

COMUNE DI TERLIZZI

Estratto Deliberazione Consiglio Comunale 29 aprile 2026, n. 21.

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 19 DICEMBRE 2023, N. 36 - "DISCIPLINA REGIONALE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 3, COMMA 1, LETTERA D), DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 (TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA) E DISPOSIZIONI DIVERSE" - DISPOSIZIONI OPERATIVE. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE VARIANTE AL PRG.

Omissis

.....

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1. DI APPROVARE le premesse e la narrativa quali parte integrale e sostanziale del presente provvedimento, nonché motivazione dello stesso;
2. PRENDERE ATTO che: - con nota prot. 5975 del 03/03/2025 il dirigente del Settore II - Servizi Tecnici, Lavori Pubblici e Urbanistica ha attestato la sussistenza delle condizioni per l'applicazione delle pertinenti disposizioni del comma 7.2 del Regolamento Regionale 18/2013 attestando nello specifico che la proposta di modifica al Piano Regolatore Generale derivante dall'applicazione della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36, rientra nei casi di esclusione dalle procedure di VAS di cui all'art.7, comma 7.2, lettera a) punto V del R.R. 18/2013, come da ultimo modificato con DGR 496 del 22.04.2024, ovvero "modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente previste alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 nonché modifiche ai piani urbanistici comunali derivanti dall'applicazione della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36 in attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fermo restando il rispetto delle condizioni definite dalla lett. c) del presente comma per le modifiche che contemplino interventi di ristrutturazione urbanistica";
 - con nota prot. AOO_089/03/04/2025/175368, acquisita al protocollo comunale al n. 9708 del 03.04.2025 il Dipartimento mobilità, qualità urbana, opere pubbliche, ecologia e paesaggio sezione autorizzazioni ambientali della Regione Puglia ha preso atto che in data 03/04/2025 è stata avviata la procedura di registrazione - ai sensi del comma 7.4 del regolamento regionale 9 ottobre 2013, n. 18 - riferita alla "proposta di modifiche del Piano Regolatore Generale derivanti dall'applicazione della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36";
 - con nota prot. AOO_089/01/05/2025/227864, acquisita al protocollo comunale al n. 13476 del 13/05/2025 il Dipartimento mobilità, qualità urbana, opere pubbliche, ecologia e paesaggio sezione autorizzazioni ambientali della Regione Puglia in riferimento ai procedimenti di verifica della sussistenza delle condizioni per l'applicazione delle pertinenti disposizioni dell'art. 7 del R.R. 18/2013 (VAS) - ha comunicato che per vari piani di diversi Enti (tra cui le modifiche al P.R.G. di che trattasi del Comune di Terlizzi) "si è conclusa la procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R. 18/2013, fermo restando che le autorità procedenti sono tenute a dare atto nei provvedimenti di adozione e approvazione definitiva dei medesimi piani";
 - che la deliberazione n. 71/2025 è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Terlizzi al n. 2102 all'Albo Pretorio online di questo Comune dal giorno 08/10/2025 fino al giorno 23/10/2025;
 - dell'avvenuto deposito, presso la segreteria Comunale per 30 giorni interi e consecutivi, della suddetta deliberazione C.C. n.71/2025 è stata data notizia mediante pubblicazione (in data 13 novembre 2025), di avviso su tre quotidiani, nello specifico "Corriere dello Sport - Stadio", "Corriere del Mezzogiorno" e "Quotidiano di Bari", nonché mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici;

- entro trenta giorni dalla data di scadenza del deposito presso la Segreteria Comunale, chiunque avesse avuto interesse avrebbe potuto presentare proprie osservazioni, anche ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 241/1990;

- risultano pervenute le seguenti osservazioni:

o osservazione acquisita al protocollo comunale al n. 31267 in data 06/11/2025, presentata dalla "Edil Marcotrigiano S.r.l. Unipersonale";

o osservazione acquisita al protocollo comunale al n. 31812 in data 12/11/2025, presentata dal Sig. Cipriani Giacomo;

o osservazione acquisita al protocollo comunale al n. 34390 in data 09/12/2025, presentata dal Geom. Giuseppe Colasanto;

- DI NON ACCOGLIERE le osservazioni acquisite al protocollo comunale al n. 31267 in data 06/11/2025 e al n. 31812 in data 12/11/2025 condividendo quanto controdedotto dall'Ing. Felice Piscitelli, Dirigente del Settore II - Servizi Tecnici, Lavori Pubblici e Urbanistica, nella nota acquisita al protocollo generale al n. 11561 del 08/04/2026, allegata alla presente per fame parte integrante della stessa, e di accogliere parzialmente l'osservazione acquisita al protocollo comunale al n. 34390 in data 09/12/2025, prevedendo di includere negli ambiti di applicazione della L.R. 36/2023 le zone tipizzate dal vigente PRG anche gli edifici esistenti provvisti di attestazione del direttore dei lavori di ultimazione lavori alla data di entrata in vigore della stessa L.R. 36/2023, in quanto potrebbero avere esigenze di miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche in considerazione anche delle più recenti disposizioni normative in materia;

3. DI APPROVARE la variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 12, comma 3 p.to e) della L. R. n. 20/2001 in relazione alle modifiche inerenti le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) ed), della legge 5 agosto 1978, n. 457, derivanti dall'esercizio della potestà decisoria conferita ai Comuni dalla L.R. n. 36/2023, specificate nei punti che seguono;

4. DI INDIVIDUARE, ai fini dell'art.4 co.1 e 2 della L.R. 36/2023, quali ambiti edificati d'intervento in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti:

o tutte le zone omogenee tipizzate dal vigente PRG come zone B, relativamente soltanto agli edifici esistenti realizzati anteriormente all'entrata in vigore della L.R. 36/2023 e con esclusione di tutti gli edifici ubicati nel borgo di Sovereto;

o tutte le zone C relativamente soltanto agli edifici esistenti provvisti di attestazione del direttore dei lavori di ultimazione dei lavori alla data di entrata in vigore della stessa L.R. 36/2023;

o la zona De3;

5. DI NON INCLUDERE negli ambiti di applicazione della L.R. 36/2023 le zone tipizzate dal vigente PRG come zone D e come zone F confinanti anche parzialmente con zone di uso pubblico - aree per attrezzature pubbliche a scala di residenza, al fine di preservare la contiguità di tessuti urbani (sia di tipo "G" che di tipo "F") aventi destinazione ad uso pubblico;

6. DI SPECIFICARE che per la zona F1 rientrante nel Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) comprendente l'area compresa tra via Alessandria, via Torino e viale dei Garofani approvato con delibera di Giunta Comunale n. 82 del 05/07/2011, persista l'interesse pubblico al mantenimento della destinazione attualmente vigente, in quanto una differente destinazione, che consentisse al privato di poter trasformare i volumi esistenti in volumi residenziali, comprometterebbe l'attuazione di quanto previsto dallo stesso PIRU o da altri interventi di iniziativa pubblica;

7. DI PREVEDERE, ai sensi dell'art.4 co.3 lett. a) della L.R. 36/2023, il riconoscimento degli incentivi volumetrici

per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia attraverso l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali, legittimi o legittimati, esistenti nelle zone omogenee di tipo E con esclusione sia delle zone E1 DI INTERESSE PER LA SALVAGUARDIA PAESISTICA, AMBIENTALE, ARCHEOLOGICA, MONUMENTALE, sia delle zone E2 DI SALVAGUARDIA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO;

8. DI INDIVIDUARE, ai sensi dell'art.4 co.3 lett. b) della L.R. 36/2023, quali ambiti in cui delocalizzare edifici demoliti nelle aree rispettivamente indicate con le lettere g, h, i, j, k, l, del comma 1 dell'art.5 della L.R., tutte le zone B (escluso il Borgo di Sovereto) e tutte le zone C già realizzate e /o in corso di realizzazione (convenzioni urbanistiche già stipulate);

9. DI STABILIRE ai sensi dell'art.3 co.1 ultimo capoverso della L.R. 36/2023, per gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla L.R. la deroga ai limiti di densità edilizia di cui all'articolo 7 del D.M. 1444/1968, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 bis del DPR 380/2001, in quanto senza deroga volumetrica potrebbe non esserci la possibilità di applicazione della Legge Regionale, sia in merito agli ampliamenti dei fabbricati che alla demolizione e ricostruzione con incentivi volumetrici, anche in considerazione della situazione dei fabbricati condonati, che presentano un volume già ampiamente superiore a quello che avrebbero potuto avere in caso di conformità al P.R.G.;

10. DI STABILIRE, di non applicare alcuna deroga alle distanze tra fabbricati e alle altezze in quanto per le Zone B e C il PRG già prevede il rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal DM 1444/1968 e anche al fine di un ordinato sviluppo e di conservare il profilo urbano già delineato dagli edifici esistenti;

11. DI STABILIRE, ai sensi dell'art.3 co.4 lett, c) ultimo capoverso della L.R. 36/2023, per gli interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie, la deroga all'indice di fabbricabilità di zona, fermo restando il rispetto dei limiti di densità edilizia previsti dall'articolo 7 del D.M. 1444/1968 (fino a 6 mc/mq), in quanto diversamente potrebbe non esserci la concreta possibilità di applicazione della Legge Regionale;

12. DI STABILIRE che le aree destinate alle piantumazioni da realizzare al fine di compensare gli interventi di demolizione e ricostruzione, nel caso in cui non risultasse possibile prevedere la riduzione delle superfici permeabili (art. 3, co. 3, lett. c) siano individuate in tutte le aree di proprietà comunale, in qualsiasi modo tipizzate dal vigente PRG, secondo le indicazioni dell'UTC in sede di definizione del titolo edilizio;

13. DI STABILIRE che in caso di dimostrata mancanza di aree per gli standard in sito e/o di superfici a parcheggio ai sensi dell'art.41 sexies della L. 1150/1942 sia ammessa la monetizzazione delle stesse;

14. DI STABILIRE che non sia prevista alcuna graduazione degli incentivi fermo restando i limiti previsti dalla L.R. 36/2023 e s.m.i.;

15. DI CONSENTIRE la completa esenzione dal contributo di costruzione per gli interventi demolizione e ricostruzione (in sito o delocalizzati) 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 garantita da apposita convenzione secondo gli schemi tipo vigenti per l'EEP prevedendo le modalità di assegnazione e di gestione degli alloggi a stabilirsi con apposita deliberazione della Giunta Comunale;

16. DI SPECIFICARE che i Piani di Recupero (PdR) all'interno delle zone territoriali omogenee A seguano il procedimento di formazione ed approvazione previsto dalla L.R. 56/1980 o L.R. 20/2001 ed ove occorra siano preceduti dall'approvazione puntuale della relativa variante al P.R.G. con le modalità semplificate consentite dall'art. 4 commi 1 e 4 della stessa L.R. 36/2023;

17. DI DEMANDARE al Settore II - Servizi Tecnici, Lavori Pubblici e Urbanistica - U.O.S. URBANISTICA E SPORTELLLO EDILIZIA (SUE) del Comune di Terlizzi gli adempimenti consequenziali;

18. DI DISPORRE che ai sensi dell'art.7 comma 1 della L.R. 36/2023, la presente deliberazione venga trasmessa alla Regione Puglia;

19. DI DARE ATTO che entro il 31 gennaio di ogni anno devono essere obbligatoriamente pubblicati, in apposita sezione del sito web istituzionale di questo Comune l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della Legge relativi all'anno precedente, secondo le modalità che saranno stabilite con Delibera di Giunta Regionale;

20. DI PUBBLICARE per estratto il presente provvedimento di variante urbanistica sul BURP, ai sensi dell'art.11 co.13 della L.R. n.20/2001.

Terlizzi.....

Felice Piscitelli
(Firmato il 25/05/2026)