

COMUNE DI CASTELLANETA

Deliberazione del Consiglio Comunale 29 dicembre 2025, n.68

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". Recepimento della L.R. 36/2023. Approvazione.

Il giorno 29/12/2025 alle ore 15:29 e seguenti in Castellaneta e nella sala delle adunanze consiliari, notificato a norma di Legge e dello Statuto comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione, sessione straordinaria, per l'approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
MAURIZIO CRISTINI	P		MARIANNA MATARRESE	P	
GIUSEPPE ANGELILLO	P		TANIA PANCALLO		A
FRANCESCA ARRE'	P		WALTER ROCHIRA	P	
LETIZIA IMMACOLATA COLANGELO	P		ANNA RUGGI	P	
AGOSTINO DE BELLIS	P		ALIDA RUSSO	P	
GRAZIANO DI PIPPA	P		MARIA TERRUSI	P	
ORAZIO GIANDOMENICO		A	TOMMASO TRIA		A
STEFANIA GIANNICO	P		GIAMBATTISTA DI PIPPA	P	
DONATELLO LEMMA	P				

Presenti: 14 Assenti: 3

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott. ALESSANDRO LANGIU

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio MAURIZIO CRISTINI

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita a deliberare sulla proposta di deliberazione all'oggetto. Visto il Decreto Lgs.vo 18 Agosto 2000 n. 267, T.U.E.L.; Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267. T.U.E.L.;

Esito: Approvata con immediata esecutività

Premesso che:

- con la Legge Regionale del 19 dicembre 2023, n. 36 e ss.mm.ii., sono stati disciplinati gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., 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, riconoscendo incentivi volumetrici 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) della medesima L.R. 36/2023;
 - 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 medesima L.R. 36/2023;
- la stessa Legge riconosce incentivi volumetrici 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);

Considerato che:

- l'art. 4, comma 1, della L.R. 36/2023 stabilisce 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 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;
- detti ambiti devono essere individuati all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal proprio strumento urbanistico 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, così come definite dagli strumenti urbanistici generali e attuativi o dagli atti di governo del territorio comunali;
- al fine di garantire che gli interventi realizzati in forza della stessa legge regionale risultino coerenti con il contesto urbanistico-edilizio esistente e consentano un ordinato sviluppo urbano, il Comune può prevedere, all'interno dei diversi ambiti individuati, una graduazione degli incentivi previsti dall'articolo 2 della L.R. 36/2023 entro i limiti previsti dal medesimo articolo;

Tenuto conto che la L.R. 36/2023 attribuisce ai Comuni le seguenti possibilità:

- 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 PPTR "La rete ecologica regionale" e "Il patto città campagna";
- la facoltà di consentire, in alternativa all'intervento di riduzione delle superfici impermeabili di cui all'art.3, co.3, lett.c), laddove non realizzabile, compensazioni con piantumazioni da effettuare nelle aree pubbliche a tal fine specificatamente individuate dal Comune, oppure con altri analoghi strumenti di competenza comunale quali anche il Piano del Verde ed il Piano dei Servizi;
- la facoltà di prevedere in favore di coloro che effettuano interventi previsti nell'articolo 3, commi 3 e 4 della presente legge, riduzioni e/o esclusioni dell'IMU o di altre imposte comunali, nonché la completa esenzione dal contributo di costruzione, a condizione che l'intero intervento preveda la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, con una quota non inferiore al 35 per cento degli alloggi riservata a locazione a canoni agevolati;

Considerato che il PUG di Castellaneta, approvato con D.C.C. n.40 del 06/08/2018, è strumento di gestione del territorio capace di incentivare la rigenerazione delle aree degradate, di favorire operazioni di ricucitura del tessuto urbano, e dunque, di riuso di immobili legittimamente edificati e, mediante l'organizzazione spaziale, la coesione sociale e lo sviluppo sostenibile del territorio con strumenti utili a ridurre il consumo di suolo;

Ritenuto che:

- ad oggi, l'applicazione dei benefici del "Piano Casa" nel territorio di Castellaneta si è espressa in minima parte rispetto al potenziale esprimibile dal dispositivo normativo, dando vita ad interventi incapaci di

garantire una vera rigenerazione del tessuto urbano;

- sia auspicabile l'attuazione di interventi di sostituzione edilizia nei contesti caratterizzati da un'edilizia di scarso pregio storico-architettonico, caratterizzata da degrado delle strutture e/o fortemente alterata negli impianti tipologici;
- sia, altresì, auspicabile l'attuazione di operazioni orientate alla progressiva riduzione del degrado, del sottoutilizzo e dell'abbandono degli ambiti urbanizzati interessati, di contributo al contenimento del consumo di suolo, all'adattamento ed alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana;

Dato atto che l'applicazione della legge in oggetto comporta un incremento del carico insediativo al di fuori delle previsioni del PUG derivante dal recupero volumetrico, a fronte del quale l'Amministrazione Comunale è tenuta alla verifica della tenuta degli standard urbanistici e all'adeguamento della dotazione di aree e servizi come previste dal D.M. 1444/1968;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 06/03/2025, con la quale si è provveduto:

1. ad adottare, in applicazione del procedimento indicato all'art. 12, comma 3 della legge regionale n. 20/2001 e ss.mm.ii., la proposta di variante al vigente PUG che consenta l'applicazione nel territorio comunale della legge Regionale n. 36/2023, nei termini stabiliti;
2. ad individuare i contesti del PUG di Castellaneta denominati "CUC.CC", "CUC.CR", "CUC.CO", "CUF.SR", "CUF.RI", "CPM.R", "CPM.P", "CPM.NI", "CPM.RU", "CRV.GC", "CRV.BE", "CRV.IC", "CRM.IT", "CRM.RA", "CRA.AG", "CM.TRM", "CM.TRR", "CM.TRE", "CUT.CN", come riportati nelle tavole allegate (Tav. f.13 – Carta dei contesti rurali, Tav. f.14.1 – Carta dei contesti del centro urbano, Tav. f.14.2 – Carta dei contesti della marina) quali ambiti di applicazione della richiamata norma, oltre che nelle Zone D e F che trovano all'interno dei contesti predetti;
3. a prescrivere per gli immobili perimetrati anche come CUC.ED, che l'eventuale ampliamento in sopraelevazione dev'essere realizzato in continuità e allineamento di torrioni o locali esistenti dall'epoca di costruzione ovvero in arretramento rispetto al prospetto vincolato in maniera tale da non essere visibile dalla strada pubblica sulla quale affaccia, dimostrando con elaborati puntuali le zone di acutezza visiva o del campo visivo dalla quota del piano marciapiedi opposto alla cortina edilizia da preservare;
4. a prescrivere che, qualora ai fini dell'applicazione degli incentivi previsti dalla L.R. n. 36/2023 fosse necessaria la rimozione di alberature, sia obbligatoriamente prevista la piantumazione di alberi della stessa specie di quelle esistenti, secondo un rapporto pari a n. 3 alberi da piantare ogni n. 1 albero eliminato, in aggiunta a quanto previsto al punto 7 del presente elenco, con obbligo di presentazione, a fine lavori, di apposita asseverazione di avvenuto adempimento e documentazione fotografica ante e post a firma di tecnico abilitato;
5. a stabilire che per i suddetti contesti del PUG sono applicabili gli incentivi previsti dall'art. 2, comma 3, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 36/2023, come di seguito riportati, fermo restando che, al fine del calcolo degli stessi, devono essere computati i volumi per i quali sia stato riconosciuto lo stato legittimo alla data di entrata in vigore della L.R. n. 36/2023:
 - 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;
6. a determinare che per gli interventi volumetrici in ampliamento dell'esistente, gli stessi sono da realizzarsi esclusivamente in contiguità fisica, anche in sopraelevazione e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento con l'edificio "madre", nel rispetto delle distanze minime consentendo la deroga alle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente, purchè contenuta nel limite massimo di metri 3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione la deroga all'altezza deve essere contenuta nel limite massimo di metri 6;
Tali deroghe non sono consentite nei contesti CM.TRR, CM.TRE e CUT.CN (quest'ultimo per la sola zona soggetta al vincolo "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" – PAE 0084) dove le altezze massime sono definite dalle NTA del PUG. Per il solo contesto CM.TRM la deroga all'altezza massima è consentita per soli 3 metri fino all'ottenimento dell'altezza massima di 7 metri;
7. a garantire la possibilità di monetizzazione delle aree a standard, vincolando tali somme agli interventi di rinaturalizzazione e forestazione di aree pubbliche identificate dal Comune, attribuendo il valore stabilito per le aree edificabili di cui alla vigente D.G.C.. Nei contesti del centro abitato eventualmente sprovvisti di tale valore, si applica l'aliquota massima ovvero quella corrispondente al contesto CUF.SR;
8. a consentire, in alternativa all'intervento di riduzione delle superfici impermeabili di cui all'art.3, comma 3, lett. c), laddove non realizzabile, la compensazione con piantumazione da effettuarsi in aree pubbliche identificate dal Comune con specifico strumento di competenza comunale;
9. a consentire la cessione di aree, laddove non sia possibile reperirle all'interno del lotto di interesse, localizzate in aree limitrofe a quella oggetto di intervento, anche degradate, intercluse, in stato di abbandono, "relitte", previa autorizzazione della Giunta Comunale;
10. a consentire la completa esenzione del contributo di costruzione, a condizione che l'intero intervento preveda la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale con quota non inferiore al 35% per locazione a canoni agevolati, con convenzione da stipularsi nei termini di legge;
11. a demandare al competente Responsabile della III Area l'assunzione di tutti gli atti procedurali conseguenti alla presente Deliberazione, ivi inclusi quelli stabiliti dal Regolamento Regionale n. 18/2013 (Regolamento di attuazione della legge regionale 44/2012 in materia di valutazione ambientale strategica) come definite anche nelle FAQ pubblicate sul sito della Regione Puglia Sezione Urbanistica il 24/06/2024 e riferite specificatamente alla L.R. 36/23 e alla DGR n. 496/24;

Preso atto della determinazione n. 316 del 15/07/2025 della Regione Puglia – Sezione autorizzazioni ambientali, con la quale è stata verificata la sussistenza di cui all'art. 7, comma 7.2, lettera a) punto V del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18, e, conseguentemente, dichiarati assolti gli adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica relativi alla proposta di piano denominata "Disciplina Regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.. Recepimento della L.R. 36/2023. Variante al Piano Urbanistico Generale";

Dato atto che sono state espletate le procedure previste dall'art. 11 comma 4 della L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii., attraverso il deposito della D.C.C. n. 7 del 06/03/2025 presso la Segreteria comunale e la pubblicazione sul sito istituzionale, dando notizia dell'avvenuto deposito mediante la pubblicazione dell'avviso su tre quotidiani a diffusione provinciale nonché mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici;

Verificato che entro termini previsti dall'avviso di deposito sono pervenute le seguenti n. 36 osservazioni:

1. prot. n. 12506 del 08/04/2025 presentata dal Sig. Alberto D'Angelo;
2. prot. n. 12552 del 08/04/2025 presentata dal Sig. Nicola Caso;

3. prot. n. 12725 del 10/04/2025 presentata dalla Sig.ra Francesca Palazzo;
4. prot. n. 12987 dell'11/04/2025 presentata dal Consigliere Donatello Lemma;
5. prot. n. 13201 del 14/04/2025 presentata dal Sig. Giovanni Carenza;
6. prot. n. 13231 del 14/04/2025 presentata dalla Sig.ra Francesca Di Padova;
7. prot. n. 13232 del 14/04/2025 presentata dalla Sig.ra Carmela Diana Aprile;
8. prot. n. 13204 del 14/04/2025 presentata dalla Sig.ra Rita Guida;
9. prot. n. 13109 del 14/04/2025 presentata dal Sig. Michele Laudanno;
10. prot. n. 13202 del 14/04/2025 presentata dalla Sig.ra Maria Maddalena Lidia Poletto;
11. prot. n. 13203 del 14/04/2025 presentata dalla Sig.ra Vita Lucia Ricciardi;
12. prot. n. 13111 del 14/04/2025 presentata dalla Sig.ra Sandra Truppa;
13. prot. n. 13070 del 14/04/2025 presentata dalla Sig.ra Mirangela Abruzzese;
14. prot. n. 13264 del 14/04/2025 presentata dal Sig. Francesco Distefano;
15. prot. n. 13525 del 14/04/2025 presentata dalla Sig.ra Donata Mitaritonna;
16. prot. n. 13762 del 17/04/2025 presentata dal Sig. Vito Curione;
17. prot. n. 13941 del 18/04/2025 presentata dalla Sig.ra Angela Suma;
18. prot. n. 13952 del 18/04/2025 presentata dalla Sig.ra Maria Assunta Caso;
19. prot. n. 13951 del 18/04/2025 presentata dalla Sig.ra Valeria Mitaritonna, nella qualità di Presidente del "Comitato Tutela Ambientale Castellaneta Marina";
20. prot. n. 13991 del 18/04/2025 presentata dal Sig. Ambrogio De Chirico;
21. prot. n. 14008 del 18/04/2025 presentata dai Sigg. Angela Mastrolonardo, Renato Pellegrini, Nicoletta Pellegrini e Francesco Pellegrini;
22. prot. n. 14022 del 18/04/2025 presentata dalla Sig.ra Maria Pomarico;
23. prot. n. 14033 del 18/04/2025 presentata dalla Sig.ra Gaia Quero;
24. prot. n. 14158 del 22/04/2025 presentata dal Sig. Bernardo Capozzolo e dalla Sig.ra Angela Maria Petrelli;
25. prot. n. 14139 del 22/04/2025 presentata dalla Sig.ra Sandra Truppa;
26. prot. n. 14178 del 22/04/2025 presentata dalla Sig.ra Ezio Truppa;
27. prot. n. 14180 del 22/04/2025 presentata dalla Sig.ra Marina Mazzeo;
28. prot. n. 16610 del 12/05/2025 presentata dal Consigliere Donatello Lemma;
29. prot. n. 16725 del 12/05/2025 presentata dal Sig. Alberto D'Angelo;
30. prot. n. 16871 del 13/05/2025 presentata dalla Sig.ra Valeria Mitaritonna, nella qualità di Presidente del "Comitato Tutela Ambientale Castellaneta Marina";
31. prot. n. 16986 del 14/05/2025 presentata dai Sigg. Angela Mastrolonardo, Renato Pellegrini, Nicoletta Pellegrini e Francesco Pellegrini;
32. prot. n. 16989 del 14/05/2025 presentata dalla Sig.ra Viviana Oliva;
33. prot. n. 18384 del 26/05/2025 presentata dal Sig. Giovanni Carenza;
34. prot. n. 18393 del 26/05/2025 presentata dalla Sig.ra Maria Maddalena Lidia Poletto;

35. prot. n. 18413 del 26/05/2025 presentata dal Sig. Nicola Caso;

36. prot. n. 20156 del 06/06/2025 presentata dalla Sig.ra Donata Mitaritonna;

Tenuto conto della relazione relativa alle controdeduzioni alle osservazioni e di verifica degli emendamenti redatta dal Responsabile della 3ª Area, allegata alla presente sotto la lettera "A";

Considerato che il piano paesaggistico territoriale regionale, come esplicitato dalla DGR 1514/2015 della Regione Puglia, non richiede il Parere ex art. 96 delle NTA del PPTR in quanto la Variante de quo non è sottoposta a verifica di compatibilità regionale e provinciale (ai sensi della L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii.) o ad approvazione Regionale (ai sensi della L.R. n. 56/1980 e ss.mm.ii.), mentre resta ferma l'eventuale necessità di acquisire autorizzazione e/o accertamento di compatibilità paesaggistica, ove previsto, con riferimento ai singoli titoli abilitativi;

Verificato pertanto che per gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla presente deliberazione in applicazione alla L.R. 36/2023, poichè afferiscono a 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 e non già una pianificazione urbanistica dettagliata, i pareri in materia ambientale, di paesaggio, idrologia e sismica sono espressi sul singolo progetto in fase attuativa, ove previsti, mentre per gli interventi di ristrutturazione urbanistica le valutazioni saranno operate nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato;

Acquisito il parere della IV Commissione consiliare tenutasi in data 22/12/2025;

Ritenuto, pertanto, opportuno:

- prendere atto della relazione redatta dall'ufficio relativa alle controdeduzioni alle osservazioni e, in coerenza alla stessa e per i motivi ivi riportati, respingere le osservazioni pervenute;
- approvare, in applicazione del procedimento indicato all'art. 12, comma 3 della legge regionale n. 20/2001 e ss.mm.ii., la variante al vigente PUG che consenta l'applicazione nel territorio comunale della Legge Regionale n. 36/2023, nei termini di seguito stabiliti:
 - a) i contesti del PUG di Castellaneta denominati "CUC.CC", "CUC.CR", "CUC.CO", "CUF.SR", "CUF.RI", "CPM.R", "CPM.P", "CPM.NI", "CPM.RU", "CRV.GC", "CRV.BE", "CRV.IC", "CRM.IT", "CRM.RA", "CRA.AG", "CM.TRM", "CM.TRR", "CM.TRE", "CUT.CN", come riportati nelle tavole allegate (Tav. f.13 – Carta dei contesti rurali, Tav. f.14.1 – Carta dei contesti del centro urbano, Tav. f.14.2 – Carta dei contesti della marina) sono gli ambiti oggetto di applicazione della Legge Regionale n. 36/2023;
 - b) sono escluse le zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 del D.M. 1444/1968, o a esse assimilabili;
 - c) è prescritto per gli immobili perimetrati anche come CUC.ED, che l'eventuale ampliamento in sopraelevazione dev'essere realizzato in continuità e allineamento di torrioni o locali esistenti dall'epoca di costruzione ovvero in arretramento rispetto al prospetto vincolato in maniera tale da non essere visibile dalla strada pubblica sulla quale affaccia, dimostrando con elaborati puntuali le zone di acutezza visiva o del campo visivo dalla quota del piano marciapiedi opposto alla cortina edilizia da preservare;
 - d) è prescritto che, qualora ai fini dell'applicazione degli incentivi previsti dalla L.R. n. 36/2023 fosse necessaria la rimozione di alberature, sia obbligatoriamente prevista la piantumazione di alberi della stessa specie di quelle esistenti secondo un rapporto pari a n. 3 alberi da piantare ogni n. 1 albero eliminato, in aggiunta a quanto previsto al punto 7 del presente elenco, con obbligo di presentazione, a fine lavori, di apposita asseverazione di avvenuto adempimento e documentazione fotografica ante e post a firma di tecnico abilitato. Nei contesti CM.TRM, CM.TRR e CM.TRE non è in alcun modo consentito rimuovere alberature di Pino d'Aleppo. In tali contesti non sarà, pertanto, rilasciato alcun titolo autorizzativo per i progetti che prevedano l'applicazione degli incentivi previsti dalla L.R. n. 36/2023 e della presente delibera con la rimozione di alberature di Pino d'Aleppo;

- e) per i suddetti contesti del PUG sono applicabili gli incentivi previsti dall'art. 2, comma 3, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 36/2023, come di seguito riportati, fermo restando che, al fine del calcolo degli stessi, devono essere computati i volumi per i quali sia stato riconosciuto lo stato legittimo alla data di entrata in vigore della L.R. n. 36/2023:
- i. 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;
 - ii. 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;
 - iii. 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;
 - iv. 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;
- f) per gli interventi volumetrici in ampliamento dell'esistente, gli stessi sono da realizzarsi esclusivamente in contiguità fisica, anche in sopraelevazione e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento con l'edificio "madre", nel rispetto delle distanze minime consentendo la deroga alle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente, purchè contenuta nel limite massimo di metri 3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione la deroga all'altezza deve essere contenuta nel limite massimo di metri 6.
Tali deroghe non sono consentite nei contesti CM.TRR, CM.TRE e CUT.CN, (quest'ultimo per la sola zona soggetta al vincolo "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" – PAE 0084) dove le altezze massime sono definite dalle NTA del PUG. Per il solo contesto CM.TRM la deroga all'altezza massima è consentita per soli 3 metri fino all'ottenimento dell'altezza massima di 7 metri;
- g) in alternativa alla cessione delle aree a standard è possibile concedere la monetizzazione delle stesse, vincolando tali somme agli interventi di rinaturalizzazione e forestazione di aree pubbliche identificate dal Comune, attribuendo il valore stabilito per le aree edificabili di cui alla vigente D.G.C.. Nei contesti del centro abitato eventualmente sprovvisti di tale valore, si applica l'aliquota massima ovvero quella corrispondente al contesto CUF.SR;
- h) è consentita la cessione di aree a standard, laddove non sia possibile reperirle all'interno del lotto di interesse, localizzate in aree limitrofe a quella oggetto di intervento, anche degradate, intercluse, in stato di abbandono, "relitte", previa autorizzazione della Giunta Comunale;
- i) è consentito, in alternativa all'intervento di riduzione delle superfici impermeabili di cui all'art. 3, comma 3, lett. c) della L.R. n. 36/2023, laddove non realizzabile, la compensazione con piantumazione da effettuarsi in aree pubbliche identificate dal Comune con specifico strumento di competenza comunale;
- j) è consentita la completa esenzione del contributo di costruzione, nei soli casi di demolizione e ricostruzione, a condizione che l'intero intervento preveda la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale con quota non inferiore al 35% per locazione a canoni agevolati, con convenzione da stipularsi nei termini di legge;
- k) nei casi di applicazione della norma relativa alla premialità del 35%, ovvero nella sola ipotesi di

demolizione e ricostruzione, nei contesti CM.TRM - CM.TRR - CM.TRE, la stessa potrà realizzarsi all'interno della sagoma ante intervento ovvero in sopraelevazione anche con sbalzi, la cui proiezione a terra pur fuoriuscendo dalla sagoma non inficia la permeabilità del suolo libero. Tale sagoma rappresenta anche il massimo ingombro dell'interrato per le strutture in elevazione (pilastri, setti, murature piene) ad esclusione dell'intercapedine aerata che comunque non può eccedere in larghezza oltre 1,20 m, compreso il muro di contenimento.

- demandare al competente Responsabile della 3ª Area l'assunzione di tutti gli atti procedurali conseguenti alla presente deliberazione;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili dei Servizi interessati ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. n. 267/2000;

Accertata la competenza del Consiglio Comunale relativa all'adozione dell'atto de quo, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 267/2000;

Visti:

- il PUG approvato con D.C.C. n. 40 del 06/08/2018;
- il D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n.36/2023 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n.13/2008;
- la L.R. n.18/2019;
- la L.R. n.20/2001 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto comunale ed il vigente regolamento comunale di contabilità;
- il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- il verbale della Commissione consiliare competente che ha emendato sulla presente delibera;

Udito l'esito di apposita votazione espressa in forma palese, che dà il seguente risultato, accertato e proclamato dal Presidente:

Presenti 14

Assenti: : 03 Giandomenico, Pancallo e Tria.

Favorevoli: 09

Contrari: 0.

Astenuti 05 Rochira, Arrè, Giannico, Angelillo e Terrusi

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono riportate e trascritte:

1. **di prendere atto** della relazione redatta dall'ufficio relativa alle controdeduzioni alle osservazioni e, in coerenza alla stessa e per i motivi ivi riportati, **respingere** le osservazioni pervenute;
2. **di prendere atto** degli emendamenti presentati dalla Commissione consiliare competente, in data 22/12/2025, il cui verbale è allegato alla presente;
3. **di approvare**, in applicazione del procedimento indicato all'art. 12, comma 3 della legge regionale n.

20/2001 e ss.mm.ii., la variante al vigente PUG che consenta l'applicazione nel territorio comunale della Legge Regionale n. 36/2023, nei termini di seguito stabiliti:

- a) i contesti del PUG di Castellaneta denominati "CUC.CC", "CUC.CR", "CUC.CO", "CUF.SR", "CUF.RI", "CPM.R", "CPM.P", "CPM.NI", "CPM.RU", "CRV.GC", "CRV.BE", "CRV.IC", "CRM.IT", "CRM.RA", "CRA.AG", "CM.TRM", "CM.TRR", "CM.TRE", "CUT.CN", come riportati nelle tavole allegate (Tav. f.13 – Carta dei contesti rurali, Tav. f.14.1 – Carta dei contesti del centro urbano, Tav. f.14.2 – Carta dei contesti della marina) sono gli ambiti oggetto di applicazione della Legge Regionale n. 36/2023;
- b) sono escluse le zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 del D.M. 1444/1968, o a esse assimilabili;
- c) è prescritto per gli immobili perimetrati anche come CUC.ED, che l'eventuale ampliamento in sopraelevazione dev'essere realizzato in continuità e allineamento di torrioni o locali esistenti dall'epoca di costruzione ovvero in arretramento rispetto al prospetto vincolato in maniera tale da non essere visibile dalla strada pubblica sulla quale affaccia, dimostrando con elaborati puntuali le zone di acutezza visiva o del campo visivo dalla quota del piano marciapiedi opposto alla cortina edilizia da preservare;
- d) è prescritto che, qualora ai fini dell'applicazione degli incentivi previsti dalla L.R. n. 36/2023 fosse necessaria la rimozione di alberature, sia obbligatoriamente prevista la piantumazione di alberi della stessa specie di quelle esistenti, secondo un rapporto pari a n. 3 alberi da piantare ogni n. 1 albero eliminato, in aggiunta a quanto previsto al punto 7 del presente elenco, con obbligo di presentazione, a fine lavori, di apposita asseverazione di avvenuto adempimento e documentazione fotografica ante e post a firma di tecnico abilitato. Nei contesti CM.TRM, CM.TRR e CM.TRE non è in alcun modo consentito rimuovere le alberature di Pino d'Aleppo. In tali contesti non sarà, pertanto, rilasciato alcun titolo autorizzativo per i progetti che prevedano l'applicazione degli incentivi previsti dalla L.R. n. 36/2023 e della presente delibera con la rimozione di alberature di Pino d'Aleppo;
- e) per i suddetti contesti del PUG sono applicabili gli incentivi previsti dall'art. 2, comma 3, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 36/2023, come di seguito riportati, fermo restando che, al fine del calcolo degli stessi, devono essere computati i volumi per i quali sia stato riconosciuto lo stato legittimo alla data di entrata in vigore della L.R. n. 36/2023:
 - i. 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;
 - ii. 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;
 - iii. 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;
 - iv. 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;
- f) per gli interventi volumetrici in ampliamento dell'esistente, gli stessi sono da realizzarsi esclusivamente in contiguità fisica, anche in sopraelevazione e/o a mezzo di elementi

strutturali di collegamento con l'edificio "madre", nel rispetto delle distanze minime consentendo la deroga alle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente, purchè contenuta nel limite massimo di metri 3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione la deroga all'altezza deve essere contenuta nel limite massimo di metri 6.

Tali deroghe non sono consentite nei contesti CM.TRR, CM.TRE e CUT.CN (quest'ultimo per la sola zona soggetta al vincolo "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" – PAE 0084), dove le altezze massime sono definite dalle NTA del PUG. Per il solo contesto CM.TRM la deroga all'altezza è consentita per soli 3 metri fino all'ottenimento dell'altezza massima di 7 metri.

- g) in alternativa alla cessione delle aree a standard è possibile concedere la monetizzazione delle stesse, vincolando tali somme agli interventi di rinaturalizzazione e forestazione di aree pubbliche identificate dal Comune, attribuendo il valore stabilito per le aree edificabili di cui alla vigente D.G.C.. Nei contesti del centro abitato eventualmente sprovvisti di tale valore, si applica l'aliquota massima ovvero quella corrispondente al contesto CUF.SR;
- h) è consentita la cessione di aree a standard, laddove non sia possibile reperirle all'interno del lotto di interesse, localizzate in aree limitrofe a quella oggetto di intervento, anche degradate, intercluse, in stato di abbandono, "relitte", previa autorizzazione della Giunta Comunale;
- i) è consentito, in alternativa all'intervento di riduzione delle superfici impermeabili di cui all'art. 3, comma 3, lett. c) della L.R. n. 36/2023, laddove non realizzabile, la compensazione con piantumazione da effettuarsi in aree pubbliche identificate dal Comune con specifico strumento di competenza comunale;
- j) è consentita la completa esenzione del contributo di costruzione, nei soli casi di demolizione e ricostruzione, a condizione che l'intero intervento preveda la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale con quota non inferiore al 35% per locazione a canoni agevolati, con convenzione da stipularsi nei termini di legge;
- k) nei casi di applicazione della norma relativa alla premialità del 35%, ovvero nella sola ipotesi di demolizione e ricostruzione, nei contesti CM.TRM - CM.TRR - CM.TRE, la stessa potrà realizzarsi all'interno della sagoma ante intervento ovvero in sopraelevazione anche con sbalzi, la cui proiezione a terra pur fuoriuscendo dalla sagoma non inficia la permeabilità del suolo libero. Tale sagoma rappresenta anche il massimo ingombro dell'interrato per le strutture in elevazione (pilastri, setti, murature piene) ad esclusione dell'intercapedine aerata che comunque non può eccedere in larghezza oltre 1,20 m, compreso il muro di contenimento.

4. **di demandare** al competente Responsabile della 3ª Area l'assunzione di tutti gli atti procedimentali conseguenti alla presente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito l'esito di apposita votazione espressa in forma palese, accertato e proclamato dal Presidente:

presenti:

Assenti 14

votanti: 14

favorevoli: 09

contrari: 0

astenuti: 05 Rochira, Arrè, Giannico, Angelillo e Terrusi

D E L I B E R A

di dichiarare l'immediata esecutività della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.