



PROPOSTA DI LEGGE

Norme per il riuso e la riqualificazione edilizia

Art. 1

(Finalità ed obiettivi)

1. Le presenti norme promuovono la riqualificazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, al fine di migliorare la qualità architettonica ed ambientale dello spazio abitabile, aumentare la sicurezza statica ed igienico-funzionale e le prestazioni energetiche dei manufatti, favorire la riqualificazione ambientale, paesaggistica ed architettonica del tessuto edificato, contribuire alla riduzione dei cambiamenti climatici.
2. Ai fini del contenimento del consumo di suolo, i Comuni, attraverso i propri strumenti urbanistici, promuovono il riuso del patrimonio edilizio esistente congiuntamente alla riduzione delle superfici destinate a nuovi insediamenti, anche facendo ricorso ai meccanismi di cui alla legge regionale 30 aprile 2019, n. 18 (Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse).
3. In conformità alle norme statali e regionali di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico, nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico ed accessibilità degli edifici e nel rispetto dei limiti di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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'art. 17 della legge n. 765 del 1967), le presenti norme disciplinano gli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione, con o senza mutamento della destinazione d'uso, del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 3 lett. d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
4. Le definizioni contenute nella presente legge sono da intendersi riprodotte delle previsioni del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

edilizia, emanato con d.p.r. 380/2001 e s.m.i. e si avvalgono della facoltà concessa dall'art. 2-bis, primo comma, del medesimo d.p.r. 380/2001.

Art. 2

(Ambiti d'intervento)

1. I Comuni individuano ambiti edificati, esclusivamente all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal proprio strumento urbanistico ai sensi del d.m. 1444/1968, compresi i Programmi Fabbricazione, caratterizzati da degrado, sottoutilizzo o abbandono del patrimonio edilizio esistente, dove consentire interventi di riuso e di riqualificazione attraverso interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione con destinazione finale di tipo residenziale ovvero destinate ai medesimi usi preesistenti se legittimi o legittimati.
2. L'individuazione di cui al comma 1, da approvarsi con apposito atto deliberativo del Consiglio comunale, deve contenere elaborati grafici riportanti la predetta individuazione. La deliberazione del Consiglio comunale segue il procedimento di cui all'articolo 12, comma 3, lett. e) della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio).
3. La deliberazione di cui al comma 2 può consentire per gli edifici residenziali ubicati nei contesti rurali (zone omogenee E di cui al d.m. 1444/1968) interventi di ampliamento nella misura massima del 20 per cento e di demolizione e ricostruzione nella misura massima del 35 per cento e comunque non oltre 200 metri cubi, se finalizzati al risanamento igienico-sanitario o alla riqualificazione energetica dell'intero edificio (ottenere il salto della categoria energetica di almeno due classi rispetto a quella esistente), nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica di cui al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e di densità edilizia di cui all'art.7 del d.m. 1444/1968. Dovrà essere assicurato l'incremento della superficie permeabile del lotto e dovranno essere migliorate le connessioni ecologiche esistenti.
4. La deliberazione di cui al comma 2 può altresì ridurre gli incentivi volumetrici e l'applicabilità della disciplina prevista per gli interventi edilizi della presente legge.
5. 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



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

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.

6. Il calcolo delle volumetrie deve essere effettuato conformemente a quanto definito dal Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato con delibera della Giunta regionale 21 dicembre 2017, n. 2250 (Note esplicative in merito alle definizioni uniformi relative alle superfici accessorie e alle altezze) pubblicato sul BURP n.6 supplemento dell'11.01.2018.
7. Gli interventi edilizi disciplinati dalla presente legge, non 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 deve essere preceduto, se previsto, dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 90 del PPTR ovvero dall'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91 del PPTR.

Art. 3

(Interventi di ampliamento)

1. Al fine di ottenere migliori condizioni di comfort abitativo degli alloggi, gli edifici a destinazione residenziale e mista residenziale-altri usi, individuati ai sensi dell'art. 2 comma 1, possono essere ampliati, per una sola volta, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva e comunque per non oltre 300 metri cubi.
2. L'ampliamento di cui al comma 1 è condizionato al soddisfacimento dei seguenti requisiti:
 - a) deve essere realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano le altezze massime e distanze minime previste dal d.m. 1444/1968;
 - b) l'immobile così trasformato deve consentire di ottenere il salto della categoria energetica di almeno due classi rispetto a quella esistente.



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

- c) la complessiva volumetria massima risultante a seguito dell'intervento dovrà essere destinata a residenza e a usi strettamente connessi con le residenze. Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato di cui all'articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 10 aprile 2015, n. 24 (Codice del commercio), nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443 (Legge quadro per l'artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.
3. Ai fini del rispetto delle previsioni di cui al d.m. 1444/1968, in alternativa alla cessione delle superfici a standard i Comuni possono consentire la monetizzazione, che sarà sempre destinata alla realizzazione di standard urbanistici, con assoluta priorità, ai fini della riduzione dei cambiamenti climatici, ad interventi di rinaturalizzazione e forestazione, su suoli interamente permeabili, 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".

Art. 4

(Interventi di demolizione e ricostruzione)

1. Negli ambiti di cui all'articolo 2 comma 1, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con realizzazione di un aumento sino al 35 per cento della volumetria legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, agli usi consentiti dalla normativa urbanistica della zona in cui ricade l'immobile, ovvero ai medesimi usi preesistenti legittimi o legittimati, purché ammessi dalla medesima normativa. In ogni caso non potranno essere superate le densità edilizie indicate dall'articolo 7 del d.m. 1444/1968.
2. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione produttiva ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'art. 2 comma 1, aventi altezze interpiano superiori a metri 3,50, l'aumento di volumetria è riferito alla superficie lorda di pavimento.
3. Gli interventi di cui al comma 1 sono condizionati al soddisfacimento dei seguenti requisiti:



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

- a) che 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 stessa legge prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001;
 - b) che l'intervento contempli la riduzione delle superfici impermeabili per una quota minima pari al 20 per cento di quella preesistente o, laddove non possibile per motivazioni tecniche, compensazioni con piantumazioni nello spazio pubblico, da concordare con l'amministrazione comunale;
 - c) che l'intervento contempli l'applicazione di misure di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 della l.r. 13/2008, ottenendo punteggio pari a 3 nei seguenti criteri dello strumento di valutazione della sostenibilità ambientale in vigore: utilizzo di tecniche per il risparmio idrico (criteri B.5.1 e B.5.2) e per la riduzione e/o trattamento delle acque grigie (criterio C.4.1); interventi sull'albedo e uso del verde (criteri C.6.8 e R.P.1) per diminuire l'effetto "isola di calore"; applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica (criteri B.3.2 e B.3.3); utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e di materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili (criteri B.4.6, B.4.7 e B.4.8).
4. 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).
 5. Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici e delle ulteriori condizioni previste dall'art. 2-bis, comma 1-ter, e dell'art. 3 del d.p.r. 380/2001. La diversa sistemazione plano-volumetrica all'interno dell'area di pertinenza deve essere orientata a soddisfare i requisiti di cui al comma 3.
 6. Il titolo edilizio deve assicurare il rispetto della normativa sugli standard tenuto conto della volumetria e della destinazione d'uso assentite.
 7. Le superfici a standard da cedere devono essere reperite prioritariamente nel lotto di intervento; laddove questo non sia possibile, in tutto o in parte, possono essere



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

reperite, se nella disponibilità del richiedente e sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe anche in lotti interclusi, aree degradate o in stato di abbandono, relitti o aree da riqualificare. In subordine il Comune, o il diretto interessato previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune, realizza per il valore equivalente alla cessione delle aree a standard, interventi di riqualificazione di aree a verde urbano, o interventi di rinaturalizzazione e forestazione su suoli interamente permeabili in aree puntualmente indicate dallo stesso Comune, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni fornite 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.

Art. 5

(Interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie)

1. Fermo restando quanto prescritto dall'articolo 4, è consentita la demolizione con ricostruzione in altra area degli immobili indicati al comma 1, lettere g), h), i), j) e k) e al comma 2 dell'articolo 6, salvo il parere degli enti preposti alla tutela.
2. Le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito devono rimanere libere da edificazione; a tal fine, l'interessato si deve impegnare, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale di dette aree; la convenzione deve prevedere l'uso pubblico delle aree ripristinate e può altresì prevederne la cessione al Comune.
3. La ricostruzione deve avvenire, successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui al comma 2, in altre aree urbanizzate dello stesso Comune, che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il Comune e l'interessato, aventi destinazione urbanistica conforme a quella della volumetria delocalizzata; l'incremento dell'indice di edificabilità di zona derivante da tale ricostruzione non costituisce variante alle previsioni del Piano Urbanistico comunale.
4. Gli obiettivi di cui all'articolo 4, comma 2 lettera f) della l.r. 18/2019, possono essere raggiunti dal Comune interessato attraverso l'acquisizione a titolo gratuito al proprio patrimonio dell'immobile e l'autorizzazione alla ricostruzione della relativa volumetria su altra area anche pertinenziale. Il procedimento è concluso nelle forme previste dall'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001.



Art. 6

(Limiti di applicazione)

1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 2, comma 4, e 7, comma 2, sono esclusi dalla applicazione della presente legge gli edifici:
 - a) illegittimamente realizzati, anche parzialmente, a meno di quelli per i quali sia stato rilasciato titolo edilizio in sanatoria, e gli edifici che abbiano già usufruito degli incentivi di cui alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) e s.m.i.;
 - b) aventi valore storico, culturale e architettonico o testimoniale, o identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali. In assenza di tale individuazione, sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli edifici la cui epoca di costruzione è antecedente al 31 dicembre 1950. Il Comune può autorizzare l'intervento, previo parere obbligatorio della Commissione locale di paesaggio che valuti i caratteri dell'edificio anche in rapporto ai caratteri storico-testimoniali e architettonici del contesto di appartenenza;
 - c) all'interno delle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura;
 - d) 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);
 - e) di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
 - f) all'interno delle zone destinate a standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 4 del d.m. 1444/1968, o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali;
 - g) ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004 con eccezione delle aree di cui all'art. 142, comma 2 del d.lgs. 42/2004;
 - h) ubicati 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



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

- protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997, n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;
- i) 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);
 - j) 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;
 - k) 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 allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura e la pericolosità idraulica o geomorfologica possa essere superata o mitigata con interventi di sistemazione idraulica e/o di consolidamento del sito interessato, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell'Autorità di bacino distrettuale.
2. I Comuni possono disporre ulteriori esclusioni dalla applicazione della presente norma per zone le cui condizioni urbanistiche non consentono incrementi volumetrici aggiuntivi.
3. Gli incentivi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge non sono cumulabili con quelli di cui all'articolo 12 della l.r. 13/2008.

Art. 7
(Monitoraggio)

1. Le amministrazioni comunali pubblicano obbligatoriamente entro il 31 gennaio di ogni anno, in apposita sezione del proprio sito web istituzionale, o tramite accesso a specifica sezione del sito web regionale, l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della presente legge relativi all'anno precedente. Il suddetto elenco indica, per ciascun tipo di intervento:



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

- la localizzazione del fabbricato oggetto di incremento volumetrico o di demolizione/ricostruzione;
- l'entità del volume originario e la consistenza dell'incremento volumetrico autorizzato;
- le modalità di utilizzo delle risorse di cui all'articolo 3, comma 3, e all'articolo 4 comma 7.

In sede di monitoraggio annuale i Comuni verificano altresì il rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968.

2. La mancata o incompleta pubblicazione delle informazioni di cui al comma 1 comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 46 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni) e s.m.i..
3. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente in materia di governo del territorio, approva, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, una deliberazione contenente le modalità di pubblicazione delle informazioni di cui al comma 1. Tali informazioni sono comunque trasmesse all'Assessorato regionale competente con periodicità quadrimestrale.

Art. 8
(Abrogazione)

1. Il comma 2 dell'articolo 10 della legge regionale 13 agosto 2011, n. 21 (Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14, nonché disposizioni regionali in attuazione del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106) è abrogato.