



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
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).*

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

Cordialità.

IL DIRIGENTE
Arch. Pasquale Antonio Casieri

COMUNE DI ANDRIA
Protocollo Generale della Città' di Andria
Protocollo N.0044578/2025 del 24/04/2025



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).

Fogli aggiunti n. _____

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

Visto: per presa visione l'Assessore

Anna Maria Curcuruto
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 _____

COMUNE DI ANDRIA
Protocollo Generale della Città' di Andria
Protocollo N. 0044578/2025 del 24/04/2025

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;
- con Determinazione Dirigenziale n. 4547 del 09/12/2024, il Comune di Andria ha dato avvio del procedimento per l'adeguamento del vigente PRG al PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015, con l'attivazione delle procedure per recepire le indicazioni di cui all'art. 12 della L.R. n. 20/2001;
- il Comune di Andria, con quest'ultimo provvedimento e con la revisione delle NTA, 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;
- con tale norma, che si pone come una risposta alle finalità della L.R. n. 21/2008, la Regione Puglia ha inteso disciplinare gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia), al fine di promuovere il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché allo scopo di incentivare gli interventi di edilizia residenziale sociale, oppure gli ambiti soggetti a specifiche limitazioni o prescrizioni diverse rispetto a quelle già previste dagli strumenti urbanistici vigenti;
- l'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 dispone quanto segue: "*d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.....*";
- al fine di perseguire tali obiettivi, tale norma regionale riconosce 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 di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a);
- la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a);
- tale norma riconosce incentivi volumetrici anche per la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. 380/2001, che prevedono la delocalizzazione negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera b), delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 5, comma 1, lettere g), h), i), j), k) ed l);
- gli incentivi volumetrici sopra richiamati, possono essere concessi una tantum e non possono superare i seguenti limiti:
 - a) il 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 300 metri cubi, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;
 - b) il 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), che non comportano la modifica della destinazione d'uso;
 - c) il 35 per cento della volumetria complessiva per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;
 - d) il 35 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), che non comportano la modifica della destinazione d'uso;
 - e) il 35 per cento della volumetria complessiva per gli interventi di delocalizzazione all'interno degli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera b), delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 5, comma 1, lettere g) h), i), j), k) ed l) aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;

Dato Atto altresì che:

- per la realizzazione degli interventi di ampliamento, l'art. 3 della L.R. n.36/2023 rubricato "*Condizioni per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia*", attribuisce all'ente locale la facoltà di derogare ai limiti di distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente, purchè gli stessi interventi siano realizzati in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento all'edificio - fermo restando il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dal DM 1444/68 (art. 3 comma 2 lett. a);
- per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, la norma consente la possibilità di derogare ai limiti di densità edilizia di cui all'articolo 7 del DM 1444/68, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2 bis del DPR 380/01 e ss.mm.ii.;
- nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica con delocalizzazione delle volumetrie rivenienti dalla demolizione e ricostruzione degli edifici all'interno degli ambiti di ricollocazione appositamente individuati, la norma consente la possibilità di derogare all'indice di edificabilità della zona di ricollocazione;
- l'art. 3 comma 2 lett. e) della predetta L.R. prescrive 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;
- l'art. 3 comma 6 della predetta L.R. prescrive che in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla L. 122/89, da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale, il Comune può prevedere la monetizzazione di dette aree;

Considerato che l'istruttoria parte integrante del presente provvedimento, ha rappresentato compiutamente l'attuale quadro tecnico-giuridico ed amministrativo, evidenziando la possibilità di rendere maggiormente attuabile la predetta legge ed agevolarne il raggiungimento delle finalità, tese al sostegno dell'attività edilizia

e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio residenziale esistente ed alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, nell'intento di ridurre progressivamente il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono degli ambiti urbanizzati e contribuire al contenimento del consumo di suolo, all'adattamento ed alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana;

Tenuto conto che la L.R. 36/2023, all'art.4 dispone che il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'articolo 2, è subordinato all'approvazione di una deliberazione del Consiglio Comunale 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), supportata da perimetrazione, effettuata sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti, che individui gli ambiti edificati in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e agli usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti; nell'individuazione di detti ambiti, i Comuni possono fare riferimento al Documento programmatico di rigenerazione urbana di cui all'articolo 3 della legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 (Norme per la rigenerazione urbana) oppure al Documento programmatico preliminare o al PUG di cui alla l.r. 20/2001, ove detti strumenti hanno individuato ambiti edificati che necessitano di interventi di rigenerazione urbana;

Considerato che il Comune di Andria, con Deliberazione di C.C. n.55 del 04/07/2011, ha approvato il Documento programmatico di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 21/2008, 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, si rende necessario adottare un provvedimento consiliare che individui gli ambiti edificati in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla L.R. 36/2023;

Dato atto che, in generale, si è proceduto ad un'analisi dell'edificato e delle aree annesse rispettando i principi e gli obiettivi di riqualificazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente al fine di migliorarne la qualità architettonica e ambientale dello spazio abitabile, aumentare la sicurezza statica e igienico funzionale e le prestazioni energetiche dei manufatti, favorire la riqualificazione ambientale paesaggistica ed architettonica del tessuto edificato, contribuire alla riduzione dei cambiamenti climatici e favorire un rilevante risparmio energetico;

Ritenuto, pertanto, ai fini dell'applicazione della L.R. 36/2023 e ss.mm.ii., e rispetto alla strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Andria, provvedere a:

1) **individuare** come 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), oltre alle zone agricole "E", ove promuovere l'applicazione della disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia, declinati rispettivamente come interventi di "ampliamento" di edifici esistenti legittimi o legittimati ed interventi di "demolizione e ricostruzione" di edifici esistenti legittimi o legittimati, così come perimetrati e riportati nell'allegata tavola cartografica (All.1), quale parte integrante al presente provvedimento;

2) **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;

3) 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;

4) 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, a condizione che gli standard siano monetizzati calcolando gli stessi nella misura di mq. 18,00/ab;

5) 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, 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; al costruendo fabbricato sarà asservita l’area fondiaria necessaria allo sviluppo della cubatura realizzata esistente alla data di pubblicazione della LR 36/2023;

6) 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 – *rif. FAQ ottobre 2024 della Regione Puglia*) 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 e verificata impossibilità a reperirli, calcolandola sul volume incrementato;

7) consentire, in tutte le zone omogenee “B” (B1-2, B3-4-5), “C” e “C1Pdf, C2Pdf, C3Pdf” (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 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;

8) 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;

9) **consentire**, in tutti i casi di ristrutturazione edilizia sopra richiamati, la deroga 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;**

Dato atto che 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.

Dato atto per il provvedimento in oggetto, a seguito alla Delibera di Giunta Regionale 22 aprile 2024 n. 496, pubblicata sul BURP n. 43 del 27/05/2024, con cui si è apportato la modifica all'articolo 7 comma 7.2 lettera a) numero V del Regolamento regionale 9 Ottobre 2013 n. 18 riporta la seguente dicitura "..... *nonchè 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*", si procederà esclusivamente agli adempimenti previsti dall'art. 7 comma 2 del R.R. 18/2013 – registrazione dei piani comunali urbanistici esclusi dalle procedure di VAS;

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 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.
2. **di DARE ATTO** che tali variazioni non assumono 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.
3. **di ADOTTARE**, quali 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), oltre alle zone agricole "E", 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.
4. **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.
5. **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.
6. **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.

7. **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.
8. **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.
9. **di CONSENTIRE**, in tutte le zone omogenee “B” (B1-2, B3-4-5), “C” e “C1Pdf, C2Pdf, C3Pdf” (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 compatibili con il contesto urbano, con la possibilità di derogare all’indice di edificabilità della zona di collocazione, 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.
10. **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 con applicazione delle premialità volumetriche 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.

11. **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.
12. **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.
13. **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.
14. **di DARE ATTO** che per il provvedimento in oggetto, a seguito alla Delibera di giunta regionale 22 aprile 2024 n. 496, pubblicata sul BURP n. 43 del 27/05/2024, con cui si è apportato la modifica all'articolo 7 comma 7.2 lettera a) numero V del Regolamento regionale 9 Ottobre 2013 n. 18 riporta la seguente dicitura “ ... *nonchè 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*”, si procederà esclusivamente agli adempimenti previsti dall'art. 7 comma 2 del R.R. 18/2013 – registrazione dei piani comunali urbanistici esclusi dalle procedure di VAS.
15. **di TRASMETTERE** la presente deliberazione alla competente struttura regionale.
16. **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.
17. **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

24/4/2025

Il,

Il Responsabile di Settore

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

Il,

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
- 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

