

ART. 43 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7 del 18.07.2017 e s.m.i.

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al perseguimento delle finalità di cui all'art.1 comma 1 della L.R. n. 7/2017:

a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;

b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4 della legge, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;

c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro.

2. Tali interventi si applicano nelle porzioni di territorio urbanizzato come definite all'art. 1 comma 7 della predetta legge. A titolo esemplificativo tali porzioni di territorio sono individuate nella carta "Territorio Urbanizzato ai sensi L.R. n. 7/2017".

Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate:

- su edifici legittimamente realizzati operi i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche;

- su edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 15.000 mq.

Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano:

a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;

b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate nelle quali gli interventi devono rispettare le previsioni del piano di gestione dell'area naturale protetta; nelle aree naturali protette per le quali non è stato approvato il piano di gestione, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche, nelle zone territoriali omogenee A e B di cui all'articolo 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 ovvero nelle porzioni di territorio urbanizzate. Gli interventi di cui alla presente lettera possono essere realizzati previo nulla osta di cui all'articolo 28 della L.R. 29/1997 e successive modifiche;

c) nelle zone omogenee E di cui al Decreto Interministeriale 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la

riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche.

Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:

a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;

b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;

c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.

c bis) i lotti di terreno che, ancorché non individuati nelle lettere a), b) e c), sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità di cui all'articolo 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 (Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167) e successive modifiche, da frontistanti aree individuate dalle precedenti lettere.

3. In recepimento delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 7/2017, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva massima di 15.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale; tali interventi non possono prevedere l'apertura di grandi strutture di vendita di cui alla L.R. 22/2019. Il mutamento di destinazione d'uso contestuale agli interventi di cui al presente articolo è ammesso in tutte le zone con le seguenti limitazioni:

- nelle zone A-centri storici è escluso il cambio di destinazione d'uso a residenziale nei piani terra e interrati;

- non sono consentiti interventi nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte 2 – Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004, se non preventivamente approvati dalla competente Soprintendenza.

4. Gli interventi di cui al comma 3, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, tale da esigere il reperimento di ulteriori standard urbanistici secondo i parametri minimi previsti dagli articoli 3 e 5 del Decreto Interministeriale 1444/1968, devono prevedere la cessione di questi ultimi, che possono essere reperiti su aree adiacenti all'intervento ovvero su aree accessibili all'interno di un raggio di influenza di 1.000 metri dall'area di intervento, all'amministrazione comunale. La monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq, previa valutazione del comune, ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.

5. L'attuazione degli interventi di cui al comma 3 del presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione.

6. Le premialità di cui al presente articolo si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.

7. Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi 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) e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

8. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. Con cadenza quinquennale, a seguito dell'approvazione dei progetti di cui sopra, si procede all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente ai sensi della L.R. 7/17.

9. Per l'attuazione della presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,2$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$. Per gli edifici industriali ed artigianali ricadenti nelle zone D ai sensi del D.M. 1444/1968 la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.

10. La destinazione d'uso originaria è quella risultante nel titolo abilitativo/autorizzativo dell'intervento edilizio. In alternativa si presume la destinazione d'uso ai fini del presente articolo da quella risultante da atti pubblici ovvero dati in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore al 1977; per immobili realizzati in data anteriore alla legge n. 765/1967 e in assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali anteriori alla data del 31/8/1967.