



# CITTÀ DI MESAGNE

**ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO  
UFFICIO DEL PIANO URBANISTICO GENERALE**



## **LEGGE REGIONALE 30 luglio 2009, n. 14**

modificata ed integrata da L.R. 1 agosto 2011, n. 21 e dalla L.R. 12 dicembre 2011, n. 34

*Mesagne, Febbraio 2012*

## LEGGE REGIONALE 30 luglio 2009, n. 14 e ss.mm.ii.

Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio

La **LEGGE REGIONALE 30 luglio 2009, n. 14 e ss.mm.ii.** recante "Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio" detta le disposizioni regionali attuative del c.d. "Piano casa", giusta intesa tra Stato, regioni ed enti locali del 1.4.2009.

Questa legge, straordinaria e temporanea, come modificata ed integrata dalla **LEGGE REGIONALE 1 agosto 2011, n. 21** e dalla **LEGGE REGIONALE 12 dicembre 2011, n. 34**, trova applicazione fino al **31/12/2012** e disciplina gli interventi di ampliamento (art. 3) e di demolizione e ricostruzione (art. 4), anche in deroga alla pianificazione urbanistica locale, fissandone condizioni e modalità generali (art. 5) e limiti di applicazione (art. 6).

Le disposizioni regionali, nel disciplinare la materia, prevedono la possibilità di intervento del Consiglio Comunale all'art. 6, comma 2, che dispone:

*I comuni, con deliberazione del consiglio comunale da adottare entro il termine di sessanta giorni, a pena di decadenza, dalla entrata in vigore della presente legge, possono disporre motivatamente (termine ridotto dalla L.R. 12 dicembre 2011, n. 34 a giorni quarantacinque dalla data di entrata in vigore della stessa legge):*

*a) l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica;*

*b) la perimetrazione di ambiti territoriali nei quali gli interventi previsti dalla presente legge possono essere subordinati a specifiche limitazioni o prescrizioni, quali, a titolo meramente esemplificativo, particolari limiti di altezza, distanze tra costruzioni, arretramenti dal filo stradale, ampliamenti dei marciapiedi;*

*c) la definizione di parti del territorio comunale nelle quali per gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti;*

*d) l'individuazione di ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P, approvato con del. giunta reg. 1748/2000, nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), nei quali consentire, su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge, purché gli stessi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla presente legge, utilizzando sia per le parti strutturali sia per le finiture materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi, obbligatoriamente e puntualmente definiti da apposito regolamento approvato dal consiglio comunale entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.*

e su proposta dell'Assessore competente, con l'obiettivo di ampliare il più possibile il campo di applicazione della legge e al fine di realizzare gli obiettivi di rilancio dell'economia che la normativa nazionale si propone, il Servizio Urbanistica ha provveduto ad elaborare un'articolata proposta tecnica che contempera le predette esigenze con quelle di tutela del patrimonio edilizio ed ha inoltre disciplinato la possibilità di compensazione delle aree per standard urbanistici (art. 5, comma 3, lett. b) e delle aree a parcheggio (art. 5, comma 4).

In ordine a quanto sopra con **DELIBERAZIONE N. 4 del 28 gennaio 2012** il **CONSIGLIO COMUNALE** ha deliberato quanto segue:

**1. A)** L'esercizio delle prerogative di cui all'art. 6 comma 2 della L. R. 30 luglio 2009, n. 14 e ss.mm.ii. è disciplinato come segue:

**a)** **l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge** in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica, è normata in base a quanto disposto dal comma 1 dell'art. 6 della L.r. n.14/2009 e ss.mm.ii., e cioè:

*1. Non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4:*

*a) all'interno delle zone territoriali omogenee A) di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 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;*

*b) nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;*

*c) sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;*

*d) sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);*

*e) sugli immobili 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) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63;*

*g) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con deliberazione della Giunta regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748;*

*h) nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale - ZPS -), ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997, n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;*

*i) 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) 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) 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",*

ed a tali ambiti di esclusione vanno aggiunte le seguenti aree di P.R.G.:

■ Ambiti di tutela specifica individuati e normati dall'Art. 31 - Zone A.2.: Ambiti di Tutela Specifica – e dagli articoli di cui al Titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

■ Zone destinate ad Attività Produttive individuati e normati dagli Artt. 58,59,60,61 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

**b) non è prevista una ulteriore perimetrazione di ambiti territoriali nei quali gli interventi previsti dalla L.R. 14/2009 sono subordinati a specifiche limitazioni o prescrizioni;**

**c) la definizione di parti del territorio comunale nelle quali, per gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii., possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti è regolamentata come segue:**

1) Per gli **interventi di ampliamento di cui all'art. 3** della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii. e per gli **interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 4** della stessa, **è ammessa la deroga alle altezze massime** fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dalla strumentazione urbanistica di dettaglio, **solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche**, così come previsto dall'art. 8 del DM 1444/1968 e dell'art. 9 ultimo comma. Tale deroga è ammessa, limitatamente ad un ulteriore piano di altezza massima pari a mt. 3, solo ed esclusivamente per gli immobili ricompresi nelle **Zone Omogenee B** e fermo restando il rispetto delle distanze minime e del rapporto H/L prescritti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e da leggi sovraordinate, nonché della normativa antisismica.

2) Per gli **interventi di cui all'art. 4** della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii., **è ammessa la deroga alle altezze massime**, oltre che nel rispetto di quanto previsto al punto precedenti, a condizione che il nuovo intervento raggiunga **almeno il punteggio 3** nello strumento di valutazione previsto dalla **L.R. 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile)**, e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.”.

## 2. A) Monetizzazione delle aree a standard di cui al D.M. 1444/1968.

In ordine a quanto previsto dall'art. 5, comma 3, lett. b) è **ammessa la monetizzazione delle aree a standard di cui al D.M. 1444/1968** (nella misura di 18 mq ogni 100 mc di incremento volumetrico realizzato) sia per gli interventi di **“ampliamento”** (di cui agli art. 3 della L.R. 14/09 e ss.mm.ii.) che di **“demolizione e ricostruzione”** (di cui agli art. 4 della L.R. 14/09 e ss.mm.ii.), **stabilendo quale costo unitario di monetizzazione delle aree quello utilizzato ai fini dell'applicazione della imposta ICI sulle aree fabbricabili riferita alla zona omogenea ove ricade l'intervento**, maggiorato di un importo per Spese tecniche, frazionamenti, atti notarili, IVA etc pari a €/mq 10,00.

La monetizzazione delle aree a standard, nel caso di dimostrata indisponibilità di aree idonee ad assolvere l'obbligo della cessione, consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree. La L.R. 30 Luglio 2009, n. 14, (“Piano Casa”) all'art. 5 comma 3 lettera b) dispone che la formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 è subordinato “alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto.

Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”. Tali aree dovranno essere reperite in ambito urbano, e dunque, per le zone di P.R.G. diverse dalle zone B (con strumento attuativo), tenuto conto che nelle zone B1 e B3 i suoli sono difficilmente reperibili, riporteremo il valore del corrispettivo alla media dei valori delle zone B2, B4 e B5a, mentre per le zone B1 e B3 saranno riportati ai valori delle B2.

	<b>DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE ZONE</b>	<b>Valore dell'area riferito alla Zona Omogenea [€/mq]</b>	<b>Costo area più Spese tecniche [€/mq]</b>	<b>Costo monetizzazione aree [€/mq]</b>
1	Zona A	100		
	Zona di completamento B1 - Zone di Piano Particolareggiato	175	130+10	<b>140</b>
	Zona B3: di completamento terziario-direzionale			
	Zone B2	130	130+10	<b>140</b>
2	Zone C con Strumento Urbanistico Attuativo Approvato	75	75+10	<b>85</b>
3	Zona B4 estensiva a ville	30	30+10	<b>40</b>
4	Zona B5 di recupero urbanistico - Zone D con Piano Attuativo	20	20+10	<b>30</b>
5	Zone C di Espansione senza Strumento Attuativo Approvato - Zone F	20	(130+30+20)/3+10	<b>70</b>
6	Zone vincolate dal P.R.G. ad aree per standards e/o di uso pubblico - Zone D senza Piano Attuativo	5		
	Zona Agricola E	-	(130+30+20)/3+10	<b>70</b>

## 2. B) Monetizzazione delle aree per parcheggi pertinenziali.

In ordine a quanto previsto dall'art. 5, comma 4), nel caso di interventi di “**ampliamento**” (di cui agli art. 3 della L.R. 14/09 e ss.mm.ii.), qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere all'obbligo del reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> della volumetria realizzata (art. 5 comma 3, lettera c), **è ammessa la monetizzazione delle aree per parcheggi pertinenziali** mediante il versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

La monetizzazione delle aree di parcheggio consiste nella corresponsione al Comune dell'importo costituito dalla somma del costo delle aree, per il quale si assumerà quale costo unitario quello utilizzato ai fini dell'applicazione della imposta ICI sulle aree fabbricabili, riferita alla zona omogenea ove ricade l'intervento maggiorato di un importo per Spese tecniche, frazionamenti, atti notarili, IVA etc pari a **€/mq 10,00**, e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera, per il quale è stato stimato un Costo medio base per la realizzazione di parcheggio scoperto pari a **€/mq 35,00** (Determinato in base ai prezzi LISTINO OO.PP. PUGLIA (Art. 13 - L.R. n. 13/2001 - Listino regionale dei prezzi delle opere pubbliche - Aggiornamento 2010).

Tali aree dovranno essere reperite in ambito urbano, e dunque, per le zone di P.R.G. diverse dalle zone B (con strumento attuativo), tenuto conto che nelle zone B1 e B3 tali aree sono difficilmente reperibili, riporteremo il valore del corrispettivo alla media dei valori delle zone B2, B4 e B5a, mentre per le zone B1 e B3 saranno riportati ai valori delle B2.

La monetizzazione delle aree di parcheggio è da considerarsi sostitutivo dell'obbligo di reperimento delle aree a parcheggio privato o privato di uso pubblico secondo le norme vigenti e le somme derivanti dalla monetizzazione dovranno affluire in un apposito capitolo di bilancio finalizzato alla realizzazione dei parcheggi da parte del comune.

	DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE ZONE	Valore dell'area riferito alla Zona Omogenea [€/mq]	Costo area + spese per la realizzazione di parcheggio scoperto + Spese tecniche [€/mq]	Costo monetizzazione aree a parcheggio [€/mq]
1	Zona A	100		
	Zona di completamento B1 - Zone di Piano Particolareggiato	175	130+10+35	175
	Zona B3: di completamento terziario-direzionale			
	Zone B2	130	130+10+35	175
2	Zone C con Strumento Urbanistico Attuativo Approvato	75	75+10+35	120
3	Zona B4 estensiva a ville	30	30+10+35	75
4	Zona B5 di recupero urbanistico - Zone D con Piano Attuativo	20	20+10+35	65
5	Zone C di Espansione senza Strumento Attuativo Approvato - Zone F	20	(130+30+20)/3+10+35	105
6	Zone vincolate dal P.R.G. ad aree per standards e/o di uso pubblico - Zone D senza Piano Attuativo	5		
	Zona Agricola E	-	(130+30+20)/3+10+35	105

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

### 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”

[Download versione PDF del Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.119](#)

### LEGGE REGIONALE 1 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”.

[Download versione PDF del Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.121](#)

### LEGGE REGIONALE 12 DICEMBRE 2011, N. 34

“Modifica 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), come modificata dalla legge regionale 1 agosto 2011, n. 21”

[Download versione PDF del Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.195](#)

### DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 4 DEL 28 GENNAIO 2012

## CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI E DELLE AREE A PARCHEGGIO

Gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della legge sono soggetti:

1. al reperimento e cessione gratuita al Comune delle aree a standard in misura corrispondente all’aumento volumetrico previsto;
2. al reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq/10 mc della volumetria in ampliamento realizzata.

Gli standard da cedere vanno determinati in ragione minima di 18 mq/abitante insediabile e detto **Va** l’aumento volumetrico risulterà:

$$\text{STANDARD} = [ (Va \times 18 \text{ mq/ab}) : 100 ] \text{ mq}$$

mentre per quanto attiene ai parcheggi pertinenziali, risulterà:

$$\text{PARCHEGGI} = [ Va : 10 ] \text{ mq}$$