



COMUNE DI BRINDISI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 94 del Registro 26/11/2024

OGGETTO: RIPRESA DELLA SEDUTA. 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. Adozione ai sensi dell’articolo 12 comma 3 lettera e) della Legge Regionale 27 Luglio 2001, n.20”.

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **ventisei** del mese di **novembre** alle ore **09:00**, in Brindisi nella Sala delle adunanze consiliari, previo avviso scritto, spedito in tempo utile al domicilio di ciascun Consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale di Brindisi in seduta Pubblica di prima convocazione sotto la presidenza del **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO** Gabriele Antonino e con la partecipazione del Dott. Francesco Rosario Arena **SEGRETARIO GENERALE** del Comune.

Sono intervenuti i consiglieri:

Componente	Pres.	Ass.	Componente	Pres.	Ass.
Dott. Giuseppe Marchionna	Si		Lorenzo Guadalupi	Si	
Denise Aggiano	Si		Pasquale Luperti	Si	
Alessandro Antonino	Si		Tiziana Martucci		Si
Gabriele Antonino	Si		Veronica Mastrogiacomò	Si	
Mario Borromeo	Si		Cesare Mevoli	Si	
Francesco Cannalire	Si		Alessandro Miceli	Si	
Alessio Carbonella	Si		Antonio Monetti	Si	
Giuseppe Carletti	Si		Lidia Penta	Si	
Maria Ciaccia	Si		Teodoro Pierri	Si	
Maurizio Colella		Si	Roberto Quarta	Si	
Giampaolo D'Onofrio		Si	Diego Rachiero	Si	
De Maria Raffaele	Si		Riccardo Rossi	Si	
Nicola Didonna	Si		Ernestina Sicilia	Si	
Roberto Fusco		Si	Jacopo Sticchi		Si
Salvatore Giannace		Si	Pierpaolo Strippoli	Si	
Michelangelo Greco	Si		Luca Tondi	Si	
			Maria Lucia Vantaggiato		Si
Totale				26	7

Il **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO** Gabriele Antonino, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

SEDUTA CONSILIARE DEL 26 NOVEMBRE 2024

N. 94 DEL VERBALE

OGGETTO: RIPRESA SEDUTA. 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. ADOZIONE AI SENSI DELL’ARTICOLO 12 COMMA 3 LETTERA E) DELLA LEGGE REGIONALE 27 LUGLIO 2001, N.20”.

Il Presidente del Consiglio Comunale Gabriele ANTONINO esegue l’appello alle ore 15.10 assistito dal Segretario Generale Dott. Francesco Rosario ARENA e, constatata la presenza di n. 25 Consiglieri e del Sindaco, nonché l’assenza dei consiglieri COLELLA, D’ONOFRIO, FUSCO, GIANNACE, MARTUCCI, STICCHI e VANTAGGIATO, dichiara la validità della seduta.

Il Presidente del Consiglio Comunale Alessandro ANTONINO comunica che il punto 8) degli argomenti iscritti all’ordine del giorno reca quanto indicato in oggetto e cede la parola all’assessore TEDESCO che, in qualità di relatore, propone l’approvazione del presente provvedimento, come da proposta depositata agli atti nel testo che segue:

RELAZIONE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Premesso che:

- 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;
- sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia, in base a 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 e infine dall’art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022):

*“ d) 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’istallazione 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;

E' possibile prevedere nell'ambito degli interventi così definiti di **ristrutturazione edilizia**, incentivi volumetrici disciplinati dall'art.2 della Legge Regionale 36/2023 e precisamente:

- 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 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 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 rivenienti 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.

Considerato che

- ai sensi dell'art. 4 della medesima norma, i Comuni individuano ambiti edificati, entro i limiti di applicazione previsti dall'art.5 della medesima legge e in conformità a quanto stabilito dalle condizioni per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti ed elencati nell'art. 3 della suddetta norma regionale;
- che il Comune di Brindisi è dotato di strumento urbanistico generale PRG, approvato con Deliberazione di G.R. n.7008 del 22/07/1985 con prescrizioni n.5558 del 07/07/1988 e successive variante approvata con Delibera di Giunta regionale n. 10929 del 28/12/1988. Adeguamento Cartografico del PRG con Delibera del Commissario ad Acta con poteri del C.C. n.4 del 30/09/98. Infine Delibera C.C. n.365 del 25/11/2015 di "Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/P di cui alla Delibera di Commissario ad Acta n. 24 del 27/03/2012 e alla Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 19/12/2014 in riscontro alle prescrizioni regionali rese con deliberazione DGR n. 1885 del 27/10/2015 di approvazione dell'adeguamento al reticolo.

Rilevato che la norma stabilisce che:

- i Comuni individuano, 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.

- 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. 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, inoltre, 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**.

Preso atto che:

-in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2, l'individuazione delle zone dell'abitato che il territorio urbano di Brindisi per quanto riguarda le zone B si ritiene che le stesse presentano caratteristiche omogenee dell'abitato con una densità urbana, che a scala minore, seppur siano interessati da discontinuità edilizie tali da intervenire con processi di riqualificazione separati, le forme di incentivazioni previste dalla norma regionale risultano coerenti con la loro attuazione.

-pertanto, per tali zone si è ritenuto opportuno perimetrare il tessuto edificato **nella interezza di comparto mettendo in evidenza tuttavia le perimetrazioni relative ai piani di recupero, oramai scaduti e privi di valenza attuativa diretta.**

-per quanto riguarda le incentivazioni, non si ritiene di dover stabilire una graduazione che differenzi alcune parti del territorio costruito. Tale orientamento è finalizzato anche a evitare che la variante di PRG, vada ad incidere sulla futura pianificazione del territorio e determini una pianificazione che comprometta il futuro sviluppo urbanistico della città o comunque una disparità di incentivazione finalizzata alla riqualificazione energetica;

-da una analisi puntuale del territorio urbano, inoltre, gli standards urbanistici relativi alle dotazioni di servizi, si ritiene che questi ultimi siano diffusi in maniera omogenea anche se non sempre risultano soddisfatte le condizioni di vivibilità e benessere sociale della città.

Per le aree già individuate nel **Documento Programmatico di rigenerazione Urbana** è preferibile che gli interventi di ristrutturazione edilizia siano attuati mediante una prospettiva di riqualificazione urbana del comparto.

In tale aree inoltre saranno consentiti gli atterraggi dei volumi delocalizzati nelle aree tutelate – demolizioni di edifici esistenti legittimi o legittimati previsti nell'articolo 5 comma 1 lettera g),h),i), j), k) e l)- volumi che saranno destinati a residenza e/o usi strettamente connessi con la residenza che non comportano mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante oppure ai medesimi usi preesistenti, se compatibili con il contesto urbano e i Piani di rigenerazione già avviati.

Nelle stesse, trattandosi di perimetrazioni di aree urbane caratterizzate da degrado fisico, disagio abitativo e socioeconomico saranno valutate interventi di urbanistica negoziata pubblico privato privilegiando la realizzazione di alloggi di edilizia sociale e realizzazione di spazi urbani di

aggregazione e socializzazione.

Sono esclusi dalla presente disposizioni le aree perimetrate di varianti di recupero che seguiranno in maniera autonoma il loro percorso di riqualificazione urbana.

RITENUTO :

di consentire interventi di ristrutturazione edilizia con gli incentivi previsti dalla Legge Regionale 36/2023 nella misura massima consentita nelle aree **B e C del territorio Urbano** così come perimetrate dalla tavola allegata con esclusione della ZONA A – CENTRO STORICO e delle **aree perimetrate da Piani di Recupero fino alla loro riapprovazione.**

In sede di riapprovazione degli stessi, sarà valutata, in considerazione dei comparti già realizzati e di quelli eventualmente da definire, la possibilità di consentire interventi con le incentivazioni di cui alla Legge Regionale 36/2023.

Nelle perimetrazioni di ZONA B e C così come perimetrate nella tavola allegata, non è stato possibile individuare ulteriori aree di atterraggio delle volumetrie da delocalizzare e rinvenienti da cosiddetti detrattori del paesaggio. - Edifici dismessi e che deturpano il paesaggio rurale, assieme a quelli inseriti in aree vincolate ai sensi dell'articolo 5 comma 1 lettera g),h),i), j), k) e l).

Tali edifici oltre a rappresentare un detrattore del paesaggio hanno un'incidenza notevole sul consumo del suolo.

Gli stessi potranno essere oggetto di demolizione con realizzazione di spazi verdi e alberati nell'area di sedime che dovrà essere completamente restituita alla permeabilità. Le volumetrie rinvenienti, tuttavia, allo stato attuale **non trovano una localizzazione nelle zone completamente urbanizzate B e/ o C del Comune di Brindisi.**

Sarà eventualmente valutato nell'ambito della redazione del PUG aree idonee da destinare a tale scopo, considerando in via preliminare la possibilità di atterraggio nelle aree perimetrate da DPRU. Tale possibilità dovrà essere comunque compatibile con gli strumenti di rigenerazione urbana del comparto e da destinare in via prevalente ad edilizia residenziale pubblica.

Per quanto riguarda le **zone E**, di includere le aree periurbane dove insistono interi agglomerati che presentano degrado urbanistico ed edilizio e che il loro adeguamento consentirebbe una riqualificazione ambientale e 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 tratta di applicare il disposto normativo regionale in lotti già edificati e saranno riconosciuti gli incentivi di cui all'art.2 nella misura massima, a condizione che almeno il 70 % del lotto sia permeabile e piantumato con specie autoctone.

Tali interventi sono volti alla incentivazione delle misure previste dalle linee guide del PPTR "Il patto città campagna" in maniera da favorire e sostenere la multifunzionalità dello spazio agricolo urbano. **Sostenere la multifunzionalità nello spazio agricolo periurbano –**

- restaurare anche a scopi di servizi e di attrezzature urbane l'edilizia rurale di prossimità;*
- potenziare la multifunzionalità delle aree agricole periurbane migliorando la redditività dell'agricoltura;*
- promuovere circuiti corti e mercati di prossimità nello spazio agricolo periurbano;*
- valorizzare l'edilizia rurale periurbana riqualificandola e rivitalizzandola per ospitare funzioni urbane o attività rurali nell'ottica della multifunzionalità;*
- favorire interventi di forestazione urbana con lo scopo di costruire nuove cinture verdi di protezione per le aree industriali, come fasce di rispetto lungo le strade e come materiali urbani per aumentare l'indice di imboschimento urbano a partire dalla campagna.*

Nel rispetto di quanto disposto dagli strumenti di valorizzazione del paesaggio approvati dal PPTR, si stabilisce di prevedere il riconoscimento degli incentivi previsti dall'art. 2 della Legge nella misura prevista dal comma 3 lettera b) e d) dello stesso articolo per gli edifici ubicati nei contesti rurali – **zone omogenee E**. A tal fine nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 comma 2 lettere d) per evitare l'aumento delle superfici impermeabili è consentito compensare le eventuali superfici in ampliamento con eliminazioni di piazzali impermeabili e con la realizzazione di volumi in sopraelevazione con altezze complessive che non devono tuttavia superare quelli previsti dalle norme tecniche di attuazione.

Pertanto nel caso non sia possibile restituire alla permeabilità le superfici da destinare agli incentivi previsti dalla Legge Regionale 36/2023 ed non saranno possibili le sopraelevazioni alternative, gli interventi nelle zone E non saranno consentiti.

Di individuare le **AREE PUBBLICHE** per compensazioni attraverso piantumazioni, nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione senza la possibilità della riduzione delle superfici impermeabili nella quota minima del 20 percento e/o reperimento standards, in via esemplificativa e non esaustiva, nelle aree esistenti adibite a Parchi, Giardini Pubblici, Piazze e pertinenze degli edifici pubblici, pertinenze impianti sportivi, urbanizzazioni secondarie lottizzazioni e così via. **Tali aree saranno esclusivamente aree di proprietà del Comune di Brindisi e destinati ad aree a servizio della collettività.**

Considerato che

-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.

Con riferimento agli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 (- un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione».-Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), il comune può prevedere **la monetizzazione**, in caso di dimostrata impossibilità a reperirli, calcolandola sul volume incrementato per gli interventi di cui all'articolo 3 e sulla volumetria totale per gli interventi di cui all'articolo 4 vincolando le risorse alla realizzazione e manutenzione di parcheggi pubblici.

Il costo previsto per la monetizzazione è quello già previsto da ultimo con la deliberazione G.C.n.376 del 21/11/2023 propedeutica alla formulazione del Bilancio pluriennale di previsione 2024-2026 approvato.

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.

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 e di cui si è detto precedentemente.

I limiti di applicazione sono quelli previsti all'art. 5 della Legge e sono i seguenti: 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 (Valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale);
- e) aventi interesse storico-culturale, tutelati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004;
- f) 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;
- g) 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;
- h) 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;

- i) ubicati nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);
- j) ubicati nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (Esecuzione della convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971);
- k) ubicati negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica, o ad essi assimilabili, dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegate 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;
- l) ubicati all'interno delle fasce di rispetto per la viabilità, le ferrovie, gli eliporti, gli aeroporti, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione.

Preso atto che

- così come espresso dalla Legge regionale in parola:

1. Il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'articolo 2 è subordinato all'approvazione di una deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), supportata da perimetrazione, effettuata sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti e fatta salva la prevalenza giuridica delle disposizioni narrative sulla grafica, che individui gli ambiti edificati in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti. Detti ambiti devono essere individuati all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal proprio strumento urbanistico ai sensi del d.m. 1444/1968, escludendo le zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 dello stesso o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali e attuativi o dagli atti di governo del territorio comunali. I suddetti ambiti possono includere anche zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968 che risultano interamente intercluse all'interno di zone omogenee B e C, previo accertamento dell'assenza dell'interesse al mantenimento della destinazione attualmente vigente. Le volumetrie da realizzare all'interno delle zone omogenee D e F incluse negli ambiti così individuate saranno destinate alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, fermo restando la previsione di una quota non inferiore al 10 per cento da destinare a edilizia residenziale sociale. La restante parte è soggetta alla corresponsione a favore del Comune del contributo straordinario di costruzione di cui all'articolo 9 della l.r. 18/2019 che andrà vincolato a specifico centro di costo del bilancio comunale destinato al finanziamento di interventi di recupero e riqualificazione degli edifici ricadenti nelle zone A di cui al d.m. 1444/1968.
2. Per l'individuazione di aree pubbliche finalizzate alla compensazione con piantumazioni di cui al comma 3 lettera c) dell'art. 3 della Legge: Saranno individuate di volta in volta a seconda delle esigenze dell'Amministrazione Comunale su aree pubbliche già destinate a Parchi, giardini pubblici e/o Piazze o all'interno di giardini scolastici, pertinenze, impianti sportivi, urbanizzazioni secondarie lottizzazioni e così via. Tali aree saranno esclusivamente aree di proprietà del Comune di Brindisi e destinati ad aree a servizio della collettività.

3. Negli interventi di demolizione e ricostruzione le superfici a standards da cedere siano 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. 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 ubicate su aree pubbliche destinate a Parchi, giardini, urbanizzazioni secondarie di Piani attuativi, giardini scolastici e/o strutture sportivi e così via..).

Visti gli elaborati prodotti dall'ufficio tecnico con cui vengono individuate le perimetrazioni delle aree incluse nelle **zone B e C** caratterizzati da degrado, sottoutilizzo o abbandono del patrimonio edilizio esistente dove consentire interventi di riuso e di riqualificazione su immobili con qualsiasi destinazione, attraverso interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione con destinazione finale di tipo residenziale, ovvero destinate ai medesimi usi preesistenti se legittimi o legittimati;

Vista la relazione del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica riportata nel presente atto, in cui si includono le **zone E**, in cui insistono interi agglomerati che presentano degrado urbanistico ed edilizio, al fine di consentire una riqualificazione ambientale e energetica degli immobili tale da valorizzarne la loro identità territoriale in uno al recupero paesaggistico e alla limitazione di consumo del suolo su altre aree;

Dato atto

Che, in generale, si è proceduto ad un' analisi dell'edificato e delle aree annesse rispettando i principi e gli obiettivi di riqualificazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente al fine di migliorarne la qualità architettonica e ambientale dello spazio abitabile, aumentare la sicurezza statica e igienico funzionale e le prestazioni energetiche dei manufatti, favorire la riqualificazione ambientale paesaggistica ed architettonica del tessuto edificato contribuire alla riduzione dei cambiamenti climatici e favorire un rilevante risparmio energetico;

Considerato altresì che

- la Legge Regionale **non prevede l'applicazione** degli incentivi nella zona **A** di cui al DM 1444/68 a meno che non sia già prevista dai Piani di Recupero;
- che la disciplina introdotta dalla presente deliberazione non può essere applicata nel caso di richieste di titoli abilitativi edilizi in sanatoria;

a seguito alla **Delibera di giunta regionale 22 aprile 2024 n. 496** pubblicata sul BURP n. 43 del **27/05/2024** con cui si è apportato la modifica all'articolo 7 comma 7.2 lettera a) numero V del Regolamento regionale 9 Ottobre 2013 n. 18 riporta la seguente dicitura “ ... *nonchè modifiche ai piani urbanistici comunali derivanti dall'applicazione della legge regionale 19 Dicembre 2023 n. 36 in attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380, fermo restando il rispetto delle condizioni definite dalla lettera c) del presente comma per le modifiche che contemplano interventi di ristrutturazione urbanistica*” si procederà esclusivamente **agli adempimenti previsti dall'art. 7 comma 2 del R.R. 18/2013 – registrazione dei piani comunali urbanistici esclusi dalle procedure di VAS;**

Tutto ciò premesso e per le motivazioni innanzi esposte, si propone pertanto l'approvazione , in applicazione della **L.R. 36/2023** , del presente atto deliberativo di **individuazione degli ambiti edificati per la promozione di interventi di ristrutturazione edilizia. Adozione ai sensi dell'articolo 12 comma 3 lettera e) della Legge Regionale 27 Luglio 2001, n.20**

Il Funzionario amministrativo
(dott.ssa Olga Cavaliere)

Il Dirigente
(ing.Rosabianca Morleo)

L'Assessore Delegato
(dott.ssa Giuliana Tedesco)

Il Presidente del Consiglio Comunale apre la discussione alla quale prendono parte i consiglieri CARBONELLA e, per dichiarazione di voto, DIDONNA, CANNALIRE, DE MARIA, ROSSI, LUPERTI e l'Assessore TEDESCO.

Esce il consigliere QUARTA.
(Presenti n. 24 consiglieri ed il Sindaco)

Non essendoci altri interventi, il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione, con alzata di mano, assistito dal Segretario Generale, la proposta in oggetto, che ottiene il seguente risultato:

- Consiglieri presenti n. 24 ed il Sindaco
- Consiglieri votanti n. 24 ed il Sindaco
- Voti favorevoli n. 24 ed il Sindaco
- Voti contrari n. ///
- Astenuti n. ///

Tanto premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione dell'Assessorato alla Pianificazione e Gestione del Territorio ;

VISTA l'attestazione di regolarità tecnica resa dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio;

DATO ATTO che il suddetto parere viene riportato in testo integrale in calce alla presente deliberazione, di cui forma parte integrante e sostanziale;

SENTITA la Commissione Congiunta 4^a e 6^a del 25/11/2024;

VISTI:

- la Legge Regionale 19 Dicembre 2023 n. 36;
- la Legge Regionale n. 20/2001;

VISTA La Legge Regionale n. 44/2012- Procedimenti di VAS;

VISTO il Regolamento Regionale n. 18/2013;

VISTA la Delibera di Giunta Regionale **22 aprile 2024 n. 496** pubblicata sul BURP **n. 43 del 27/05/2024**;

VISTI gli elaborati scrittografici allegati alla presente;

Con il risultato della votazione sopra espressa

DELIBERA

- 1) di considerare** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) In applicazione della 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. Adozione ai sensi dell’articolo 12 comma 3 lettera e) della Legge Regionale 27 Luglio 2001, n.20 di adottare** la perimetrazione delle aree incluse nelle **zone B e C del Comune di Brindisi del territorio Urbano** così come rappresentate dalla tavola 1 , allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale , con esclusione della ZONA A – CENTRO STORICO e delle aree perimetrate da Piani di Recupero fino alla loro riapprovazione.
- 3) di riservarsi**, in sede di riapprovazione dei Piani di recupero, la valutazione circa la possibilità di consentire interventi con le incentivazioni di cui alla Legge Regionale 36/2023;
- 4) di adottare** la perimetrazione per le **zone E**, in cui insistono interi agglomerati che presentano degrado urbanistico ed edilizio e che per l’effetto realizzano una riqualificazione ambientale e energetica degli immobili tale da valorizzarne la loro identità territoriale consentendo un recupero paesaggistico e la limitazione di consumo del suolo su altre aree;
- 5) di procedere agli adempimenti previsti dall’art. 7 comma 2 del R.R. 18/2013 – registrazione dei piani comunali urbanistici esclusi dalle procedure di VAS** a seguito alla **Delibera di giunta regionale 22 aprile 2024 n. 496** pubblicata sul BURP **n. 43 del 27/05/2024** con cui si è apportato la modifica all’articolo 7 comma 7.2 lettera a) numero V del Regolamento regionale 9 Ottobre 2013 n. 18 riporta la seguente dicitura “ ... *nonchè modifiche ai piani urbanistici comunali derivanti dall’applicazione della legge regionale 19 Dicembre 2023 n. 36 in attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380, fermo restando il rispetto delle condizioni definite dalla lettera c) del presente comma per le modifiche che contemplano interventi di ristrutturazione urbanistica*”;
- 6) di demandare** al Dirigente dell’Ufficio Urbanistica tutti gli atti procedurali conseguenti alla presente Deliberazione e gli adempimenti previsti dall’art. 12 della Legge Regionale 20/2001 e s.m.i.

Il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione, per alzata di mano, assistito dal Vicesegretario Generale, l’immediata esecutività della proposta, che ottiene il seguente risultato:

- Consiglieri presenti n. 24 ed il Sindaco
- Consiglieri votanti n. 24 ed il Sindaco
- Voti favorevoli n. 24 ed il Sindaco
- Voti contrari n. ///
- Astenuti n. ///

Tanto premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

DICHIARA immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4 del TUEL.

(Tutti gli interventi, seppure non riportati nel presente atto, sono integralmente disponibili in formato audio e video sulla piattaforma Digital4democracy al seguente link: <https://www.digital4democracy.com/seduteonline/brindisi>, cui si fa espresso rinvio per la puntuale contezza dell'intero dibattito).

Del che è stato redatto il presente processo verbale che, letto e confermato, viene firmato digitalmente da:

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Gabriele Antonino

SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Rosario Arena

(atto sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI BRINDISI

Proposta di Delibera di Consiglio n°. 130 del 18/11/2024

OGGETTO: RIPRESA DELLA SEDUTA. 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. Adozione ai sensi dell’articolo 12 comma 3 lettera e) della Legge Regionale 27 Luglio 2001, n.20”.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Condizioni:

Brindisi, 19/11/2024

Il Dirigente
Ing. Rosabianca Morleo
(parere sottoscritto digitalmente)

