.

Osservazione NON ACCOGLIBILE

Si ritiene di non accogliere la proposta di modifica, in quanto la zona C è soggetta a pianificazione di secondo livello, ed è stata già stata prevista, per le zone C1 e C2, la possibilità di suddivisione della maglia in ambiti di intervento. La proposta snaturerebbe del tutto una corretta pianificazione di tali zone.

OSSERVAZIONE N. 13 (R.T.P. Provincia BAT) - specificazione sul concetto di strada urbanizzata

Si propone in tutte le zone omogenee per cui è prevista la possibilità di intervenire a certe condizioni con il Permesso di Costruire Convenzionato, anziché con uno strumento urbanistico attuativo, di aggiungere alle parole "**strada pubblica**" le parole "**, oppure strada ad uso pubblico (da intendersi già denominata e dotata di urbanizzazioni primarie: acquedotto, fognatura nera e illuminazione pubblica)**".

Tale proposta viene effettuata per prendere atto che, di fatto, in zona B3pr e in quelle zone C e D dove le strade, sebbene urbanizzate in passato, risultano ancora in capo ai proprietari degli edifici prospicienti, e solo in rarissimi casi già cedute.

Tale circostanza frena di fatto ogni possibilità di intervento per quei proprietari di suoli che, non avendo negli anni edificato spontaneamente, risultano privati della possibilità di sfruttare la potenzialità edificatoria prevista sui propri lotti, anche per l'impossibilità tecnica di presentare un piano attuativo esecutivo di qualsiasi natura, costretti a versare tributi locali per la classificazione di area edificabile.

Osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Si ritiene di accogliere la proposta di modifica, adeguando l'art. 4.2 comma 9 per le zone D, l'art. 6.8 comma 6 per le zone B3 di recupero; tanto perché si è riscontrata la difficoltà operativa di intervenire con Permesso di Costruire Convenzionato per l'impossibilità di rispettare la condizione di strada pubblica.

Pertanto, dopo le parole “strada pubblica” si aggiungono le parole “, oppure strada ad uso pubblico (da intendersi già denominata e dotata, ovvero a realizzare, di urbanizzazioni primarie: acquedotto, fognatura nera e illuminazione pubblica)”.

Si riporta il nuovo comma 9 dell'Art. 4.2:

9. Sono ammessi, con permesso di costruire convenzionato, ambiti minimi di intervento inferiori a 10.000,00 mq in caso di lotti residuali perimetrati da edificazione esistente, altra tipizzazione urbanistica e strada pubblica, oppure strada ad uso pubblico (da intendersi già esistente e denominata, ovvero a realizzare a cura e spese dei proponenti, e dotata di urbanizzazioni primarie: acquedotto, fognatura nera e illuminazione pubblica).

Si riporta in nuovo comma 6 dell'Art. 6.8:

6. In dette zone è consentito l'intervento edilizio con il Permesso di costruire convenzionato per lotti e aree libere di superficie non superiore a 2.000,00 mq pubblico (da intendersi già esistente denominata, ovvero a realizzare a cura e spese dei proponenti, e dotata o a dotarsi di urbanizzazioni primarie: acquedotto, fognatura nera e illuminazione pubblica) e che, pur prospettando su strada pubblica o a uso pubblico, non abbiano una contiguità con la restante area libera della maglia superiore a ml 12,00, secondo le seguenti modalità:

- 1. obbligo [considerata la loro esiguità e inutilizzabilità pubblica] della monetizzazione delle aree a standard, calcolate secondo il DM 1444/68, le cui somme saranno dalla P. A. riservate all'acquisto di U.S. in un ragionevole bacino di utenza, salvo che le aree a standard calcolate siano superiori a mq. 400,00;**
- 2. cessione delle pertinenti metà sedi stradali (se non già effettuato). Ai fini dell'invarianza del carico urbanistico insediabile alla superficie di intervento si applicherà il R.E.C. e l'I.f.t. di 1,50 mc/mq (comprendendo quindi la pertinente metà sede stradale). In mancanza si farà riferimento all'I.F., calcolato nel rispetto dei parametri definiti dalla Tab. “L” della l. r. n. 6/1979.**

OSSERVAZIONE N. 14 (R.T.P. Provincia BAT) - chiarimenti sulla modifica riportata agli spazi interni all'art. 6.5 – Zone B

All'art. 6.5 – Zone B: Disposizioni generali è stato introdotto il seguente nuovo comma:

“18. Negli interventi di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, si specifica:

- gli spazi interni (chiostre, cortile, patio) posizionati sul confine con altra proprietà, dovranno essere chiusi sull'intero perimetro;

- ...omissis...”.

Il punto del comma aggiunto sottintende l'obiettivo di evitare future rivendicazioni di diritto di affaccio su altra proprietà confinante. Tale tema è stato discusso durante i lavori del tavolo tecnico, non tanto per quanto riguarda le nuove realizzazioni, ma per quanto riguarda gli spazi interni agli edifici realizzati nel secolo scorso con il lato confinante con altra proprietà completamente aperto, per la possibilità concessa dal regolamento edilizio di poter lasciare aperto 1/4 del perimetro dello stesso.

La questione merita particolare attenzione, in quanto negli anni sono stati rivendicati diritti civilistici di affaccio da vani finestre poste a distanza dal confine inferiore ai minimi regolamentari fissati dalle NTA di PRG, soprattutto in zona B1-2.

La proposta dell'ufficio rischia però di essere gravosa da un lato, sia in termini economici che in termini di sicurezza statica, rispettivamente per spreco di volumetria edificabile e per la necessità di dover prevedere una struttura adeguata tale da irrigidire il pannello murario posto al confine di proprietà, soprattutto nel caso di ampi cortili, per altezze che potrebbero raggiungere i 21 m previsti; e dall'altro per il fatto che, proprio in quelle situazioni pocanzi descritte, risulta impedita la chiusura della chiostre o cortile sul confine di proprietà, proprio per la presenza di servitù di affaccio rivendicate dalle proprietà confinanti.

Analizziamo i vari articoli disciplinanti le chiostre e i cortili, riportati nei vari regolamenti edilizi comunali:

Art. 62

(Regolamento Edilizio deliberato, approvato e poi omologato)

dal Ministero dei LL.PP. il 10/03/1934, n. 1511)

Quando cortile e chiostrina si costruiscono su confine di altre proprietà, i computi si eseguono supponendo costruito, sui lati di confine, un muro della massima altezza consentita in rapporto alla corrispondente larghezza stradale, a norma dell'art. 52 (...omissis...).

Art. 59

Cortile o chiostrina a confine con altra proprietà

(Regolamento Edilizio approvato D.C.C. n. 357 del 20/11/1967 e n. 360 del 27/11/1967)

I computi previsti nei due articoli precedenti (...omissis...), quando cortile e chiostrina siano a confine con proprietà limitrofe, debbono farsi supponendo sempre esistente un muro pari ai 4/5 dell'altezza calcolata a norma dell'art. 37 (...omissis...).

Art. 3 – Parametri edilizi e urbanistici

21) – Spazi interni agli edifici

(Regolamento Edilizio di PRG approvato in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995)

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro (...omissis...).

82. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

(Regolamento Edilizio approvato con D.Comm. Straord. n. 31 del 12/12/2019, assunta con i poteri del CC)

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza pari o superiore ai 3/4 del perimetro (...omissis...).

Si evince, per cui, la possibilità concessa ai progettisti nei decenni scorsi di rappresentare gli spazi interni alle costruzioni aperte sul perimetro, al confine con altra proprietà, ma verificandoli dimensionalmente considerando tale parete virtualmente chiusa; e pertanto, alla luce di ciò, per tale circostanza non dovrebbe configurarsi alcun diritto di affaccio futuro, a danno della proprietà confinante, visto e considerato che all'interno di tali spazi non posso affacciarsi vani abitabili, ma solo servizi.

Si propone, pertanto, di modificare il punto del comma 18 nel seguente modo:

- per gli spazi interni (chiostrine, cortile, patio) è facoltà poter lasciare aperto 1/4 del perimetro posizionato sul confine con altra proprietà. La verifica dimensionale della superficie calpestabile rispetto all'altezza delle pareti prospicienti, così come prescritta dal Regolamento Edilizio vigente, dovrà essere eseguita supponendo virtualmente costruiti, sui lati di confine con altre proprietà, muri della massima altezza dell'edificio progettato, in rapporto alla corrispondente larghezza stradale. In nessun caso questa facoltà potrà costituire per i proprietari del fabbricato a edificarsi, attuali e futuri, diritti civilistici di affaccio rispetto alla proprietà confinante, garantendo per la stessa la possibilità di edificare in aderenza;

- in fase di progettazione di nuovi edifici o in demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, gli spazi interni (chiostrine, cortile, patio) presenti negli edifici confinanti e aperti sul lato di confine, qualora caratterizzati da una normale rispetto al confine di proprietà inferiore alla distanza minima dal confine prevista dalle NTA, sono da intendersi virtualmente chiusi e non potranno costituirsi diritti di affaccio, a danno della proprietà proponente il nuovo intervento di edificazione, che potrà effettuarsi in aderenza al confine di proprietà;

Osservazione NON ACCOGLIBILE

Si ritiene di non accogliere la proposta di modifica, in quanto non risultano garantiti i diritti dei terzi, evitando così il sorgere di contenziosi civilistici tra proprietà private.

OSSERVAZIONE N. 15 (R.T.P. Provincia BAT) - chiarimento relativo demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

Si consiglia, in tutte le zone ove è prevista la destinazione residenziale, di inserire il seguente comma in riferimento alla possibilità di demolire e ricostruire opifici produttivi esistenti, con mutamento di destinazione d'uso a residenziale:

x. Nel caso di demolizione e ricostruzione di opifici produttivi con mutamento di destinazione d'uso a residenziale di edifici esistenti, legittimi e/o legittimati, in loco o con delocalizzazione

volumetrica, ai sensi di normative statali e/o regionali, il massimo volume da ricostruire, al netto di eventuali premialità volumetriche concesse, dovrà calcolarsi moltiplicando la superficie coperta dell'edificio demolito per un'altezza virtuale massima di m 3,50, qualora l'altezza esistente superi tale limite dimensionale.

La proposta viene effettuata al fine di scongiurare effetti speculativi ed eccessivo carico urbanistico aggiuntivo, correlato agli interventi di riqualificazione ambientale, urbana e di rigenerazione urbana.

Osservazione ACCOGLIBILE

Si ritiene di accogliere la proposta di modifica, al fine di evitare speculazioni edilizie ed eccessivi ed imprevedibili incrementi di carico urbanistico.

Pertanto, negli articoli disciplinanti le zone territoriali omogenee in cui è prevista la residenza (B, B3r, C, C di PdF, D5, E), nei casi di demolizione e ricostruzione e/o di delocalizzazione, si aggiunge il comma proposto.

Art. 4.7 comma 6

Art. 4.11 comma 18

Art. 6.5 comma 19

Art. 6.7 comma 6

Art. 6.8 comma 13

Art. 6.9 comma 12

Nel caso di demolizione e ricostruzione di opifici produttivi con mutamento di destinazione d'uso a residenziale di edifici esistenti, legittimi e/o legittimati, in loco o con delocalizzazione volumetrica, ai sensi di normative statali e/o regionali, il massimo volume da ricostruire, al netto di eventuali premialità volumetriche concesse, dovrà calcolarsi moltiplicando la superficie coperta dell'edificio demolito per un'altezza virtuale massima di m 3,50, qualora l'altezza esistente superi tale limite dimensionale.

OSSERVAZIONE N. 16 (R.T.P. Provincia BAT) - proposta relativa al recepimento dei regolamenti vigenti per case funerarie

Si consiglia, in tutte le zone ove è prevista l'applicazione della Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41 del 24/07/2020, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, ovvero le zone **"B3 di recupero", "C", "D2" e "D5"**, il seguente comma:

x. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti, legittimi e/o legittimati, è consentito insediare le attività previste ai sensi della D.Comm.Straord. n. 41 del 24/07/2020, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, in applicazione del R.R. 11 marzo 2015, n. 8 e ss.mm.ii..

La proposta viene effettuata al fine di regolamentare la disciplina relativa all'allocazione e dotazione delle sale di commiato e case funerarie nel territorio comunale.

Osservazione ACCOGLIBILE

Si ritiene di accogliere la proposta di modifica, al fine di allineare le NTA di PRG alle disposizioni concesse dalla delibera commissariale richiamata. In particolare, in allineamento con la citata deliberazione, si precisa che nelle zone B3 di recupero, C, D2 e D5, è prevista sia la nuova costruzione che il cambio d'uso di immobili esistenti, mentre nella fascia di rispetto cimiteriale, è possibile il solo cambio d'uso di immobili esistenti. In tutti i casi vige la condizione che gli immobili utilizzati per tali attività siano di tipologia isolata.

Art. 4.4 comma 10 – Zone D2

Art. 4.7 comma 7 – Zone D5

Art. 6.8 comma 14 – Zone B3r

Art. 6.9 comma 13 – Zone C

In tale zona è possibile insediare case funerarie e case di commiato prevedendo sia la possibilità di nuova costruzione che il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti,

legittimi e/o legittimati, secondo quanto previsto nella Delibera di Commissario Straordinario n. 41 del 24/07/2020, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, in applicazione del R.R. 11 marzo 2015, n. 8 e ss.mm.ii.

OSSERVAZIONE N. 17 (R.T.P. Provincia BAT) - edifici A3 in merito all'adeguamento del PRG al PPTR

Considerato che gli immobili classificati A3 dal vigente PRG rientrano tra le *“Componenti culturali insediative”* di cui alla Variante di Adeguamento del PRG al PPTR, in corso di approvazione, quindi soggette alle norme di salvaguardia di cui al punto 14.6 delle NTA, allo scopo di uniformare l'applicazione di dette norme a tutti i beni rientranti nel relativo elenco della variante di adeguamento (alcune rientrano infatti nelle A3 di PRG ed altre no) ed allo scopo di semplificare e chiarire le norme applicative, si chiede di riportare nelle NTA di PRG, all'art. 6.4 in coda al comma 4, la seguente precisazione:

“All'interno di detti perimetri sono consentiti gli interventi previsti dalla variante di adeguamento del P.R.G. al P.P.T.R., di cui all'art. 14.6 “Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative” delle NTA della stessa variante”.

Osservazione NON ACCOGLIBILE

Si ritiene di non accogliere l'osservazione in quanto relativa alla procedura di Variante di Adeguamento del PRG al PPTR, in corso di approvazione.

OSSERVAZIONE N. 18 (R.T.P. Provincia BAT) - edificazione in aderenza al confine di proprietà in zona D1

Nelle zone D1 si chiede di consentire costruzioni sul confine anche in assenza di fabbricati preesistenti sullo stesso, previo accordo tra i proprietari confinanti, così come consentito nei PIP e nel PUE di via Trani. Questo per impedire che, nel caso di larghezze ridotte dei lotti, a volte per motivi indipendenti dalle scelte progettuali, si potrebbe avere una limitazione eccessiva della larghezza del capannone.

Pertanto, all'art. 4.3, comma 5, al parametro *“Dc - distanza dai confini”*, dopo le parole *“in aderenza”* cancellare le parole *“in caso di preesistenze sul confine”* ed aggiungere *“previa scrittura privata tra i proprietari dei lotti confinanti regolarmente trascritta”*.

Osservazione ACCOGLIBILE

Si modifica il comma 5 dell'art. 4.3 – parametro distanza dai confini:

Dc – distanza dai confini pari a 5 m., ovvero in aderenza in caso di preesistenza sul confine o previa scrittura privata regolarmente trascritta o atto pubblico tra i proprietari dei lotti confinanti.

Il riferimento al PIP e al PUE di via Trani non è pertinente, in quanto trattasi di norme di piani esecutivi.

OSSERVAZIONE N. 19 (R.T.P. Provincia BAT) - reperimento delle aree a standard

In tutti i casi in cui è necessario reperire aree a standard per i cambi di destinazione d'uso, è necessario specificare quale destinazione urbanistica debbano avere dette aree da reperire.

Si propone, inoltre, di modificare il raggio entro cui reperire dette aree da 200 m. a 500 m.

Osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Si ritiene di non specificare la destinazione urbanistica che debbano avere le aree a standard da reperire, in quanto è facoltà dell'amministrazione pubblica definirne la stessa, in base all'interesse pubblico in merito allo sviluppo futuro della città. Peraltro i servizi pubblici o di pubblica utilità possono essere realizzati anche in aree a diversa destinazione.

Si accoglie invece la modifica in merito al raggio entro cui reperire dette aree, di cui all'art. 5.1 comma 5, modificando il raggio entro cui reperire gli standard da 200 a 500 m.

OSSERVAZIONE N. 20 (R.T.P. Provincia BAT) - riduzione del lotto minimo di intervento in zona D2

Allo scopo di facilitare la disponibilità di aree in zona adiacente ai PIP già urbanizzate, con un notevole vantaggio per la collettività e per l'amministrazione che ottimizzerebbe così i costi sostenuti per l'urbanizzazione di dette aree, si propone di ridurre la superficie minima dell'ambito in tali zone a 5.000 mq, anziché 10.000 mq come nelle zone D1, in considerazione anche della superficie del lotto minimo che in zona D2 è di 1.000 mq a fronte dei 2.000 mq che è in zona D1.

In alternativa in dette zone D2 adiacenti ai PIP e quindi già urbanizzate si potrebbe consentire l'intervento attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Osservazione NON ACCOGLIBILE

Si ritiene non opportuna la riduzione dell'ambito.

Con riferimento al Permesso di Costruire Convenzionato, si specifica che le condizioni per la sua applicazione in zona D2 sono dettate dall'art. 4.2 comma 9.

OSSERVAZIONE N. 21 (R.T.P. Provincia BAT) - rapporto H/L in zona B3 di recupero

Così come modificato nelle zone B1-2, B3-4-5, nell'ottica di riduzione di consumo di suolo, si propone di modificare anche all'art. 6.8 "*Zone B3: Zone di recupero*", il parametro H/L. Per cui al comma 3, modificare il parametro H nel seguente modo:

H - **altezza massima**: max 15 metri e comunque non superiore al rapporto **H/L = 1,5** ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml 8,00;

Osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Si ritiene non necessario aumentare il rapporto H/L in zona B3 di recupero, per il basso indice di edificabilità territoriale della zona. Si accoglie invece la modifica del rapporto per le zone B3-4-5 di cui all'art. 6.6 bis,; il parametro dell'altezza H assumerà la stessa definizione dell'art. 6.6.

Art. 6.6 bis comma 2 parametro H

H altezza massima: max 21,00 ml e comunque non superiore al rapporto H/L = 1,5, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml 8,00. È consentita la costruzione terrazzata ai piani superiori oltre il piano terra a condizione che lo stesso sia posizionato interamente a filo strada, anche a porticato. L'altezza complessiva del fabbricato (somma delle altezze del fronte principale e dei fronti arretrati) si calcolerà nella misura di 1,5 x L (somma della larghezza stradale e degli arretramenti), purché gli arretramenti non siano inferiori a m 5,00 ognuno. Sulla parte terrazzata è consentito solo lo sporto di balconi ai piani superiori per un massimo di 1,50 m..

OSSERVAZIONE N. 22 (R.T.P. Provincia BAT) - reperimento delle aree a standard nelle zone B3 di recupero

Nelle zone B3 di recupero, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del DM 1444/1968, dopo le parole "**US = 18 mq/ab.**" aggiungere le parole "**Le aree a ciò destinate saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva**".

Osservazione NON ACCOGLIBILE

Si premette che l'art. 4 del DM 1444/68, consente nelle zone B di completamento la valutazione in misura doppia in relazione alla densità edilizia e alla presenza in queste di servizi. Di conseguenza, si ritiene non applicabile il riferimento dell'art. 4 per le zone B3 di recupero, impropriamente definite zone B, ma da assimilare a zone C interessate da edilizia spontanea, e pertanto da pianificarsi con il reperimento delle aree a standard così come definito per le zone di espansione.

OSSERVAZIONE N. 23 (R.T.P. Provincia BAT) - edifici esistenti a cavallo del limite tra due zone urbanistiche

Nel caso di edifici esistenti alla data dell'approvazione del PRG ricadenti a cavallo del limite tra due zone territoriali omogenee di PRG, si propone di chiarire che l'intero edificio sia ricadente nella zona territoriale omogenea più favorevole per il cittadino.

Osservazione NON ACCOGLIBILE

Non è possibile accogliere tale chiarimento, in quanto costituisce variante tecnica al PRG, determinandosi un aumento della densità edilizia per l'area di sedime della porzione di fabbricato a cui si intenderebbe attribuire la zona urbanistica più favorevole al cittadino. Non si esclude, per lo stesso, la possibilità di ricorrere alla richiesta di ritipizzazione dell'area, secondo le procedure dettate dalle norme regionali in materia.

Vista, in sintesi, la L.R. 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), così come modificata dall'art. 120 della L.R. n. 42/2024 che, all'art. n. 12, comma 3, lett. e), recita:

"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), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge 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

e-bis) modifiche delle perimetrazioni o suddivisioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10), di cui all'articolo 51 della l.r. 56/1980 o di cui all'articolo 14 della l.r. 20/2001, nonché modifiche delle unità di minimo intervento, che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico;

e-quater) variazione della destinazione d'uso del territorio incluso nei comparti destinati a insediamenti produttivi degli strumenti urbanistici generali vigenti (zone omogenee D), purché rientrante nelle seguenti categorie funzionali: artigianale, commerciale e per la distribuzione, direzionale. In sede di pianificazione attuativa dovrà essere assicurata, in relazione alle attività da insediare, la dotazione di aree a standard di cui all'articolo 5 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);

e-quinquies) aumento una tantum dell'altezza massima delle zone C degli strumenti urbanistici generali non ancora attuate fino a un massimo del 50 per cento dell'altezza massima prevista dallo strumento urbanistico vigente, nel limite di due piani aggiuntivi aventi cadauno altezza massima di tre metri, e comunque non oltre i limiti fissati dall'articolo 41 quinquies comma 6 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), introdotto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), nel rispetto delle volumetrie consentite dallo strumento urbanistico vigente, al fine di ridurre il consumo di suolo con aree permeabili o incrementare gli spazi pubblici a verde previsti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), a condizione che la zona C variata non risulti contigua o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A e non ricada in aree interessate dalla presenza di beni paesaggistici o ulteriori contesti paesaggistici di cui all'articolo 38 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e che, fermo restando il rispetto delle quantità minime destinate agli spazi pubblici e ad attività collettive previste dal d.m. 1444/1968, le aree liberate per effetto della concentrazione volumetrica restino libere da edificazione e siano destinate a verde;"

Vista la L.R. n. 20 del 20/07/2001 che, all'art. n. 12, comma 3-ter, recita:

"Le deliberazioni motivate del consiglio comunale unitamente agli strumenti urbanistici generali vigenti, come variati ai sensi del comma 3 o come modificati ai sensi del comma 3-bis, vengono trasmesse alla

competente struttura regionale, la quale provvede a renderli accessibili attraverso il SIT, secondo le modalità definite dall'articolo 24";

Vista la L.R. n.11 del 18 maggio 2017, come modificata dalla L.R. n.46 del 27 novembre 2017, che all'art. 2 comma 5, recita testualmente: *"I comuni possono procedere altresì all'adeguamento delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti alle definizioni uniformi, mantenendone invariate le previsioni dimensionali. La deliberazione del consiglio comunale non costituisce variante urbanistica e deve essere trasmessa alla competente struttura regionale ai fini della pubblicazione nel Sistema informativo territoriale regionale (SIT)";*

Visto il 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. statuisce:

7.2 Per i seguenti piani urbanistici comunali si ritengono assolti gli adempimenti in materia di VAS, fatto salvo il rispetto delle specifiche condizioni contenute in ciascun punto, in esito alla conclusione della procedura disciplinata al comma 7.4:

a) modifiche ai piani urbanistici comunali, che si riferiscono a:

... (omissis) ...

V. 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, nonché modifiche ai piani urbanistici comunali derivanti dall'applicazione della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36 in attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fermo restando il rispetto delle condizioni definite dalla lettera c) del presente comma per le modifiche che contemplano interventi di ristrutturazione urbanistica";

Accertato che:

- le modifiche sopra descritte si possono collocare tra le ipotesi previste dall'art. 12, comma 3 della L.R. n. 20/2001 ed ss.mm.ii.;
- la variazione in oggetto non andrà ad alterare il dimensionamento del vigente PRG, nè gli elaborati cartografici;
- le modifiche di cui trattasi non richiedono l'applicazione delle disposizioni previste per le varianti agli atti costituenti il P.R.G. ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80;
- gli atti di modifica ed integrazione saranno depositati presso la Segreteria Comunale ed inviati per conoscenza alla Regione;

Dato atto che sono stati espletati gli obblighi in materia 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. 7 *"Registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS"*, comma 7.2 lettera a) punto V, prevede l'esclusione per le modifiche effettuate, e pertanto 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. 124224 del 02/12/2025;

Ritenuto che:

- ogni modifica e variazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) deve rinvenire da una esigenza di particolare ed evidente ragione di interesse pubblico, coerente con i principi di buon andamento, imparzialità, trasparenza e tutela dell'assetto urbanistico generale del territorio comunale, trattandosi di norme che debbono attribuire certezza alle disposizioni a cui fanno affidamento i cittadini e i professionisti nell'espletamento dei propri diritti;
- le modifiche, così come proposte, sono conformi alle esigenze urbanistiche ed edilizie da soddisfare;

Visto il T.U.E.E.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";

Visto l'art. 12, comma 3 della L.R. n. 20/2001 ed ss.mm.ii. "Norme generali di governo e uso del territorio".

Visto il Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. 18 maggio 2017, n. 11;

Vista la L.R. 14 dicembre 2012, n. 44 – Procedimenti VAS;

Visto il R.R. n. 18 del 9 ottobre 2013, Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44;

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;

Tutto ciò premesso, il Consiglio Comunale,

DELIBERA

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

1. **di CONTRODEDURRE** alle osservazioni sopra richiamate, come puntualmente riportato nella narrativa;
2. **di APPROVARE** definitivamente il nuovo testo delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, allegato "1", facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 12, comma 3 della L.R. 20/2001;
3. **di DARE ATTO** che la variazione normativa proposta non comporta modificazioni al dimensionamento dello strumento urbanistico generale, oltre che modificazioni di carattere cartografico;
4. **di DARE ATTO** che la presente variazione non costituisce variante urbanistica ai sensi dell'art. 12, comma 3 della L.R. 20/2001;
5. **di DARE ATTO** che la presente variazione viene proposta anche ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n.11 del 18 maggio 2017, come modificata dalla L.R. n.46 del 27 novembre 2017;
6. **di DARE ATTO** che sono stati espletati gli obblighi in materia di VAS sul provvedimento in argomento, adempimenti conclusi con l'esclusione della VAS, giusta nota emessa dalla Regione Puglia – Servizio VAS, avente prot. 124224 del 02/12/2025;
7. **di TRASMETTERE**, ai sensi dell'art. n. 12, comma 3-ter della L.R. n. 20/2001, la presente deliberazione unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione così come variate, alla competente struttura regionale, la quale provvede a renderli accessibili attraverso il SIT;
8. **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;
9. **di DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

DECISIONE DEL CONSIGLIO

Il Presidente

Il Segretario Generale

I Consiglieri