



COMUNE DI GIOIA DEL COLLE

- CITTÀ METROPOLITANA DI BARI -

Piazza Margherita di Savoia n.10

C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725

Regolamento Comunale

**LEGGE REGIONALE N. 14 DEL 30 LUGLIO 2009 E S.M.I. "MISURE STRAORDINARIE
E URGENTI A SOSTEGNO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA E PER IL MIGLIORAMENTO
DELLA QUALITÀ DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE". ART. 6, COMMA 2.
(Novembre 2020)**

Sindaco
avv. Giovanni Mastrangelo

Assessore all'Urbanistica
Ing. Maria Paola Valentini

"L'Amministrazione Comunale confida nel senso di collaborazione e di responsabilità dei tecnici, dei costruttori, nonché delle forze politiche sindacali e socio economiche per il rispetto delle norme in esso contenute"

INDICE

Art.1 definizioni

Art.2 calcolo volumetria

Art.3 interventi di ampliamento

Art.4 interventi di demolizione e ricostruzione

Art.5 edifici esistenti

Art.6 accatastamento

Art.7 procedimento

Art.8 conformità al progetto

Art.9 aree a standard

Art.10 limiti di applicazione

Art.11 distanze

Art.12 abrogazioni

Art. 1 (definizioni)

1. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 14/09 e s.m.i.:

- a)...per edificio si intende l'insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità dalle fondamenta alla copertura un organismo edilizio funzionalmente autonomo, isolato o collegato ad altri edifici adiacenti e con almeno un accesso sulla strada pubblica o privata, composto da una o più unità immobiliari funzionalmente e fisicamente connesse tra loro mediante parti comuni, indipendentemente dal regime delle proprietà;
- b).. per edifici residenziali si intendono gli immobili comprendenti una o più unità immobiliari destinate alla residenza e a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 (Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 del Ministro dei lavori pubblici (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra 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'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), nonché gli edifici rurali a uso abitativo.

ART. 2 (calcolo volumetria)

- 1..... Per volumetria complessiva si intende quella calcolata secondo i criteri e i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune. Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio comunale allo schema di regolamento edilizio tipo allegato alla deliberazione di G.R. n° 2250 del 21/12/2017 (RET) si applicano le disposizioni uniformi e quelle sovraordinate in materia di edilizia di cui alla Parte prima, allegato A dello stesso schema di regolamento tipo precisando che, limitatamente al calcolo della volumetria degli edifici preesistenti non sono computabili i piani interrati, seminterrati e le autorimesse a piano terra non considerati originariamente nella verifica dei parametri urbanistici ed edilizi.
2. ...Le disposizioni di cui al precedente punto n.1. sono altresì applicabili a tutti gli edifici preesistenti alla data del 1942 e a tutti gli edifici preesistenti alla data del 01/09/1967 nelle zone omogenee "E".

ART.3 (interventi di ampliamento)

- 1...Ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.14/09 e s.m.i. possono essere ampliati per una sola volta, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 300 mc, gli

edifici residenziali, nonché gli edifici non residenziali o misti limitatamente a quelli di volumetria massima pari a 1000 mc., da destinare per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, a residenza e/o a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, possono essere altresì ampliati, sempre nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva e comunque per non oltre 300 mc., gli edifici non residenziali anche di volumetria superiore a 1000 mc.. Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato di cui all'articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 10 aprile 2015, 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. Gli ampliamenti sono possibili alle condizioni e con le modalità seguenti:

- a....sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente;
- b....l'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica in aderenza al corpo edilizio principale, rimanendo salva la possibilità di avvalersi dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare, purchè ricompresa nel medesimo edificio, nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per l'interno (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra 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'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765); ove l'ampliamento in contiguità fisica non risulti tecnicamente o fisicamente realizzabile oppure comprometta 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 ad 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;

c...l'ampliamento deve essere realizzato conformemente alle norme riportate all'articolo 4, comma 4, lettere a), b) e c), e commi 18, 19 e 20, estesi questi ultimi a tutti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia), del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.

2. L'incremento volumetrico previsto al comma 1 può raggiungere i 400 mc a condizione che l'intero edificio, a seguito dell'intervento di ampliamento, raggiunga almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione 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 stessa legge prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001.

ART. 4 (Interventi di demolizione e ricostruzione)

- 1...ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.14/09 e s.m.i., al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali o misti con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data del 01/08/2019 da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, ai medesimi usi preesistenti legittimi o legittimati, ovvero residenziali, e/o a usi strettamente connessi con le residenze, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico.

A seguito degli interventi previsti dal presente articolo, gli edifici non residenziali non possono essere destinati a uso residenziale qualora ricadano all'interno delle zone territoriali omogenee E) di cui all'articolo 2 del decreto Ministero dei lavori pubblici n. 1444/1968.

- 2...Sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge n. 47/1985, alla legge n. 724/1994 e alla legge n. 326/2003.
- 3...Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. E' consentito il mantenimento dei

distacchi, degli arretramenti e degli allineamenti dei manufatti preesistenti limitatamente alla sagoma preesistente. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, e nel caso di ricostruzione di edifici all'interno della sagoma planimetrica dell'esistente, le volumetrie complessive ricostruite sono consentite nel rispetto delle altezze massime della strumentazione urbanistica comunale vigente e delle distanze minime previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra 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'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765).

- 4... L'incremento volumetrico previsto dal presente articolo si applica a condizione che la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla L.R. n. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001.
- 5... Agli interventi di ricostruzione si applicano le norme previste dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 del Ministro per i lavori pubblici (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).
- 6... Al fine di ripristinare la conformità degli edifici esistenti con le disposizioni del codice della strada, la ricostruzione può avvenire su diverso sedime all'interno dell'area di pertinenza, fermo restando il rispetto delle distanze di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967).
- 7... Gli interventi edilizi di ricostruzione previsti dal comma 1, da effettuare a seguito della demolizione di uno o più edifici a destinazione residenziale o non residenziale, possono essere realizzati anche con una diversa sistemazione plano-volumetrica, ovvero con diverse dislocazioni del volume massimo consentito all'interno dell'area di pertinenza, alle condizioni di cui all'articolo 5 e qualora insistano in zona dotate delle urbanizzazioni primarie previste dalle vigenti disposizioni normative, statali e regionali.

ART. 5 (edifici esistenti)

1. Gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della Legge Regionale 14/2009 possono essere realizzati solo su immobili esistenti, così come definiti al successivo art. 6, alla data del 01

agosto 2019 fatte salve eventuali ulteriori proroghe da parte della Regione Puglia.

ART. 6 (accatastamento)

1. Gli immobili interessati dagli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 oltre ad essere stati legittimamente edificati devono risultare regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio, ai sensi del testo unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572. Per gli edifici che devono essere accatastati al nuovo catasto edilizio urbano, ai sensi del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, devono essere presentate idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Alternativa al Permesso di Costruire (SCIA) o dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire. Il tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera c), della presente legge, mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico.

ART. 7 (procedimento)

1. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n.14/09 e s.m.i. gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 sono realizzabili mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire. La formazione del titolo abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 è subordinato:

a) alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'articolo 1 del D.Lgs. n. 301/2002 e dall'articolo 40, comma 9, della legge 1° agosto 2002, n. 166.

Per gli interventi destinati a prima abitazione, il contributo di costruzione è ridotto del 25%.

b) alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. Il comune può prevedere che l'interessato, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), provveda alla monetizzazione degli standard mediante pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del comune, di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o

- riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- c) al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato (m²) ogni 10 m³ della volumetria realizzata, nel caso degli interventi di cui all'articolo 3 della volumetria realizzata con l'ampliamento e, nel caso degli interventi di cui all'articolo 4, della volumetria complessiva, volume preesistente e aumento volumetrico, realizzata con la ricostruzione. Nel caso in cui il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali avvenga in aree diverse da quella oggetto dell'intervento previsto dall'articolo 3, il rapporto di pertinenza, garantito da un atto unilaterale d'obbligo, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo;
 - d) all'acquisizione di tutti gli assenti ordinariamente prescritti;
 - e) al rispetto delle normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche. Per gli interventi di cui all'art.3, il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio, valutando la struttura nel complessivo risultante dall'esecuzione dell'intervento secondo le indicazioni delle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni, D.M. 17 gennaio 2018 – capitolo 8 Costruzioni esistenti – e CIRCOLARE 21 gennaio 2019 n. 7 C.S.LL.PP. La valutazione strutturale può limitarsi all'intervento proposto solo e soltanto se l'ampliamento si presenti, ancorchè contiguo, dal punto di vista strutturale e statico indipendente dall'edificio esistente.
 - f) al rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici.
2. Qualora l'area interessata agli interventi di cui all'articolo 4 risulti priva di urbanizzazioni primarie e le esigenze urbanizzative possano essere soddisfatte con modalità semplificata, il comune può disporre il ricorso al procedimento di cui all'articolo 28 del d.p.r. 380/2001 (Permesso di costruire convenzionato). In tale ipotesi la convenzione, approvata con deliberazione di giunta comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo.
 3. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per i parcheggi pertinenziali, per i soli interventi di cui alla lettera c) del comma 3, è consentito monetizzare tali spazi provvedendo al pagamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione relativo ad un edificio residenziale ridotto al 60% per metro quadro di spazio per parcheggio da reperire. Tale somma deve essere vincolata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.
 4. Per il computo delle volumetrie degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della L.R. n°14/09 e s.m.i. si applicano gli indici e i parametri di cui all'articolo 11 della l.r. 13/2008.
 5. Qualora siano interessati edifici riconducibili alla tipologia a schiera o plurifamiliare, gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 sono ammessi a condizione che venga salvaguardata la

coerenza architettonica e formale del complesso edilizio in cui sono ricompresi e che non risultino in contrasto con regolamenti condominiali e convenzioni urbanistiche eventualmente sussistenti.

6. Gli interventi relativi a edifici di cui al comma precedente possono essere realizzati dai proprietari delle singole unità immobiliari previo deposito di perizia giurata da redigersi a cura di tecnico abilitato, attestante che l'ampliamento rientra nel limite della volumetria spettante al singolo proprietario, in applicazione delle vigenti tabelle millesimali relative al valore condominiale delle unità costituenti l'intero edificio.
7. Tutti gli interventi previsti dalla presente legge sono realizzabili solo se la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Alternativa al Permesso di Costruire (SCIA) o dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire risultano presentate, complete in ogni loro elemento, entro il 31 dicembre 2020 fatte salve eventuali ulteriori proroghe da parte della Regione Puglia.

ART.8 (conformità al progetto)

La conformità dell'intervento alle norme previste dalla legge, deve essere certificata dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. La mancanza del rispetto di dette condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'ampliamento realizzato o dell'immobile ricostruito.

ART.9 (aree a standard)

1. La richiesta di monetizzazione sarà effettuata contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al permesso di costruire (SCIA) o, in alternativa, della richiesta del permesso di costruire.
2. Per la monetizzazione di aree a standard così come definite e normate nelle NTA del P.R.G. vigente, le superfici occorrenti saranno computate in base al rapporto di 1 abitante per ogni 80 mc. d'incremento volumetrico realizzato, con il conseguente reperimento di 18 mq di standard per abitante insediato.
3. La determinazione della somma dovuta per la monetizzazione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico consentito sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale con riferimento al valore venale per mq. delle aree fabbricabili per la zona tipizzata "F1" dal PRG come determinato dall'Amministrazione Comunale. Detta somma sarà versata dall'interessato nei termini assegnati dal Comune ed in ogni caso prima dell'inizio dei lavori.
4. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature ed opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Art. 10 (limiti di applicazione)

1. Ai SENSI del 1° comma dell'art. 6 della Legge Regionale n.14/2009 e ss.mm.ii. non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4:
 - a. all'interno delle zone territoriali omogenee **A1, B3, C3, D1 e D3** di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 1444/1968 del vigente PRG;
 - b. nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, in tale ultimo caso la proposta di strumento urbanistico esecutivo può prevedere gli incrementi volumetrici previsti dalla presente legge; è ammessa in ogni caso la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 nelle aree a standard urbanistici ex d.m. lavori pubblici 1444/1968, ove le norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale prevedano anche la realizzazione di nuove costruzioni;
 - c. sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali "salvo che gli interventi non rientrino in quelli indicati nell'allegato I del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni);
 - d. sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);
 - e) sugli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137);
 - f) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del decreto legislativo 26 marzo 2008, n.63;
 - f bis) su immobili già oggetto di interventi previsti dalla presente legge, per i quali sia stata interamente utilizzata la premialità volumetrica consentita;
 - g) nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);
 - h) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata

a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;

i) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura e la pericolosità idraulica o geomorfologica possa essere superata o mitigata con interventi di sistemazione idraulica e/o di consolidamento del sito interessato, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell'Autorità di bacino.

2. Ai SENSI e per gli effetti del 2° comma dell'art.6 della Legge Regionale n.14/2009 e ss.mm.ii., considerato l'intento di incentivare la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente riducendo il consumo del suolo, di rispettare e valorizzare le connotazioni storiche e le qualità morfologiche del tessuto urbano consolidato, si dispone quanto segue:

a) **nelle zone tipizzate omogenee A2** del vigente PRG sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all' art. 3 (ampliamento) della L.R. n. 14/09 e ss.mm.ii. per edifici costruiti dopo il 1967, ovvero già oggetto di titoli edilizi.

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO:

L'ampliamento volumetrico ammissibile deve essere realizzato in aderenza al corpo principale, ovvero a manufatti esistenti, ove gli stessi risultino legittimati da apposito titolo edilizio.

Ogni intervento deve essere realizzato nel rispetto delle forme, dei materiali e delle colorazioni dell'edificio esistente. L'ampliamento non dovrà comportare l'aumento dell'altezza massima dell'edificio esistente fatte salve le lievi variazioni derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento dell'altezza degli ambienti abitabili per il rispetto delle norme igienico-sanitarie, non potendo in ogni caso superare l'altezza interna di mt. 2,70, ai fini del rispetto del DM della Sanità 5/7/1975. Sono incluse nel computo dell'altezza massima dell'edificio esistente i torrini scala e i vani tecnici.

Gli elaborati progettuali da allegare alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al permesso di costruire (SCIA) o, in alternativa, alla richiesta del permesso di costruire dovranno essere redatti nel pieno rispetto delle suddette disposizioni, complete di una adeguata documentazione fotografica, ortofoto e visure storiche, che dimostrino il reale stato dei luoghi legittimo, con esclusione di ogni eventuale superfetazione.

Gli interventi di ampliamento relativi agli immobili di cui al presente articolo, potranno essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio

territorialmente competente, qualora trattasi di interventi di particolare complessità che comportino modifiche sostanziali all'assetto architettonico dell'immobile.

- b) **.nelle zone omogenee tipizzate B1, B2, C1 e C2** dal vigente PRG sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 3 (ampliamento) e 4 (demolizione e ricostruzione) della L.R. n. 14/09 e ss.mm.ii. secondo le seguenti modalità:

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO:

- è consentito l'ampliamento previsto degli edifici residenziali, nonché degli edifici non residenziali o misti limitatamente a quelli di volumetria massima pari a 1000,00 mc. da destinare per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, a residenza e/o a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; possono essere altresì ampliati gli edifici non residenziali anche di volumetria superiore a mc. 1000,00 da destinare ai medesimi usi preesistenti legittimamente realizzati, ovvero residenziali, e/o a usi strettamente connessi con le residenze, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico;

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:

- è consentito la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali e non residenziali o misti con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, ai medesimi usi preesistenti legittimamente realizzati, ovvero residenziali, e/o a usi strettamente connessi con le residenze, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico.

- c) **.nelle zone tipizzate omogenee D2 dal vigente PRG** sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 3 (ampliamento) e 4 (demolizione e ricostruzione) della L.R. n. 14/09 e ss.mm.ii. secondo le seguenti modalità:

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO:

- ...é consentito l'ampliamento del 20% limitatamente alla volumetria residenziale legittimamente autorizzata;
- ...é consentito l'ampliamento del 20% degli edifici non residenziali legittimamente autorizzati a condizione che le volumetrie realizzate a seguito dell'intervento siano destinate per attività produttive nel rispetto delle previsioni del PRG per la zona omogenea di che trattasi;

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:

–....è consentito la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali e non residenziali con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente a condizione che la destinazione di uso della volumetria risultante a seguito dell'intervento, sia compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico per la zona omogenea di che trattasi;

d) **. nelle zone tipizzate omogenee D4 dal vigente PRG** sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 3 (ampliamento) e 4 (demolizione e ricostruzione) della L.R. n. 14/09 e ss.mm.ii. secondo le seguenti modalità:

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO:

–....è consentito l'ampliamento degli edifici residenziali e non residenziali, legittimamente autorizzati, a condizione che le volumetrie realizzate a seguito degli interventi mantengano la stessa destinazione d'uso in misura proporzionale alle destinazioni preesistenti e/o la destinazione di uso compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico per la zona omogenea di che trattasi;

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:

–....è consentito la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali e non residenziali, legittimamente autorizzati, a condizione che le volumetrie realizzate a seguito degli interventi mantengano la stessa destinazione d'uso in misura proporzionale alle destinazioni preesistenti e/o la destinazione di uso compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico per la zona omogenea di che trattasi;

e) **. nelle zone omogenee tipizzate E1, E2 e E3 dal vigente PRG** sono ammessi gli interventi previsti dagli art. 3 e 4 della L.R. n. 14/09 e ss.mm.ii. secondo le seguenti modalità:

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO:

–.... è consentito l'ampliamento del 20% degli edifici a destinazione esclusivamente residenziale regolarmente autorizzati, legittimi o legittimati mantenendo, a seguito dell'intervento, la stessa destinazione;

–....è consentito l'ampliamento del 20% degli edifici a destinazione mista (residenziale e annessi agricoli) esclusivamente mediante il cambio di destinazione d'uso di parte degli annessi agricoli posti in contiguità fisica all' immobile

residenziale. E' altresì consentito l'ampliamento nella misura massima del 20% di edifici non residenziali autorizzati, legittimi o legittimati mantenendo, a seguito dell'intervento, la medesima destinazione di uso preesistente;

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:

–....é consentito la demolizione e ricostruzione degli edifici a destinazione esclusivamente residenziale regolarmente autorizzati, legittimi o legittimati mantenendo, a seguito dell'intervento, la stessa destinazione;

–....é consentito la demolizione e ricostruzione degli edifici a destinazione mista (residenziale e annessi agricoli) a condizione che le volumetrie realizzate a seguito degli interventi mantengano la stessa destinazione d'uso in misura proporzionale alle destinazioni preesistenti;

–.... Gli edifici non residenziali oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione non possono essere destinati a uso residenziale ma devono conservare la medesima destinazione di uso preesistente legittima o legittimata.

f) .. **nelle zone omogenee tipizzate "F"** dal vigente PRG sono ammessi gli interventi previsti dagli art. 3 e 4 della L.R. n. 14/09 e ss.mm.ii. secondo le seguenti modalità:

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO:

–.... sono consentiti gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali legittimi e/o regolarmente autorizzati a condizione che l'intera volumetria risultante a seguito dell'intervento venga destinata a residenza e/o agli usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

–.... sono consentiti gli interventi di ampliamento degli edifici non residenziali legittimi e/o regolarmente autorizzati a condizione che l'intera volumetria risultante a seguito dell'intervento sia compatibile con le destinazioni di uso previste dallo strumento urbanistico per la zona omogenea in questione previa stipula di apposito atto di convenzione approvato dal Consiglio Comunale;

–.... sono consentiti gli interventi di ampliamento degli edifici non residenziali legittimi e/o regolarmente autorizzati preesistenti alla data di adozione del vigente PRG (14/07/1972) a condizione che tali interventi edilizi siano

subordinati ad asseverazione che garantisca gli *standard nell'area* rispetto agli abitanti insediati.

Qualora l'area di intervento non sia inserita nel programma triennale delle opere pubbliche, l'eventuale applicazione del piano casa dovrà essere subordinata al pagamento del contributo di costruzione in misura doppia onde per compensare sia gli standard detratti dalla disponibilità urbanistica che quelli aggiuntivi riconducibili alle nuove volumetrie residenziali e/o agli usi strettamente connessi con le residenze previste.

I maggiori oneri derivanti devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature ed opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere.

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:

–.... sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali legittimi e/o regolarmente autorizzati a condizione che l'intera volumetria risultante a seguito dell'intervento venga destinata a residenza e/o agli usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi dell'art. 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

–.... sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici non residenziali legittimi e/o regolarmente autorizzati a condizione che l'intera volumetria risultante a seguito dell'intervento sia compatibile con le destinazioni di uso previste dallo strumento urbanistico per la zona omogenea in questione previa stipula di apposito atto di convenzione approvato dal Consiglio Comunale;

–.... sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici non residenziali legittimi e/o regolarmente autorizzati preesistenti alla data di adozione del vigente PRG (14/07/1972) a condizione che tali interventi edilizi siano subordinati ad asseverazione che garantisca gli *standard nell'area* rispetto agli abitanti insediati.

Qualora l'area di intervento non sia inserita nel programma triennale delle opere pubbliche, l'eventuale applicazione del piano casa dovrà essere subordinata al pagamento del contributo di costruzione in misura doppia onde per compensare sia gli standard detratti dalla disponibilità urbanistica che quelli aggiuntivi riconducibili alle nuove volumetrie residenziali e/o agli usi strettamente connessi con le residenze previste.

I maggiori oneri derivanti devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature ed opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere.

- g) .Gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della Legge Regionale 14/2009, sono consentiti nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale - ZPS -), ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997, n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura, in ottemperanza a quanto chiarito con delibera della G.R. n° 549 del 02/04/14 e allegata circolare n° 1/14, a condizione che vengano preceduti da valutazione, sotto il profilo dell'incidenza ambientale, secondo le norme sulla valutazione dell'impatto ambientale (L.R. n° 11/2001 e s.m.i.). Nelle aree già tipizzate dal PRG vigente quali zone omogenee A2, B1 e B2 sono, altresì, applicabili le procedure previste dal Regolamento Regionale n.24 del 28.09.2005 (BUR n.124/04.10.2005);
- h) .Gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della Legge Regionale 14/2009, sono altresì consentiti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR), approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 176/2015, purché vengano acquisiti tutti gli atti di assenso necessari e che gli stessi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla presente legge, utilizzando per le finiture, materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi;

ART. 11 (distanze)

- 1...In tema di distanze sono ammesse, in qualunque zona omogenea di PRG e per le parti ampliate, le seguenti disposizioni in deroga alle NTA del vigente PRG:
- a) in caso di sopraelevazioni, per il computo delle distanze dalle altre costruzioni non si terrà conto della presenza dell'extra-corsa dei vani scala presenti sui lastrici solari delle proprietà contermini;
- b) in caso di ampliamento consistente nella trasformazione di vani tecnici, legittimamente realizzati e non computati ai fini urbanistici, è possibile derogare dalla verifica del rapporto 1/1 tra altezza edificio e larghezza strada si cui all'art.11 delle NTA vigenti.

ART. 12 (abrogazioni)

Il presente regolamento sostituisce a tutti gli effetti di legge il precedente regolamento approvato con deliberazione del C.C. n° 14 del 05/04/2017.