

Comune di Lenola – Allegato “B”

LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N° 7 AVENTE PER OGGETTO “*Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017*” AI SENSI DELL'ART. 4

Testo **dell'Art. 21** da inserire nelle Vigenti NTA

Art. 21 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017	
Comma	Testo
Co.1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'art. 4 della L.R.7/2017;
Co.2	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co.3	<p>Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione (...<i>mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione – Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867- Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7...</i>"), di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq. con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 (<i>Testo Unico per l'Edilizia</i>) con esclusione di quella rurale. I cambi di destinazione d'uso ammessi per ogni singola zona omogenea del vigente PRG sono esplicitati nei successivi commi dal 20 al 26.</p> <p>Tali edifici devono essere legittimamente realizzati o per 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 (<i>Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi</i>) e successive modifiche. La legittimità di un immobile può essere dimostrata anche secondo quanto previsto dall'Art. 9-bis del D.P.R. 380/01 - "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" - attraverso Dichiarazione Asseverata di Conformità Urbanistica(Articoli 9-bis, comma 1-bis e articolo 34-bis, comma 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)</p>
Co.4	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti a), b) e c) di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. <i>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;</i> b. <i>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, 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 o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;</i> c. <i>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;</i>
Co.5	<p>Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001. Per idoneo titolo abilitativo si intende il permesso di costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa all'acquisizione del permesso di costruire. Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.) di cui all'art. 28 bis di cui al D.P.R. 380/2001 così come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/1987.</p>

Co.6	<p>Gli interventi di cui alla presente articolo sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per 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.</p> <p>Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>le porzioni di territorio urbanizzate, 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;</i> <i>la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;</i> <i>le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.</i>
Co.7	<p>Gli interventi non sono consentiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</i> <i>nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;</i> <i>nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 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.</i>
Co.8	<p>Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della L.R. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019).</p>
Co.9	<p>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 s.m.i., 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 s.m.i., 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).</p>
Co.10	<p>La destinazione d'uso originaria è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, si presume destinazione d'uso attuale, ai fini del presente articolo, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore 1977. Per immobili realizzati anteriormente alla emanazione della legge n. 765/1967 e nel solo caso di 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 31.08.1967.</p>
Co.11	<p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>È possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli interventi di questo articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. 7/2017 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenere consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui al presente articolo. L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi del presente articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. 7/2017, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.</p>
Co.12	<p>Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte 2 - Titolo 1 del D.lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.</p>
Co.13	<p>Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.</p>
Co. 14	<p>Per il Comune di Broccostella che, alla data di approvazione della presente delibera, ha una popolazione residente inferiore ai 40 mila abitanti, la monetizzazione degli standard è consentita pertanto qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici.</p> <p>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.</p>
Co.15	<p>L'attuazione degli interventi di cui al 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, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.</p>

Co.16	Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del D.P.R. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968.
Co.17	<p>a. Per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 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.</p> <p>b. - Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,20 ovvero volume = superficie x 3,20. Per gli edifici industriali ed artigianali 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.</p> <p>c. - 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.</p> <p>d. - 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.</p>
Co.18	Le premialità derivanti dall'applicazione della presente normativa si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
Co.19	Per gli edifici di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
Co.20	<p>Nelle Zona A - Centro storico di cui all'art. 4 totalmente o parzialmente edificate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dall'art.23 ter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> • <i>produttiva;</i> • <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> • <i>direzionale;</i>
Co.21	<p>Nelle Zona B/1- B/2 - B/3 - Ristrutturazione e completamento di cui agli artt. 5-6-7 totalmente o parzialmente edificate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia anche demolizione e ricostruzione di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dall'art.23 ter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> • <i>produttiva;</i> • <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> • <i>direzionale;</i>
Co.22	<p>Nelle Zone C/1- C/2 - C/3 - C/4 - Ct, Nuovi complessi insediativi per la residenza di cui agli artt. 8-9 - 10 - 11 - 12, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art.23 ter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> • <i>produttiva;</i> • <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> • <i>direzionale;</i>
Co.23	<p>Nella Zona "D" Insediamenti di complessi produttivi, di cui all'art. 14 anche soggette a piano attuativo ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal richiamato art.23 ter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> • <i>produttiva;</i> • <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> • <i>direzionale;</i>

Co.24	Nelle Zone E - E/1 - E/2 - E3, Agricola, Agricola intensiva, parco naturale e aree vincolate di cui all'art. 15 e commi: 15a - 15b - 15c, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, finalizzati al mutamento della destinazione d'uso previsti dall'articolo 4 dalla Lr.7/2017 , esclusivamente qualora gli interventi ricadano nelle aree urbanizzate come individuate dall'articolo 1 comma 7 lettera a) della Lr7/2017 e che le stesse siano individuate come paesaggio degli insediamenti urbani o paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR;;
Co.25	Nelle Zone F - F1- F2 - ed F3 Servizi Generali, Servizi e attrezzature, verde pubblico attrezzato, Zona sportiva di cui all'art. 16 e commi: 16a - 16b - 16c previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: <ul style="list-style-type: none"> • <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> • <i>produttiva;</i> • <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> • <i>direzionale;</i> • Gli interventi dall'art. 4 della L.R.7/2017 non possono riguardare edifici che assolvono la funzione di Standard di cui all'art.3 del DM 1444/1968.
Co.26	Gli interventi di modifica di destinazione d'uso in applicazione di queste norme determinano automaticamente la variazione 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. Al riguardo la nuova destinazione da attribuire al terreno interessato dal progetto sarà quella consona con le caratteristiche dell'edificio.
Co.27	In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.