

COMUNE DI PALAGIANELLO

Deliberazione Consiglio Comunale 13 febbraio 2026, n. 11

Applicazione della 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" - Approvazione definitiva della variante di cui all'art. 4, comma 1, della L.R. n. 36/2023 e ss.mm.ii.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

- La Regione Puglia, con propria Legge 19 dicembre 2023, n. 36, 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;
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in forza della predetta legge regionale devono essere rivolti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e 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;
- Il perseguimento di detti obiettivi viene raggiunto riconoscendo appositi incentivi volumetrici per le seguenti tipologie di intervento:
 - I. ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati,**
 - a) ricadenti negli ambiti di intervento individuati all'interno delle zone omogenee B e C, come identificate nello strumento urbanistico ai sensi del D.M. 1444/1968, escludendo le zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 dello stesso decreto, o a esse assimilabili (articolo 4, comma 1);
 - b) ubicati nei contesti rurali identificati dallo strumento urbanistico come zone omogenee E ai sensi del D.M. 1444/1968 (articolo 4, comma 3, lettera a);
 - II. demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati,**
 - c) ricadenti negli ambiti di intervento individuati all'interno delle zone omogenee B e C, come identificate dallo strumento urbanistico ai sensi del D.M. 1444/1968, escludendo le zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 dello stesso decreto, o a esse assimilabili (articolo 4, comma 1);
 - d) ubicati nei contesti rurali identificati dallo strumento urbanistico come zone omogenee E ai sensi del D.M. 1444/1968 (articolo 4, comma 3, lettera a);
 - III. delocalizzazione di volumi** in ambiti ricadenti all'interno di aree urbanizzate comunali classificate dallo strumento urbanistico esclusivamente come zone omogenee B e C ai sensi del D.M. 1444/1968, **derivanti da demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati**, ricadenti all'interno di aree soggette a vincoli a carattere ambientale previsti nell'articolo 5, comma 1, lettere g), h), i), j), k) ed l);

CONSIDERATO CHE

- Gli interventi di **ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati**, possono usufruire degli incentivi volumetrici previsti 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. In caso di specifiche previsioni più restrittive degli strumenti urbanistici vigenti, il Comune ne può disporre la deroga, fermo restando il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dal D.M. 1444/1968. 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 zone omogenee B e C, 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 ubicati nei contesti rurali identificati dallo strumento urbanistico come zone omogenee E, l'intervento non comporti l'aumento delle superfici impermeabili e garantisca l'incremento dell'indice di piantumazione attraverso l'utilizzo di essenze autoctone;
- Gli interventi di **demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati**, possono usufruire degli incentivi volumetrici previsti 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 contempra l'applicazione di misure di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 della L.R. 13/2008, rientranti nelle seguenti aree tematiche:
 - 1) utilizzo di tecniche per il risparmio idrico e per la riduzione e/o trattamento delle acque grigie;
 - 2) interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto isola di calore;
 - 3) 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);

- 4) 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 dalla presente deliberazione;
- 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 PPTR;
- 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 precedenti 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;

ATTESO CHE l'Amministrazione Comunale ha inteso recepire quanto previsto dalla Legge Regionale n. 36/2023, incentivando sul proprio territorio gli interventi di **ampliamento di edifici esistenti** e di **demolizione e ricostruzione di edifici esistenti** rivolti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e 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, adottando con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 07/10/2025 la variante di cui all'art. 4, comma 1, della L.R. n. 36/2023 e ss.mm.ii. ai sensi dell'art. 12 comma 3, lett. e) della L.R. 20/2001;

DATO ATTO CHE con la suddetta Deliberazione n. 25 del 07/10/2025 il Consiglio Comunale ha disposto il deposito degli elaborati presso la segreteria comunale e le altre forme di pubblicità previste dalla norma, al fine di consentire a chiunque fosse interessato di produrre le proprie osservazioni entro i 60 giorni successivi;

ACCERTATO CHE entro i predetti termini non è pervenuta al protocollo generale dell'Ente alcuna osservazione, così come attestato dal Responsabile AA.GG. in data 04/02/2026, prot. n. 1076;

PRECISATO CHE il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS si è concluso positivamente decretandone l'esclusione dalla medesima in forza della registrazione della proposta di adozione della variante presso il portale dell'Ambiente della Regione Puglia e della successiva dichiarazione di sussistenza di cui all'art. 7, comma

7.2, lettera a) punto V del Regolamento Regionale n. 18/2013, contenuta nel provvedimento conclusivo del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana, Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia N. 00394 rilasciato il 14/09/2025, Codice CIFRA: 089/DIR/2025/00411;

RITENUTO DI determinare in merito approvando definitivamente la presente variante in applicazione della Legge Regionale 21 dicembre 2023, n. 36;

ACCERTATA la propria competenza nell'adozione dell'atto de quo ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n.267/2000;

VISTI gli atti:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 04/02/2010 di approvazione definitiva del PUG pubblicata sul BURP n. 42 del 04/03/2010;
- D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- D.M. 1444/1968 e ss.mm.ii.;
- L.R. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- FAQ del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana - Sezione Urbanistica - Regione Puglia del 24/06/2024;
- L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii.;
- R.R n. 18/2013 e ss.mm.ii.;
- D.Lgs. 267/2000;
- lo statuto comunale;
- l'Atto Dirigenziale del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana, Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia n. 00394 del 14/09/2025, Codice CIFRA: 089/DIR/2025/00411;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 07/10/2025 di adozione della variante di cui all'art. 4, comma 1, della L.R. n. 36/2023 e ss.mm.ii. ai sensi dell'art. 12 comma 3, lett. e) della L.R. n. 20/2001;

ACQUISITI i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 dello stesso D. Lgs 267/2000;

Con voti favorevoli n. 12, voti astenuti n. 2 (Cons. Vetrano e Cons. Galatone Maria Giovanna), nessun voto contrario, resi ai sensi di legge, esito proclamato dal Presidente

DELIBERA

1. DI DARE ATTO che al protocollo generale dell'Ente, entro i termini previsti, non sono pervenute osservazioni;
2. DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, per quanto esposto in narrativa, che qui si intende integralmente riportato, in applicazione della Legge Regionale 21 dicembre 2023, n. 36, e ai sensi dell'art. 12, comma 3, lett. e) della Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, la presente variante al PUG di Palagianello;
3. DI DARE APPLICAZIONE pertanto a quanto previsto dalla suddetta Legge Regionale n. 36/2023, incentivando sul proprio territorio gli interventi di **ampliamento di edifici esistenti** e di **demolizione e ricostruzione di edifici esistenti** rivolti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e 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;
4. DI INDIVIDUARE quali contesti del PUG di Palagianello dove attuare la suddetta normativa regionale quelli di seguito elencati:

- Zona B – Completamento

- Zona B1 – Riqualficazione e ristrutturazione
- Zone B1 2, B1 3, B1 4, B2, B3 A – Aree di completamento di recente impianto
- Zone B1 A1, B1 A2, B2 A, B3 1 - Aree di completamento di recente impianto “167”
- Zona C – Aree della trasformazione urbana
- Zona E1 – Agricola
- Zona E2 – Agricola vincolata;

5. DI STABILIRE che nelle suindicate Zone omogenee del PUG di Palagianello sono applicabili i seguenti incentivi previsti dall’art. 2, comma 3, Legge Regionale n. 36/2023:

I. ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati,

a) ricadenti negli ambiti di intervento individuati all’interno delle zone omogenee B e C, escludendo le zone destinate a standard urbanistici o a esse assimilabili: il 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 300 metri cubi, per immobili aventi qualsiasi destinazione d’uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;

b) ubicati nei contesti rurali identificati come zone omogenee E: il 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi che non comportano la modifica della destinazione d’uso;

II. demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati,

c) ricadenti negli ambiti di intervento individuati all’interno delle zone omogenee B e C, escludendo le zone destinate a standard urbanistici o a esse assimilabili: il 35 per cento della volumetria complessiva per immobili aventi qualsiasi destinazione d’uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;

d) ubicati nei contesti rurali identificati come zone omogenee E: il 35 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi che non comportano la modifica della destinazione d’uso;

6. DI PRESCRIVERE che i suddetti incentivi volumetrici sono applicabili nel rispetto delle condizioni previste dall’art. 3, commi 2 e 3, Legge Regionale n. 36/2023, e con le limitazioni di cui all’art. 5 della medesima legge;

7. DI CONSENTIRE, ai fini dell’applicazione dei suddetti incentivi volumetrici, ai sensi dell’art. 2-bis, comma 1-ter, del D.P.R. n. 380/2001, la deroga alle sole altezze massime previste dal piano nel rispetto dei seguenti limiti massimi:

- Zona B – C: Hmax = 10,50 mt;
- Zona E: Hmax = 7,50 mt

8. DI CONSENTIRE che per interventi volumetrici in ampliamento riguardanti due fabbricati siti in aderenza tra loro appartenenti al medesimo proprietario, l’incentivo volumetrico complessivo può essere autorizzato interamente su uno soltanto dei due fabbricati, a condizione che entrambi appartengano alla medesima Zona omogenea di P.U.G. e che il nuovo corpo edilizio non comprometta le caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive del fabbricato esistente;

9. DI CONSENTIRE per gli interventi di **ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati**, in alternativa alla cessione, 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 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”;

10. DI CONSENTIRE per gli interventi di **demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati**, che 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;
11. DI CONSENTIRE per gli interventi di **demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati**, in alternativa alla cessione, la monetizzazione delle aree a standard. Il diretto interessato, previa stipulazione di apposita convenzione, utilizzerà dette risorse per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, nelle aree indicate con la presente deliberazione, oppure con altri analoghi strumenti di competenza comunale quali anche il Piano del Verde e il Piano dei Servizi, 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 PPTR;
12. DI CONSENTIRE in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122, da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale, la monetizzazione di dette aree calcolandone l'importo sulla base 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;
13. DI CONSENTIRE in alternativa all'intervento di riduzione delle superfici impermeabili di cui all'art. 3, comma 3, lett. c), della Legge, laddove non realizzabile, la compensazione con piantumazione da effettuarsi in aree pubbliche identificate dal Comune con la presente deliberazione oppure con specifico strumento di competenza comunale quali anche il Piano del Verde e il Piano dei Servizi;
14. DI DARE ATTO che tutti gli interventi autorizzati in forza della presente deliberazione dovranno 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 dovranno risultare conformi agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed alle misure di salvaguardia del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR) e, ove previsto, dovranno 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;
15. DI EVIDENZIARE che, ai sensi dell'art. 12, comma 3, lett. e) della Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, la presente variante *“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, provinciale, metropolitana di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:... 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”*;
16. DI TRASMETTERE la presente deliberazione, ai sensi ai sensi dell'art. 12, comma 3-ter, della Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, alla competente struttura regionale, la quale provvederà a renderla accessibile attraverso il SIT;
17. DI PRECISARE che il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS si è concluso positivamente decretandone l'esclusione dalla medesima in forza della registrazione della presente proposta di variante del PUG presso il portale dell'Ambiente della Regione Puglia e della successiva dichiarazione di sussistenza di cui all'art. 7, comma 7.2, lettera a) punto V del Regolamento Regionale n. 18/2013, contenuta nel provvedimento conclusivo del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana, Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia N. 00394 rilasciato il 14/09/2025, Codice CIFRA: 089/DIR/2025/00411;

18.DI DEMANDARE al Responsabile U.T.C. - Settore Urbanistica e Attività Produttive gli adempimenti consequenziali, ivi comprese le forme di pubblicità previste dall'art. 11 della L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii.;

Successivamente il

CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 12, voti astenuti n. 2 (Cons. Vetrano e Cons. Galatone Maria Giovanna), nessun voto contrario, resi ai sensi di legge, esito proclamato dal Presidente,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.vo 18/08/2000 n. 267.