

STUDIO URBANISTICO DEL TERRITORIO

In attuazione del comma 2, lett. d) art. 6 della L.R. n. 14 del 30.07.2009
*“Misure straordinarie ed urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il
miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”.*

Approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 13.01.2010

REGOLAMENTO

1. FINALITÀ E AMBITI DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento ha la finalità di disciplinare l'applicazione della l.r. 30 luglio 2009, n. 14 (*Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale*)¹²³:
 - a) negli ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P approvato con deliberazione della giunta regionale n.1748 del 15 dicembre 2000;
 - b) per gli immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali).
2. L'operatività della *legge* nelle aree e per gli immobili di cui alle lettere a) e b) del comma 1 si sostanzia nella possibilità di procedere ad interventi straordinari di ampliamento o di demolizione e ricostruzione – con incremento volumetrico – degli edifici che riscontrino positivamente i requisiti di cui all'articolo 2.
3. Considerato che la *legge* è straordinaria, non si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 13 della l.r. 27 luglio 2001, n. 20, "*Norme generali di governo e uso del territorio*".

2. REQUISITI DEGLI EDIFICI

1. La *legge*, ai sensi del presente regolamento, opera per gli edifici:
 - c) che risultino esistenti alla data del 3 agosto 2009;
 - d) che risultino regolarmente accatastati, ai sensi del testo unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572, alla data del 31 marzo 2009;
 - e) di *volumetria complessiva*⁴ non superiore a 1'000 metri cubi con destinazione d'uso residenziale⁵.

¹ Nel seguito del regolamento la l.r. 30 luglio 2009, n. 14, è indicata con il termine, in corsivo, *legge*.

² La l.r. 30 luglio 2009, n. 14, è stata modificata con rettifica pubblicata sul B.U.R.P. n. 150 del 24 settembre 2009.

³ Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della l.r. 7 ottobre 2009, n. 18, i termini di cui all'articolo 6, comma 2, e all'articolo 7, comma 1, della *legge* decorrono dalla data di pubblicazione della rettifica pubblicata sul B.U.R.P. n. 150 del 24 settembre 2009.

⁴ La definizione di *volumetria complessiva* è riportata all'articolo 2, comma 2, lett. b), della *legge*;

⁵ Ai fini del presente regolamento gli edifici rurali ad uso abitativo sono equiparati agli edifici con destinazione d'uso residenziale.

2. Altresì, sempre ai sensi del presente regolamento, la *legge* opera anche 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, sempreché risultino già presentate, alla data del 3 agosto 2009, idonee dichiarazioni al competente ufficio dell’Agenzia del territorio per l’accatastamento o per la variazione catastale.
3. In ogni caso la *legge* non opera:
 - a) sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
 - b) sugli immobili inclusi nell’elenco di cui all’articolo 12 della l.r. 10 giugno 2008, n. 14, “*Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio*”;
 - c) sugli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*”.
4. Ai sensi dell’articolo 6, comma 2), lett. d), della *legge*, il presente regolamento disciplina i casi in cui la stessa possa operare:
 - a) su edifici situati in aree ricadenti in ambito territoriale esteso “B” ai sensi del PUTT/P approvato con deliberazione della giunta regionale n. 1748 del 15 dicembre 2000;
 - b) su edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, “*Protezione delle bellezze naturali*”.
5. Gli edifici di cui al comma 4, in presenza dei requisiti di cui al comma 1 o, alternativamente per i soli aspetti catastali, al comma 2, possono essere oggetto di applicazione della *legge* solo se gli stessi si trovino in condizioni di contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi.
6. Le condizioni di contrasto di cui al comma 5 sono valutate con riferimento alla disciplina del PUTT/P approvato con deliberazione della giunta regionale n. 1748 del 15 dicembre 2000.
7. L’applicazione della *legge* agli edifici di cui al comma 4 è subordinata, per tassativa disposizione della *legge* medesima, alla condizione – ulteriore rispetto a quelle ordinariamente previste dalla *legge* – che gli interventi siano realizzati utilizzando, sia per le

parti strutturali sia per le finiture, materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi.

3. REQUISITI DELLE AREE

1. Allorquando gli edifici riscontrino positivamente i requisiti di cui all'articolo 2, la *legge*, opera, ai sensi del presente regolamento, con riferimento al differente regime giuridico delle aree su cui sono ubicati gli edifici medesimi, suddivise secondo quanto indicato al comma 4 dell'articolo 2.
2. Il regime giuridico delle aree è definito dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire o, in presenza dei presupposti di legittimità, alla data in cui acquisisce efficacia la denuncia di inizio attività.
3. La *legge*, in ogni caso, non opera:
 - a) 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*";
 - b) 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*";
 - c) 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;
 - d) 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 allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che per gli interventi di cui all'articolo 4 riguardanti edifici esistenti che siano

oggetto di ordinanze sindacali tese alla tutela della pubblica e privata incolumità e che insistono in zone territoriali omogenee nelle quali gli strumenti di pianificazione vigenti consentano tali tipi di interventi

- e) nelle aree ricadenti in ambito esteso di tipo “B” del PUTT/P laddove, contemporaneamente, insistano gli stati giuridici di cui alle lettere precedenti, nonché le qualificazioni di cui agli articoli 23, 24 e 25 dello strumento urbanistico vigente.

- 5. Le aree di cui al comma 4, lettera b), dell'articolo 2 sono individuate nella *Carta tematica dei vincoli paesaggistici*, come meglio specificato nella relazione del piano.

4. INTERVENTI STRAORDINARI DI AMPLIAMENTO

- 1. Possono essere ampliati, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 200 metri cubi, gli edifici residenziali e quelli rurali a uso abitativo di volumetria non superiore a 1.000 metri cubi, 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. Nel caso in cui detta sanatoria sia stata rilasciata per ampliamenti di volumetria preesistente, la volumetria sanata deve essere detratta nel computo dell'ampliamento. Non devono essere detratte dal computo dell'ampliamento le volumetrie oggetto di sanatoria edilizia per mera variazione di destinazione d'uso;
- b) l'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dallo strumento urbanistico vigente (potendo derogare facciamo riferimento alle norme del PUG). Sono inderogabili le disposizioni in materia di altezze massime distanze minime di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per l'interno, 2 aprile 1968, n. 1444 (*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);

- 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. 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.

5. INTERVENTI STRAORDINARI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1. Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici destinati a residenza almeno in misura pari al 75 per cento della *volumetria complessiva*, con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data del 3 agosto 2009.
2. Sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326.
3. Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici vigenti, fatti salvi gli interventi di delocalizzazione per i quali possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché deroghe in materia di edificazione nelle fasce di rispetto delle strade comunali. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime, comunque inderogabili, previste dal d.m. lavori pubblici 1444/1968.
4. L'incremento volumetrico previsto al comma 1 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. 10 giugno

2008, n. 13 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

5. Agli interventi di ricostruzione si applicano le norme previste dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*).

6. REGIME DEI TITOLI EDILIZI

1. Tutti gli interventi previsti dagli articoli 4 e 5 sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (*DIA*), ai sensi dell'articolo 22 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con d.P.R. 380/2001, come sostituito dall'articolo 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, o, in alternativa, mediante permesso di costruire (*PdC*).
2. Il rilascio del *PdC* o l'efficacia della *DIA* per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 4 e 5 sono subordinati:
 - 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. 380/2001, come modificato dall'articolo 1 del d.lgs. 301/2002 e dall'articolo 40, comma 9, della legge 1 agosto 2002, n. 166;
 - 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 al pagamento, secondo i valori riportati nell'Allegato "A" al presente regolamento, 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.
 - c) al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi 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. Il rapporto di pertinenza, garantito da atto notarile, 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.
- 4. Solo nel caso di interventi di cui all'articolo 4, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo di cui al comma 2, lettera c), del presente articolo gli ampliamenti sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire secondo i valori riportati nell'Allegato "B" al presente regolamento.
- 5. Per il computo delle volumetrie degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 si applicano gli indici e i parametri di cui all'articolo 11 della l.r. 13/2008.
- 6. Con la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

7. CRITERI DI AMMISSIONE

- 1. Gli edifici situati in ambito esteso di tipo "B" del PUTT/P rientrano nell'ambito di operatività della *legge*, nei termini del presente regolamento e conformemente alle schede del tipo "A", allorché:
 - a) lo stato di fatto sia caratterizzato da un valore numerico inferiore a 60;
 - b) siano comunque assicurati i valori minimi di 25, 15 e 20 associati rispettivamente agli aspetti "A", "B" e "C";
 - c) lo stato di progetto sia comunque caratterizzato da un valore numerico superiore a 60.
- 2. Gli edifici ricadenti in aree in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, rientrano nell'ambito di operatività della *legge*, nei termini del presente regolamento e conformemente alle schede del tipo "B", allorché:
 - a) lo stato di fatto sia caratterizzato da un valore numerico inferiore a 70;
 - b) siano comunque assicurati i valori minimi di 15, 5, 15 e 35 associati rispettivamente agli aspetti "A", "B", "C" e "D";
 - c) lo stato di progetto sia comunque caratterizzato da un valore numerico superiore a 70.

8. NORME FINALI

1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche attuate ai sensi della *legge*, nel periodo di validità della medesima, non interferiscono con i criteri di valutazione inerenti i provvedimenti di approvazione di piani esecutivi o di singoli progetti.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento trovano applicazione le disposizioni della *legge*, nonché le disposizioni legislative e regolamentari comunque applicabile.

ALLEGATO “A” - VALORE PER LA MONETIZZAZIONE

1. Per quanto concerne i valori unitari da applicare per la determinazione dell'importo della monetizzazione, si fa riferimento al valore base attribuito ai fini I.C.I. per l'anno 2008 per le singole zone del territorio comunale, in quanto trattasi del valore di mercato delle aree in oggetto.
2. Il valore di monetizzazione delle aree equivale al valore di mercato delle aree stesse, in quanto la loro utilizzazione, di fatto, contribuisce ad elevare quello delle aree tipizzate edificabili ed anzi ne rende possibile tale suscettibilità.
3. Si definiscono i seguenti parametri economici:

ZONA 2 - Residenziale: Zona Murattiana:	155,00 €/mq
ZONA 3 - Residenziale	150,00 €/mq
ZONA 4 - Residenziale	110,00 €/mq
ZONA 5 - Residenziale	45,00 €/mq
ZONA 6 - Residenziale	21,00 €/mq
ZONA 7 - Residenziale	9,00 €/mq
ZONA 11 - Industriale	55,00 €/mq
ZONA 12 - Artigianale	32,00 €/mq
ZONA 13 - Turistico - alberghiero	13,00 €/mq
Servizi collettivi	55,00 €/mq
ZONA RURALE A e B	21,00 €/mq

4. Questi valori sono validi fino a dicembre 2009.
5. I corrispettivi di monetizzazione così come stabiliti al punto 3 saranno aggiornati con cadenza annuale mediante apposito atto amministrativo da redigere nel mese di gennaio di ogni anno.
6. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall' ISTAT pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, calcolate dalla data di entrata in vigore del suddetto Regolamento a quella di determinazione dei relativi corrispettivi.

ALLEGATO “B” - VALORE PER LA MONETIZZAZIONE

- 1. I parcheggi privati previsti dall'articolo 5, lettera c), della legge, nella misura riportata nella Tabella A, devono essere necessariamente recuperati all'interno delle aree di intervento e/o fabbricati.**
2. Il costo di costruzione del parcheggio è così valutato, alla luce dei dati dei valori medi acquisiti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sia per “Autorimesse” che per “Posti auto scoperti” dai quali valori è stato sottratto il profitto dell'imprenditore (20-30%) e il costo dell'area:

PARCHEGGIO SCOPERTO

valore delle opere e dei materiali delle spese tecniche, allacci.	100,00 €/mq
---	-------------

Il costo della realizzazione del parcheggio privato dovrà essere aggiunto al costo dell'area così come definito nell'Allegato “B”.

PARCHEGGIO COPERTO

valore delle opere e dei materiali delle spese tecniche, allacci.	300,00 €/mq
---	-------------

Il costo della realizzazione del parcheggio privato dovrà essere aggiunto al costo dell'area così come definito nell'Allegato “B”.

L'Amministrazione Comunale valuterà caso per caso l'importo da applicare in base al tipo d'intervento.