



Comune di Torchiarolo

Comune di Torchiarolo

(Prov. di Brindisi)

72020 – Torchiarolo Via C. Colombo snc

Legal mail: protocollo@pec.comune.torchiarolo.br.it

AREA V – URBANISTICA – EDILIZIA - AMBIENTE

Arch. Serena CARRIERI

L.R. 36/2023 “Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse” **Individuazione degli ambiti edificati per la promozione di interventi di ristrutturazione edilizia.**

Linee di Indirizzo per l’applicazione degli incentivi previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n... del...in attuazione alla Legge Regionale 36/2023.

Sul BURP n. 112 del 21-12-2023 è stata pubblicata la Legge Regionale 19 Dicembre 2023 n. 36, che disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1 lettera d) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n.380. La stessa è entrata in vigore lo stesso giorno della sua pubblicazione: 21.12.2023. Tuttavia, visti i pregressi della legiferazione regionale in tema di urbanistica- materia concorrente con lo Stato - si sono attesi i 60 giorni per la eventuale impugnativa da parte degli organi governativi.

Tale impugnazione non c’è stata, ma sono stati avanzati comunque alcuni rilievi dal Ministero della Cultura che poi sono stati recepiti in Consiglio Regionale con la modifica della Legge nella seduta del 12 Marzo 2024.

Partendo da quanto disposto e contenuto nell’articolo 3 comma 1 lettera d) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380 così come modificato dall’art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020, poi dall’art. 28, comma 5-bis, lettera a), legge n. 34 del 2022, poi dall’art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022): “ d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico. L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione

edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

- è possibile prevedere nell'ambito degli interventi così definiti - **ristrutturazione edilizia** - incentivi volumetrici disciplinati dall'art.2 della Legge Regionale 32/2023 e precisamente:
 - o l'ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a);
 - o la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a).

Gli incentivi pertanto sono previsti negli ambiti di zone Omogene B e C, nelle zone D e F intercluse dalle zone B e C e nelle aree rurali E, con qualche limitazione.

Inoltre per gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, così come definita dall'articolo 3 comma1 lettera f) del DPR 380/01 finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici ed alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, nell'intento di ridurre progressivamente il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono degli ambiti urbanizzati e contribuire al contenimento del consumo di suolo, all'adattamento ed alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana, **sono previsti gli stessi incentivi volumetrici** nel caso di delocalizzazione delle volumetrie rinvenienti dalla demolizione di edifici esistenti legittimi o legittimati di cui all'art.5 comma1, lettere g);h);i);j);k) ed l).

In particolare:

- gli incentivi volumetrici sono disciplinati al comma 3 dell'art. 2 della legge regionale. In particolare sono previsti:
 - a) **il 20 per cento della volumetria complessiva**, e comunque **non oltre 300 metri cubi**, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1 (zone B e C/ D e F come perimetrare nell'allegato apposito) aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;
 - b) **il 20 per cento della volumetria complessiva**, e comunque non oltre **200 metri cubi**, per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), (zone E) che non comportano la modifica della destinazione d'uso;
 - c) **il 35 per cento della volumetria complessiva** per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, (zone B e C/ D e F come perimetrare nell'allegato apposito) aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;
 - d) **il 35 per cento della volumetria complessiva**, e comunque **non oltre 200 metri cubi**, per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), (zone E) che non comportano la modifica della destinazione d'uso;
 - e) **il 35 per cento della volumetria complessiva** per gli interventi di delocalizzazione all'interno degli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera b), delle volumetrie rinvenienti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 5, comma 1, lettere g) h), i), j), k) ed l) aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti.

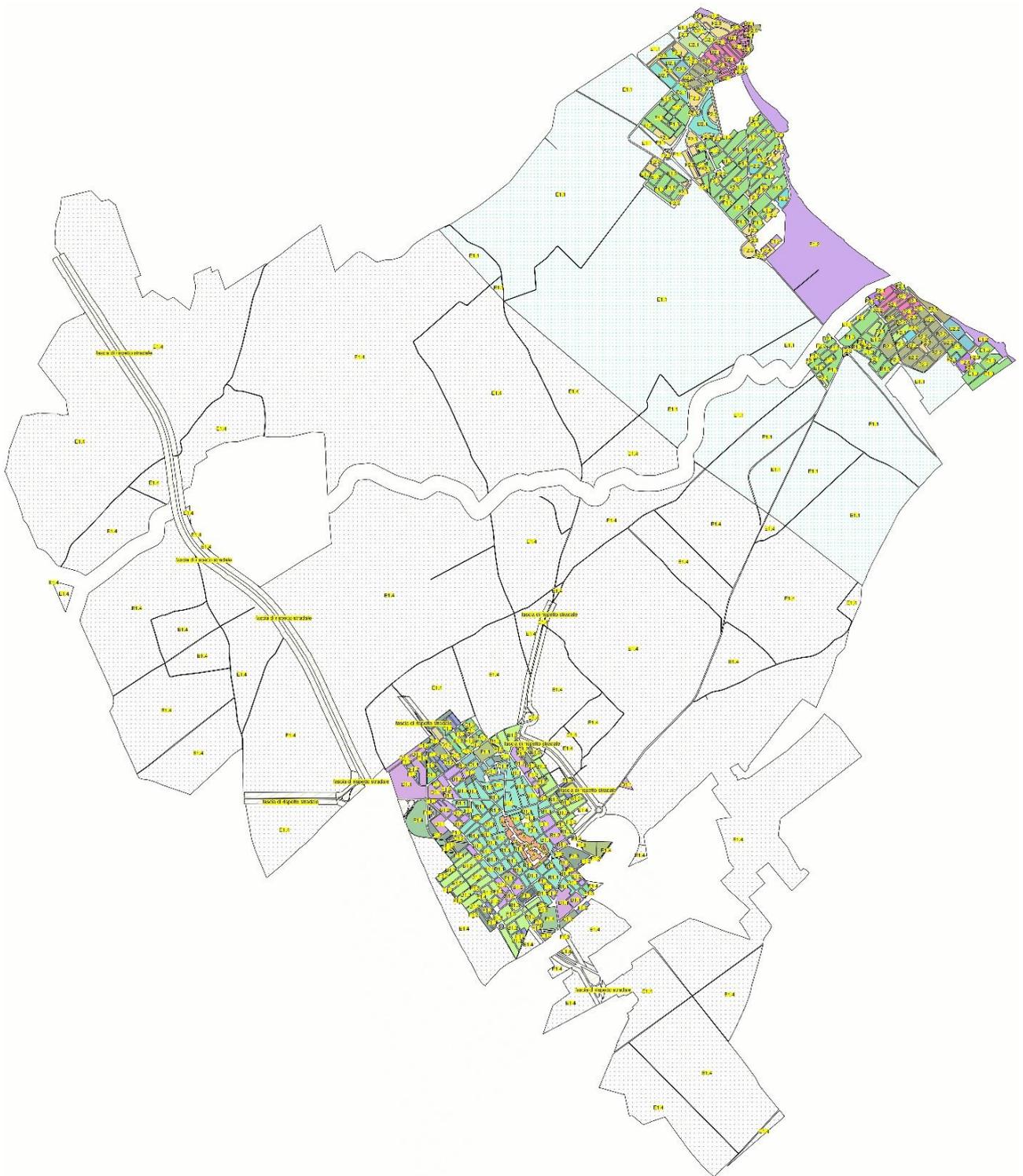
La norma stabilisce che i Comuni individuino, nelle zone B e C, ambiti edificati caratterizzati da **degrado e abbandono**, dove consentire interventi di **riuso e qualificazione** sugli immobili con qualsiasi destinazione. Per incentivare tali interventi, saranno consentiti l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione. A fine lavori, l'edificio potrà ottenere la destinazione residenziale e a usi strettamente connessi con le residenze o mantenere quella preesistente se legittima o legittimata. Per ottenere migliori condizioni di comfort abitativo degli alloggi, gli edifici a destinazione residenziale e mista possono essere ampliati, per una sola volta, nel limite del 20% della volumetria complessiva e comunque non oltre 300 metri cubi e nei limiti inderogabili di densità edilizia di cui al D.M. 1444/68.

I Comuni potranno inoltre consentire, per gli edifici residenziali ubicati nei **contesti rurali**, l'ampliamento fino al 20% e la demolizione o ricostruzione con aumento volumetrico fino al 35% e comunque fino ad un massimo di 200 metri cubi, nei limiti inderogabili di densità edilizia di cui al D.M. 1444/68.

Gli interventi dovranno essere finalizzati al risanamento igienico-sanitario o alla riqualificazione energetica degli edifici inoltre l'intervento edilizio non dovrà comportare aumento delle superfici impermeabili e garantisce l'incremento dell'indice di piantumazione attraverso l'utilizzo di essenze autoctone.

La legge regionale consente, in caso di parere favorevole degli enti preposti alla tutela, la **delocalizzazione** degli edifici presenti nelle aree tutelate, nelle zone della Rete natura 2000, nelle oasi, nelle zone umide e nelle aree a pericolosità idraulica.
La condizione per la realizzazione dei lavori è che vengano rispettate le **norme di tutela paesaggistica** di cui al **PPTR**.

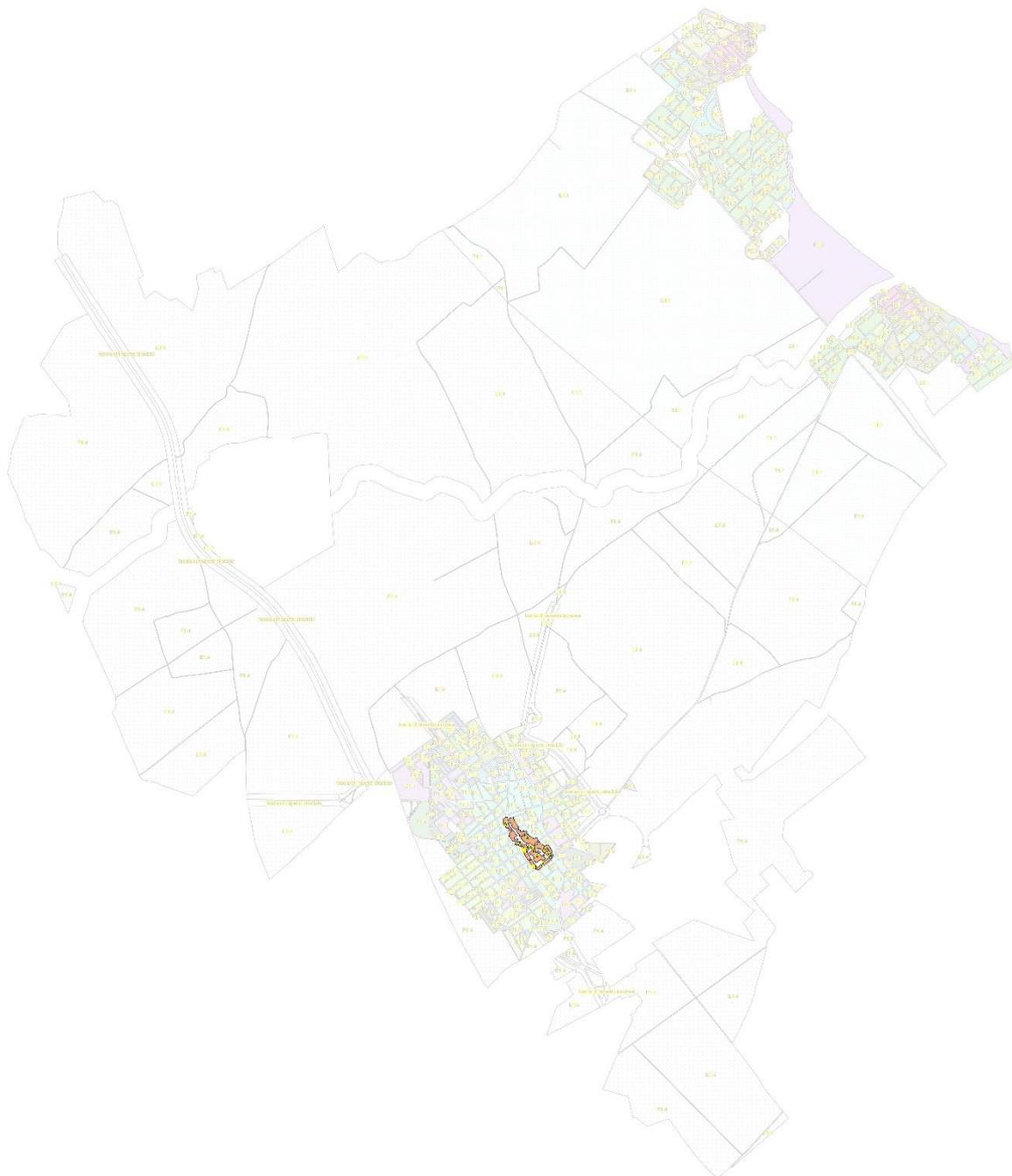
AMBITI TERRITORIALI PRG- QUADRO DI INSIEME-



Il Piano Regolatore Generale del Comune di Torchiarolo individua le seguenti Zone Territoriali Omogenee:

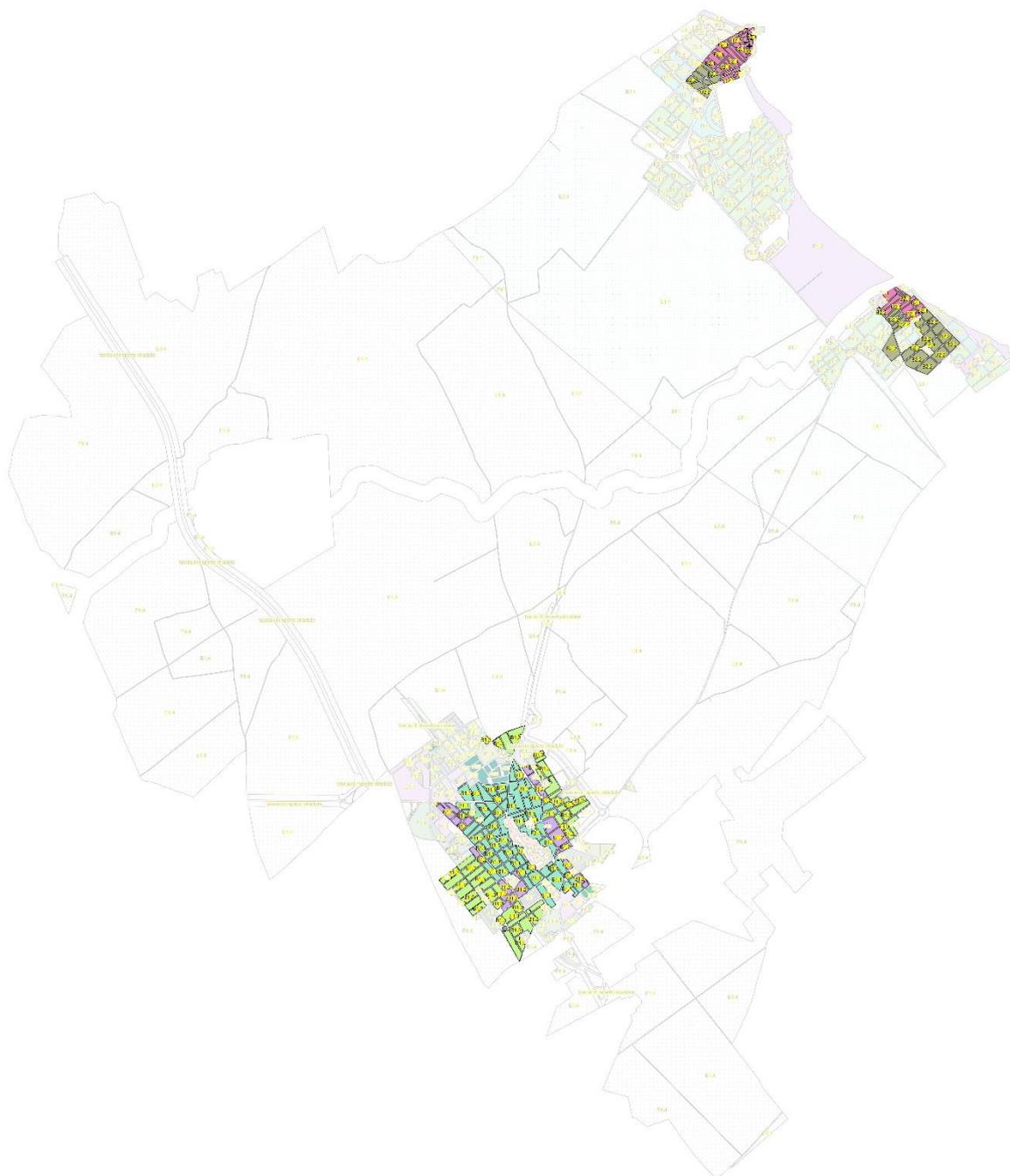
- Zona A – Centro Storico
- Zona B1.1. - Insediamenti attuali di recente formazione privi delle caratteristiche storiche definiti nei loro allineamenti stradali;
- Zona B.1.2. - Insediamenti attuali di recente formazione non ancora definiti negli allineamenti stradali e non ancora saturi
- Zona B.1.3. - Aree caratterizzate da complessi edilizi, costruzioni singole o da opere di trasformazione del territorio non regolamentate e sorte in violazione di norme urbanistiche ed edilizie;
- Zona B.2.1. - Insediamenti attuali di recente formazione totalmente definiti nei loro allineamenti stradali e nello sviluppo planovolumetrico (marine);
- Zona B.2.2. – Interventi edilizi di nuova formazione generalmente ricadenti su aree già rese edificabili dalla strumentazione urbanistica vigente al momento della formazione del PRG e non completamente satura;
- Zona C.1.1. - Normata dal Piano di Lottizzazione Convenzionato;
- Zona C.1.2. -
- Zona C.1.3. -
- Zona C.2.1. – Normata dal Piano di Lottizzazione Convenzionato;
- Zona C.2.2. – Comprende le aree destinate ad insediamenti alberghieri esistenti o in previsioni di PRG (normate da piano attuativo del comparto 13);
- Zona D.1.1. – Aree per insediamenti artigianali;
- Zona D.1.3. – Aree per insediamenti commerciali e direzionali;
- Zona D.2.1. – Aree per attività commerciali e distributive;
- Zona E.1.1. – Zona Agricola Speciale;
- Zona E.1.2. – Zona Agricola di Salvaguardia Paesistica Ambientale;
- Zona E.1.3. – Zona Agricola Speciale di Risanamento Urbanistico;
- Zona E.1.4. – Zona Agricola;
- Zona F – Attrezzature e servizi di interesse generale;
- Zona F.1.1. – Aree a servizi di comparto e di quartiere;
- Zona F.1.2. e F.2.2. – Aree a servizi a livello urbano;
- Zona F.1.4. e F.2.4. – Attrezzature sportive;
- Zona F.2.5. – Attrezzature portuali per la nautica;

Zona A – Centro Storico



La L.R. 36/2023 prevede che le zone A siano escluse dai limiti di applicazione della presente legge, a meno che le NTA del Comune non prevedano come ammissibili gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla legge oppure a meno che non siano presenti dei Piani di Recupero. Si è ritenuto, pertanto, di escludere il Centro Storico, in attesa dell'approvazione di qualsivoglia Piano di Recupero.

Zona B.1.1. - B.1.2. - B.1.3. – B.2.1. – B.2.2.



Le zone B includono, allo stato attuale, quelle aree che all'entrata in vigore del PRG vigente costituivano gli insediamenti di recente formazione privi delle caratteristiche storiche rinvenibili nelle zone A, ciascuna con le proprie caratteristiche tipologiche e costruttive. Le Zone B individuate dal PRG del Comune di Torchiarolo includono le B.1.1., B.1.2., B.1.3 (nell'entroterra di Torchiarolo) e le B.2.1., B.2.2. (nelle marine di Torchiarolo). Si è ritenuto di perimetrare in maniera omogenea le zone B su cui intervenire con processi di riqualificazione ai sensi della L.R. 36/2023, nell'interesse del comparto, in quanto non sussistono discontinuità edilizie tali da differenziare la modalità di applicazione della legge.

Per quanto attiene gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, nelle zone B valgono tutte le disposizioni contenute all'interno della L.R. 36/2023, inclusa l'applicazione degli incentivi volumetrici (ampliamenti del 20% - ampliamenti del 35% in caso di demolizione/ricostruzione). Tali

interventi sono ammessi purché non superino i limiti previsti da DM 1444/68, così come meglio specificato nella L.R. di cui all'oggetto e nei limiti delle altezze massime, distanze dal confine, distanze tra fabbricati, così come previsto dalla normativa comunale e sovraordinata.

“Volumetrie di atterraggio”:

Per quanto attiene gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1, lettera f) del DPR 380/2001, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici ed alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, nell'intento di ridurre progressivamente il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono degli ambiti urbanizzati e contribuire al contenimento del consumo di suolo, all'adattamento ed alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana, sono previsti gli stessi incentivi volumetrici nel caso di delocalizzazione delle volumetrie rinvenienti dalla demolizione di edifici esistenti legittimi o legittimati di cui all'art.5 comma1, lettere g);h),i),j),k) ed l).

Nelle zone B di Torchiarolo è stata prevista la possibilità di trasferire le volumetrie derivanti dalla demolizione di edifici siti in zona vincolata, nel rispetto del comma 4 dell'art. 3 della L.R. 36/2023. Le aree libere risultanti dalla demolizione/trasferimento di volumi dovranno essere destinate a spazi pubblici urbani.

Le cosiddette “volumetrie di atterraggio” non potranno far aumentare, nelle zone B, la superficie coperta (tali interventi dovranno avvenire in sopraelevazione), nel rispetto delle altezze massime, distanze dal confine, distanze tra fabbricati, distanze tra pareti finestrate di cui alle NTA del Comune di Torchiarolo e dal D.M. 1444/68.

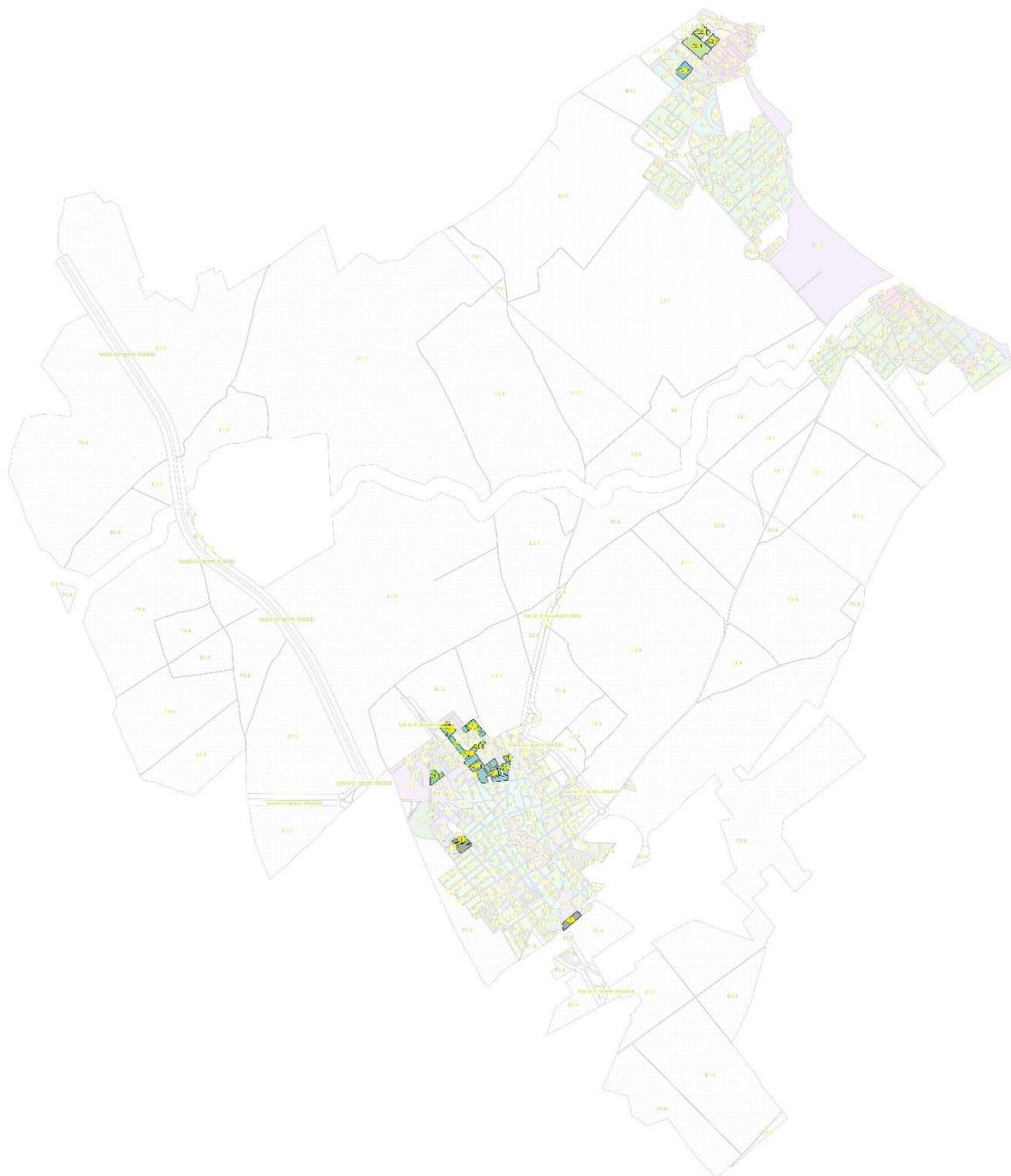
Nel caso di lotti liberi in zone B, derivanti da interventi di demolizione di edifici in area vincolata, gli indici potranno essere trasferiti all'interno delle Zone Territoriali Omogene C, così come meglio descritto all'interno dei successivi paragrafi.

Saranno valutati, in tutti i casi di trasferimento della volumetria, interventi di urbanistica negoziata pubblico-privato, esaminati di volta in volta a seconda dei casi pratici.

Si è previsto di includere esclusivamente gli edifici **esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 36/2023**, ai sensi dell'art.2, comma 4 della L.R. 36/2023;

Valgono i **limiti di applicazione** di cui all'art. 5 della L.R. 36/2023 relativamente alle aree vincolate e assimilabili. Per quanto attiene i vincoli derivanti dalla Pianificazione dell'**Autorità di Bacino** (Piano di Assetto Idrogeologico, Carta idrogeomorfologica, etc) gli interventi ai sensi della L.R. 36/2023 sono ammessi solo se previsti dalle NTA dei Piani attuativi dell'A.D.B.

Zona C.1.1. - C.1.2. - C.1.3. – C.2.1. – C.2.2.



Le zone C includono, allo stato attuale, quelle aree che all'entrata in vigore del PRG vigente costituivano le cosiddette aree di espansione, solo in parte edificate. Solo per alcune di esse sono stati redatti i Piani di Lottizzazione. Per individuare le zone C su cui intervenire con processi di riqualificazione ai sensi della L.R. 36/2023 è stata effettuata una analisi accurata e puntuale del territorio.

Ove il Piano Regolatore Generale prevedeva la redazione di Piani di Lottizzazione non ancora redatti, si è ritenuto di non poter applicare le disposizioni della L.R. 36/2023. In tutti gli altri casi, per quanto attiene gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, valgono tutte le disposizioni contenute all'interno della L.R. 36/2023, inclusa l'applicazione degli incentivi volumetrici (ampliamenti del 20% - ampliamenti del 35% in caso di demolizione/ricostruzione), nel rispetto delle altezze massime, distanze dal

confine, distanze tra fabbricati, così come previsto dalla normativa comunale e sovraordinata.

“Volumetrie di atterraggio”:

Per quanto attiene gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all’art. 3, comma 1, lettera f) del DPR 380/2001, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici ed alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, nell’intento di ridurre progressivamente il degrado, il sottoutilizzo e l’abbandono degli ambiti urbanizzati e contribuire al contenimento del consumo di suolo, all’adattamento ed alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana, sono previsti gli stessi incentivi volumetrici nel caso di delocalizzazione delle volumetrie rinvenienti dalla demolizione di edifici esistenti legittimi o legittimati di cui all’art.5 comma1, lettere g);h),i),j),k)ed l).

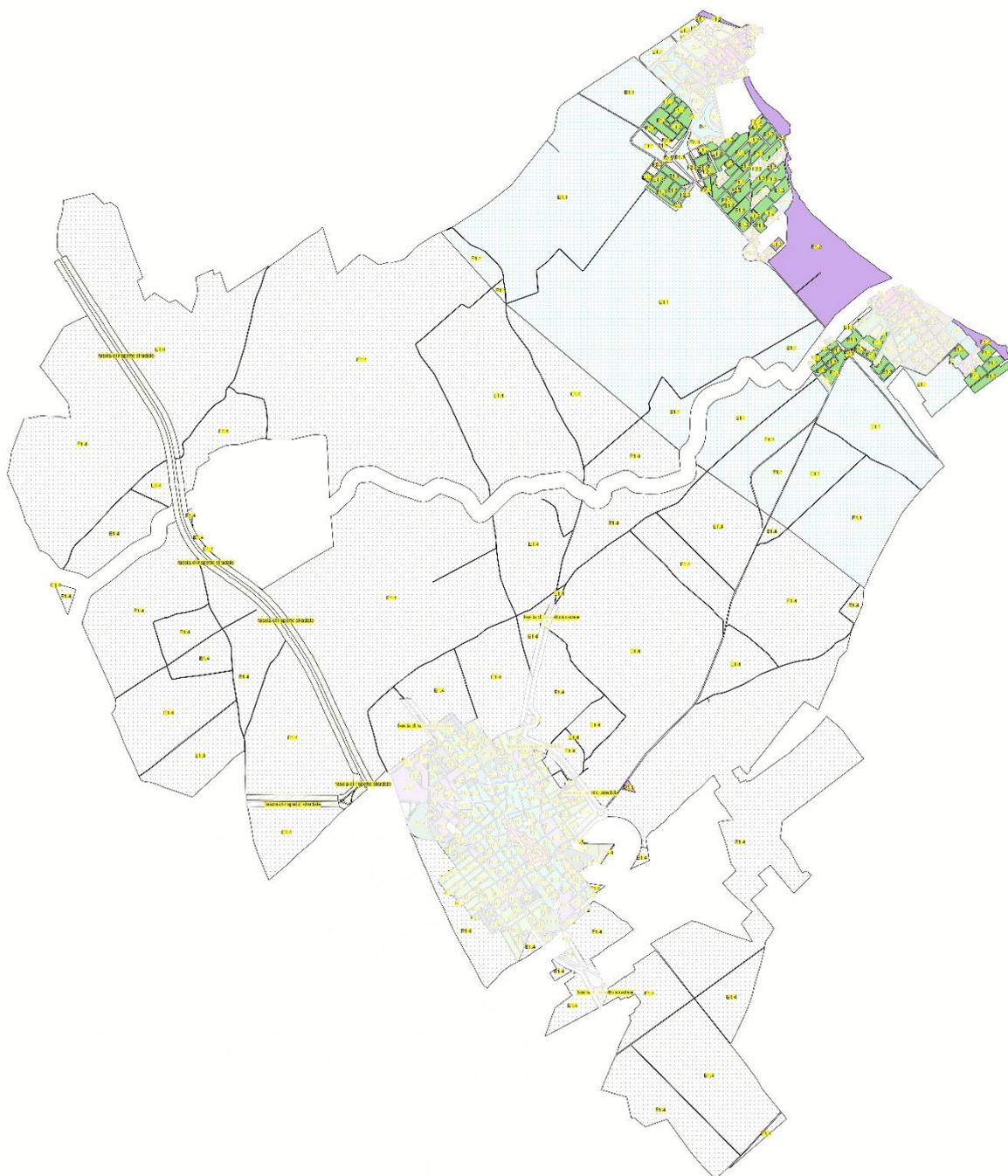
Nelle zone C di Torchiarolo, ad esclusione delle aree ove non sono stati redatti i Piani di Lottizzazione, è stata prevista la possibilità di trasferire le volumetrie derivanti dalla demolizione di edifici siti in aree vincolate di cui all’art.5 comma1 lettere g), h), i), J), k) ed l) della L.R.36/2023, nel rispetto del comma 4 dell’art. 3 della L.R. 36/2023. Le aree libere risultanti dalla demolizione/trasferimento di volumi dovranno essere destinate a spazi pubblici urbani. Le cosiddette “volumetrie di atterraggio” non potranno far aumentare, nelle zone C, la superficie coperta (tali interventi dovranno avvenire in sopraelevazione), nel rispetto dei parametri del D.M. 1444/68 e delle altezze massime, distanze dal confine, distanze tra fabbricati, distanze tra pareti finestrate di cui alle NTA del Comune di Torchiarolo.

Saranno valutati, in tutti i casi di trasferimento della volumetria, interventi di urbanistica negoziata pubblico-privato, esaminati di volta in volta a seconda dei casi pratici.

Si è previsto di includere esclusivamente gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 36/2023, in modo da consentire una rigenerazione di maglie e isolati che in futuro non comprometta l’attuazione dei piani attuativi previsti. Valgono i limiti di applicazione di cui all’art. 5 della L.R. 36/2023 relativamente alle aree vincolate e assimilabili.

Per quanto attiene i vincoli derivanti dalla Pianificazione dell’**Autorità di Bacino** (Piano di Assetto Idrogeologico, Carta idrogeomorfologica, etc) gli interventi ai sensi della L.R. 36/2023 sono ammessi solo se previsti dalle NTA dei Piani attuativi dell’A.D.B.

ZONE E.1.1., E.1.2., E.1.3., E.1.4.



Il PRG del Comune di Torchiariolo individua le seguenti tipologie di zona agricola:

- Zona E.1.1. – Zona Agricola Speciale;
- Zona E.1.2. – Zona Agricola di Salvaguardia Paesistica Ambientale;
- Zona E.1.3. – Zona Agricola Speciale di Risanamento Urbanistico;

- Zona E.1.4. – Zona Agricola;

Per quanto riguarda le zone E, esistono agglomerati che presentano degrado urbanistico ed edilizio; il loro adeguamento consentirebbe una riqualificazione ambientale ed energetica degli immobili tale da valorizzarne la loro identità territoriale consentendo un recupero paesaggistico e la limitazione di consumo del suolo su altre aree. Si potrà usufruire degli incentivi volumetrici della L.R. 36/2023 in zona agricola solo se gli interventi di ampliamento non superano i limiti di densità edilizia di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi di cui alla L.R. 36/2023 saranno ammessi compatibilmente alle prescrizioni delle NTA del Comune di Torchiarolo relative ad ogni zona. Valgono i limiti di applicazione di cui all'art. 5 della L.R. 36/2023 relativamente alle aree vincolate e assimilabili.

Sono escluse dai limiti di applicazione della L.R. 36/2023 le seguenti aree vincolate site in territorio agricolo:

- Area Archeologica di Valesio e fascia di rispetto, così come identificata dalla cartografia del PRG di Torchiarolo e dalla cartografia del PPTR;
- Canale Infocaciucci e fascia di rispetto, così come identificata dalla cartografia del PRG di Torchiarolo e dalla cartografia del PPTR;
- Boschi e fasce di rispetto così come definiti dall'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e dalla cartografia del PPTR;
- Territori costieri così come definiti dall'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e dalla cartografia del PPTR;

Per quanto attiene i vincoli derivanti dalla Pianificazione dell'**Autorità di Bacino** (Piano di Assetto Idrogeologico, Carta idrogeomorfologica, etc) gli interventi ai sensi della L.R. 36/2023 sono ammessi solo se previsti dalle NTA dei Piani attuativi dell'A.D.B.

ZONE D/F



La L.R. 36/2023 prevede la possibilità di intervenire con processi di riqualificazione nelle Zone Territoriali Omogenee D ed F intercluse all'interno delle Zone Territoriali Omogenee B e C. Per individuare le zone D ed F su cui intervenire con processi di riqualificazione ai sensi della L.R. 36/2023 è stata effettuata una analisi accurata e puntale del territorio. Sono state escluse dai limiti di applicazione della legge sia le zone D ed F non intercluse nelle B e C, al margine tra città e campagna, sia quelle zone F per cui il Piano dei Servizi ha stabilito una specifica destinazione in termini di Standard Urbanistico ai sensi del DM 1444/68. Valgono i limiti di applicazione di cui all'art. 5 della L.R. 36/2023 relativamente alle aree vincolate e assimilabili.

Per quanto attiene i vincoli derivanti dalla Pianificazione dell'**Autorità di Bacino** (Piano di Assetto Idrogeologico, Carta idrogeomorfologica, etc) gli interventi ai sensi della L.R. 36/2023 sono ammessi solo se previsti dalle NTA del Piano.

LIMITI DI APPLICAZIONE

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.

Restano fermi i limiti di applicazione previsti dall'art. 5 della L.R. 36/2023:

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, comma 2, sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli edifici:

- a. illegittimamente realizzati, anche parzialmente, ad eccezione di quelli per i quali è rilasciato titolo edilizio in sanatoria, prima della presentazione dell'istanza, e gli edifici che hanno già usufruito degli incentivi previsti nella 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);
- b. 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). In assenza di tale individuazione, sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli edifici la cui epoca di costruzione è **anteriore al 31 dicembre 1950** a meno che, fatto salvo quanto disposto dalla lettera e), per detti immobili l'autorità competente di cui all'articolo 91, comma 2 delle NTA del PPTR, in assenza di un'area tutelata e/o sottoposta a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione ai sensi dell'articolo 38 delle NTA del PPTR, 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;
- 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, oppure all'esito dell'approvazione di un piano di recupero in variante, con gli incentivi di cui all'articolo 2 e la procedura di cui all'articolo 4, commi 1 e 4, della presente legge e dell'articolo 2 bis, comma 1 ter, del d.p.r. 380/2001, anche riferiti a singoli compendi e su istanza del privato proponente, purché compatibile con il regime vincolistico e di tutela previsti dalle disposizioni ambientali, culturali e relativi piani sovraordinati;
- 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
- e. (Valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale);
- f. aventi interesse storico-culturale, tutelati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004;
- g. 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;
- h. ubicati in area sottoposta a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, 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 PPTR;

- i. 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;
- j. 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);
- k. ubicati nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici,
- l. 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);
- m. 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
- n. 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;
- o. ubicati all'interno delle fasce di rispetto per la viabilità, le ferrovie, gli eliporti, gli aeroporti, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione le superfici a standard da cedere devono essere 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.

AREE A PARCHEGGIO – ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo previsto per la monetizzazione delle aree a parcheggio e per il pagamento dei Costi di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione di cui al DPR 380/2001 è quello previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n°2 del 31/01/2012:

- la monetizzazione delle aree a standard sarà commisurata al valore venale delle aree edificabili (aggiornamento al 2023), relativamente alla zona omogenea su cui insiste l'intervento da realizzare, ad eccezione delle zone E, per le quali è obbligatoria la monetizzazione delle aree a standard provvedendo al pagamento di una somma commisurata al valore venale dell'area pari al valore agricolo medio (aggiornamento al 2023)
- in caso di dimostrata impossibilità ad assolvere l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volumetria realizzata in ampliamento e sulla volumetria totale in caso di demolizione e ricostruzione, è ammissibile la monetizzazione della cessione delle aree per parcheggio privato commisurata al valore venale delle aree edificabili stabilito ai fini IMU (aggiornamento al 2023), oltre al costo relativo alla realizzazione delle aree a parcheggio così come determinato in riferimento ai costi medi di esecuzione delle voci di Capitolato di cui al prezzario O.O.P.P. Regione Puglia all'ultimo aggiornamento coincidente con la data di presentazione dell'istanza.

Nel caso in cui, in alternativa alla cessione, il Comune intenda 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.

Torchiarolo, 7 maggio 2024

Il Responsabile dell'AREA V

Arch. Serena Carrieri

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2 DEL 31/01/2012

(AGGIORNATO AL 2023)

Tabelle riportanti i valori venali (in euro al mq) dei terreni edificabili ubicati nel territorio comunale, distinti per aree omogenee

I valori venali dei terreni sono diversificati in funzione della zonizzazione omogenea derivante dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti, ed in riferimento "alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

ZONE OMOGENEE RESIDENZIALI

(valori in E./mq)

Zona B. 1.1.	Zona B.1.2.	Zona B.1.3.	Zona C.1.2	Zona C.1.3	Zona D	Zona F
€ 80,00	€ 75,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 30,00	€ 20,00	€ 7,00

MARINE

Zona B. 2.1.	Zona B.2.2.	Zona C.2.1.	Zona D	ZONA F
€ 80,00	€ 75,00	€ 60,00	€ 20,00	€ 7,00