

REGIONE PUGLIA

LR 18/2019 “Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse”

**LR 26/2014 “Disposizioni per favorire l’accesso dei giovani all’agricoltura e contrastare l’abbandono e il consumo dei suoli agricoli. Istituzione della Banca della Terra di Puglia”
come modificata dalla LR 15/2017**

LR 21/2008 “Norme per la rigenerazione urbana”

OBIETTIVI E PRINCIPI

LR 26/2014

Favorire la conservazione del suolo in quanto bene comune e risorsa non rinnovabile, determinante per la difesa dell’ecosistema e delle caratteristiche del paesaggio, per la prevenzione del dissesto idrogeologico, per la valorizzazione delle produzioni agroalimentari tipiche e di qualità (art. 1).

LR 18/2019

Conseguire **il contenimento del consumo di suolo**, la mitigazione e la compensazione degli impatti ambientali, la tutela del paesaggio e della bellezza dei contesti urbani storicizzati e **il miglioramento della qualità urbana** (art. 1).

DEFINIZIONI

LR 26/2014

Terreni agricoli = i terreni qualificati tali dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

Terreni incolti o abbandonati = i terreni agricoli suscettibili di coltivazione, compresi i fabbricati rurali insistenti, che non siano destinati a utilizzazione agraria o agro-zootecnica da almeno due anni.

Consumo di suolo = la riduzione di superficie agricola per effetto di interventi che ne determinano l'impermeabilizzazione, l'urbanizzazione, l'edificazione e la cementificazione, l'escavazione, la contaminazione, la desertificazione (art. 1, comma 2).

LIMITE AL CONSUMO DI SUOLO

LR 18/2019

Limiti territoriali di applicazione (art. 6)

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le quantità edificatorie riconosciute a titolo di misure premiali o compensazione urbanistica non sono utilizzabili nelle zone territoriali omogenee E di cui all'art. 2 del DM 1444/1968.

Nelle medesime zone territoriali non si applicano, altresì, i meccanismi perequativi.

MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

LR 21/2008

➤ **Programmi integrati di rigenerazione urbana (PIRU):**

- riguardano prioritariamente la rigenerazione ecologica degli insediamenti finalizzata al risparmio delle risorse, con particolare riferimento a suolo, acqua ed energia (art. 4, comma 1, lettera f);
- devono interessare ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati e non possono comportare varianti urbanistiche per trasformare in aree edificabili aree a destinazione agricola, fatta eccezione per quelle contigue necessarie alla realizzazione di verde e servizi pubblici nella misura massima del 5% della superficie complessiva dell'area di intervento. Tale variante deve comunque essere compensata prevedendo una superficie doppia rispetto a quella interessata dal mutamento della destinazione agricola, destinata a reimpermeabilizzare e attrezzare a verde aree edificate esistenti (art. 2, comma 3);

➤ **Interventi di riqualificazione ambientale attraverso la demolizione di manufatti edilizi collocati in zone sensibili e la delocalizzazione delle relative volumetrie** (art. 7-bis):

- Individuazione comunale manufatti

- Piani esecutivi
- Incentivi: volumetria supplementare nel limite massimo del 35% di quella preesistente o 45% se l'intervento è ricompreso in un PIRU, che non comporta l'approvazione di variante allo strumento urbanistico generale
- **Riqualificazione urbana attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali** (art. 7-ter)
 - Incentivi: volumetria supplementare nel limite massimo del 10% di quella preesistente
 - No variante se gli interventi rispettano tutti i requisiti di legge
- **Riqualificazione urbana attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali** (art. 7-quater)
 - Incentivi: volumetria supplementare nel limite massimo del 5% di quella preesistente
 - No variante se gli interventi rispettano tutti i requisiti di legge

LR 18/2019

Misure premiali (art. 4)

1. **Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale possono prevedere, in favore dei soggetti attuatori di trasformazioni edilizie e urbanistiche o dei proprietari di beni immobili meritevoli di tutela e valorizzazione, misure premiali** a fronte di interventi volti a migliorare le condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali, architettoniche e culturali dell'ambito di intervento.
2. Le misure premiali hanno lo scopo di incentivare:
 - a) l'eliminazione di detrattori ambientali;
 - b) la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale;
 - c) la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana ai sensi della legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 (Norme per la rigenerazione urbana);
 - d) il miglioramento della qualità architettonica degli interventi edilizi e delle trasformazioni del territorio, in particolare attraverso il ricorso a concorsi di idee e progettazione, in coerenza con le previsioni di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);
 - e) la realizzazione di previsioni urbanistiche secondo requisiti di qualità ulteriori rispetto a quelli minimi obbligatori stabiliti dagli strumenti urbanistici e regolamentari comunali e dalle normative in materia di sostenibilità ambientale;
 - f) la tutela, conservazione e valorizzazione di manufatti o edifici tradizionali e tipici, di valore storico-culturale, che, pur non essendo sottoposti a vincoli di natura storica, architettonica, paesaggistica e ambientale, presentano caratteri di significatività e rappresentatività del territorio tali da essere meritevoli di salvaguardia;
 - g) la messa a disposizione del comune di superfici fondiarie con la relativa edificabilità o beni immobili da destinare alla realizzazione di interventi di Edilizia residenziale sociale.
3. **Le misure premiali possono consistere:**
 - a) nell'**attribuzione di quantità edificatorie in incremento rispetto a quelle previste dagli strumenti della pianificazione urbanistica;**
 - b) in **modifiche delle destinazioni d'uso di aree o immobili già esistenti;**
 - c) in **trasferimenti o permutate di aree;**
 - d) nella **riduzione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.**

Strumenti di piano (art. 5)

Le previsioni della presente legge trovano applicazione attraverso gli strumenti urbanistici previsti dall'articolo 8 della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio).

2. **Le previsioni strutturali del PUG** stabiliscono gli obiettivi da perseguire e i limiti entro i quali attuare la perequazione, la compensazione e le misure premiali, in coerenza con le linee fondamentali dell'assetto del territorio e le direttrici di sviluppo urbano.

3. **Le previsioni programmatiche del PUG:**

a) individuano gli ambiti di trasformazione entro i quali attuare la perequazione, definendo la quantità edificatoria mediante l'applicazione di un indice di edificabilità territoriale, unico in presenza di caratteristiche omogenee o differenziato sulla base della classificazione delle aree in essi ricomprese e in presenza di situazioni insediative pregresse;

b) individuano gli interventi volti a perseguire le finalità di cui agli articoli 3 (compensazione urbanistica) e 4 (Misure premiali), **definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali e stabilendo gli ambiti di trasformazione o i comparti, in loco o a distanza, nei quali dette quantità edificatorie possono essere utilizzate;**

c) contemplan la possibilità di incrementare, sino a un massimo del 50 per cento, le quantità edificatorie da insediare negli ambiti di cui alla lettera a), a condizione che la quota in incremento sia riservata al comune per il raggiungimento degli obiettivi di cui agli articoli 3 e 4;

d) **contemplan la possibilità di incrementare, in misura non eccedente il 30 per cento, l'indice di edificabilità di aree già urbanizzate o di mutare la destinazione d'uso delle medesime, per il raggiungimento degli obiettivi di cui agli articoli 3 e 4.**

REGIME TRANSITORIO

LR 18/2019

Norma transitoria - Piani di Intervento (art. 10)

1. Nelle more dell'approvazione dei rispettivi Piani urbanistici generali ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 20/2001, i comuni dotati di strumenti di pianificazione urbanistica, approvati ai sensi della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), e del Documento programmatico per la rigenerazione urbana (DPRU) di cui all'articolo 3 della L.R. 21/2008, possono individuare, attraverso l'approvazione di appositi Piani di intervento in variante rispetto allo strumento urbanistico vigente, gli ambiti di trasformazione o i comparti in cui trovano applicazione le norme previste dalle presenti disposizioni in materia di compensazione urbanistica, di cui all'articolo 3, e di misure premiali, di cui all'articolo 4, prevedendo la possibilità di incrementare sino a un massimo del 20 per cento la capacità insediativa prevista dai predetti strumenti urbanistici e definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali.

2. I Piani di intervento interessano ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati, devono essere coerenti con il DPRU e non possono comportare variante urbanistica finalizzata a trasformare in aree edificabili aree a destinazione agricola, comunque definite negli strumenti urbanistici comunali vigenti, fatta eccezione per quelle contigue necessarie alla realizzazione di verde e servizi pubblici nella misura massima del 5 per cento della superficie complessiva dell'area di intervento. Tale variante deve comunque essere compensata prevedendo una superficie doppia rispetto a quella interessata dal mutamento della destinazione agricola, destinata a ripermabilizzare e attrezzare a verde aree edificate esistenti.

3. I Piani di intervento devono rispettare i limiti di densità edilizia di cui al D.M. 1444/1968, e le soglie minime degli spazi per parcheggi fissate

dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica).

4. Il Piano di intervento è predisposto dal comune o proposto da altri soggetti pubblici o privati, anche tra loro associati, e assume gli effetti di strumento urbanistico esecutivo.

5. Il Piano è adottato con atto deliberativo del consiglio comunale.

6. Il sindaco, dopo l'adozione del Piano di intervento, convoca una conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 34, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per concordare i termini del successivo accordo di programma.

7. In sede di conferenza di servizi le amministrazioni partecipanti, nel rispetto del principio di copianificazione, indicano le eventuali ragioni ostative o, ove possibile, le modifiche necessarie ai fini della conclusione positiva dell'iter dell'intervento mediante l'approvazione dell'accordo di programma.

8. In caso di approvazione da parte della conferenza, lo schema di accordo di programma, sottoscritto dai soggetti intervenuti alla conferenza di servizi e corredato della documentazione tecnica e grafica prescritta, ivi compresa quella prevista dalle vigenti norme urbanistiche, è depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del comune interessato, durante i quali chiunque può prenderne visione.

9. L'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP), nonché mediante l'affissione di un avviso all'albo pretorio con adeguata evidenza nel sito istituzionale dell'ente.

10. Entro trenta giorni dalla data di pubblicazione nel BURP gli interessati possono presentare al comune le proprie osservazioni.

11. Entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il soggetto proponente presenta le proprie deduzioni sulle osservazioni pervenute.

12. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 11, il sindaco del comune interessato chiede al presidente della Giunta regionale la convocazione dei soggetti invitati alla conferenza di servizi per la valutazione delle osservazioni pervenute e la conclusione dell'accordo che è approvato entro i successivi trenta giorni con decreto del presidente della Giunta regionale.

13. L'accordo produce effetto di variante allo strumento urbanistico comunale con l'adozione della deliberazione consiliare di ratifica che deve intervenire, a pena di decadenza, entro trenta giorni dall'adesione del sindaco all'accordo.

ULTERIORI PREVISIONI

LR 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile"

Gli strumenti di governo del territorio, dal livello regionale fino alla pianificazione esecutiva a scala comunale, comunque denominati, compresi i programmi comunitari e i programmi di riqualificazione urbana, devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere gli obiettivi di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane, anche in coerenza con le disposizioni del Documento regionale di assetto regionale (Drag).

Il processo di pianificazione deve individuare criteri di sostenibilità atti a garantire, tra l'altro, la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo e/o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione per migliorarne la qualità e la sostenibilità ambientale (art. 4, comma 1, lett. f).

LR 12/2018 “Modifiche al Codice del commercio”

Il Codice del Commercio favorisce una **pianificazione del territorio e della rete di vendita nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di risparmio del consumo di suolo, preferendo le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate, da riqualificare o rigenerare**, anche al fine di non compromettere l'ambiente e il paesaggio (art. 2, comma 1, lett. o-bis) LR 24/2015).