

SEZIONE SECONDA

Atti degli Enti locali e degli enti pubblici e privati

COMUNE DI SAN PANCRAZIO SALENTINO

Delibera C.C. 29 settembre 2025, n. 33: “Individuazione aree e criteri per l’applicazione dell’art. 4 della L.R. n. 36/2023. “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”. APPROVAZIONE.

Premesso che:

- il Comune di San Pancrazio Salentino è dotato di un Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione di G.R. n. 1439 DEL 03/10/2006, già pubblicata sul B.U.R.P.;
- il P.R.G. prevede una suddivisione del territorio nelle seguenti zone omogenee: A, B, C, D, E, F, a loro volta, in parte, suddivise in sottozone;
- con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015, è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) aggiornato con successive modifiche e integrazioni.

Considerato che:

- con la Legge Regionale Puglia del 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”, sono stati disciplinati gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell’articolo 3, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”, al fine di promuovere il recupero, la riqualificazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, incentivando gli interventi di edilizia residenziale sociale;
- nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia la legge tende a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza statica, gli aspetti igienico- funzionale, le prestazioni energetiche degli edifici e la riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, nell’intento di promuovere il recupero, la riqualificazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, incentivando gli interventi di edilizia residenziale sociale e migliorare la qualità architettonica, la sicurezza statica e igienico funzionale, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici e la 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;
- tutti gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 36/2023 devono risultare conformi alle norme statali e regionali in materia edilizia, urbanistica, di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico, di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici. In particolare, gli interventi devono risultare conformi agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed alle misure di salvaguardia del PPTR e, ove previsto, devono acquisire l’autorizzazione paesaggistica prevista nell’articolo 90 delle NTA del PPTR o l’accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all’articolo 91 delle N.T.A. del PPTR;
- la legge regionale n. 36/2023, ha abrogato il capo “I” della L.R. 20/2022 “Norme per il riuso e la riqualificazione edilizia” ed ha disciplinato nuovi criteri per gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell’articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001, 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;
- la stessa legge è rivolta al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica igienico-

funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici 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.

Vista la Legge Regionale 28 marzo 2024, n. 13 (BURP n. 27 del 2-4-2024) che ha introdotto modifiche all'art.3 e art.5 della Legge Regionale 36/2023.

Tenuto conto che:

- al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra, la L.R. n. 36/2023 riconosce, ai sensi dell'art. 2 e del quarto periodo della lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, incentivi volumetrici per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono, una tantum:
 - a. 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) della L.R. n. 36/2023; l'ampliamento non può superare i seguenti limiti:
 - 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; negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato previsti nell'articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 16 aprile 2005, n. 24 (Codice del commercio), 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), 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, inquinanti o comunque moleste;
 - 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;
 - b. 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) della L.R.; l'incremento volumetrico non può superare i seguenti limiti:
 - 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;
 - 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;
 - c. incentivi volumetrici, una tantum, 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); l'incremento volumetrico non può superare 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;

Gli incentivi previsti possono essere concessi una tantum e non sono cumulabili con quelli previsti dai

piani comunali vigenti e non possono in alcun caso eccedere i limiti indicati al comma 3 dell'articolo 2 della legge.

Dato atto che

- l'ambito di applicazione della Legge Regionale 36/2023 prevede che il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'articolo 2 sia subordinato all'approvazione di 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 e fatta salva la prevalenza giuridica delle disposizioni narrative sulla grafica, 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 a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;
- la stessa delibera dovrà prevedere gli ambiti di intervento, che devono essere individuati all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal vigente strumento urbanistico comunale ai sensi del d.m. 1444/1968, escludendo le zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 dello stesso o a esse assimilabili, e eventualmente nelle zone omogenee D (parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati) e F (spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale) di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968 che risultano interamente intercluse all'interno di zone omogenee B e C, previo accertamento dell'assenza dell'interesse al mantenimento della destinazione attualmente vigente. Le volumetrie da realizzare all'interno delle zone omogenee D e F incluse negli ambiti così individuate saranno destinate alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, fermo restando la previsione di una quota non inferiore al 10 per cento da destinare a edilizia residenziale sociale. Della restante parte dovrà essere prevista la corresponsione a favore del Comune del contributo straordinario di costruzione di cui all'articolo 9 della L.R. 18/2019 che andrà vincolato a specifico centro di costo del bilancio comunale destinato al finanziamento di interventi di recupero e riqualificazione degli edifici ricadenti nelle zone A.

Ritenuto che la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla L.R. n. 36/2023, anche in assenza degli incentivi di cui all'articolo 2 della richiamata legge, è in ogni caso subordinata al rispetto dei limiti di densità edilizia previsti nell'articolo 7 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*) e della disciplina di tutela paesaggistica dettata dal PPTR, all'acquisizione di autorizzazioni, pareri, nulla osta o altri atti di assenso previsti per legge da parte degli enti e delle autorità competenti, nonché all'osservanza delle seguenti ulteriori specifiche condizioni, il Comune può derogare ai limiti di cui all'articolo 7 del D.M. 1444/1968 nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001:

1. Per gli interventi di ampliamento, si possono usufruire degli incentivi volumetrici a condizione che:
 - a. l'ampliamento sia realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente. Ove l'ampliamento in contiguità fisica non risulti tecnicamente o fisicamente realizzabile oppure compromette le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, da collocarsi sullo stesso lotto dell'edificio esistente e a una distanza non superiore a dieci metri da quest'ultimo. Il nuovo corpo edilizio deve rispettare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive del fabbricato esistente;
 - b. l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il salto di almeno due

classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;

- c. per gli edifici ricadenti negli ambiti individuati nelle tavole allegate, la complessiva volumetria massima risultante a seguito dell'intervento sia destinata a residenza e/o a usi strettamente connessi con le residenze, oppure ai medesimi usi preesistenti. Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato previsti nell'articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 16 aprile 2005, n. 24 (Codice del commercio), 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), 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, inquinanti o comunque moleste;
 - d. per gli edifici in cui si prevede il 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, relativamente ad interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti nei contesti rurali identificati dal proprio strumento urbanistico come zone omogenee E ai sensi del D.M. 1444/1968, legittimi o legittimati, individuati nella TAV. 01, redatta ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera a), che non comportano la modifica della destinazione d'uso, ovvero 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 nei contesti rurali identificati dal proprio strumento urbanistico come zone omogenee E ai sensi del D.M. 1444/1968, legittimi o legittimati, individuati nella TAV. 01, redatta ai sensi di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), non comportano la modifica della destinazione d'uso, l'intervento non deve comportare aumento delle superfici impermeabili e garantisce l'incremento dell'indice di piantumazione attraverso l'utilizzo di essenze autoctone;
 - e. ai fini del rispetto delle prescrizioni previste nel D.M. 1444/1968, in alternativa alla cessione, i Comuni possono consentire la monetizzazione delle aree a standard. Le somme rivenienti dalla monetizzazione saranno vincolate e utilizzate esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della presente legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del P.P.T.R. "La rete ecologica regionale" e "Il patto città campagna".
2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione si possono usufruire degli incentivi volumetrici a condizione che:
- a) l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 3 nello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale previsto dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile) e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della L.R. 13/2008 prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001;
 - b) l'intervento contempli l'applicazione di misure di cui agli articoli 5 Risparmio idrico., 6 Risparmio energetico, 7 Approvvigionamento energetico, e 8 Criteri di selezione dei materiali da costruzione. della L.R. 13/2008, rientranti nelle seguenti aree tematiche:
 - utilizzo di tecniche per il risparmio idrico e per la riduzione e/o trattamento delle acque grigie;
 - interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto isola di calore;
 - applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica, nella misura minima prevista per legge in applicazione del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili);

- utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili e di materie prime rinnovabili, ottenendo punteggio pari a 3 in almeno uno dei criteri dello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale in vigore all'atto della richiesta del titolo abilitativo, corrispondenti alle misure riferite a ciascuna area tematica su riportata;

c) l'intervento contempli la riduzione delle superfici impermeabili per una quota minima pari al 20 per cento di quella preesistente o, laddove non sia possibile per motivazioni tecniche, da dimostrare mediante relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, compensazioni con piantumazioni da effettuare nelle aree pubbliche a tal fine specificatamente individuate dal Comune;

d) l'intervento sia realizzato in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del P.P.T.R.;

e) l'intervento rispetti le norme previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche);

f) l'intervento sia realizzato nel rispetto dell'articolo 2 bis, comma 1 ter e dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001. La diversa sistemazione plano-volumetrica all'interno dell'area di pertinenza è orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);

g) le superfici a standard da cedere siano reperite prioritariamente nel lotto di intervento; dove questo non sia possibile, in tutto o in parte, dette superfici possono essere reperite, se nella disponibilità del richiedente e sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe anche in lotti interclusi, in aree degradate o in stato di abbandono, in relitti o aree da riqualificare. Nel caso in cui, in alternativa alla cessione, il Comune intenda ricorrere alla monetizzazione delle aree a standard, lo stesso, oppure il diretto interessato previa stipulazione di apposita convenzione, utilizza dette risorse per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, in aree puntualmente indicate dallo stesso Comune con la deliberazione di cui all'articolo 4, comma 1, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del P.P.T.R.

3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie possono usufruire degli incentivi volumetrici a condizione che, oltre al rispetto dei requisiti indicati nel precedente punto 2:

a. le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito rimangano libere da edificazione; a tal fine, l'interessato si impegna alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale di dette aree, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune che prevede l'uso pubblico delle aree ripristinate e può altresì prevederne la cessione a favore del Comune;

b. la ricostruzione avvenga successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui alla lettera a);

c. l'area in cui è prevista la ricollocazione delle volumetrie ricada all'interno degli specifici ambiti a tal fine individuati nella TAV 01, aventi destinazione urbanistica conforme a quella assegnata alle volumetrie delocalizzate oppure nelle aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio decaduti, intercluse o contigue alle zone omogenee B e C, ai sensi del D.M. 1444/1968, detta area è puntualmente indicata nella convenzione ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001 stipulata tra il Comune e l'interessato. Al fine di ricollocare le volumetrie all'interno degli ambiti appositamente individuati, è consentire la deroga all'indice di edificabilità di zona, fermo restando il rispetto dei limiti di densità edilizia previsti dall'articolo 7 del D.M. 1444/1968, e a condizione che non venga compromessa la funzionalità del contesto oggetto di intervento: la sussistenza delle condizioni necessarie a consentire la localizzazione delle nuove volumetrie sarà opportunamente dimostrata in apposita relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato nella quale

si evidenzi la sufficiente dotazione di strade, parcheggi e infrastrutture a rete nonché di spazi pubblici e servizi adeguati;

d. al fine di perseguire gli obiettivi di cui all'articolo 4, comma 2, lettera f), della legge regionale 30 aprile 2019, n. 18 (Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni varie), il Comune acquisisca l'area al proprio patrimonio, a titolo gratuito, per la realizzazione di spazi pubblici ed autorizzi la ricostruzione della relativa volumetria e degli incentivi volumetrici concessi su altra area, anche pertinenziale. Il procedimento è concluso nelle forme previste dall'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001.

4. Gli interventi di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono inoltre soggetti agli obblighi previsti dall'articolo 26 del D.Lgs. 199/2021 e s.m.i. e dell'articolo 4 bis del d.lgs. 192/2005 e s.m.i.
5. In caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale, è prevista la monetizzazione di dette aree, calcolato sull'importo basato del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Tali risorse sono vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici.

Ritenuto necessario approvare definitivamente il presente provvedimento al fine di:

- riqualificare e riusare il patrimonio edilizio esistente;
- migliorare la qualità architettonica e ambientale dello spazio abitabile;
- aumentare la sicurezza statica, igienico-funzionale, le prestazioni energetiche e l'accessibilità degli edifici;
- favorire la riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato;
- contribuire alla riduzione dei cambiamenti climatici;
- contenere il consumo di suolo, promuovendo il riuso del patrimonio edilizio esistente unitamente alla riduzione delle superfici destinate a nuovi insediamenti;

Ritenuto, altresì

- dovere dare seguito alla nuova disposizione regionale sugli interventi di ristrutturazione edilizia per il territorio comunale con le limitazioni previste all'art. 5 della Legge Regionale 36/2023;
- che restano esclusi dall'applicazione della L.R. n. 36/2023 gli edifici non completati e privi di rifiniture, in corso di costruzione (categoria catastale F/3) ed in corso di definizione (privi di destinazione d'uso, categoria catastale F/4);
- che gli edifici che hanno usufruito parzialmente degli incentivi di cui alla L.R. n.14/2009 potranno usufruire dei benefici della L.R. n. 36/2023 fino al raggiungimento dei limiti indicati nella legge stessa e nel presente atto. In questi casi, la volumetria esistente da prendere a riferimento, è quella già presa a riferimento per l'applicazione precedente della L.R.n.14/2009 e s.m.i.;

Dare atto che

- nessuna delle Zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del D.M. n° 1444/1968 previste nel vigente P.R.G. di San Pancrazio Salentino risulta interamente interclusa all'interno di Zone omogenee B e C e pertanto, ai sensi del comma 1 dell'art. 4 della L.R, non è possibile includere alcuna delle suddette Zone omogenee D e F all'interno degli Ambiti in cui riconoscere i relativi incentivi volumetrici previsti dalla L.R. n° 36/2023 per gli interventi di ristrutturazione.
- ai fini dell'applicabilità della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36 e altre norme richiamate, valgono le

definizioni e precisazioni, rivenienti dalla normativa di riferimento;

- dalla documentazione cartografica predisposta dall'Ufficio Urbanistico allegata al presente atto, sono stati individuati, ai sensi della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36, i seguenti ambiti edificati all'interno delle zone omogenee del Piano Regolatore Generale, ove consentire gli interventi di riuso e di riqualificazione su immobili di cui alla presente legge, attraverso interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione:

a. tutte le aree tipizzate come "B" - Zone residenziale di completamento e di ristrutturazione edilizia;

b. tutte le aree tipizzate come "B1" - Zone di completamento semintensivo;

c. tutte le aree tipizzate come "B2" - Zone di completamento estensivo;

d. tutte le aree tipizzate come "B3" - aree di E.R.P. esistente e di completamento;

e. le sole aree tipizzate come "C" - Aree edificabili dotate di strumento esecutivo (P.U.E.) approvato;

il tutto meglio indicato nella documentazione cartografica predisposta dall'Ufficio Tecnico allegata al presente atto (Tav. n. 1), che individua tutte le zone omogenee in cui è applicabile la L.R. n. 36/2023 sugli edifici esistenti, legittimi o legittimati.

- di consentire a tutti gli edifici residenziali, ubicati in tutte le zone tipizzate come "E", gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, con le modalità, indicate nella legge regionale.
- la presente deliberazione costituisce variazione allo strumento urbanistico generale in vigore (PRG), con il procedimento di cui all'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), che così 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, poiché la variazione deriva da:omissis.....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", implicitamente abrogato dall'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380); di dare atto, conseguentemente a quanto stabilito precedentemente che, ai sensi dell'articolo 96, comma 1, lettera c, delle N.T.A., allegate al P.P.T.R., la presente variante allo strumento urbanistico non necessita di parere di compatibilità paesaggistica. di cui allo stesso articolo 96 delle N.T.A.;
- così come disposto dal "documento tecnico", allegato alla d.G.R. n. 1309 del 30 giugno 2010, nel paragrafo "adempimenti articolo 89 del d.P.R. 380/2001", la presente variante allo strumento generale (PRG) non necessita di parere dell'ufficio tecnico regionale (sulla compatibilità alle condizioni geomorfologiche del territorio), di cui all'articolo 89 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, giacché "non comporta modifiche su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica, giusto articolo 84 dello stesso decreto";

Considerato che

- l'Amministrazione Comunale, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 29 luglio 2025, ha adottato, ai sensi del comma 1 dell'art.4 della L.R. n. 36/2023, la variante al vigente P.R.G. del Comune di San Pancrazio Salentino, ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della L.R. n° 20/2001, per il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'art. 2 della L.R. n° 36/2023 per gli interventi di ristrutturazione (ampliamento, demolizione - ricostruzione e demolizione - ricostruzione con delocalizzazione) in specifici ambiti e zone di intervento;
- tale provvedimento sulla base degli orientamenti forniti successivamente dalla Regione Puglia, ha valenza di adozione di Variante al vigente P.R.G. del Comune di San Pancrazio Salentino;
- in ottemperanza al dettato dell'art. 11 comma 4 della Legge Regionale Puglia del 27 Luglio 2001, n. 20 si è provveduto al deposito del provvedimento di adozione e dei relativi allegati presso la Segreteria Comunale per 30 (trenta) giorni consecutivi in libera visione al pubblico e a pubblicare il relativo avviso di adozione, oltre che mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici, all'Albo Pretorio e sul Sito istituzionale del Comune,

anche su tre quotidiani a diffusione locale;

- entro il termine sopra stabilito non sono pervenute osservazioni al provvedimento adottato dal Consiglio con Delibera n.26 del 29 luglio 2025;
- in virtù delle modifiche introdotte al Regolamento Regionale n. 18/2013, le varianti agli strumenti urbanistici comunali approvate in forza dell'art.4 della L.R. 36/2023 ai sensi dell'art.12, co.3, lett.e) della L.R. 20/2001 sono soggette alla registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalla procedura di VAS nel caso in cui le stesse prevedano interventi di ristrutturazione edilizia come definiti ai sensi dell'art.3, co.1, lett.d) del D.P.R. 380/2001 e nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art.3, co.1, lett.f) del D.P.R. 380/2001 che rispettano le condizioni di cui alla lett. c) del comma 2 dell'art.7 del R.R. 18/2013, ovvero non prevedano interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica riguardanti zone territoriali omogenee "A" dei piani urbanistici comunali vigenti.

Dato atto

- di quanto riportato nella relazione di esclusione da VAS prodotta dal Responsabile del Procedimento arch. J. Antonio De Gioia, del 04/08/2025, con cui si attesta *"l'applicabilità delle condizioni di esclusione del Piano Casa in oggetto dalle procedure di VAS, considerato che la variante al PRG non prevede modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento previste al punto 7.2.a.vi, e non deve essere sottoposto alla valutazione d'incidenza - livello II "valutazione appropriata", e non prevede interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica riguardanti zone territoriali omogenee "A" dei piani urbanistici comunali generali vigenti"*;
- dell'avvenuta Registrazione con VAS-2341-REG-074015-005 effettuata sul sito Puglia.con - Piani esclusi da VAS in data 11/08/2025;
- che in data 03/09/2025 – prot. n. 10561, è pervenuta a quest'Ente a mezzo PEC, da parte del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana della Regione Puglia, la comunicazione r_puglia/AOO_089/03/09/2025/472555, con la quale rendeva nota la conclusione della procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del r.r. 18/2013 – nel periodo 06/08/2025 – 02/09/2025, "riferimento attestazione sussistenza: 9891 del 08/08/2025".

Preso atto della documentazione cartografica predisposta dall'Ufficio Tecnico allegata al presente atto: Tavola n. 1, n. 2 n. 3 e n. 4, che individua tutte le zone omogenee in cui è applicabile la L.R. n. 36/2023 sugli edifici esistenti, legittimi o legittimati:

Visto il D.M. n. 1444/1968;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Vista la Legge Regionale 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";

Vista la Legge Regionale 28 marzo 2024, n. 13 "Modifica alla legge regionale 1° agosto 2020, n. 26 (Disposizioni varie urgenti) e disposizioni diverse";

Vista la Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20 "Norme generali di governo e uso del territorio";

Vista la L.R. n. 56/1980 ("Tutela ed uso del territorio");

Vista la L.R. n.13/2008 ("Norme per l'abitare sostenibile");

Vista la L.R. n. 44/2012 e s.m.i. (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica) ed il Regolamento Regionale n.18/2013 (Regolamento di attuazione della legge regionale 14/12/2012, n. 44);

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente regolamento di contabilità armonizzata;

Visto il parere di regolarità tecnica sul presente atto, reso dal responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'articolo 49 del d.lgs 18 agosto 2000, n. 267;

Ritenuto di dover deliberare in merito;

Dato atto della competenza del Consiglio comunale in materia di approvazione di progetti che comportino varianti urbanistiche ed agli strumenti relativi (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV - sentenza 19 giugno 2014 n. 3116; Cons. Stato, Sez. VI, 27 luglio 2010, n. 4890).

IL CONSIGLIO COMUNALE

Riconosciuta la competenza dell'organo consiliare a provvedere in merito;

Con il seguente risultato della votazione, per appello nominale, accertato e proclamato dal Sig. Presidente: consiglieri presenti n. 16; consiglieri assenti n. 1 (Marangio); voti favorevoli n. 16; voti contrari nessuno; astenuti nessuno;

DELIBERA

PRENDERE ATTO di quanto riportato in narrativa, che risulta parte integrale e sostanziale della presente deliberazione;

DARE ATTO

- che il Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana della Regione Puglia, con comunicazione r_puglia/AOO_089/03/09/2025/472555, rendeva nota la conclusione della procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del r.r. 18/2013 – nel periodo 06/08/2025 – 02/09/2025, “riferimento attestazione sussistenza: 9891 del 08/08/2025”. Nota acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 03/09/2025, col n. 0010561;

- che, a seguito dell'adozione e successiva pubblicazione di quanto in oggetto, non sono pervenute osservazioni;

APPROVARE, in via definitiva in forza dell'art. 4 L.R. n. 36/2023, apposita variante al vigente PRG del Comune di San Pancrazio Salentino e la documentazione cartografica predisposta dall'Ufficio Tecnico allegata al presente atto - “*individuazione Aree e Criteri in applicazione della L.R. n. 36/2023*” - che individua le Zone omogenee, con la pedissequa applicazione di quanto previsto all'art. 2, comma 3, lett. a), b), c), d) ed e) della L.R. Puglia n. 36/2023, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale 26 del 29/07/2025;

STABILIRE che in caso di contrasto normativo contenuto nelle tavole allegate al presente provvedimento, si darà prevalenza giuridica alle disposizioni narrative su quelle grafiche;

DISPORRE che, per gli interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie di cui all'articolo 2, comma 2 l'incentivo volumetrico è concedibile alla condizione che per le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio da demolire, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune, secondo la procedura di cui all'art. 28 bis DPR 380/2001, se ne preveda l'uso pubblico ovvero la cessione a favore del Comune;

PRENDERE ATTO

- che la presente delibera agisce sulle 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 e, pertanto, ai sensi del co.3 art.12 L.R. n.20/2001 non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 o a verifica di compatibilità regionale;

- che trattasi di interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 3, co. 1, lett. f) del DPR 380/2001 ovvero interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono la possibilità di delocalizzare le volumetrie di edifici che ricadono nelle condizioni definite dall'art. 5, co. 1, lett. g), h), i), j), k), l)) che rispettano le condizioni di cui alla lett. c) del comma 2 dell'art. 7 del RR 18/2013, ovvero:

- non derivano dalle modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento previste al punto 7.2.a.VI,

- non devono essere sottoposti alla valutazione d'incidenza - livello II "valutazione appropriata";
- non prevedono interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica riguardanti zone territoriali omogenee "A" dei piani urbanistici comunali generali vigenti;

pertanto esclusi dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 12, co. 3, lett. e) della LR 20/2001;

INDIVIDUARE, ai sensi della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36, i seguenti ambiti edificati all'interno delle zone omogenee del Piano Regolatore Generale, ove consentire gli interventi di riuso e di riqualificazione su immobili di cui alla presente legge, attraverso interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione:

- a. tutte le aree tipizzate come "B" - Zone residenziale di completamento e di ristrutturazione edilizia;*
- b. tutte le aree tipizzate come "B1" - Zone di completamento semintensivo;*
- c. tutte le aree tipizzate come "B2" - Zone di completamento estensivo;*
- d. tutte le aree tipizzate come "B3" - aree di E.R.P. esistente e di completamento;*
- e. le sole aree tipizzate come "C" - Aree edificabili dotate di strumento esecutivo (P.U.E.) approvato.*

il tutto meglio indicato nella documentazione cartografica predisposta dall'Ufficio Tecnico allegata al presente atto (Tavv. n. 1-2-3-4), che individua tutte le zone omogenee in cui è applicabile la L.R. n. 36/2023 sugli edifici esistenti, legittimi o legittimati.

CONSENTIRE a tutti gli edifici residenziali, ubicati in tutte le zone tipizzate come "E", gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, con le modalità, indicate nella legge regionale;

DARE ATTO che nessuna delle Zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del D.M. n° 1444/1968 previste nel vigente P.R.G. di San Pancrazio Salentino risulta interamente interclusa all'interno di Zone omogenee B e C e pertanto, ai sensi del comma 1 dell'art. 4 della L.R, non è possibile includere alcuna delle suddette Zone omogenee D e F all'interno degli Ambiti in cui riconoscere i relativi incentivi volumetrici previsti dalla L.R. n° 36/2023 per gli interventi di ristrutturazione.

NON APPLICARE alcuna graduazione degli incentivi ai sensi dell'ultimo periodo del comma 1 dell'art.4 della L.R. n°36/2023.

DEROGARE, solo ed esclusivamente ai fini dell'applicazione del presente provvedimento ed ai sensi dell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 3 della L.R, n°3/2023, ai limiti di Densità edilizia di cui all'articolo 7 del D.M. 1444/1968 del vigente P.R.G.

STABILIRE, ai sensi della lettera e) del comma 2 dell'art. 3 della L.R. n° 36/2023:

- l'applicazione della monetizzazione degli standard dovuti per gli interventi di ampliamento nelle Zone B e C solo ed esclusivamente in caso di impossibilità di cessione delle aree necessarie;
- sempre e comunque l'applicazione della monetizzazione degli standard in caso di ampliamenti nelle Zone Agricole salvo specifiche situazioni che rendano utile la cessione delle aree;
- contestuale vincolo di utilizzo delle suddette somme monetizzate esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della presente legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR "La rete ecologica regionale" e "Il patto città campagna";
- che le tariffe della monetizzazione degli standard sono stabilite nel Regolamento allegato alla presente Deliberazione.

STABILIRE, ai sensi della lettera c) del comma 3 dell'art. 3 della L.R. n°36/2023, ove negli interventi di demolizione e ricostruzione non sia possibile rispettare la riduzione delle superfici impermeabili per una quota minima pari al 20 per cento, che le piantumazioni compensative saranno effettuate nei parchi e nelle aree verdi pubbliche.

STABILIRE, ai sensi della lettera g) del comma 3 dell'art. 3 della L.R.:

- l'applicazione della monetizzazione delle aree a standard nel caso in cui, per interventi di demolizione e ricostruzione nelle Zone B e C, risulti impossibile la cessione di aree a standard, da reperite prioritariamente nel lotto di intervento e nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe solo se, nella piena disponibilità del richiedente e ritenute funzionali all'utilizzazione pubblica;
- sempre e comunque l'applicazione della monetizzazione degli standard in caso di interventi di demolizione e ricostruzione nelle Zone Agricole salvo specifiche situazioni che rendano utile la cessione delle aree;
- contestuale vincolo di utilizzo delle suddette somme monetizzate esclusivamente per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, in coerenza con le finalità della legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR, "La rete ecologica regionale" e "Il patto città campagna";
- le tariffe della monetizzazione degli standard saranno stabilite nel Regolamento allegato alla presente Deliberazione.

STABILIRE, ai sensi del comma 6 dell'art. 3 della L.R.:

- l'applicazione della monetizzazione delle aree a parcheggio nel caso in cui, per interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione nelle Zone B e C, risulti impossibile la cessione di aree a parcheggio previsti dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122, da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale;
- che le somme introitate saranno utilizzate esclusivamente per la realizzazione e la manutenzione di parcheggi pubblici;
- che le tariffe della monetizzazione dei parcheggi saranno stabilite con Regolamento allegato alla presente Deliberazione.

DARE ATTO che gli interventi sono subordinati all'acquisizione di autorizzazioni, pareri, nulla osta o altri atti di assenso previsti per legge da parte degli Enti e delle Autorità competenti, nonché, ove necessario, devono acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica prevista nell'articolo 90 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del PPTR o l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 delle NTA del PPTR.

DARE ATTO che ai sensi dell'articolo 5 comma 2 della L.R. n.36/2023, gli incentivi volumetrici di cui alla stessa legge e del presente atto deliberativo, non sono cumulabili con altro tipo di incentivo volumetrico e/o bonus volumetrico, anche una tantum, previsto nello strumento urbanistico generale in vigore.

DARE ATTO che

- restano esclusi dall'applicazione della L.R. n. 36/2023 gli edifici di cui all'art.5 della stessa legge;
- restano esclusi dall'applicazione della L.R. n. 36/2023 gli edifici non completati e privi di rifiniture, in corso di costruzione (cat. catastale F/3) ed in corso di definizione (privi di destinazione d'uso e catastale F/4);
- gli edifici che hanno usufruito parzialmente degli incentivi di cui alla L.R. n.14/2009 potranno usufruire dei benefici della L.R. n. 36/2023 fino al raggiungimento dei limiti indicati nella legge stessa e nel presente atto. In questi casi, la volumetria esistente da prendere a riferimento, è quella già presa a riferimento per l'applicazione precedente della L.R.n.14/2009 e s.m.i.;

DARE ATTO che la presente deliberazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale in vigore (PRG), con il procedimento di cui all'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), che così 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, poiché la variazione deriva da:*

....omissis.....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", implicitamente abrogato dall'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

DARE ATTO che la presente variazione al P.R.G. ex art.12, comma 3, lettera e), della L.R. n° 20/2001, non essendo sottoposta al controllo di compatibilità regionale ai sensi del suddetto stesso comma 3, non necessita del Parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96 delle N.T.A. del P.P.T.R. in quanto non rientra in nessuna delle fattispecie prevista dal comma 1 del suddetto articolo 96.

DARE ATTO che, così come disposto dal "documento tecnico", allegato alla D.G.R. n. 1309 del 30 giugno 2010, nel paragrafo "*adempimenti articolo 89 del d.P.R. 380/2001*", la presente variante allo strumento generale (PRG) non necessita di parere dell'ufficio tecnico regionale (sulla compatibilità alle condizioni geomorfologiche del territorio), di cui all'articolo 89 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, giacché "non comporta modifiche su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica, giusto articolo 84 dello stesso decreto".

APPROVARE il regolamento (allegato "A") per la monetizzazione degli spazi a parcheggi privati di pertinenza e delle aree a standard.

DEMANDARE al Responsabile del Settore Finanziario l'inserimento in bilancio di appositi capitoli di entrata e uscita con riferimento alle somme derivanti dalla monetizzazione degli standard e delle aree a parcheggio.

RISERVARSI con separate e successive deliberazioni apposite integrazioni e modifiche della presente prima deliberazione di applicazione della L.R. n° 36/2023 in funzione dell'esperienza che si andrà a maturare nel corso del tempo con l'applicazione della suddetta Legge Regionale.

DEMANDARE al competente Responsabile del Settore Urbanistica di procedere a tutti gli atti procedurali conseguenti alla presente deliberazione, compresa la pubblicazione della presente deliberazione;

STABILIRE che la presente Deliberazione non comporta assunzioni di spesa;

DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, data l'urgenza di provvedere in merito.

Verbale letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to (Maria Antonietta MANGIA)

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to (Dott. Cosimo Antonio PASSIATORE)