



Programma del percorso formativo

martedì
20
2022
settembre

Le valutazioni ambientali: da adempimento formale a supporto per il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale dell'Agenda 2030

Ore 16:30 - 19:30 - presso la Sala Consiliare del Comune

Prof. Gabriele Bollini – Professore di 'Progettazione e pianificazione sostenibile' - Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia

Dott.ssa Antonietta Riccio – Regione Puglia – Dirigente Sezione Autorizzazioni Ambientali

Ing. Antonia Di Giuro - Vicepresidente dell'Ordine degli Ingegneri di Bari *

martedì
27
2022
settembre

La perequazione urbanistica per migliorare la qualità urbana e assicurare equità fra proprietari degli immobili

Ore 16:30 - 19:30 - presso la Sala Consiliare del Comune

Prof. Stefano Stanghellini – Università IUAV Venezia

Ing. Francesca Pace – Regione Puglia – Dirigente Sezione Urbanistica

Rappresentante del Collegio Provinciale dei Geometri di Bari *

lunedì
03
2022
ottobre

Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico: dall'approccio vincolistico a un orientamento progettuale e strategico

Ore 16:30 - 19:30 - presso la Sala Consiliare del Comune

Prof. Massimo Carta – Università di Firenze

Arch. Vincenzo Lasorella – Regione Puglia, Dirigente Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

Arch. Giovanna Cacudi – MIC - Soprintendente Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari

Arch. Maria Cornacchia - Consigliera dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Bari, delegata alle "Politiche Urbane e Territoriali" *

* Agli Architetti saranno riconosciuti 3CFP per ogni incontro

Ai Geometri saranno riconosciuti 4CFP per ogni incontro



Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Bari



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Bari

OIBA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di Bari



Processo partecipativo per la redazione del PUG



REGIONE
PUGLIA



Comune di
Mola di Bari
Assessorato alla
Pianificazione

con il sostegno della L.R. 28/2017 "Legge sulla Partecipazione"

**Perequazione urbanistica:
legislazione e
applicazione regionale**
ing. Francesca Pace

DRAG PARTE IV – IL PIANO URBANISTICO GENERALE

PERCORSO DI FORMAZIONE DEL PUG (LR 20/2001)

- Dopo l'adozione del DPP, raccolte le osservazioni di cui all'art. 11 della L.R. 20/2001, **la costruzione del PUG dovrà comportare:**
- il **completamento del sistema delle conoscenze e l'affinamento dei quadri interpretativi** costruiti nel DPP e la loro integrazione anche a seguito delle osservazioni e di ulteriori momenti di partecipazione;
- **la articolazione dei contenuti progettuali in “previsioni strutturali” e “previsioni programmatiche”**, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 20/2001, in stretta relazione con le conoscenze acquisite e i quadri interpretativi elaborati;
- il **completamento del Rapporto Ambientale**, previsto nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica, redatto secondo l'indice concordato nella prima conferenza di copianificazione (scoping) e sulla base delle informazioni acquisite nelle fasi di cui ai punti precedenti.

DRAG PARTE IV – IL PIANO URBANISTICO GENERALE

- la **parte strutturale** perseguirà gli obiettivi della salvaguardia e valorizzazione delle invariante strutturali del territorio, così come definite nei quadri interpretativi maggiormente precisati, grazie agli esiti di ulteriori momenti di partecipazione rispetto a quelli maturati nel DPP; indicherà le grandi scelte di assetto di medio-lungo periodo costruite a partire dai contesti territoriali individuati; detterà indirizzi e direttive per le previsioni programmatiche e per la pianificazione attuativa.
- la **parte programmatica** conterrà gli obiettivi specifici e la disciplina delle trasformazioni territoriali e di gestione delle trasformazioni diffuse. In questa parte si indicheranno gli interventi coerenti con il livello strutturale e realisticamente realizzabili nel breve-medio periodo, in relazione ad attori e risorse disponibili e/o mobilitabili, da raccordarsi con la programmazione finanziaria comunale, e in particolare con le previsioni del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

PUG - PARTE STRUTTURALE (PUG/S)

L'art. 9 comma 2 della L.R. 20/01 definisce le previsioni strutturali del PUG:

“2. Le previsioni strutturali:

- a) identificano le linee fondamentali dell'assetto dell'intero territorio comunale, derivanti dalla ricognizione della realtà socio-economica, dell'identità ambientale, storica e culturale dell'insediamento, anche con riguardo alle aree da valorizzare e da tutelare per i loro particolari aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi;*
- b) determinano le direttrici di sviluppo dell'insediamento nel territorio comunale, del sistema delle reti infrastrutturali e delle connessioni con i sistemi urbani contermini.”*

PUG - PARTE STRUTTURALE (PUG/S)

Le **Previsioni strutturali** quindi definiscono:

- le articolazioni e i perimetri delle invarianti strutturali di tipo paesistico-ambientale;
- le articolazioni e i perimetri dei contesti urbani e rurali e, tra questi, delle invarianti strutturali di tipo storico-culturale;
- le articolazioni e i perimetri delle invarianti strutturali di tipo infrastrutturale esistenti;
- la localizzazione di massima, comprensiva dei relativi ambiti di salvaguardia (le cosiddette fasce di rispetto o di protezione), delle invarianti infrastrutturali di progetto, delle quali il PUG/P e i PUE definiranno la localizzazione precisa, stabilendone la disciplina urbanistica.

Mentre per le invarianti paesistico-ambientali e storico-culturali soggette o da assoggettare a tutela il PUG/S **disciplina i modi di conservazione e riqualificazione**, in relazione **alle invarianti infrastrutturali e ai contesti territoriali**, il PUG/S detta **“indirizzi e direttive”**.

Questi ultimi non sono immediatamente conformativi della proprietà (ovvero non comportano l'apposizione di vincoli urbanistici e non zonizzano), **e devono essere rispettati nella parte programmatica (PUG/P) e nei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)**. Pertanto tali indirizzi e direttive del PUG/S sono tradotti in norme operative dal PUG/P.

PUG - PARTE STRUTTURALE (PUG/S)

A partire dalle conoscenze acquisite e dai quadri interpretativi elaborati, dagli obiettivi e criteri progettuali definiti nel DPP, il PUG - parte strutturale

1. **disciplina e individua specifiche e coerenti politiche e modalità di salvaguardia, uso e valorizzazione per le **invarianti strutturali**, che includono:**
 - a) **gli elementi costitutivi del sistema storico-culturale e paesistico-ambientale soggetti o da assoggettare a tutela.** Giova sottolineare che i **cosiddetti vincoli ricognitivi** associati alle invarianti strutturali, discendendo dal riconoscimento di caratteristiche intrinseche dei territori che richiedono specifiche limitazioni d'uso e trasformazione, non sono soggetti a indennizzo né a decadenza

 - b) **gli elementi costitutivi del sistema dell'armatura infrastrutturale di interesse sovralocale**, ovvero le principali infrastrutture lineari e puntuali per la mobilità, gli impianti necessari per garantire la qualità igienico sanitaria e l'efficienza degli insediamenti, le attrezzature per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, i nodi ad elevata specializzazione funzionale che concentrano funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione di interesse sovralocale, definiti come invarianti strutturali nei quadri interpretativi e integrati dalle previsioni progettuali.

.....

PUG - PARTE STRUTTURALE (PUG/S)

A partire dalle conoscenze acquisite e dai quadri interpretativi elaborati, dagli obiettivi e criteri progettuali definiti nel DPP, il PUG - parte strutturale:

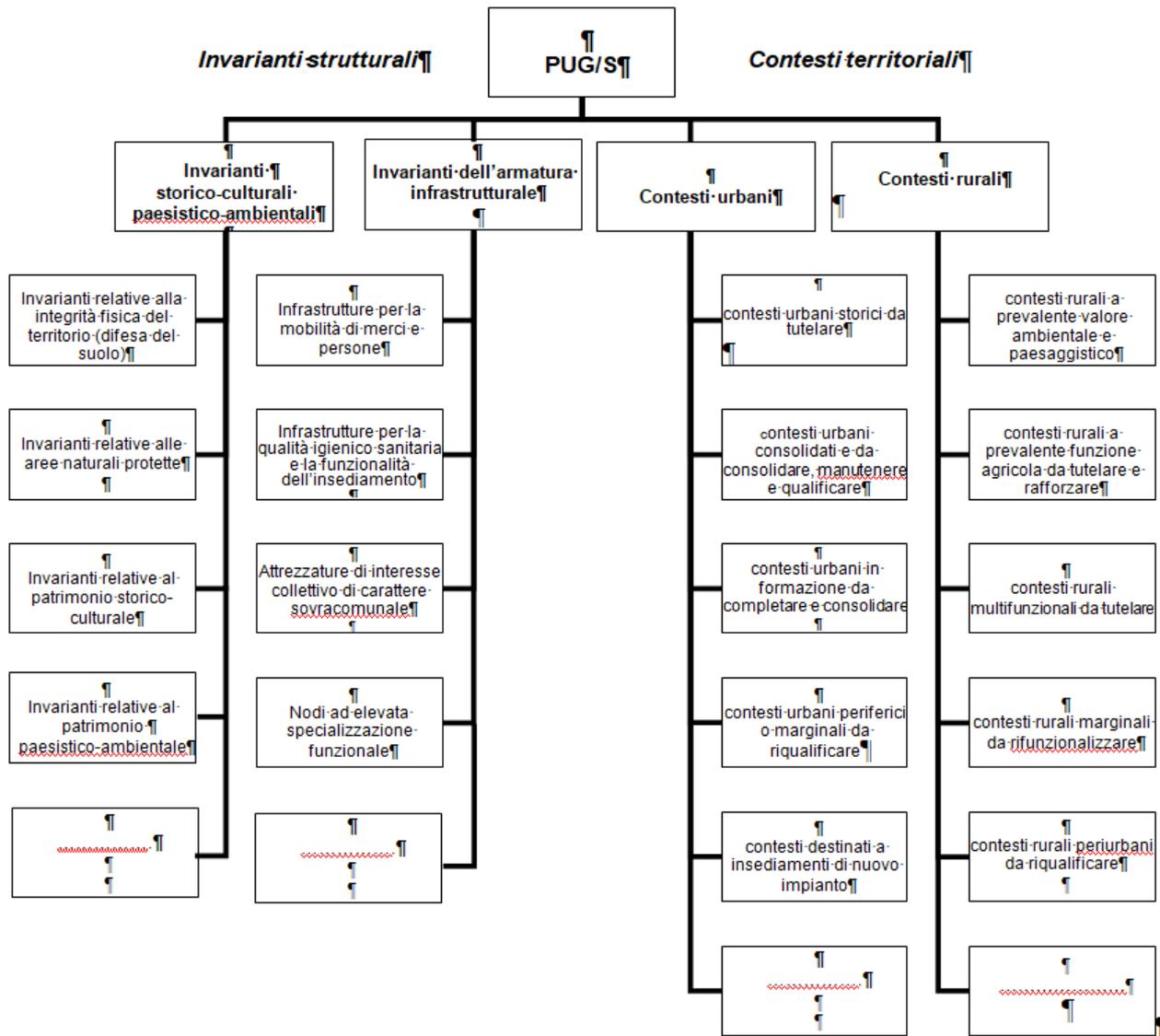
2. individua specifiche e coerenti politiche di salvaguardia e valorizzazione per ciascuno dei **“contesti territoriali”** delineati nel DPP e ulteriormente precisati e approfonditi nel PUG

- E' compito del PUG – parte strutturale, in funzione delle specificità locali e delle caratteristiche dei contesti, **stabilire il livello di dettaglio e le modalità applicative di indirizzi e direttive per il PUG/P, nonché individuare quei contesti**, oltre quelli significativi per caratteri ambientali, paesaggistici e culturali, **necessitano di una disciplina di tutela**
- Come già sottolineato, **i contesti territoriali non corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al DI 1444/68, essendo queste ultime identificate esclusivamente in base alla funzione e al grado di completamento dell'edificato.**
- Coerentemente con quanto elaborato nei quadri interpretativi, i contesti territoriali possono essere articolati in **un numero più o meno elevato di “contesti urbani” e “contesti rurali”**, ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione delle direttive e degli indirizzi del PTCP, del PUTT/P e di altri piani e norme a rilevanza territoriale.

PUG - PARTE STRUTTURALE (PUG/S)

A partire dalle conoscenze acquisite e dai quadri interpretativi elaborati, dagli obiettivi e criteri progettuali definiti nel DPP, il PUG - parte strutturale detterà inoltre:

- 3. indirizzi e criteri di elaborazione per le pianificazioni specialistiche comunali** (piano delle coste, piano dei servizi, piano urbano del traffico e dei parcheggi, piano per la mobilità ciclistica, piano per l'inquinamento luminoso, al piano di disinquinamento acustico, piano regolatore per l'installazione di impianti eolici ecc.);
- 4. Indirizzi e criteri per l'applicazione del principio della perequazione.** È utile ricordare che dal punto di vista metodologico la perequazione urbanistica comporta essenzialmente le seguenti attività:
 - classificazione delle aree suscettibili di trasformazione urbanistica in categorie caratterizzate da simili condizioni di fatto e di diritto;
 - attribuzione di diritti edificatori di pari entità (plafond perequativo) a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico;
 - **definizione di diritti edificatori unitari che, tenendo nella dovuta considerazione le condizioni di mercato e le convenienze dei proprietari alla trasformazione, siano fissati in misura tale da concentrare le trasformazioni private su una parte limitata delle superfici del comparto e prevedere la cessione al Comune delle aree residue, in eccedenza rispetto alla cessione delle dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ai fini dell'utilizzazione delle stesse sia per recuperare deficit di aree per servizi collettivi sia per realizzare edilizia sociale, prevedendo comunque, anche per quest'ultima, le dotazioni minime di standard per la residenza.**
- 5. Definizione della capacità insediativa complessiva del PUG – parte strutturale e criteri per il dimensionamento del PUG – parte programmatica.**



PUG - PARTE PROGRAMMATICA (PUG/P)

- **L'art. 9 comma 3 della L.R. 20/01** definisce le previsioni programmatiche del PUG.
- **3. *Le previsioni programmatiche:***
- **a) *definiscono, in coerenza con il dimensionamento dei fabbisogni nei settori residenziale, produttivo e infrastrutturale, le localizzazioni delle aree da ricomprendere in PUE, stabilendo quali siano le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;***
- **b) *disciplinano le trasformazioni fisiche e funzionali consentite nelle aree non sottoposte alla previa redazione di PUE.***

PUG - PARTE PROGRAMMATICA (PUG/P)

- Per un verso, le varianti alle previsioni programmatiche non richiedono la partecipazione al procedimento da parte della Regione;
- per altro verso, le previsioni strutturali dovranno offrire un quadro di “compatibilità” entro il quale effettuare le scelte programmatiche;
- entrambi i fattori consentiranno di accelerare e “sdrammatizzare” eventuali modifiche o varianti alle previsioni programmatiche, in modo tale da ancorare il governo locale dei processi di trasformazione del territorio alle effettive esigenze della collettività nel contesto della sostenibilità e delle linee fondamentali di assetto del territorio definite dal PUG/S.

PUG - PARTE PROGRAMMATICA (PUG/P)

Pertanto il PUG/P dovrà definire quanto segue

a) previsioni di trasformazione tramite PUE (lett. a art.9 LR 20/2001)

- **Arco temporale di validità.** Sarebbe preferibile assumere come periodo quello coincidente con i termini di decadenza degli eventuali vincoli preordinati all'esproprio, ossia cinque anni e cmq si lascia alle amministrazioni comunali la facoltà di prevedere un periodo più lungo di validità delle previsioni del PUG/P, comunque non superiore a dieci anni. In quest'ultimo caso occorrerà prevedere, strumenti atti ad evitare il ricorso alle procedure espropriative per le aree destinate a servizi, prevedendo ad esempio l'attuazione del principio della perequazione, parziale o generalizzata, o un Piano dei Servizi con validità quinquennale e da aggiornarsi ogni cinque anni. In ogni caso, il dimensionamento della parte programmatica dovrà essere coerente con l'arco temporale di validità previsto;
- **Raccordo fra previsioni e concrete capacità operative locali,** pubbliche e private.
- Le prime sono individuabili nel bilancio pluriennale comunale, nel programma triennale delle opere pubbliche e in altri strumenti di programmazione della spesa previsti da leggi statali e regionali;
- le seconde sono stimabili sulla base sia di un'analisi storica della capacità operativa locale in termini di realizzazioni nei vari settori, sia delle risultanze dell'interazione sociale attivata nel processo di pianificazione, che, come già detto, è anche volta a raccogliere in modo trasparente le istanze di intervento degli operatori privati, profit e no-profit, a garanzia della effettiva realizzabilità delle previsioni del piano. Naturalmente, dette istanze dovranno essere vagliate in relazione ai criteri per il dimensionamento del PUG – parte programmatica individuati nel PUG – parte strutturale e alle relative politiche di salvaguardia e valorizzazione delle invarianti strutturali, ossia beni depositari di valori di interesse collettivo e di opportunità per lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale.
- Tale raccordo tra risorse e programmazioni economiche e finanziarie, pubbliche e private, sarà dimostrato in un'apposita **valutazione preventiva della fattibilità economica delle previsioni di piano, più o meno dettagliata in funzione della minore o maggiore durata delle previsioni programmatiche.**

PUG - PARTE PROGRAMMATICA (PUG/P)

- Pertanto il PUG/P dovrà definire quanto segue.
- b) Previsioni di trasformazioni fisiche e funzionali consentite nelle aree non sottoposte alla previa redazione di PUE. (lett.b art.9 LR 20/2001)**
- **Disciplina per le trasformazioni diffuse** nei contesti ove non è prevista la redazione di un PUE, a partire dagli indirizzi dettati nel PUG/S; tale disciplina avrà durata a tempo indeterminato;
- **Modalità attuative** delle previsioni contenute nel PUG/P, nell'ambito delle seguenti possibilità:
 - attuazione diretta;
 - attuazione diretta condizionata alla cessione di aree per completare le urbanizzazioni primarie e secondarie o alla loro diretta realizzazione, ad esempio per i contesti in formazione da completare e consolidare, sulla base della disciplina del PUG/P (o del PUG/S, se in esso contenuta).

PUG - PARTE PROGRAMMATICA (PUG/P)

- Pertanto il PUG/P dovrà definire quanto segue.

c) PUE di carattere settoriale o tematico

- devono essere redatti nell'arco di validità dei vincoli urbanistici; tra questi, va privilegiata la redazione **del Piano dei Servizi**, con validità quinquennale e da aggiornarsi ogni cinque anni, sulla base delle domande sociali e dell'offerta di servizi realizzata;
- occorre rammentare che **l'art. 15, comma 5, della L.R. 20/2001 prevede la possibilità di affidare ai proprietari la realizzazione degli interventi riservati dalla pianificazione comunale all'iniziativa pubblica**: in proposito va precisato che si tratta di una scelta discrezionale del Comune (esperibile anche dopo l'entrata in vigore dei presenti "indirizzi") che va commisurata all'effettivo perseguimento dell'interesse pubblico alla luce delle risorse pubbliche disponibili ma anche in relazione alla capacità dell'intervento privato di rispondere concretamente ed effettivamente alle esigenze della comunità perseguite dalla previsione di piano.

PUG - PARTE PROGRAMMATICA (PUG/P)

- *Pertanto il PUG/P dovrà definire quanto segue.*

d) I comparti urbanistici o altri meccanismi che consentano l'applicazione del principio della perequazione introdotto dall'art. 2 della L.R. 20/2001 e di quanto indicato nell'art. 14 della medesima legge;

a questo scopo il PUG/P può suddividere il territorio comunale in “distretti perequativi”, individuati in base allo stato di fatto ed allo stato di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico; per ciascun distretto il PUG/P attribuisce un indice di utilizzazione territoriale diverso, a partire da dette differenti condizioni;

qualora quest'ultimo metodo perequativo non sia realizzabile per ragioni legate alla struttura proprietaria o a resistenze culturali, sarebbe comunque opportuno privilegiare l'attuazione mediante PUE di iniziativa privata con realizzazione delle urbanizzazione e dei servizi a totale carico dei privati; in caso contrario la dimostrazione della disponibilità delle risorse finanziarie per la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici e/o dei modi e strumenti per provvedervi, che dovrebbe comunque caratterizzare le previsioni programmatiche del PUG, assume ancora maggiore rilevanza;

PUG - PARTE PROGRAMMATICA (PUG/P)

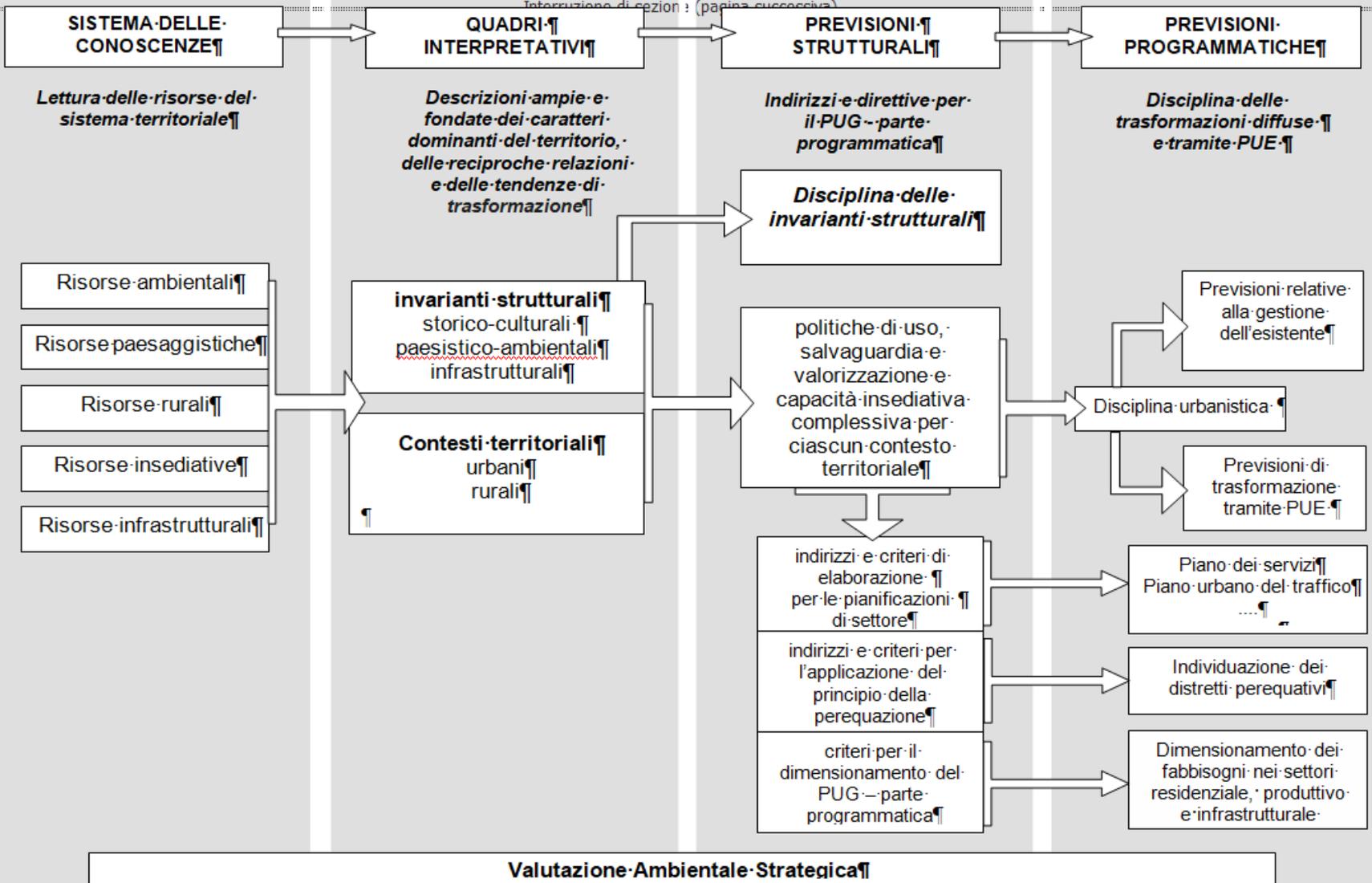
- *Pertanto il PUG/P dovrà definire quanto segue.*

d) Gli interventi da realizzarsi sulle invarianti strutturali, stabilendone le priorità in coerenza con la programmazione comunale e le risorse utilizzabili.

La disciplina urbanistica costruita nel PUG/P, in coerenza con le disposizioni strutturali stabilite dal PUG/S, **dovrà comunque essere finalizzata al contenimento del consumo di suolo, al risparmio energetico e all'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili, alla riduzione dell'inquinamento acustico e luminoso, all'aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale** degli insediamenti urbani, all'abbattimento delle barriere architettoniche, allo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile.

- **Il PUG/P assume efficacia conformativa della proprietà per tutte le parti in esso comprese; le previsioni che comportano esproprio non attuate entro il periodo di tempo previsto dal PUG/P decadono e per essere reiterate devono essere approvate tramite le procedure di variante di cui all'art. 12, comma 2, della L.R. 20/01.**

Interruzione di sezione: (pagina successiva)



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”.

TITOLO I Disposizioni in materia di riduzione del consumo del suolo

Art. 1 Finalità

1. La presente legge detta disposizioni in materia di pianificazione e trasformazioni urbanistiche al fine di conseguire obiettivi di contenimento del consumo di suolo, mitigazione e compensazione degli impatti ambientali, tutela del paesaggio e della bellezza dei contesti urbani storicizzati, miglioramento della qualità urbana.
2. A tal fine disciplina le modalità di applicazione, nell'ambito della redazione e attuazione dei piani urbanistici comunali, della **perequazione, della compensazione urbanistica e di misure premiali.**

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”.

Art. 2 Perequazione urbanistica

1. Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale perseguono la **perequazione urbanistica intesa come l'insieme delle tecniche e delle modalità di attuazione delle trasformazioni degli ambiti ivi previsti, mediante attribuzione e cessione di quantità edificatorie, finalizzate a realizzare un'equa distribuzione dei costi e dei benefici determinati dalla pianificazione e ad assicurare al comune le aree destinate a dotazioni territoriali e a infrastrutture, in alternativa al ricorso a procedure espropriative.**
2. La perequazione urbanistica è finalizzata a:
 - a) evitare la disparità di trattamento tra proprietà immobiliari;
 - b) garantire l'indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte di piano;
 - c) assicurare la realizzazione delle urbanizzazioni, dei servizi pubblici e sociali, della viabilità, del verde e dell'edilizia residenziale sociale;
 - d) promuovere lo sviluppo armonico della pianificazione con riferimento alla qualità ambientale, urbana, architettonica e paesaggistica.
3. La perequazione si realizza, nell'ambito delle previsioni del Piano urbanistico generale (PUG), **con la definizione di un indice di edificabilità territoriale da applicare in ambiti di trasformazione specificatamente individuati, anche con il ricorso all'istituto del comparto edificatorio.**
4. Agli ambiti di cui al comma 3 è assegnato un indice di edificabilità territoriale unico in presenza di caratteristiche omogenee o differenziato sulla base della classificazione delle aree in essi ricomprese. Detto indice è riferito alla capacità edificatoria complessivamente attribuita a prescindere dalla edificabilità e dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Nella classificazione delle aree e nell'attribuzione degli indici si tiene conto del loro stato di fatto e di diritto, delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, dell'edificato eventualmente esistente e del livello di infrastrutturazione

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”.

Art. 3 Compensazione urbanistica

1. In presenza di **vincoli preordinati all'espropriazione** o della loro reiterazione, gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale possono definire misure finalizzate a compensare, **in alternativa all'indennità**, i proprietari di aree o di beni immobili che il comune intende acquisire per la realizzazione di opere pubbliche. Tali misure consistono:

- a) nell'attribuzione di quantità edificatorie da utilizzare secondo le previsioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale;
- b) nel riconoscimento di modifiche delle destinazioni d'uso di aree o immobili esistenti;
- c) in trasferimenti o permutate di aree.

2. Per l'attuazione della **compensazione gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale individuano i beni immobili da espropriare, definiscono un indice per la esatta determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi e indicano gli ambiti di trasformazione o i comparti nei quali possono essere utilizzate.**

3. **La compensazione urbanistica non opera nell'ipotesi di apposizione di vincoli conformativi, in presenza dei quali può trovare applicazione lo strumento della perequazione urbanistica.**

4. Il comune, nell'ambito del Programma triennale dei lavori pubblici, può prevedere la realizzazione di opere pubbliche stabilendo, in alternativa al corrispettivo in denaro e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici, il riconoscimento in favore dell'appaltatore di quantità edificatorie equivalenti al valore dell'intervento da realizzare così come determinato in sede di aggiudicazione. Gli strumenti urbanistici comunali individuano gli ambiti di trasformazione o i comparti nei quali dette quantità edificatorie possono essere utilizzate.

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”.

Art. 4 Misure premiali

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 1° agosto 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.**

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”.

Art. 5 Strumenti di piano

Richiama i contenuti della LR 20/2001 “Norme generali di governo e uso del territorio” con particolare riferimento alla differenziazione fra PUG/S e PUG/P

Art. 6 limiti territoriali di applicazione

Esclude che le quantità edificatorie riconosciute a titolo di misure premiali o compensazione siano utilizzabili nelle zone territoriali omogenee E), di cui all’articolo 2 del d.m. 1444/1968.

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

Art. 7 Circolazione delle quantità edificatorie

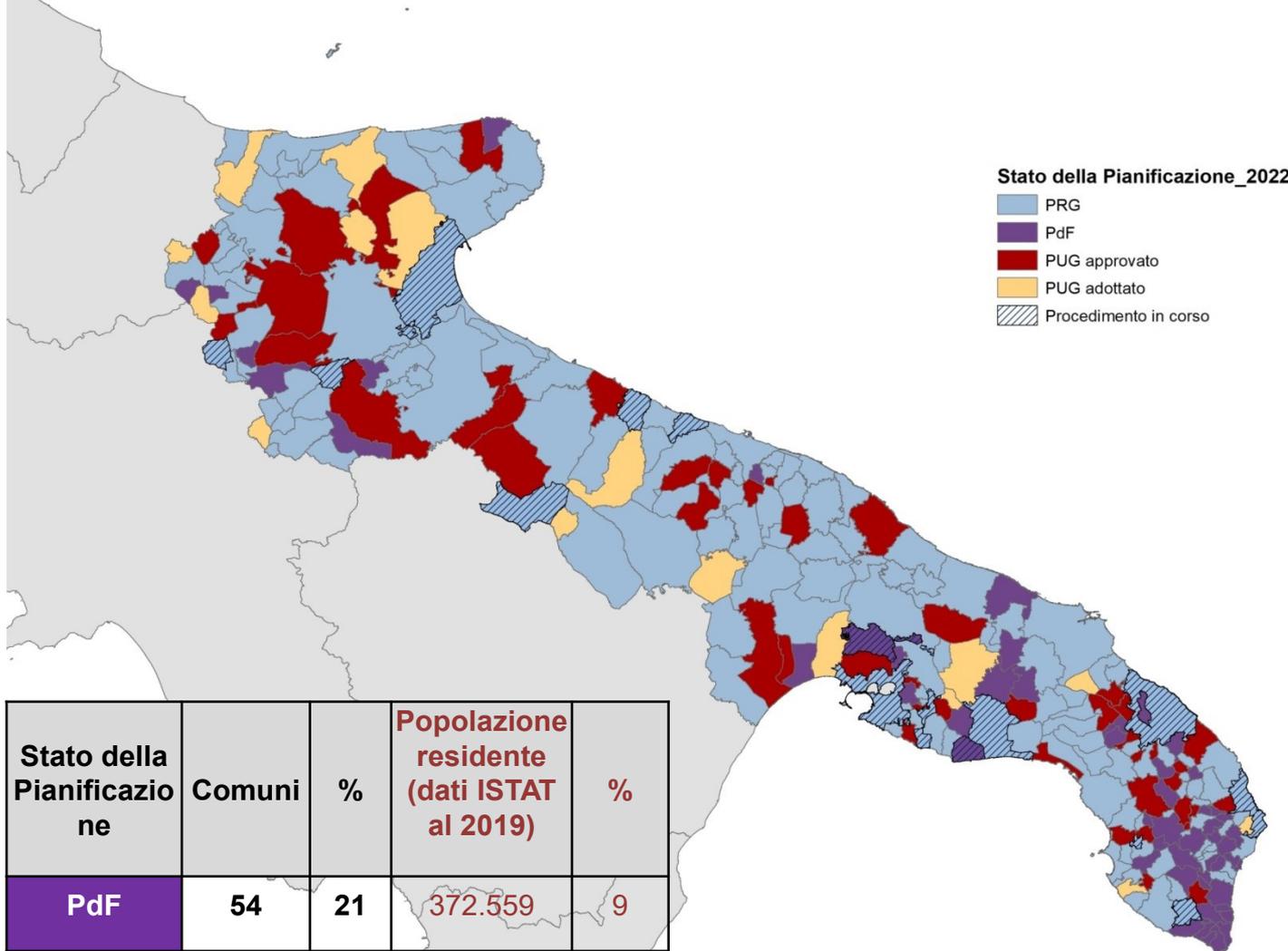
- 1. Le quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazioni o misure premiali riguardano proprietà immobiliari catastalmente individuate.** Dette quantità edificatorie possono essere oggetto di libero trasferimento tra proprietà immobiliari, anche non contigue, purché in coerenza con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, con i piani e le norme urbanistiche sovraordinate, e concorrono alla definizione del valore degli immobili ai fini della relativa imposta comunale.
2. Gli atti di compravendita delle quantità edificatorie derivanti da misure premiali, compensazione e perequazione sono trasmessi al comune che provvede all’aggiornamento del registro di cui all’articolo 8.
3. Il certificato di destinazione urbanistica riporta anche l’indicazione delle quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazione e misure premiali.

Legge Regionale 30 aprile 2019, n. 18

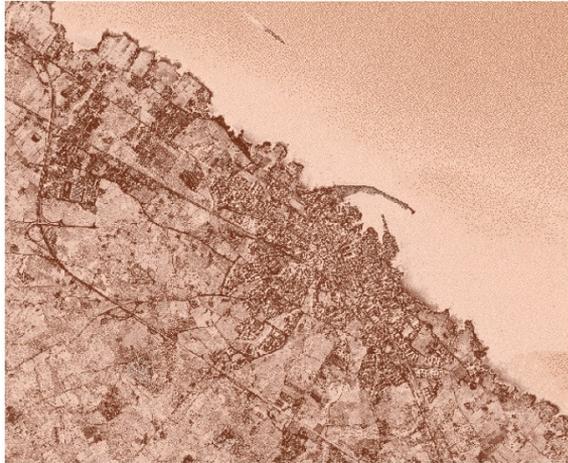
“Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse”.

Art. 8 Registro delle quantità edificatorie

1. Al fine di monitorare i processi di attuazione degli strumenti di pianificazione, **i comuni istituiscono e aggiornano il registro delle quantità edificatorie in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazione e misure premiali ai sensi della presente legge.**
2. Le quantità edificatorie sono annotate nel registro di cui al comma 1, senza oneri a carico dei soggetti interessati, indicando:
 - a) i dati catastali dell’immobile;
 - b) l’ambito di trasformazione o le aree dal quale derivano le quantità edificatorie, nonché le aree nelle quali sono utilizzate;
 - c) le eventuali condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici in merito alle possibilità di utilizzo delle quantità edificatorie;
 - d) gli estremi della nota di trascrizione dell’atto con cui sono state trasferite, costituite e modificate le quantità edificatorie.
3. Il registro è consultabile con le stesse modalità previste per gli strumenti di pianificazione ed è pubblicato nel portale web istituzionale del comune.

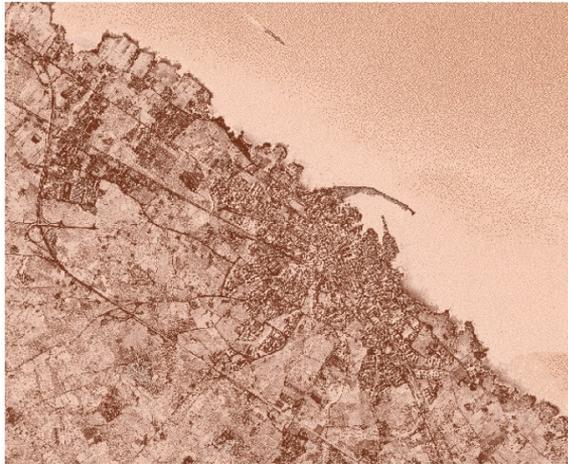


Stato della Pianificazione	Comuni	%	Popolazione residente (dati ISTAT al 2019)	%
PdF	54	21	372.559	9
PRG	141	55	2.870.560	71
PUG approvati	46	18	582.488	15
PUG adottati	16	6	203.446	5
TOTALE	257	100%	4.029.053	100%



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- **Il PUG di Monopoli**
- Pensato a partire dal 2006, redatto nella versione **portata in adozione fino a dicembre 2007**, discusso fin dai suoi obiettivi nel partecipa PUG, discusso, nella fase di osservazioni e controdeduzioni, rivisitato a seguito del controllo di compatibilità negativa regionale, anche in fase di attuazione a seguito di **approvazione definitiva del 2010**.
- In questo processo si inserisce l'adeguamento al PPTR. **Nel 2014 viene adottata la variante generale** di adeguamento al PPTR. La Regione Puglia con DD del **12.11.2015** ha attestato la non conformità del PUG di Monopoli al PPTR e ha determinato di avviare il procedimento di adeguamento ai sensi della'art.97
- A seguito di numerosi incontri, sopralluoghi, Conferenze di servizi, con DGR del **30.03.2020** la Regione esprime parere favorevole di compatibilità dell'Adeguamento del PUG di Monopoli al PPTR



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- **Art. 6/S Interventi di compensazione**
- 6.01 (...) Per compensazione urbanistica si intende l'assegnazione di edificabilità (diritti edificatori) a fronte della cessione di aree necessarie per la collettività, di interventi di riqualificazione urbana particolarmente complessi e della realizzazione di attrezzature e opere pubbliche.
- 6.02 **La compensazione riguarda gli interventi di trasformazione urbanistica, come classificati in generale dal PUG/S e in particolare dal PUG/P, nei quali, di norma, è finalizzata alla cessione delle aree necessarie per la collettività.**
- 6.03 L'amministrazione Comunale può comunque prevedere, con apposito provvedimento, altri interventi di compensazione finalizzati alla realizzazione di attrezzature e opere pubbliche a fronte dell'assegnazione di ulteriori quote di edificabilità, utilizzando uno dei **"programmi complessi"** di cui all'art. 15 della LR. 21/2008; **in tal caso le eventuali modifiche alle previsioni del presente PUG/S sono regolate da uno specifico Accordo di Programma con la Regione.**
- 6.04 Di norma, **le aree sulle quali saranno trasferiti i diritti edificatori negli interventi di compensazione** di cui al precedente 6.03 **sono quelle nella disponibilità pubblica**, cioè già di proprietà comunale o previste come cessione obbligatoria negli interventi di trasformazione urbanistica.
- 6.05 Le Superfici di Compensazione (SC) previste come cessione obbligatoria negli interventi di trasformazione urbanistica disciplinati da PUE, **devono essere individuate preferibilmente a confine delle invariati strutturali**



Art. 7/S Criteri generali della perequazione urbanistica

Il PUG/S indica le seguenti regole generali della perequazione urbanistica:

l'applicazione della perequazione urbanistica nelle aree la cui attuazione è disciplinata dal PUG/P attraverso PUE ;

la preservazione dei diritti edificatori connessi **all'edificazione esistente legittima**, anche con l'eventuale trasferimento degli stessi mediante demolizione e ricostruzione;

l'attribuzione di diritti edificatori a ciascuna proprietà proporzionalmente alla quota di St in proprietà;

l'attribuzione al Comune, che può cederla ad altri soggetti, di una quota dei diritti edificatori, da destinare a interventi di edilizia residenziale sociale e a eventuali interventi di compensazione connessi a demolizioni per realizzazione di opere pubbliche e ad altre finalità d'interesse pubblico, comprese quelle previste dall'art. 21 della legge regionale 3/2005

Al fine di accorpare le quote di aree da cedere obbligatoriamente, i diritti edificatori attribuiti ai proprietari possono essere utilizzati nelle aree destinate ad interventi di trasformazione urbanistica ovvero trasferiti in altra area analoga, a condizione che le aree interessate siano oggetto di un unico PUE.

I proprietari cedono obbligatoriamente e gratuitamente al Comune, o ai soggetti terzi dallo stesso individuati, la superficie fondiaria corrispondente alla quota di diritti spettante allo stesso Comune;

tale superficie può essere scelta anche all'interno della quota di cessione per servizi pubblici, sempre che, dedotta detta superficie, risultino comunque rispettati gli standard urbanistici dell'intervento secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUG/P



Art. 27/S - Aree di origine di diritti edificatori da sfruttare sui contesti da destinare ad insediamenti turistici di nuovo impianto

Riguardano le aree all'interno della zona annessa alla fascia litoranea del Capitolo, di rilevante importanza per la localizzazione di servizi pubblici utili alla fruizione della costa, che pertanto il PUG ritiene di dover acquisire alla proprietà comunale. Per raggiungere questo obiettivo il PUG assegna a tali aree, una quota di diritti edificatori da sfruttare nei Contesti per insediamenti turistici di nuovo impianto, preferibilmente adiacenti, previa cessione compensativa al Comune delle aree individuate con apposita simbologia nel PUG/S e nel PUG/P.

Per le **invarianti strutturali a prevalente valore paesistico-ambientale** all'interno di Aree di origine di diritti edificatori da trasferire nei **Contesti adiacenti** (identificate con un asterisco nella tavola PUG/S12) valgono i seguenti articoli:

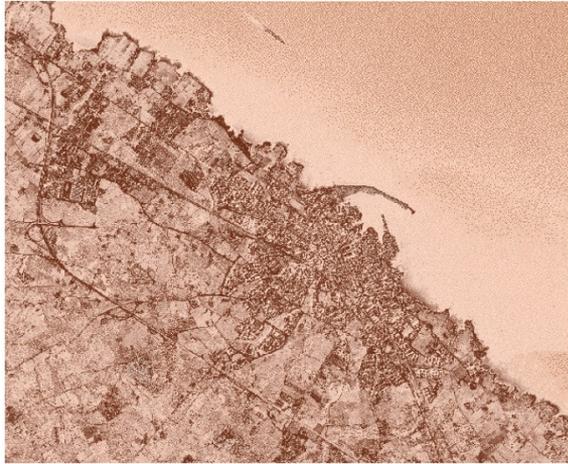
Obiettivi - Acquisizione di aree pubbliche per la realizzazione di servizi e attrezzature per la balneazione e il turismo - Riqualficazione del territorio costiero e sviluppo sostenibile delle attività di balneazione

Modalità di attuazione - **Intervento urbanistico preventivo (PUE) unitario con quello dei Contesti per insediamenti turistici di nuovo impianto, preferibilmente adiacenti**

Prescrizioni specifiche - In questi Contesti si applica la Perequazione urbanistica di cui all'Art. 7/P. **I Contesti per insediamenti turistici di nuovo impianto (art. 24/P) adiacenti, che accettano i diritti edificatori (Sul) originati nelle aree di cui all'art. 25/P, hanno diritto ad una premialità pari al 10% della Sul trasferita**



COMUNE DI MONOPOLI



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

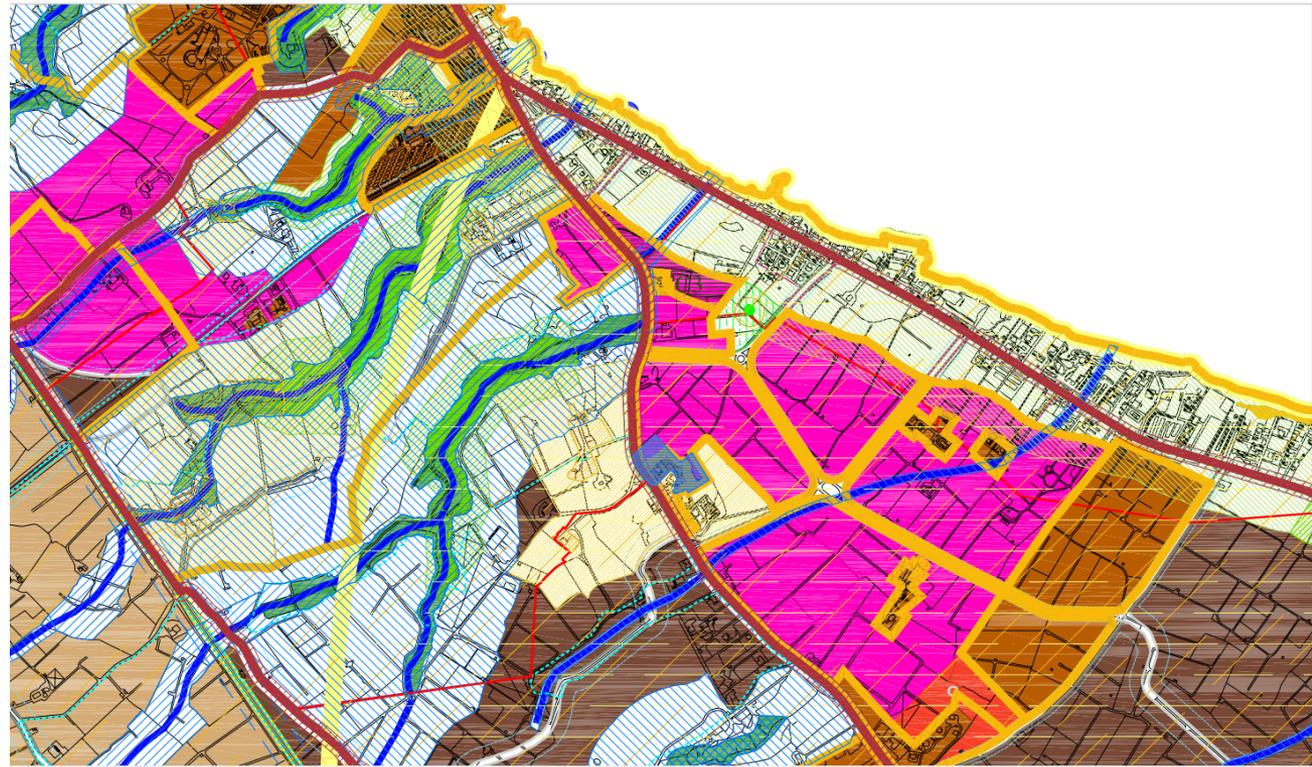


tavola PUG/S12



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

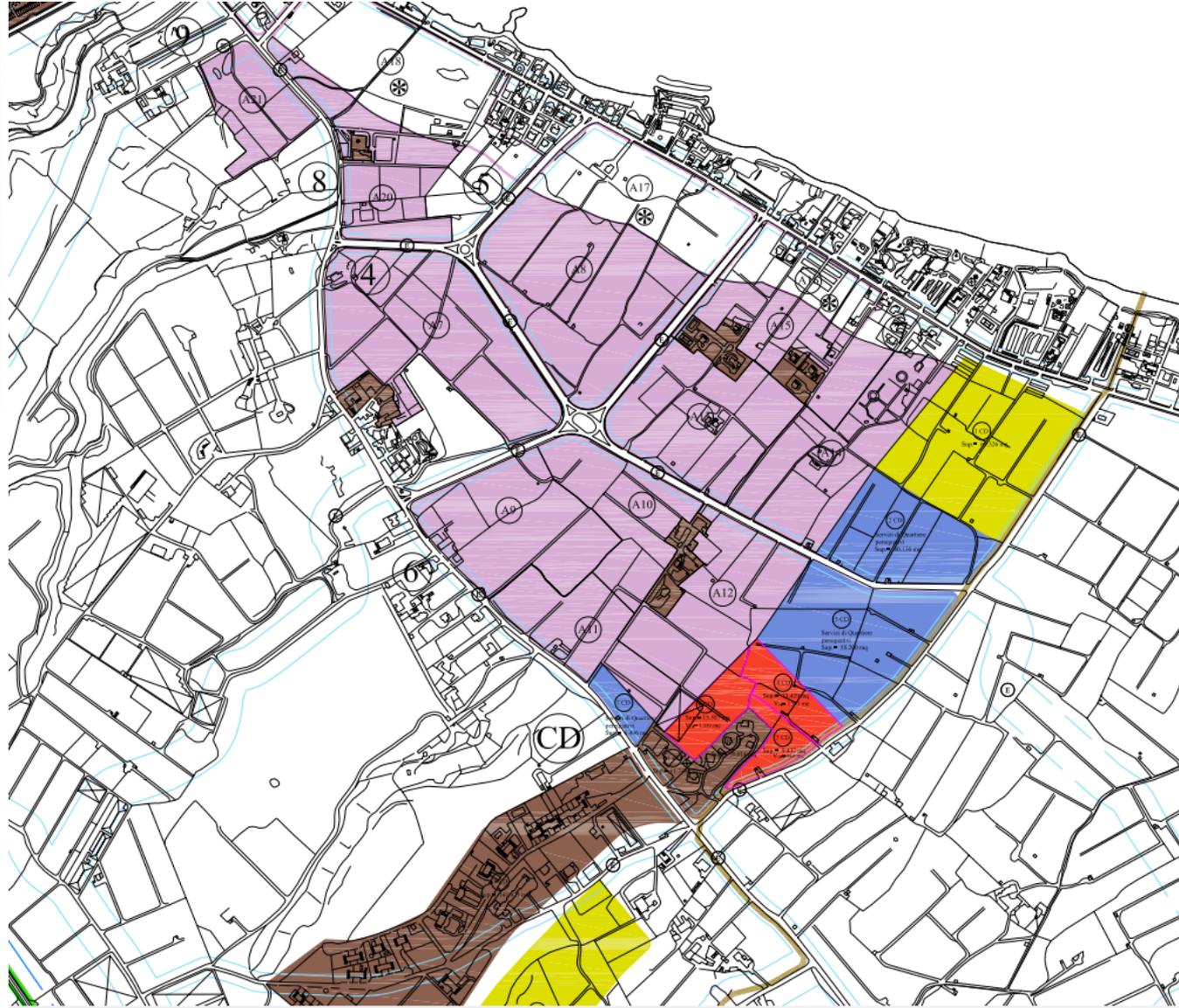
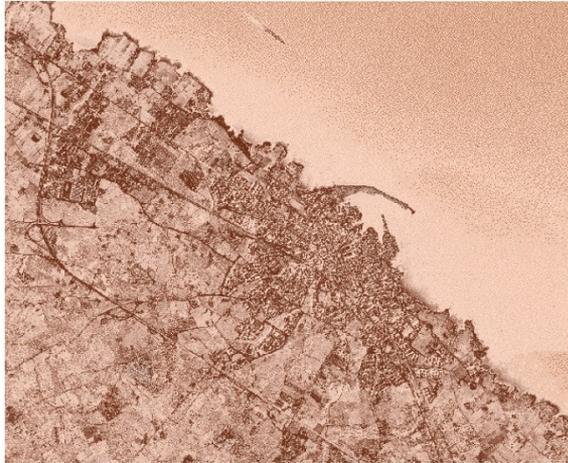


tavola PUG/P 2



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 7/P - Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica si applica nei seguenti contesti:

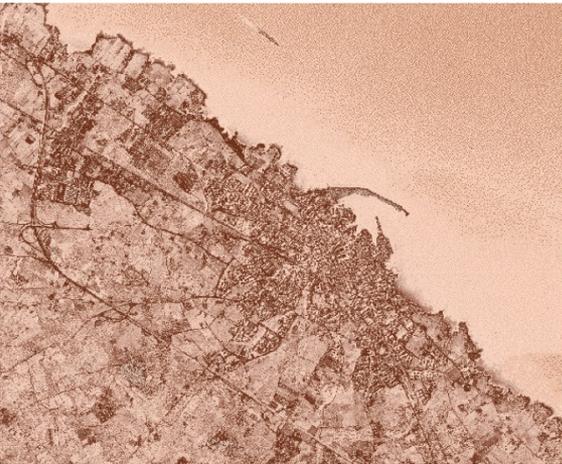
Contesti urbani residenziali integrati di nuovo impianto - Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a media densità - Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a bassa densità - Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade - Contesti per attività di nuovo impianto - **Contesti per insediamenti turistici di nuovo impianto - Aree di origine di diritti edificatori da trasferire nei Contesti adiacenti** - Contesti del sistema portuale - Contesti per servizi di nuovo impianto - Contesti per verde attrezzato di nuovo impianto - Contesti per servizi di nuovo impianto delle Contrade

L'attuazione degli interventi nei quali si applica la perequazione urbanistica avviene attraverso un PUE esteso all'intero ambito d'intervento individuato negli elaborati del PUG/P; qualora vengano interessati più ambiti l'attuazione sarà subordinata ad un unico PUE.

Solo per gli ambiti di maggiore estensione è consentita, sulla base di una disposizione del Dirigente dell'Ufficio, l'articolazione in più PUE; in tal caso i vari PUE saranno comunque coordinati da uno Schema di Assetto nel quale dovranno essere evidenziate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le cessioni della Superficie di Compensazione SC, la localizzazione degli interventi di edificabilità privata e, dove previsti, di quelli di ERS;

La convenzione dovrà comunque prevedere la cessione gratuita della Superficie di Compensazione SC compresa nel PUE

Le aree destinate a viabilità dal PUG/P partecipano alla perequazione e l'edificabilità relativa è attribuita in misura del 50% agli ambiti che si fronteggiano.



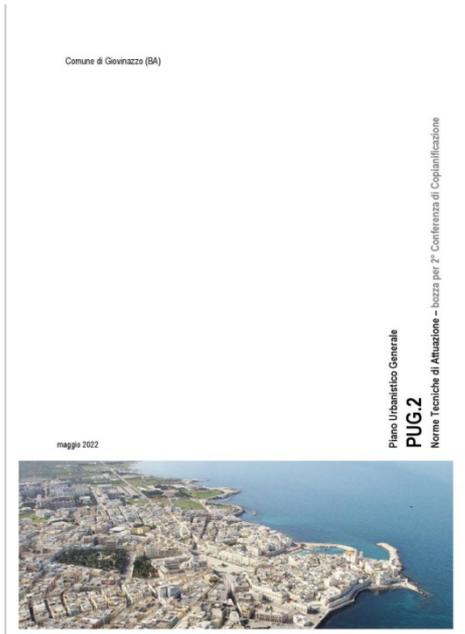
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 24/P Contesti per insediamenti turistici di nuovo impianto

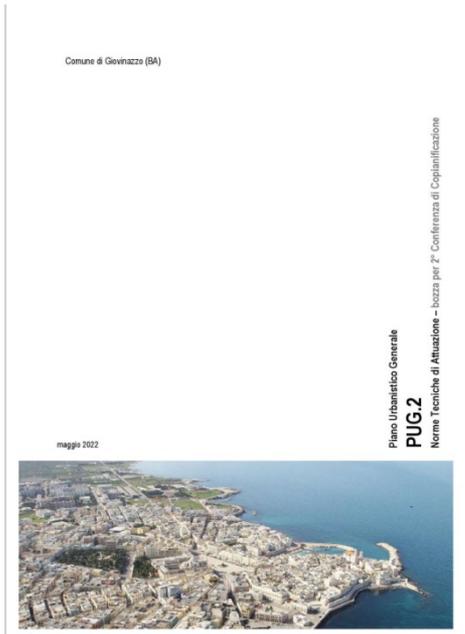
24.06 Prescrizioni specifiche - In alternativa alla immediata cessione della superficie SC, la stessa può essere temporaneamente mantenuta in proprietà, con la garanzia dell'uso pubblico gratuito e la manutenzione a carico della proprietà disciplinate da un'apposita convenzione, che fissi inoltre i tempi di cessione della superficie stessa. - Gli insediamenti residenziali turistici non potranno attuarsi autonomamente, ma solo contestualmente agli insediamenti alberghieri e para-alberghieri previsti dal PUG/P e le modalità di realizzazione delle due tipologie di intervento saranno disciplinate in sede di approvazione dei relativi PUE.

Art. 25/P Aree di origine di diritti edificatori da trasferire nei Contesti adiacenti

25.05 Prescrizioni specifiche - In questi Contesti si applica la Perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 7/P. - I **Contesti per insediamenti turistici di nuovo impianto (art. 24/P) adiacenti, che accettano i diritti edificatori (Sul) originati nelle aree di cui all'art. 25/P, hanno diritto ad una premialità pari al 10% della Sul trasferita**



- **PUG di Giovinazzo**
- L'avvio della formazione del PUG ha comportato il lavoro di costruzione del quadro conoscitivo e interpretativo, che ha portato alla definizione degli obiettivi strategie e progetti strategici del Documento programmatico preliminare (DPP).
- Il DPP ha sviluppato gli obiettivi e le linee programmatiche dell'AC, approvate con DCC n.79 del 27/05/2020.
- **Il 30 marzo 2021**, con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 **è stato adottato il DPP, contestualmente con il Rapporto Preliminare di Orientamento della VAS.**
- Nel gennaio 2022 si è tenuta la seconda Conferenza di copianificazione
- **Ad ottobre 2023 è convocata la terza Conferenza di copianificazione**



• **Art.S 21 Indirizzi e criteri di perequazione urbanistica**

• (...)

• 3. **Nell'attuazione delle previsioni urbanistiche ad attuazione indiretta**, riguardanti gli Ambiti di trasformazione e nei relativi Comparti (...) e comunque negli interventi sottoposti a PUE, **e negli interventi ad Attuazione diretta convenzionata** che richiedono l'attuazione unitaria secondo quanto stabilito dal PUG, si applicano i criteri perequativi oggetto del presente articolo ove previsto dal PUG.

• 4. L'applicazione dell'indice perequativo, alla St dell'area di intervento definisce la quantità edificatoria spettante alla proprietà. **Le previsioni progettuali del PUG stabiliscono se la quantità edificatoria risultante dall'indice perequativo è utilizzata sulla medesima area oppure se viene trasferita su altra area.** Qualora sia utilizzata nella medesima area, essa costituisce la quantità edificatoria di base (o SL di base) alla quale possono essere aggiunte ulteriori quantità edificatorie per effetto di premialità, di compensazioni o di trasferimenti. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, il PUG stabilisce i criteri per quantificare, eventualmente, capacità edificatorie aggiuntive a quelle di base.

• 5. Il PUG/S definisce gli indici di edificabilità e/o le quantità di SUL da applicarsi alle diverse componenti del Piano, relative in particolare alla articolazione in tessuti e componenti insediative dei Contesti urbani e periurbani, nelle corrispondenti norme. **Il PUG/S definisce:**

- a. **le aree e gli interventi nei quali si applica la perequazione;**
- b. **gli indici di edificabilità territoriale ed altri parametri da applicare agli Ambiti, ai relativi Comparti, e agli altri interventi oggetto di perequazione, fra cui l'indice perequativo (indice di base), l'indice di operatività (limite minimo di operatività) e l'indice di edificabilità territoriale massimo (carico urbanistico massimo di sostenibilità);**
- c. i meccanismi premiali e compensativi connessi alla perequazione urbanistica.

Comune di Giovinazzo (BA)

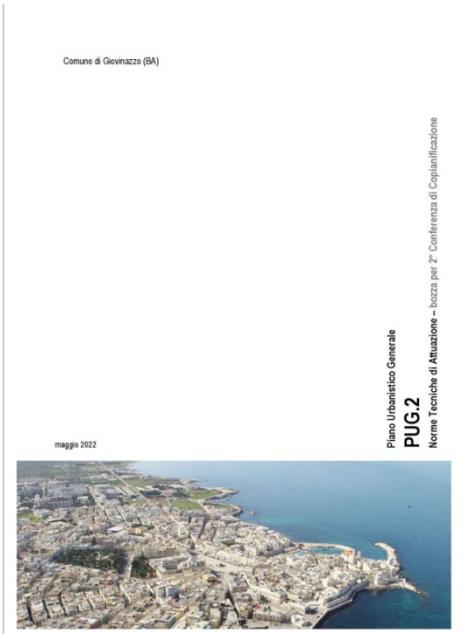
Piano Urbanistico Generale (PUG)

PUG.2

Legge Regionale n. 20 del 2001 e s.m.i.

Norme Tecniche di Attuazione

Bozza per 2° Conferenza di Copianificazione



- **Il PUG/P individua le aree oggetto di trasformazione alla cui capacità edificatoria di base, derivante dall'indice perequativo, possono aggiungersi ulteriori quantità edificatorie** per effetto della adesione volontaria dei soggetti attuatori all'obiettivo del PUG di assicurare le prestazioni di qualità nelle trasformazioni urbane, assumendo gli impegni aggiuntivi necessari per garantire l'ospitalità di quantità edificatorie provenienti da altre aree, per la realizzazione di ERS, per la cessione di aree e immobili per le dotazioni territoriali, per la contribuzione alla realizzazione di opere e infrastrutture, ai quali corrispondono premialità e compensazioni, in misura tale da raggiungere o superare il limite minimo di operatività e comunque da **non superare la capacità massima di sostenibilità o carico urbanistico massimo stabilito dal PUG/P per ogni Ambito/Comparto**
- **Il PUG/S definisce il campo di variazione degli indici perequativi**, sulla base del quale il PUG/P stabilisce gli indici da assumere nella quantificazione delle capacità edificatorie, fissa i carichi massimi e, ove necessario, i limiti di operatività, degli Ambiti di trasformazione e degli altri interventi ad attuazione indiretta o diretta convenzionata.
- **Il PUG/P nella definizione della disciplina delle Aree e degli Ambiti di riqualificazione, rigenerazione e trasformazione può aumentare o diminuire, secondo una variazione non superiore al 20%, gli indici perequativi senza che ciò costituisca variante al PUG/S**

Comune di Giovinazzo (BA)
Piano Urbanistico Generale (PUG)
PUG.2

Legge Regionale n. 20 del 2001 e s.m.i.

Norme Tecniche di Attuazione

Bozza per 2° Conferenza di Copianificazione

Comune di Giovinazzo (BA)

Piano Urbanistico Generale
PUG.2
Norme Tecniche di Attuazione – bozza per 2° Conferenza di Copianificazione

maggio 2022



Art.S.22 Premialità edificatorie

Art.S.23 Compensazione urbanistica

(fa riferimento alla LR 18/2019)

Norme Tecniche di Attuazione

Bozza per 2° Conferenza di Copianificazione

Comune di Giovinazzo (BA)

Piano Urbanistico Generale
PUG.2
Norme Tecniche di Attuazione - bozza per 2° Conferenza di Copianificazione

maggio 2022



4. Con riferimento ai commi precedenti, nel caso di aree ricomprese in previsioni di trasformazione dello Spazio urbano a prevalente destinazione residenziale e ad usi compatibili con la residenza, il campo di variazione degli indici perequativi territoriali di base sono riportati nella tabella di seguito riportata:

AREE IN PREVISIONI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	INDICE PEREQUATIVO mq/mq
Aree urbane esistenti da riconfigurare	0,15-0,65
Aree urbane in zona centrale non consolidate e non configurate	0,35-0,50
Aree in adiacenza al tessuto urbano	0,20-0,30
Aree esterne al tessuto urbano	0,10-0,25

5. Con riferimento ai commi precedenti, nel caso di aree ricomprese in previsioni di trasformazione dello Spazio urbano a prevalente destinazione per attività, gli indici perequativi territoriali di base sono esposti nella tabella di seguito riportata:

AREE IN PREVISIONI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ	INDICE PEREQUATIVO mq/mq
Aree per attività esistenti da riconfigurare	0,25-0,45
Aree in adiacenza al tessuto urbano	0,20-0,30
Aree esterne al tessuto urbano	0,05-0,30

6. La quantità edificatoria di base delle aree oggetto di trasformazione è definita a partire dall'indice perequativo di cui all'Art.S.21 comma 8 lett.a, fissato secondo i campi di variazione dei precedenti commi 4 e 5, eventualmente incrementata di ulteriori quote riconoscibili per premialità e/o compensazioni e/o a disposizione dell'Amministrazione comunale, al fine di favorire l'attuazione delle previsioni del PUG, secondo quanto disciplinato dallo stesso PUG.

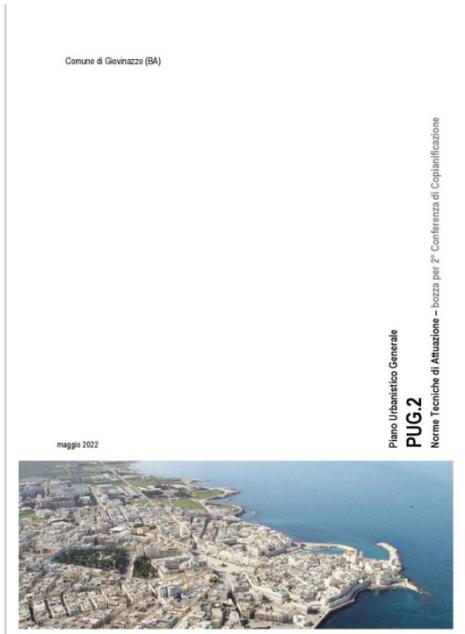


Art.S.25 - Applicazione della perequazione urbanistica, premialità e compensazioni

1. **Le premialità e le compensazioni** relative ad interventi ad attuazione diretta o diretta convenzionata **sono utilizzate**, secondo quanto stabilito dal PUG/P, **in sito ovvero a distanza nelle superfici fondiari messe a disposizione dell'Amministrazione all'interno degli Ambiti/Comparti.**
2. Le premialità e le compensazioni relative a interventi ad attuazione indiretta o diretta convenzionata costituiscono incremento della quantità edificatoria di base attribuita all'Ambito/Comparto cui detti interventi si riferiscono.
3. **Nel rispetto del carico urbanistico massimo di sostenibilità indicato dalla disciplina del PUG/P, alla quantità edificatoria perequativa (SL di base) possono essere aggiunte le ulteriori quantità edificatorie** di cui per compensazione o per premialità.

Le quantità edificatorie aggiuntive (SL di incremento totale massimo) sono percentualmente suddivise in due parti, secondo quanto sarà concordato in fase di concertazione: una per premialità e per compensazioni attribuibili alla proprietà o al soggetto attuatore del Comparto a fronte dell'accettazione volontaria delle condizioni e degli impegni sottoscritti; l'altra a disposizione dell'Amministrazione Comunale per allocazione di Edilizia residenziale sociale e/o di Edilizia residenziale pubblica, per il trasferimento di quantità edificatorie attribuite a proprietà esterne al Comparto, e per incentivare politiche urbane.

Negli Ambiti di rigenerazione e di trasformazione e nei relativi Comparti la **capacità edificatoria massima di sostenibilità**, fissato nella Scheda di Ambito/Comparto o comunque dal PUG/P, **non può di norma superare la SL di base incrementata fino massimo al 100%**, fatte salve specifiche situazioni di rigenerazione nelle quali incentivare e favorire gli interventi. Il PUG/P, in ordine agli obiettivi e finalità di interesse pubblico degli interventi e delle politiche urbane da attivare, stabilisce l'incremento applicabile nel rispetto del limite indicato.



Art.S.25 Applicazione della perequazione urbanistica, premialità e compensazioni

Il Comune utilizza la quota di incremento a propria disposizione fissata nelle Schede di Ambito/Comparto o dalle presenti norme, con le seguenti modalità:

- a) la quantità a disposizione è impiegata tutta o in parte, secondo quanto valutato dal Comune, **per compensare soggetti terzi esterni al Comparto e/o per realizzare ERP**; nel caso di trasformazioni per destinazioni non residenziali oltre che per compensare soggetti terzi, **il Comune può utilizzare la propria quota per realizzare attrezzature di interesse pubblico**;
- b) il Comune può, con tutta o parte della quantità a disposizione, costituire **una "riserva" di capacità edificatoria**, che sarà riportata **nel Registro delle quantità edificatorie**, da utilizzare nel tempo per finalità di interesse pubblico (compensazioni, ERP, attrezzature e dotazioni) nell'Area/Comparto di origine delle stesse ovvero in altre aree nella disponibilità del Comune;
- c) **il Comune può rinunciare in tutto o in parte alla quantità a propria disposizione ed eventualmente attribuire anche questa alla proprietà/soggetto attuatore del Comparto**, qualora questa volontariamente assuma ulteriori Impegni aggiuntivi fino a concorrere al massimo dell'incremento consentito ai sensi di quanto indicato nella Scheda di Ambito/Comparto.

**Perequazione urbanistica:
legislazione e
applicazione regionale**

Grazie !