



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

PROPOSTA DI LEGGE

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO”

Esaminata dalla V Commissione nella seduta del 28 novembre 2018.

Relatore: il Presidente Mauro VIZZINO.



Proposta di legge

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

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



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

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.**

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.



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) e s.m.i.;
 - 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 permuta di aree;
 - d) nella riduzione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.



Art. 5
Strumenti di piano

1. Le previsioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, trovano applicazione attraverso gli strumenti urbanistici previsti dall'articolo 8 della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio) e s.m.i.
2. Le previsioni strutturali del PUG stabiliscono gli obiettivi da perseguire e i limiti entro i quali attuare la perequazione, la compensazione e le misure premiali, in coerenza con le linee fondamentali dell'assetto del territorio e le direttrici di sviluppo urbano.
3. Le previsioni programmatiche del PUG:
 - a) individuano gli ambiti di trasformazione entro i quali attuare la perequazione, definendo la quantità edificatoria mediante l'applicazione di un indice di edificabilità territoriale, unico in presenza di caratteristiche omogenee o differenziato sulla base della classificazione delle aree in essi ricomprese e in presenza di situazioni insediative pregresse;
 - b) individuano gli interventi volti a perseguire le finalità di cui agli articoli 3 e 4, definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali e stabilendo gli ambiti di trasformazione o i comparti, in loco o a distanza, nei quali dette quantità edificatorie possono essere utilizzate;
 - c) contemplano la possibilità di incrementare, sino a un massimo del 50 per cento, le quantità edificatorie da insediare negli ambiti di cui alla lettera a), a condizione che la quota in incremento sia riservata al Comune per il raggiungimento degli obiettivi di cui agli articoli 3 e 4;
 - d) contemplano la possibilità di incrementare, in misura non eccedente il 30 per cento, l'indice di edificabilità di aree già urbanizzate o di mutare la destinazione d'uso delle medesime, per il raggiungimento degli obiettivi di cui agli articoli 3 e 4.
4. Il raggiungimento degli obiettivi di cui agli articoli 2 e 4 può essere perseguito nel PUG attraverso il comparto edificatorio che riunisce le proprietà immobiliari all'interno di un'area delimitata per cui è prevista una trasformazione ovvero una riqualificazione urbanistica unitaria e armonica. Su iniziativa pubblica o autonoma, i proprietari dei suoli ricompresi nel comparto possono riunirsi in consorzio al fine di presentare al Comune il Piano Urbanistico Esecutivo dell'intero comparto in cui, ferma restando l'applicazione del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o



Consiglio regionale della Puglia

V Commissione consiliare permanente

della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), vengono puntualmente definiti gli oneri gravanti sui proprietari connessi all'attuazione dei meccanismi perequativi e premiali di cui agli articoli 2 e 4. Per la costituzione del consorzio è sufficiente la partecipazione dei proprietari che detengano almeno il 51 per cento delle superfici catastali comprese entro il perimetro dell'area interessata, determinato in base al loro valore ai fini dell'applicazione della Imposta Municipale Unica (IMU).

5. La Giunta regionale allo scopo di agevolare la formazione e l'aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali anche alla luce dei contenuti delle presenti disposizioni, interviene a favore dei Comuni con i contributi diretti di cui alla legge regionale 20 agosto 1974, n. 31 (Contributi per la formazione di alcuni strumenti urbanistici) e s.m.i., riconoscendo priorità ai Comuni che adottino metodi e strumenti elettronici per la modellazione e la gestione informativa.

Art. 6

Limiti territoriali di applicazione

1. Al fine di ridurre il consumo di suolo, le quantità edificatorie riconosciute a titolo di misure premiali o compensazione non sono utilizzabili nelle zone territoriali omogenee E) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968.
2. 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.



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.

Art. 9

Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso

1. In attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e s.m.i., nel caso di interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti urbanistiche o il rilascio di deroghe o che prevedano un cambio di destinazione d'uso, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, un Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore generato dai suddetti interventi. Tale contributo è definito sulla base dei criteri **di cui al presente articolo** ed è aggiuntivo rispetto al contributo per il rilascio del permesso di costruire.
2. Il contributo straordinario di cui al comma 1 è determinato dai Comuni tenendo conto del valore di trasformazione dell'immobile, dei suoi costi e della tipologia di intervento a seconda che:
 - a) preveda variante urbanistica con incremento di volumetria/superficie o con una diversa destinazione dell'area;



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

- b) preveda variante urbanistica con una diversa destinazione di aree destinate a servizi;
 - c) preveda una diversa destinazione urbanistica dell'area senza edificazione;
 - d) modifichi esclusivamente parametri edilizi senza incremento di volumetria/superficie o cambi di destinazione;
 - e) preveda un mero cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti senza incremento di volumetria/superficie.
3. Il maggior valore generato dalla trasformazione dell'immobile è pari alla differenza tra il valore di trasformazione calcolato con riferimento all'edificabilità di cui alla proposta di intervento (VT1) e il valore della trasformazione del medesimo immobile calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente (VT0). Il valore di trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (CT).
4. Il costo di trasformazione (CT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione e deve tener conto delle seguenti voci:
- a) costo di costruzione del fabbricato fissato dal Comune in relazione alle diverse tipologie di intervento;
 - b) costo relativo ai contributi di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
 - c) costo relativo alle spese tecniche, che è fissato nella misura massima del 10 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura;
 - d) onere complessivo, che è fissato nella misura massima del 20 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili.
5. In particolare, il contributo straordinario di urbanizzazione è così determinato:
- a) nelle ipotesi di cui alla lettera a) del comma 2, è pari al 50 per cento del maggior valore generato dalla variante, secondo la seguente formula:
$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)];$$
 - b) nelle ipotesi di cui alla lettera b) del comma 2, è pari al 50 per cento della differenza tra il valore finale di trasformazione dell'immobile generato dalla nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi, secondo la seguente formula:
$$CSU = 50\% [(VT1 - CT1) - \text{valore monetizzazione}];$$
 - c) nelle ipotesi di cui alla lettera c) del comma 2, è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato dell'area calcolato secondo la nuova destinazione urbanistica e quello calcolato secondo la destinazione previgente, in base alla seguente formula:



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

- CSU = 50% (VM1 - VM0);
- d) nelle ipotesi di cui alla lettera d) del comma 2, è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato della porzione dell'immobile che ha beneficiato della deroga e il relativo costo di costruzione, secondo la seguente formula:
CSU = 50% (VM - CT);
- e) nelle ipotesi di cui alla lettera e) del comma 2, è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato dell'immobile calcolato secondo la nuova destinazione d'uso e quello calcolato secondo la destinazione previgente, in base alla seguente formula:
CSU = 50% (VM1 - VM0).
6. Al fine di conseguire obiettivi di contenimento del consumo di suolo, recupero del patrimonio edilizio esistente e miglioramento della qualità urbana, al valore del contributo straordinario di urbanizzazione determinato sulla base dei criteri di cui ai commi 1,2,3,4 e 5, i Comuni applicano i seguenti coefficienti di moltiplicazione:
- a) **0,80** per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati;
- b) 1,20 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati;
- c) 1,50 per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati;
- d) 2,00 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati.
7. Per gli interventi realizzati nell'ambito di programmi integrati di rigenerazione urbana ai sensi della l. r. 21/2008 e per quelli realizzati ad esito di concorsi di progettazione ai sensi della l. r. 14/2008, i coefficienti di cui al comma 6 sono ridotti da un minimo dello 0,2 a un massimo dello 0,4 secondo quanto sarà determinato da ogni singolo Comune. Nelle more delle determinazioni comunali, le riduzioni si applicano nella misura minima.
8. **La somma riscossa dal Comune per il contributo straordinario di urbanizzazione è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la progettazione e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di opere pubbliche e servizi nel contesto in cui ricade l'intervento o in altre parti del territorio comunale, oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Tale somma può altresì essere utilizzata per la redazione di strumenti di pianificazione urbanistica**



Consiglio regionale della Puglia

V Commissione consiliare permanente

e territoriale quali, a titolo esemplificativo, i piani urbanistici generali ed esecutivi, i programmi integrati di rigenerazione urbana, i piani per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i piani relativi alla mobilità, nonché per la progettazione e la realizzazione di: interventi per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio comunale; opere di mitigazione e di compensazione ecologica e ambientale non derivanti da puntuali obblighi o prescrizioni posti a carico dei privati in sede di approvazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia; interventi pubblici di riqualificazione e rigenerazione urbana, edilizia, sociale e culturale quali, a titolo esemplificativo, dotazioni territoriali, arredi urbani, riqualificazione energetica di edifici pubblici, sviluppo di servizi sociali ed educativi per la promozione delle attività culturali, didattiche e sportive, riqualificazione dei beni pubblici o beni privati che assolvono a un interesse pubblico, recupero e valorizzazione di beni storici e artistici, miglioramento della qualità del decoro urbano, miglioramento delle aree destinate al verde.

9. Sono esclusi dal versamento del contributo straordinario di urbanizzazione:
- a) gli interventi di iniziativa pubblica in variante agli strumenti urbanistici;
 - b) gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso ove gli stessi siano già consentiti dagli strumenti urbanistici comunali;
 - c) le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria), convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
 - d) gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 10 dicembre 2012, n. 39 (Abbattimento delle barriere architettoniche mediante realizzazione di ambienti per persone con disabilità grave negli edifici di edilizia residenziale in proprietà) e s.m.i.;
 - e) gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 26 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate) e s.m.i.;
 - f) gli interventi straordinari di ampliamento realizzati ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) e s.m.i.
10. **Fermo restando il pagamento del contributo straordinario secondo quanto stabilito dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., i criteri di calcolo previsti nelle disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:**



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

- a) agli interventi contemplati da varianti ai piani urbanistici già adottate e in corso di approvazione alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni;
- b) agli interventi per i quali sia stata presentata, alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni, CILA, SCIA, SCIA in alternativa al permesso di costruire o istanza per il rilascio del permesso di costruire, ovvero si sia positivamente conclusa la conferenza di servizi indetta ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi del comma 3 dell'articolo 38 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133).
11. **La somma dovuta a titolo di contributo straordinario può essere corrisposta per equivalente attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, qualora sia previsto dagli strumenti urbanistici comunali, attraverso forme compensative diverse finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse generale ai sensi degli articoli 3 e 4 della presente legge.**

Art. 10

Norma transitoria - Piani di Intervento

1. Nelle more dell'approvazione dei rispettivi Piani Urbanistici Generali ai sensi di quanto previsto dalla legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 e smi, i Comuni dotati di strumenti di pianificazione urbanistica, approvati ai sensi della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), e del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana (DPRU) di cui all'articolo 3 della l. r. 21/2008, possono individuare, attraverso l'approvazione di appositi Piani di Intervento in variante rispetto allo strumento urbanistico vigente, gli ambiti di trasformazione o i comparti in cui trovano applicazione le norme previste dalle presenti disposizioni in materia di compensazione urbanistica (art. 3) e di misure premiali (art. 4), prevedendo la possibilità di incrementare sino ad un massimo del 20 per cento la capacità insediativa prevista dai predetti strumenti urbanistici e definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali.
2. I Piani di Intervento interessano ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati, devono essere coerenti con il DPRU e non possono comportare variante urbanistica finalizzata a trasformare in aree edificabili aree a destinazione agricola, comunque definite negli strumenti urbanistici comunali vigenti, fatta eccezione per quelle contigue necessarie alla realizzazione di verde e servizi pubblici nella misura massima del 5 per cento della superficie complessiva dell'area di intervento. Tale variante deve comunque essere compensata prevedendo una superficie doppia



Consiglio regionale della Puglia
V Commissione consiliare permanente

- rispetto a quella interessata dal mutamento della destinazione agricola, destinata a ripermeabilizzare e attrezzare a verde aree edificate esistenti.
3. I Piani di Intervento devono rispettare i limiti di densità edilizia di cui al Decreto Interministeriale 1444/1968, e le soglie minime degli spazi per parcheggi fissate dall'articolo 41-sexies della legge 18 agosto 1942, n. 1150 (Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi).
 4. Il Piano di Intervento è predisposto dal Comune o proposto da altri soggetti pubblici o privati, anche tra loro associati, e assume gli effetti di strumento urbanistico esecutivo.
 5. Il Piano è adottato con atto deliberativo del Consiglio comunale.
 6. Il Sindaco, dopo l'adozione del Piano di Intervento, convoca una conferenza di servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico degli Enti Locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per concordare i termini del successivo accordo di programma.
 7. In sede di conferenza di servizi le amministrazioni partecipanti, nel rispetto del principio di copianificazione, indicano le eventuali ragioni ostative o, ove possibile, le modifiche necessarie ai fini della conclusione positiva dell'iter dell'intervento mediante l'approvazione dell'accordo di programma.
 8. In caso di approvazione da parte della conferenza, lo schema di accordo di programma, sottoscritto dai soggetti intervenuti alla conferenza di servizi e corredato della documentazione tecnica e grafica prescritta, ivi compresa quella prevista dalle vigenti norme urbanistiche, è depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del Comune interessato, durante i quali chiunque può prenderne visione.
 9. L'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP), nonché mediante l'affissione di un avviso all'Albo pretorio con adeguata evidenza nel sito istituzionale dell'Ente.
 10. Entro trenta giorni dalla data di pubblicazione nel BURP gli interessati possono presentare al Comune le proprie osservazioni.
 11. Entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il soggetto proponente presenta le proprie deduzioni sulle osservazioni pervenute.
 12. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 11, il Sindaco del Comune interessato chiede al Presidente della Giunta regionale la convocazione dei soggetti invitati alla conferenza di servizi per la valutazione delle osservazioni pervenute e la conclusione dell'accordo che è approvato entro i successivi trenta giorni con decreto del Presidente della Giunta regionale.
 13. L'accordo produce effetto di variante allo strumento urbanistico comunale con l'adozione della deliberazione consiliare di ratifica che deve intervenire, a pena di decadenza, entro trenta giorni dall'adesione del Sindaco dell'accordo.