

COMUNE DI VIESTE

Deliberazione del Consiglio Comunale 29 luglio 2026, n. 31**Approvazione variante urbanistica.**

CITTÀ DI VIESTE

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 31

del 29-07-2026

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 19 DICEMBRE 2023, N. 36 RECANTE 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

L'anno **duemilaventisei** il giorno **ventinove** del mese di **luglio** alle ore **09:45** in modalità di cui all'Art. 73 comma 1 del D.L. n. 18 del 17 marzo 2020, previa convocazione con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, il Consiglio Comunale si riunisce, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Presiede il Consigliere MICHELE LAPOMARDA.

ASCOLI VINCENZO	Assente
CHIONCHIO Michele	Assente
CITOLI Gianluca	Assente
DEL ZOMPO Alessandro	Presente
DESIMIO GAETANO PIO	Presente
FAGIOLO Verusca	Assente
LAPOMARDA MICHELE	Presente
NOBILETTI GIUSEPPE	Presente
OTTAVIANO Mario	Assente

PAGLIALONGA GAETANO ANTONIO	Presente
PECORELLI MARIA	Presente
PETRONE Matteo	Presente
SEMENTINO GIUSEPPINA	Presente
SIENA Alessandro	Presente
STARACE Graziamaria	Presente
VIANALE Anna	Presente
GALLO Angela	Presente

Totale: Presenti n. 12 - Assenti n. 5.

Partecipa in qualità di Segretario Generale Luigi Di Natale con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Il Presidente MICHELE LAPOMARDA, nella sua qualità di Consigliere, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il Consiglio Comunale, come sopra riunito, ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONSIGLIERE
MICHELE LAPOMARDA

IL SEGRETARIO GENERALE
Luigi Di NATALE

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

Atto originale DELIBERA DI CONSIGLIO numero 31 del 29-07-2026 firmato digitalmente da Luigi Di Natale Michele Lapomarda

Il verbale è costituito dalla registrazione audio in formato digitale del presente punto all'ordine del giorno, allegato alla deliberazione e conservato presso gli archivi comunali, con tutti gli interventi.

All'esame del presente accapo risultano presenti n. 12 consiglieri, assenti n. 5 (Ascoli, Chionchio, Citoli, Fagiolo, Ottaviano);

Il Presidente del Consiglio Lapomarda, dopo aver introdotto l'accapo, cede la parola all'assessore con delega all'urbanistica ed ai Lavori Pubblici, Maria Pecorelli, che relaziona quanto segue:

Con **LEGGE REGIONALE 19 dicembre 2023, n. 36** sono stati disciplinati gli 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) 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 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;**

Al fine di perseguire i predetti obiettivi, ai sensi del quarto periodo della lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, sono riconosciuti **incentivi volumetrici** per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia;

La disciplina regionale, all'art. 4 comma 1, subordina l'efficacia della nuova normativa in ambito comunale all'esecuzione di specifici adempimenti in capo ai Comuni, corrispondenti all'onere di **individuare ambiti edificati, all'interno delle Zone Omogenee B e C**, come identificate dal proprio strumento urbanistico ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, **escludendo le zone destinate a standard urbanistici** di cui all'art. 3 del medesimo decreto, così come definite dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

La perimetrazione resa ai sensi dell'art. 4 comma 1 L.R. 36/23, indicata ai capoversi che precedono, **rappresentata in elaborati grafici di scala adeguata** ed effettuata sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici esistenti, è **approvata** con apposita procedura di adozione e approvazione del Consiglio Comunale **ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 20/2001** come precisato anche nelle risposte del mese di Luglio della Regione alle FAQ inviate alla data 24.06.2024.

PREMESSO ANCORA CHE

Il Comune Vieste è dotato di PRG definitivamente approvato con Delibera di C.C. n° 51 del 16.05.2000 e presa d'atto della Regione Puglia con Delibera di G.R. n° 1242 del 03.10.2000.

Atto originale DELIBERA DI CONSIGLIO numero 31 del 29-07-2026 firmato digitalmente da Luigi Di Natale Michele Lapomarda

Con Delibere di C.C. n. 37 del 28.08.2024 e n. 54 del 29.11.2024, questo Ente ha inteso graduare a livello comunale la L.R. 36/2023 stabilendo gli ambiti di intervento di cui all'art. 4 comma 1, in cui riconoscere gli incentivi volumetrici previsti dall'art.2 comma 3 lett. a) e lett c);

Con prot. n. 31187 del 25.10.2024, è stata avviata la procedura di registrazione ai sensi del comma 7.4 del regolamento regionale 9 ottobre 2013, n. 18 del piano urbanistico comunale denominato "Attuazione degli interventi di Ristrutturazione edilizia previsti sul territorio ai sensi della Legge Regionale n. 36 del 19/12/2023."

Con Provvedimento Regionale – Sezione Autorizzazione Ambientali, acquisito al prot. generale al n. 33589 del 21.11.2024, si è conclusa la procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del Regolamento Regionale n.18/2013;

DATO ATTO CHE:

- con Delibera di C.C. n° 13 del 24.04.2026, questo Ente ha adottato apposita Variante non sostanziale al P.R.G., in applicazione del comma 2 dell'art. 4 della Legge Regionale 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";
- si è proceduto, a seguito dell'adozione della variante non sostanziale al P.R.G., alla pubblicazione di apposito Avviso pubblico sia all'Albo pretorio che su tre quotidiani a valenza regionale, secondo l'iter di cui all'art. 12 della L.R. 20/2001, al fine di consentire di formulare eventuali Osservazioni;
- a seguito del richiamato avviso pubblico di adozione di variante non sostanziale al P.R.G., in applicazione del comma 2 dell'art. 4 della Legge Regionale 36/2023, non sono pervenute motivate osservazioni anche ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

RITENUTI assolti gli adempimenti in materia di VAS, in quanto il piano di che trattasi soddisfa le condizioni di esclusione di cui all'art. 7, comma 7.2, lettera a) punto V del Regolamento, poiché riguarda la modifica alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente prevista alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché la modifica ai piani urbanistici comunali derivanti dall'applicazione della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36 in attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fermo restando il rispetto delle condizioni definite dalla lettera c) del presente comma per le modifiche che contemplano interventi di ristrutturazione urbanistica;

RITENUTO di dover procedere con l'approvazione della variante urbanistica non sostanziale al P.R.G., conseguente al recepimento della L.R. 36/2023, secondo l'iter di cui all'art. 12 della L.R. 20/2001;

VISTO:

- il D.lgs 267/2000;
- DM 1444/68;
- il DPR 380/01;

- la L.R. 36/2023;
- la L.R. 20/2001

UDITA la relazione dell'Assessore con delega all'urbanistica, Arch. Maria Pecorelli e condivisa la proposta;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione si è espressa favorevolmente in data 28.07.2026 la commissione consiliare competente;

VISTO lo Statuto comunale vigente;

VISTO l'art. 42 del T.U.O.E.L. n. 267/00 e ss. mm. ii.;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/00 dal dirigente del settore tecnico ing. Vincenzo Ragno, giusta decreto dirigenziale n. 5 del 16/02/2024;

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITO l'intervento del Consigliere Gaetano Paglialonga sulla proposta in esame, versato agli atti in formato digitale nell'allegata registrazione audio;

UDITA la relazione dell'Assessore con delega all'urbanistica ed ai Lavori Pubblici, Maria Pecorelli e condivisa la proposta;

con voti unanimi, espressi per alzata di mano da n. 12 consiglieri, assenti n. 5 (Ascoli, Chionchio, Citoli, Fagiolo, Ottaviano), su n. 17 assegnati, compreso il Sindaco, proclamati dal Presidente:

DELIBERA

per le ragioni espresse in narrativa che qui si intendono integralmente riportate,

- di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 comma 1 e comma 3 lett. a della L.R. n. 36/2023, la proposta di variante urbanistica e gli elaborati grafici resi alla scala del PRG, allegati al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale;
- di dare atto che è stata espletata la procedura di registrazione di VAS ai sensi dell'articolo 7 del R.R. n.18/2013;
- di consentire gli interventi negli ambiti di cui all'art. 4 comma 1, in cui riconoscere gli incentivi volumetrici previsti dall'art.2 comma 3 lett. a) e lett c) comprendono le seguenti zone territoriali omogenee (ZTO) del vigente PRG:
 - B1 Totalmente Edificate fatta eccezione del Borgo Ottocentesco come perimetrato dalle seguenti vie: Santa Maria di Merino, Corso Fazzini, Marinai d'Italia, Lungomare C. Colombo, Via Magellano, Lungomare A. Vespucci;
 - B2 di completamento;

- Cr di Recupero Urbanistico alle seguenti condizioni: il fabbricato oggetto di ristrutturazione non potrà avere, a seguito dell'intervento, più di due piani fuori terra e non potrà superare l'altezza massima di 7,50 mt;
 - C1, C1' di espansione edilizia intensiva;
 - C2, C2' di espansione edilizia semintensiva;
 - Ct e Ct' turistiche;
 - T1 turistico residenziale con piano di lottizzazione approvato;
 - D4 produttiva commerciale direzionale
- di consentire gli interventi negli ambiti di cui all'art.4 comma 3 lett. a), in cui riconoscere gli incentivi volumetrici previsti dall'art.2 comma 3 lett. b) e lett. d) alle seguenti zone territoriali omogenee (ZTO) del vigente PRG:
- Zone agricole: ZTO E1, E2, E3, E4;
- di non volersi avvalere degli incentivi volumetrici di cui all'art. 2 comma 3 lett. a) e lett c) della L.R. 36/2023 da individuare ai sensi dell'art 4 comma 1 nelle seguenti ZTO:
- D1 - industriale;
 - D2 - artigianale;
 - D3 - servizi tecnici
 - F1 – attrezzature a livello urbano;
 - F2 - attrezzature di quartiere;
 - F3 - attrezzature di uso collettivo;
- di consentire, ai fini della applicabilità della L.R. 36/2023, le deroghe alla densità edilizia, alle distanze e altezze ai sensi dell'articolo 2-bis del DPR 380/2001 per quanto di seguito riportato:
- È consentita la deroga di densità edilizia in virtù del combinato disposto degli articoli 3, comma 1 e 4 della L.R. 36/2023 e dell'articolo 2-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001, secondo cui i Comuni possono disporre la deroga ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del DM 1444/1968 all'interno degli ambiti consolidati del proprio territorio individuati ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/2023.
 - In virtù di quanto disposto dall'articolo 3, comma 2, lett. a), gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche in deroga alle altezze massime ed alle distanze minime previste dalla pianificazione urbanistica generale vigente, ma pur sempre nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime

Atto originale DELIBERA DI CONSIGLIO numero 31 del 29-07-2026 firmato digitalmente da Luigi Di Natale Michele Lapomarda

previste dal DM 1444/1968. Laddove si tratti di un parametro urbanistico per cui il DM 1444/1968 non preveda specifiche disposizioni, si applicano le disposizioni della strumentazione urbanistica vigente.

- In virtù del combinato disposto dell'art. 3, comma 3, lettera f) della L.R. 36/2023 e degli articoli 2-bis, comma 1-ter e 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001, gli interventi di demolizione e ricostruzione (anche con eventuale delocalizzazione) sono comunque consentiti nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini (art. 2-bis, comma 1-ter DPR 380/2001). Ad ogni modo, la differente sistemazione plano-volumetrica dell'edificio deve essere orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 3 dell'articolo 3 della L.R. 36/2023.
 - Nel caso in cui l'intervento di ricostruzione preveda l'utilizzo degli incentivi volumetrici è ammessa la deroga all'altezza massima dell'edificio demolito (art. 2-bis, comma 1-ter DPR 380/2001).
 - Sono comunque sempre fatte salve le specifiche disposizioni riguardanti gli interventi nelle zone A e quelli relativi agli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 disposte dagli artt. 2-bis, comma 1-ter e 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001
- di stabilire che l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 2 comma 1 è subordinata alla cessione gratuita in favore dell'Ente di aree a standard. In alternativa e qualora si verificano le condizioni previste dal Regolamento approvato con Delibera di C.C. n. 36 del 26.06.2007 o sia dimostrata l'impossibilità a reperire tali aree, sarà possibile ricorrere alla loro monetizzazione;
 - di stabilire che le risorse rivenienti dalla predetta monetizzazione, in alternativa alla cessione, possono essere utilizzate, previa stipulazione di apposita convenzione, 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 idonei strumenti di pianificazione esecutiva 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 e dalle linee guida regionali del PPTR;
 - di rinviare alle disposizioni della L.R. 36/2023 per quanto non espressamente previsto dalla presente deliberazione;
 - di demandare al Dirigente del Settore Tecnico gli adempimenti consequenziali l'approvazione dell'approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 comma 1 e comma 3 lett. a della L.R. n. 36/2023, della proposta di variante urbanistica semplificata al P.R.G.;

Successivamente, su proposta del Presidente, stante l'urgenza di provvedere

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti unanimi, espressi per alzata di mano da n. 12 consiglieri, assenti n. 5 (Ascoli, Chionchio, Citoli, Fagiolo, Ottaviano), su n. 17 assegnati, compreso il Sindaco, proclamati dal Presidente:

DELIBERA

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.31 DEL 29-07-2026

Pagina 6 di 7

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Atto originale DELIBERA DI CONSIGLIO numero 31 del 29-07-2026 firmato digitalmente da Luigi Di Natale Michele Lapomarda



CITTÀ DI VIESTE

Assessorato:	Ufficio: SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA E ARREDO URBANO	Proponente:
---------------------	---	--------------------

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 21-07-2026

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 19 DICEMBRE 2023, N. 36 RECANTE 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 DELLEDISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA) E DISPOSIZIONI DIVERSE. APPROVAZIONE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA

Visto l'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali n. 267 del 18/08/2000;

Vista la normativa di riferimento;

ESPRIME

parere **FAVOREVOLE**.

Vieste, 24-07-2026

Il Responsabile del Servizio
Ing. VINCENZO RAGNO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

Regolarità tecnica DELIBERA DI CONSIGLIO numero 31 del 29-07-2026 firmato digitalmente da Vincenzo Ragno



CITTÀ DI VIESTE

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 31

del 29-07-2026

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 19 DICEMBRE 2023, N. 36 RECANTE 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

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno 30-07-2026 per rimanervi 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) al N. 2631 del Registro Pubblicazioni;

Vieste, 30-07-2026

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

(Firmatario della pubblicazione visibile nel certificato di firma digitale)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

Certificato pubblicazione DELIBERA DI CONSIGLIO numero 31 del 29-07-2026 firmato digitalmente da Luigi Di Natale



CITTÀ DI VIESTE

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 31

del 29-07-2026

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 19 DICEMBRE 2023, N. 36 RECANTE 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

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto RESPONSABILE DELL'ESECUTIVITÀ, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 29-07-2026,

perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4, del T.U. n. 267/2000).

Vieste, 29-07-2026

IL RESPONSABILE DELL'ESECUTIVITÀ
(Firmatario visibile nel certificato di firma digitale)

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.
445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme
collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa*

Certificato esecutività DELIBERA DI CONSIGLIO numero 31 del 29-07-2026 firmato digitalmente da Luigi Di Natale