

2026

**RELAZIONE TECNICA
LR 36/23
AI FINI DELLA DCC**

Arch. Pianif. Sara Durante



INDICE

PARTE I - LA L.R. 36/23	2
1. EDIFICI ESISTENTI AVENTI QUALSIASI DESTINAZIONE, LEGITTIMI O LEGITTIMATI (L/L), RICADENTI IN A.I. B/C – (D e F) (artt. 2, 3 e dell'art.4)	5
1.1 Ampliamento del 20%.....	5
1.2 Demolizione e ricostruzione.....	6
2. EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI, LEGITTIMI O LEGITTIMATI, RICADENTI IN ZONA E.....	9
2.1 Ampliamento del 20%.....	9
2.2 Demolizione e ricostruzione.....	9
3. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	12
PARTE II - INDIRIZZI ALLA DCC.....	14
4. INDICAZIONI GENERALI.....	15
4.1 B/C.....	15
4.2 D/F.....	18
4.3 E.....	18
5. VOLUMI E DEROGHE.....	21
6. STANDARD E PARCHEGGI	23
7. ADEMPIMENTI	24
8. EDIFICI ESCLUSI DA QUANTO PREVISTO DALLA L.R. 36/23.....	25

PARTE I - LA L.R. 36/23

La Legge della regione Puglia del 19 dicembre 2023, n. 36 "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse" prevede incentivi volumetrici per promuovere il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché per incentivare interventi di edilizia residenziale sociale. Questi incentivi sono previsti per interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica che prevedano l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione o la delocalizzazione di edifici **legittimi o legittimati**, specificando limiti e le condizioni per il riconoscimento degli incentivi.

La nuova Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia (...) si pone come Finalità (art.1 c.1), quella di promuovere:

1. Il recupero;
2. la riqualificazione;
3. il riuso del patrimonio edilizio esistente;
4. incentivare gli interventi di edilizia residenziale sociale;

attraverso il perseguitamento di due obiettivi (art. 1 c. 2):

1. Ridurre il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono degli ambiti urbanizzati;
2. Contribuire al contenimento del consumo di suolo e all'adattamento alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana.

La LR 36/2023 consente l'intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, co. 1, lett. d) del DPR 380/01 a seguito delle modifiche introdotte dal DL 76/2020, convertito con modificazioni dalla L 120/2020, prevedendo la possibilità di riconoscere incentivi volumetrici volti a promuovere la rigenerazione urbana. A tal fine, la Legge Regionale quantifica (art. 2 c. 3) tali incentivi in relazione alla tipologia di intervento da realizzare (art. 2) come:

1. Ampliamento (art. 2 c. 1 let. a)),
2. Demolizione e ricostruzione (art. 2 c. 1 let. b)),

3. Delocalizzazione (art. 2 c. 2),

e, specifica le condizioni che detti interventi devono rispettare al fine di usufruire dei bonus volumetrici (art. 3), dispone che i Comuni individuino gli ambiti in cui la norma trova applicazione (art. 4), indica i limiti di applicazione della norma stessa (art. 5), stabilisce la possibilità di concedere degli incentivi fiscali (art.6) e norma in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (art.10), chiarendo da principio (art.1 c.3 e art. 3 c.1, c.5, c.6) che gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla norma sono in ogni caso subordinati al rispetto dei limiti di densità edilizia previsti nell'articolo 7 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e della disciplina di tutela paesaggistica dettata dal PPTR (art. 3, co. 1) e che quindi tutti gli interventi realizzati ai sensi della norma regionale *"devono risultare conformi agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed alle misure di salvaguardia del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e, ove previsto, devono acquisire l'autorizzazione paesaggistica prevista nell'articolo 90 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del PPTR o l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 delle NTA del PPTR"* (art. 1, co. 3) così come per i soli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza delocalizzazione occorre rispettare agli obblighi previsti dall'articolo 26 del d.lgs. 199/2021 e dell'articolo 4 bis del d.lgs. 192/2005.

Gli incentivi volumetrici possono essere concessi una tantum e non possono superare i limiti indicati al comma 3 dell'articolo 2 della legge; in virtù di quanto previsto dall'art. 4 della LR 36/2023, il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'art. 2 "è subordinato all'approvazione di una deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20"

1. EDIFICI ESISTENTI AVENTI QUALSIASI DESTINAZIONE, LEGITTIMI O LEGITTIMATI (L/L), RICADENTI IN A.I. B/C – (D e F) (artt. 2, 3 e dell'art.4)

Edifici L/L ricadenti negli ambiti di intervento individuati all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal proprio strumento urbanistico ai sensi del D.M. n. 1444/1968 e le zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968 che risultano interamente intercluse all'interno di zone omogenee B e C, previo accertamento dell'assenza dell'interesse al mantenimento della destinazione attualmente vigente. Le volumetrie da realizzare all'interno delle zone omogenee D e F incluse negli ambiti così individuati saranno destinate alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, fermo restando la previsione di una quota non inferiore al 10 per cento da destinare a edilizia residenziale sociale. La restante parte è soggetta alla corresponsione a favore del Comune del contributo straordinario di costruzione di cui all'articolo 9 della L.R. n. 18/2019 che andrà vincolato a specifico centro di costo del bilancio comunale destinato al finanziamento di interventi di recupero e riqualificazione degli edifici ricadenti nelle zone A di cui al D.M. 1444/1968.

1.1 Ampliamento del 20%

della volumetria complessiva, e comunque non oltre 300 metri cubi, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti **SE**:

1. l'ampliamento è realizzato in contiguità fisica anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento all'edificio, in breve, il volume complessivo deve essere realizzato in un unico corpo, rimanendo nella scala edilizia del progetto e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente (art.3 c. 2 lett.a));
2. l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente (...) (art.3 c. 2 lett.b));

3. la complessiva volumetria massima risultante a seguito dell'intervento sia destinata a residenza e/o a usi strettamente connessi con le residenze, oppure ai medesimi usi preesistenti. Si intende come destinazione d'uso ciò che viene normato dall'art. 23 ter c. 2 del DPR 380/01 "la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis" (quello stabilito dal titolo abilitativo).

1.2 Demolizione e ricostruzione

con il 35% di incentivo volumetrico **SE** (art.3 c.3):

1. la destinazione d'uso prevista sarà residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti.
2. l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 3 nello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale 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 l.r. 13/2008 prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del d.p.r. 380/2001;
3. l'intervento contempli l'applicazione di misure di:
 - utilizzo di tecniche per il risparmio idrico e per la riduzione e/o trattamento delle acque grigie;
 - interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto isola di calore;
 - applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica, nella misura minima prevista per legge in applicazione del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili);
 - utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili e di materie prime rinnovabili, ottenendo punteggio pari a 3 in almeno uno dei criteri dello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale in vigore all'atto della richiesta del

titolo abilitativo, corrispondenti alle misure riferite a ciascuna area tematica su riportata come previsto dalla L.R. n. 13/2008 (Protocollo Itaca);

- l'intervento contempli la riduzione delle superfici impermeabili per una quota minima pari al 20% di quella preesistente o, laddove non sia possibile per motivazioni tecniche, da dimostrare mediante relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, compensazioni con piantumazioni da effettuare nelle aree pubbliche a tal fine specificatamente individuate dal Comune con la deliberazione di cui all'articolo 4, comma 1;
4. l'intervento sia realizzato in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del PPTR;
 5. l'intervento rispetti le norme previste dal decreto ministeriale 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. l'intervento sia realizzato nel rispetto dell'articolo 2 bis, comma 1 ter e dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001. La diversa sistemazione piano-volumetrica all'interno dell'area di pertinenza è orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);
 7. le superfici a standard da cedere siano reperite prioritariamente nel lotto di intervento; dove questo non sia possibile, in tutto o in parte, dette superfici possono essere reperite, se nella disponibilità del richiedente e sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe anche in lotti interclusi, in aree degradate o in stato di abbandono, in relitti o aree da riqualificare. In alternativa alla cessione, il Comune può ricorrere alla monetizzazione delle aree a standard, lo stesso, oppure il diretto interessato previa stipulazione di apposita convenzione, utilizza dette risorse 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 la

deliberazione di cui all'articolo 4, comma 1, oppure con altri analoghi strumenti 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 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del PPTR.

2.EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI, LEGITTIMI O LEGITTIMATI, RICADENTI IN ZONA E

2.1 Ampliamento del 20%

della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, non modificando la destinazione d'uso (art.3 c.3 let. b)) **SE:**

- l'intervento non comporta l'aumento delle superfici impermeabili;
- l'intervento garantisce l'incremento dell'indice di piantumazione attraverso l'utilizzo di essenze autoctone (art.3 c.2 let. d));

2.2 Demolizione e ricostruzione

con il 35% di incentivo volumetrico e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati **SE:**

1. non si modifica la destinazione d'uso;
2. l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 3 nello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale 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 l.r. 13/2008 prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del d.p.r. 380/2001;
3. l'intervento contempli l'applicazione di misure di:
 - utilizzo di tecniche per il risparmio idrico e per la riduzione e/o trattamento delle acque grigie;
 - interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto isola di calore;
 - applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica, nella misura minima prevista per legge in applicazione del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili);

- utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili e di materie prime rinnovabili, ottenendo punteggio pari a 3 in almeno uno dei criteri dello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale in vigore all'atto della richiesta del titolo abilitativo, corrispondenti alle misure riferite a ciascuna area tematica su riportata come previsto dalla L.R. n. 13/2008 (Protocollo Itaca);
4. riduzione delle superfici impermeabili per una quota minima pari al 20% di quella preesistente o, laddove non sia possibile per motivazioni tecniche, da dimostrare mediante relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, compensazioni con piantumazioni da effettuare nelle aree pubbliche a tal fine specificatamente individuate dal Comune con la deliberazione di cui all'articolo 4, comma 1;
 5. l'intervento sia realizzato in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del PPTR;
 6. l'intervento rispetti le norme previste dal decreto ministeriale 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);
 7. l'intervento sia realizzato nel rispetto dell'articolo 2 bis, comma 1 ter e dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001. La diversa sistemazione piano-volumetrica all'interno dell'area di pertinenza è orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);
 8. le superfici a standard da cedere siano reperite prioritariamente nel lotto di intervento; dove questo non sia possibile, in tutto o in parte, dette superfici possono essere reperite, se nella disponibilità del richiedente e sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe anche in lotti interclusi, in aree degradate o in stato di abbandono, in relitti o aree da riqualificare. In alternativa alla cessione, il Comune può ricorrere alla

monetizzazione delle aree a standard, lo stesso, oppure il diretto interessato previa stipulazione di apposita convenzione, utilizza dette risorse 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 la deliberazione di cui all'articolo 4, comma 1, oppure con altri analoghi strumenti 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 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del PPTR.

3. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

(art. 3 c. 1 lettera f del D.P.R. 380/01)

Ristrutturazione urbanistica per gli edifici:

1. ubicati in area sottoposta a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, fatta salva la possibilità di realizzare, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e dall'articolo 90 delle NTA del PPTR, gli interventi ammissibili ai sensi del PPTR e fatta salva la possibilità di realizzare gli interventi di cui alla presente legge agli edifici realizzati e/o in corso di costruzione già muniti di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 90 delle NTA del PPRT;
2. ubicati nei siti della Rete Natura 2000, Zone speciali di conservazione (ZSC) 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 consentono interventi edilizi di tale natura;
3. ubicati 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);
4. ubicati 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 (Esecuzione della 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 (Esecuzione della convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971);

5. ubicati 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 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 distrettuale; ubicati all'interno delle fasce di rispetto per la viabilità, le ferrovie, gli eliporti, gli aeroporti, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione.

SE

delocalizzati negli ambiti ricadenti all'interno di aree urbanizzate del Comune classificate dallo strumento urbanistico esclusivamente come zone omogenee B e C ai sensi del D.M. 1444/1968, delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti.

PARTE II - INDIRIZZI ALLA DCC

4. INDICAZIONI GENERALI

Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 2-bis del DPR 380/2001, la deroga ai succitati parametri è operata per mezzo di una variante allo strumento urbanistico generale comunale. In virtù di quanto previsto dall'art. 4 della LR 36/2023, infatti, il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'art. 2 "è subordinato all'approvazione di una deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20". L'art. 12 della LR 20/2001 disciplina, per l'appunto, le varianti agli strumenti urbanistici comunali; il comma 3 di detto articolo disciplina, in particolare, le varianti non soggette ad approvazione regionale (per i piani redatti ai sensi della LR 56/1980) o a verifica di compatibilità regionale, provinciale o metropolitana (per i piani redatti ai sensi della LR 20/2001).

In nessun caso gli interventi edilizi disciplinati dalla legge, possono derogare la pianificazione paesaggistica del PPTR e devono rispettare le prescrizioni, indirizzi, misure di salvaguardia e direttive contenute nelle relative norme tecniche d'attuazione. Il rilascio dei titoli edilizi abilitanti è preceduto, se previsto, dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 90 del PPTR ovvero dall'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 del PPTR.

4.1 B/C

Riferendosi all'obbligo di individuazione di cui all'art. 4 commi 1, 2, 3 della Legge, e fermo restando che tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con i relativi incrementi volumetrici previsti dalla legge in argomento, sono subordinati alla previa verifica delle condizioni puntualmente riportate nell'art. 3 della L.R. medesima, si ritiene di poter includere nella casistica di applicabilità della stessa e per le finalità ivi profilate, tutti gli ambiti edificati delle zone B e C, come identificate nel vigente PdF;

Gli incentivi volumetrici in a.i. B/C sono stabiliti nella misura massima:

- nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione

- produttiva aventi altezze interpiano superiori a 3,50 metri, il volume di riferimento per la determinazione dei bonus è ottenuto moltiplicando la superficie londa di pavimento per un'altezza utile virtuale pari a 3,50 metri;
- il rapporto di copertura dovrà essere rispettato, come le destinazioni di piano con riguardo anche alla piantumazione a verde e il ripristino delle aree permeabili. In particolare il 50% della superficie libera sarà completamente permeabile e con piantumazione di specie autoctone;
 - vi sia l'utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili e di materie prime rinnovabili. Utilizzando materiali freddi organici o inorganici con elevato indice di riflettanza solare (SRI), e puntando ridurre le emissioni di calore delle superfici urbane;

Con riferimento all'art. 6 della L.R.36/2023 – “Misure finalizzate alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale” - si stabilisce di prevedere la riduzione del 20% del pagamento dell'IMU e la riduzione del 20% del contributo del costo di costruzione per coloro che effettuano ai sensi della Legge in argomento interventi di: demolizione e ricostruzione come previsti nell'articolo 2, comma 1, lettera b), ovvero interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento – zone B e C del PdF oppure degli edifici ricadenti nelle zone E nei casi consentiti, con incentivi volumetrici previsti dal comma 3, rispettivamente alle lettere c) e d), del medesimo articolo 2.

In tutti gli ambiti di intervento ammissibili, il Comune di Tiggiano non prevede alcuna graduazione degli incentivi, i requisiti di prestazione energetica previsti dall'articolo 3, comma 2, lettera b), della L.R. 36/2023, non potranno essere ridotti, e pertanto gli immobili ampliati dovranno ottenere il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della

direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Tutti gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale dovranno risultare conformi alle norme statali e regionali in materia edilizia, urbanistica, di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico, di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici.

Riferendosi alla facoltà per i Comuni di individuazione degli ambiti di cui all'art. 4 comma 3 lett. b) della Legge, dove riconoscere incentivi volumetrici per la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica (di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. 380/2001) che prevedono la delocalizzazione delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati (come elencati all'articolo 5, comma 1, lettere g), h), i), j), k) ed l) della Legge in argomento), si stabilisce di poter includere nella casistica di applicabilità della legge e per le finalità ivi profilate, tutti gli ambiti edificati delle zone B e C, come identificate nel vigente PdF ai sensi del D.M. 1444/68 fatta salva la previa verifica delle condizioni di applicabilità puntualmente riportate nell'art. 3 della L.R. medesima. ai sensi dell'art. 3 co.4 della LR 36/2023, gli interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie sono condizionati, in ogni caso, alla stipula di apposita convenzione tra il Comune e l'interessato, approvata dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.28 bis (Permesso di costruire convenzionato) del DPR 380/2001, che potrà definire, caso per caso le condizioni e gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, che resta la fonte di regolamento degli interessi.

La deliberazione di Consiglio Comunale dovrà individuare le aree pubbliche destinate alle piantumazioni da realizzare al fine di compensare gli interventi di demolizione e

ricostruzione, nel caso in cui non risultasse possibile prevedere la riduzione delle superfici permeabili (art. 3, c. 3, let. c)). La deliberazione di Consiglio Comunale dovrà individuare le aree destinate alla realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione. Le aree sono in via esemplificativa e non esaustiva nelle aree esistenti adibite a Parchi, Giardini Pubblici, Piazze, pertinenze degli edifici pubblici, pertinenze impianti sportivi, urbanizzazioni secondarie... in breve, le individuazioni di aree pubbliche finalizzate alla compensazione con piantumazioni di cui al comma 3 lettera c) dell'art. 3 della L.R. potranno anche essere individuate di volta in volta a seconda delle esigenze dell'Amministrazione Comunale su aree pubbliche già destinate a Parchi, giardini pubblici e/o Piazze o all'interno di giardini scolastici Piazze e pertinenze degli edifici pubblici, pertinenze impianti sportivi, urbanizzazioni secondarie e così via con apposita Delibera di Giunta Comunale oppure con altri analoghi strumenti di competenza comunale quali anche il Piano del Verde e il Piano dei Servizi.

Gli incentivi previsti nell'articolo 2 non sono cumulabili con quelli previsti dai piani comunali vigenti.

4.2 D/F

Per ciò che riguarda le zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968 il PdF non ne prevede interamente intercluse all'interno di zone omogenee B e C.

4.3 E

Gli incentivi volumetrici in zona E sono stabiliti nella misura massima.

Si ritiene inoltre di poter applicare il riconoscimento degli incentivi volumetrici di cui all'articolo 2, comma 1, nella misura prevista dall'articolo 2, comma 3, lettere b) e d) per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia attraverso l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati,

ubicati in tutti i contesti rurali identificati nel PdF in vigore come zone omogenee "E" Agricole ai sensi del D.M. 1444/1968.

Indirizzi:

- Il rapporto di copertura dovrà essere rispettato, come le destinazioni di Piano con particolare riguardo la piantumazione a verde e il ripristino delle aree permeabili con la realizzazione di una vasca di raccolta acque pluviali da destinare all'irrigazione.
- vi sia l'utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili e di materie prime rinnovabili. Utilizzando materiali freddi organici o inorganici con elevato indice di riflettanza solare (SRI), e puntando ridurre le emissioni di calore delle superfici urbane;
- in virtù del combinato disposto degli artt. 3, co. 1 e 4 della LR 36/2023 e dell'art. 2-bis, co. 1-bis del DPR 380/2001, 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 LR 36/2023;
- in virtù di quanto disposto dall'art. 3, co. 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 previste dal DM 1444/1968;
- in virtù del combinato disposto dell'art. 3, co. 3, lett. f) della LR 36/2023 e degli artt. 2-bis, co. 1-ter e 3, co. 1, lett. d) del DPR 380/2001, gli interventi di demolizione e ricostruzione 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, co. 1-ter DPR 380/2001). Ad ogni modo, la differente sistemazione piano-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'art. 3 della LR 36/2023 (art. 3, co. 3, lett. f) LR 36/2023);
- nel rispetto di quanto disposto dagli strumenti di valorizzazione del paesaggio approvati dal PPTR, si stabilirà di prevedere il riconoscimento degli incentivi previsti dall'art. 2 della L.R. nella misura prevista dal comma 3 lettera b) e d) dello stesso articolo per gli edifici ubicati nelle Zone E. A tal fine nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 comma 2 lettere d) per evitare l'aumento delle superfici impermeabili sarà consentito compensare le eventuali superfici in ampliamento con eliminazioni di piazzali impermeabili e con la realizzazione di volumi in sopraelevazione con altezze complessive che non devono tuttavia superare quanto stabilito dalle Norme sovraordinate.

5. VOLUMI E DEROGHE

Ai fini del calcolo degli incentivi volumetrici, si computano i volumi per i quali sia riconosciuto lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001 alla data di entrata in vigore della LR 36/23 (Art. 2 c.4) e in ragione delle finalità della legge, in coerenza con le definizioni del RET approvato con DGR 2250/2017 e nel rispetto delle eventuali specificazioni introdotte dai Comuni in fase di recepimento del RET ovvero negli strumenti urbanistici comunali, vanno esclusi dal computo del volume:

- i volumi relativi alle superfici non residenziali (definizione n. 47 RET)
- i volumi tecnici (definizione n 31 RET)
- i volumi relativi alle superfici accessorie (definizione n. 15 RET).

Per ciò che riguarda i volumi delle pertinenze, si rimanda alla definizione n. 34 del RET, che definisce la pertinenza come: "*Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà*".

Si potrebbero consentire, ai fini della applicabilità della L.R. 36/2023, le deroghe ai sensi dell'articolo 2-bis del DPR 380/2001 per quanto di seguito riportato:

1. 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.
2. 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 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.

3. 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 piano-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.
4. 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).

In nessun caso gli interventi edilizi disciplinati dalla legge, possono derogare la pianificazione paesaggistica del PPTR e devono rispettare le prescrizioni, indirizzi, misure di salvaguardia e direttive contenute nelle relative norme tecniche d'attuazione. Il rilascio dei titoli edilizi abilitanti è preceduto, se previsto, dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 90 del PPTR ovvero dall'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 del PPTR;

6. STANDARD E PARCHEGGI

In relazione alle aliquote di monetizzazione per standard urbanistici e nello specifico per i parcheggi previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 e per compensazioni, nonché quelle per il contributo straordinario indicato dalla L.R. 36/2023:

1. per quanto previsto dall'articolo 3, comma 6, della legge, nel caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122, da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale, Responsabile del SUE, si stabilisce che è prevista la monetizzazione di dette aree calcolandone l'importo sulla base del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Le risorse risultanti sono vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici;
2. in alternativa alla cessione delle superfici a standard, si stabilisce che è consentita la monetizzazione delle aree a standard. il Comune prevede la monetizzazione di dette aree determinandone l'importo, nel caso specifico, mediante il sistema di calcolo già applicato in precedenza per gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 14/2009; le relative risorse saranno vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici, per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR "La rete ecologica regionale" e "Il patto città campagna".

Con riferimento agli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 (o quanto previsto nelle NTA del PdF) occorrerà optare per soluzioni di verde armato e pavimentazioni drenanti.

7. ADEMPIMENTI

Nella Delibera di Consiglio il Comune destina il 15% (art. 10 c.1) dei proventi annuali derivanti dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dalle sanzioni in materia urbanistica ed edilizia, nonché dalle sanzioni amministrative pecuniarie derivanti da inosservanza di norme relative al diritto di libero accesso in spazi pubblici riservati ai portatori di handicap motori e sensoriali, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche per le opere, edifici, impianti esistenti di loro competenza istituendo a tal fine un apposito capitolo di bilancio.

Si dovrà assolvere agli adempimenti in materia di VAS. Nello specifico si chiederà l'*esclusione dalla VAS* poiché 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, soddisfa le condizioni di esclusione di cui all'art. 7, comma 7.2, lettera a) punto V del Regolamento, giacché 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, fermo restando il rispetto delle condizioni definite dalla lettera c) del presente comma per le modifiche che contemplano interventi di ristrutturazione urbanistica.

La delibera di adozione del Consiglio Comunale, unitamente ai suoi allegati, sarà depositata, entro 15 giorni dall'adozione, presso la Segreteria del Comune per 30 giorni successivi durante i quali chiunque può prenderne visione e può nei successivi 30 giorni proporre osservazioni a tutela del pubblico interesse. Dell'avvenuto deposito sarà data notizia sul sito istituzionale comunale, mediante i quotidiani a maggior diffusione locale ed all'albo pretorio del comune. Il Consiglio Comunale, entro i successivi 60 giorni, esamina le osservazioni proposte nei termini sopra detti e contro-deduca motivatamente. La delibera di approvazione sarà poi pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi della vigente normativa statale in materia di trasparenza.

8. EDIFICI ESCLUSI DA QUANTO PREVISTO DALLA L.R. 36/23

Edifici:

1. illegittimamente realizzati, anche parzialmente;
2. che hanno già usufruito degli incentivi previsti nella legge regionale 30 luglio 2009, n. 14;
3. individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale 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);
4. in assenza di individuazione di cui al punto precedente edifici la cui epoca di costruzione è antecedente al 31 dicembre 1950, a meno che in assenza di un'area tutelata e/o sottoposta a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione ai sensi dell'articolo 38, commi 1, 2 e 3 delle NTA del PPTR, l'autorità competente ha preventivamente valutato l'insussistenza dell'interesse paesaggistico, accertando la compatibilità della trasformazione proposta sulla base delle linee guida del PPTR e in relazione alle caratteristiche intrinseche del manufatto architettonico e del contesto. Ove tali immobili sono assoggettati alla disciplina della parte II del d.lgs. 42/2004 in virtù di quanto in esso disposto dall'articolo 12, comma 1, nelle more della verifica dell'interesse culturale prevista dal comma 2 del medesimo articolo, è obbligatorio acquisire preliminarmente l'autorizzazione di cui all'articolo 21 del d.lgs. 42/2004;
5. all'interno delle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968, o a esse assimilabili;
6. inclusi negli elenchi di cui all'articolo 1 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione

- del territorio) e di cui all'articolo 2 della legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1 (Valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale);
7. aventi interesse storico-culturale, tutelati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004;
 8. ubicati all'interno delle zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968 o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali e attuativi o dagli atti di governo del territorio comunali nonché nelle aree che sono state oggetto di procedure speciali di variante urbanistica già perfezionate e concluse con la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica;
 9. ubicati in area sottoposta a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, fatta salva la possibilità di realizzare gli interventi ammissibili ai sensi del PPTR;
 10. ubicati nei siti della Rete Natura 2000, Zone speciali di conservazione (ZSC) 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 consentono interventi edilizi di tale natura;
 11. ubicati 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);
 12. ubicati 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 (Esecuzione della convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli

- uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971);
13. ubicati 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 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 distrettuale;
 14. ubicati all'interno delle fasce di rispetto per la viabilità, le ferrovie, gli eliporti, gli aeroporti, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione.

