



CITTA' DI BARLETTA

Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile

Città della Disfida

SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

DOCUMENTO TECNICO

Oggetto: disciplina sull'applicazione degli interventi previsti agli artt. 3 – 4 della L.R. del 30 luglio 2009 n. 14 e s.m.i., agli immobili rientranti in piani urbanistici esecutivi di qualsiasi tipo (PP e/o PL e/o PR ecc...) di iniziativa sia pubblica che privata, aventi limitazioni di piano alle altezze massime e distanze minime.

PREMESSO CHE

- la Regione Puglia, con legge n. 14 del 30 luglio 2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 119 del 3-8-2009, ha emanato “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”. In particolare la legge prevede:
 - all’art. 3 - **Interventi straordinari di ampliamento** – che “1. Possono essere ampliati per una sola volta, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 300 m3, gli edifici residenziali, nonché gli edifici non residenziali o misti (4) limitatamente a quelli di volumetria massima pari a 1000 m3...”;
 - all’art. 4 - **Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione** – che “1. 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 di entrata in vigore della presente legge 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.”
- con l’approvazione della L.R. del 30 luglio 2009 n. 14 e s.m.i., la Regione Puglia ha dato attuazione, all’intesa tra Stato, Regioni ed Enti Locali finalizzata al rilancio dell’economia mediante il sostegno all’attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e



CITTA' DI BARLETTA

Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile

Città della Disfida

SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

paesaggistico della Regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici;

- la L.R. del 30 luglio 2009 n. 14 e s.m.i. straordinaria e temporanea, riferendosi esclusivamente all'edificio esistente, disciplina l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche in deroga alla pianificazione urbanistica comunale, fissando modalità e premialità in termini di incremento volumetrico e limiti specifici di applicazione;
- Il comma 1 - lett. b) dell'**art. 3 - Interventi straordinari di ampliamento** - impone che *“l'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica anche a mezzo di elementi strutturali di collegamento rispetto al fabbricato esistente, anche in sopraelevazione, 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 (10); ”*
- Il comma 3 dell'**art. 4 - Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione** – impone che *“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*



CITTA' DI BARLETTA

Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile

Città della Disfida

SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

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.)

- il continuo rinnovarsi delle disposizioni previste nella L.R. 14/09, nonché il reiterarsi delle proroghe anno per anno da parte della Regione, hanno difatti reso una legge ancorché temporanea, ormai continua e stabile in termini di uso del territorio, tale che la stessa Legge suggerisce l'attivazione di ulteriori iniziative, da parte dell'amministrazione comunale, al fine di attivare forme di ammodernamento della città, secondo previsioni che lo stesso legislatore regionale ha elencato al comma 2 dell'art. 6 della Legge stessa.
- il comma 2 dell'art. 6 della L.R. 14/2009 testualmente dispone «2. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale possono disporre motivatamente: ... c) **la definizione di parti del territorio comunale nelle quali per gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti**; Nel testo originario della legge (art. 6 comma 2) tale facoltà era concessa "entro il termine di sessanta giorni, a pena di decadenza, dalla entrata in vigore della legge", con l'approvazione della L.R. del 26 ottobre 2016 n. 28, art. 9, lett. a), tale limite temporale è stato soppresso.

CONSIDERATO CHE:

- l'amministrazione comunale di Barletta sin dall'uscita della predetta norma regionale non ha mai deliberato in relazione alle previsioni di inibire aree ai benefici della legge stessa, alle possibilità di regolamentare gli interventi meglio elencati al comma 2 dell'art. 6, nonché alle possibilità di perseguire gli obiettivi che la legge si prefigge di cui all'art. 1 comma 1;
- risulta palese che il cosiddetto "Piano Casa", straordinario e derogatorio, assume aspetti positivi per la cittadinanza sia in termini di capacità di rivitalizzare da un punto di vista economico il settore edilizio e sia in termini di sottrazione del territorio da un irrazionale utilizzo;
- l'amministrazione comunale di Barletta ha già avviato procedure urbanistiche che hanno all'interno il principio del "non consumare suolo", come ultimo emergente dalla Deliberazione di Giunta Regionale n° 37 del 13/02/2020 avente ad oggetto "avvio della procedura di formazione del piano urbanistico



CITTA' DI BARLETTA

Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile

Città della Disfida

SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

generale e strutturazione dell'ufficio di piano" che, oltre a dimostrare ferma intenzione di riavviare e concludere la procedura di formazione del Piano Urbanistico Generale, richiama le già "linee di mandato amministrativo 2018-2023" condivise e approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 04/03/2019, nella "Missione 8"- "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", ed in particolare nel "programma 1" denominato "Urbanistica e sviluppo del territorio", che affermano, in particolare, le seguenti linee programmatiche:

- *necessità di attuare rigenerazione urbana su dimensioni ecologiche/ambientali, urbanistiche/architettoniche ed economiche/sociali/culturali e che abbiano il compito di fornire risposte operative e concrete per lo sviluppo della città;*
 - *trasformazione del territorio con modalità che puntano ad un elevato valore ecologico affermando il principio del non consumare suolo fuori del territorio urbanizzato facendo fronte al fabbisogno di nuovi insediamenti anche attraverso il recupero di parti esistenti.*
- lo stesso "meccanismo" di trasformazione edilizia "in deroga" rinveniente dalla L.R. 14/2009 e smi ha dato origine ad una rapida diffusione del fenomeno costruttivo in quasi tutte le aree del comune di Barletta, con indifferibili esigenze rientranti in altrettanti benefici per la collettività in termini economici, sia per l'amministrazione, dovuti agli oneri versati, che per la popolazione, data l'esigenza abitativa, l'aumento dell'offerta di lavoro a seguito di apertura di nuovi cantieri, oltreché in termini di salvaguardia dell'ambiente evitando, nel contempo, ulteriori consumi del territorio e riducendo la "cementificazione", in particolare, grazie agli interventi di ampliamento poco invasivi su edifici esistenti ovvero a mezzo di piccoli interventi di tamponature di spazi aperti e coperti, esistenti, di pertinenza delle parti già edificate;
- non possono essere trascurate anche le esigenze di guidare e controllare le trasformazioni territoriali, nonché di salvaguardare, su scala locale, le previsioni del DM 1444/68 il quale suggerisce di valutare gli interventi straordinari che riguardano le aree della città, unitamente alle previsioni e prescrizioni del «Piano Casa», soprattutto in termini di rispetto dell'altezza e delle distanze urbanistiche, tutto ciò comporta che, gli interventi previsti dagli artt. n. 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, per quanto in essi riportato e, come più volte ribadito, sono realizzati in deroga alle previsioni di PRG fatte salve le disposizioni statali in materia di distanze, in particolare, le prescrizioni del CODICE CIVILE – art. 873 e seguenti, nonché le prescrizioni del DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444. "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli*



CITTA' DI BARLETTA

Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile

Città della Disfida

SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765”.

DATO ATTO CHE

- il PRG vigente impone la redazione di piani urbanistici esecutivi nelle zone B (ART. 2.18 - comma 2.1. delle N.T.A. <<... Il PRG si esegue mediante “intervento edilizio diretto” (IED) oppure mediante “piano urbanistico esecutivo” (PUE). >>, in particolare nelle zone B5 – aree edificate in attuazione di piani urbanistici esecutivi cui l’edificato rimane disciplinato dai piani PL/PP/PZ così come approvati/convenzionati ed, altresì, (ART. 2.26 – comma 1 delle N.T.A.) <<...nella zona di espansione “C”, articolata in zona di “espansione C1” per edilizia residenziale privata e zona di “espansione C2” per edilizia residenziale pubblica, ogni intervento edilizio è subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo PUE (PP e/o PL e/o PR) >>.
- in dette zone B e C edificate in attuazione di piani urbanistici esecutivi, le rispettive NTA di piano, stabiliscono le altezze massime e le distanze minime da rispettare, che nella fattispecie hanno, in primis, il fine di avere una soluzione architettonica unica per la maglia del piano stesso oltre che a rappresentare parametri urbanistici necessari per la programmazione/realizzazione dei volumi realizzabili nei limiti degli indici imposti, orbene, tali prescrizioni di piano (altezze e distanze imposte), non consentono, in alcuni casi, interventi di ampliamento o/e di demolizione e ricostruzione ai sensi dell’art 3 e 4 della L.R. 14/09 e smi, pur rispettando le prescrizioni del D.M. 1444/68 in termini di rispetto delle altezze e delle distanze, comportando un notevole ammanco per le casse comunali, oltre che a precludere un diritto all’edificazione dei titolari degli immobili rientranti in tali piani esecutivi, rispetto, invece, alle altre parti della città prive di piani urbanistici esecutivi, dove appunto, non avendo particolari prescrizioni restrittive di piano sulle altezze e distanze, è possibile applicare pienamente il piano casa, pur trattandosi, in alcuni casi, di eventuali zone con le stesse caratteristiche urbanistiche e oltre, ad essere, tale situazione, in contrasto con quelli che sono gli obiettivi di rilancio dell'economia, mediante il sostegno all'attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale che la legge regionale 14/09 e smi si prefigge e di cui all'art. 1, comma 1;



CITTA' DI BARLETTA

Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile

Città della Disfida

SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

RITENUTO CHE

- il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale;
- l'Amministrazione Comunale deve perseguire gli obiettivi che la legge si prefigge, elencati all'art. 1, comma 1 della legge regionale 14/09 e continuare a condividere le linee programmatiche già condivise e approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 4/2019 di cui innanzi, in breve, riferite ai principi di non consumare suolo fuori dal territorio urbanizzato;
- per l'individuazione esatta delle possibilità e modalità di deroga alle disposizioni della pianificazione comunale vigente, risulta di fondamentale importanza stabilire la portata della deroga stessa e, quindi, stabilire quali disposizioni possono essere superate con l'applicazione della legge;
- stabilita la portata della deroga si ritiene opportuno applicare la disposizione derogatoria **nelle zone B e C per gli immobili rientranti in piani urbanistici esecutivi di qualsiasi tipo (PP e/o PL e/o PR ecc..)** di iniziativa sia pubblica che privata e non intervenire nelle restanti zone del territorio comunale edificabili mediante *“intervento edilizio diretto” (IED)* in quanto già regolamentate dalle NTA del PRG vigente in merito alle altezze massime, stabilite in base alla larghezza stradale e alle altezze raggiungibili in funzione delle distanze intercorrenti tra le facciate finestrate.
- l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 3 e 4 della L.R. n. 14/2009 è rimessa alla discrezionalità delle Amministrazioni Comunali le quali, a norma dell'art. 6, comma 2, potrebbero anche decidere di non condividerla e, quindi, disattenderla o anche di porre ulteriori limiti oltre a quelli già previsti dalla stessa legge o di condividere ulteriori proroghe;
- serve ricordare che, per quel che riguarda gli interventi previsti dagli artt. 3 e 4 della citata L.R. n. 14/2009, non costituiscono variante al PRG vigente e, le stesse, prevalgono sulle altre disposizioni comunali nella materia urbanistico-edilizia;
- l'approvazione delle presenti modalità applicative costituisce, in effetti, una “sorta di mutazione variabile” ai PRG ed ai piani urbanistici esecutivi, valida esclusivamente per gli interventi previsti solo dagli articoli 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, ottenuta mediante un procedimento “del tutto eccezionale” diverso da quello stabilito dalla Legge Urbanistica Vigente;



CITTA' DI BARLETTA

Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile

Città della Disfida

SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

SI DISCIPLINA CHE

in aggiunta alle prescrizioni già previste dalla L.R. n. 14/2009 e smi, in merito all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 3 e 4 della stessa, al fine di fissare in maniera puntuale e imparziale la nuova previsione urbanistico-edilizia, **solo sugli immobili rientranti in piani urbanistici esecutivi di qualsiasi tipo (PP e/o PL e/o PR e/o PDZ) ricadenti in Zona B e C, di iniziativa sia pubblica che privata** è consentito eseguire interventi straordinari di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, **in deroga alle distanze minime e alle altezze massime stabilite nelle NTA dei piani stessi**, a condizione che:

- gli interventi straordinari di ampliamento ai sensi dell'art.3, **devono essere realizzati in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, senza compromettere l'armonia e senza modificare o/e alterare l'estetica dei prospetti esistenti del fabbricato**, sia principale che secondario, in modo tale da minimizzare le modifiche al piano urbanistico;
- se eseguiti in sopraelevazione, devono riguardare un solo piano ed essere realizzati **con arretramento di 1,50 metri dal filo fabbricato del piano sottostante del prospetto principale**;
- sull'ultimo ed unico piano a realizzarsi a mezzo dell'intervento straordinario, **non dovranno realizzarsi in assoluto ulteriori volumi emergenti**, qualsiasi essi siano compresi vani tecnici, torrini scala, ecc.;
- non sono consentiti volumi in ampliamento straordinari su sporti o/e balconi a sbalzo realizzati oltre il filo fabbricato o/e la sagoma di massimo ingombro dei volumi esistenti del fabbricato, salvo che detti interventi, vengano proposti in un unico progetto coordinato, riferito all'intero immobile condominiale o all'intero immobile unifamiliare ed in conformità alla L.R. 14/09 e smi, al Regolamento Edilizio del PRG vigente, alle NTA del piano urbanistico esecutivo stesso e nel rispetto delle deroghe e prescrizioni del presente Documento Tecnico.
- che la formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 è subordinato agli adempimenti dell' art.5 comma 3 della L.R. 14/09, con particolare attenzione al punto b) del suddetto comma che con il presente documento si integra:

“...alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. Qualora per l'interessato, sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), deve provvedere alla monetizzazione degli standard mediante pagamento



CITTA' DI BARLETTA

Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile

Città della Disfida

SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

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... "aumentata dal 30%.

Si precisa che l'incremento del 30% delle aree a standard consentirà all'amministrazione di disporre di maggiori introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard da vincolare 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, a beneficio della collettività, considerato che la parte di territorio comunale edificato essendo carente di aree di aree idonee da destinarsi a standard, potrebbe trovare la sua realizzazione anche in soluzioni che comportano maggior oneri per la loro esecuzione viste le loro caratteristiche (es. parcheggi multipiano o/e interrati ecc...).

Barletta 26.11.2021

IL TECNICO ISTRUTTORE

geom. Savino Di Stefano

Documento firmato digitalmente (artt. 20-21-24 D.Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ing. Vincenza Mansi

Documento firmato digitalmente (artt. 20-21-24 D.Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)

II DIRIGENTE

arch. Michele Saglioni

Documento firmato digitalmente (artt. 20-21-24 D.Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)