

## ALLEGATO "C"

### **All. Ca - PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA: Relazione con indicazioni di cui all'art.2 comma 4**

*(In corsivo temi di indicazioni stabilite dalla l. r. dalla lettera a) alla lettera m)*

*a) La strategia localizzativa e di promozione sociale nonché le ricadute rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente evidenziate in uno schema di inquadramento.*

La strategia comunale è stata già intrapresa con i seguenti atti:

- DCC n. 31 del 24.06.2010 *“Programmi Integrati di riordino urbano e delle periferie ai sensi della l. r. n. 21/2009 e della DGR n. 985/2009 come modificata dalla DGR n. 187/2010 e della l. r. n. 22/1997: - Individuazione ambiti di intervento; - definizione dei criteri e degli indirizzi per l’attuazione; - determinazione degli obiettivi strategici pubblici per riqualificare e recuperare gli ambiti individuati.”*

- DCC n. 45 del 02.08.2012: *“Approvazione Compendio delle regole per Programmi Integrati di riqualificazione urbana e assimilati.”*

- Ove necessario, eventuali ulteriori ambiti da determinare di volta in volta con apposite deliberazioni di consiglio comunale.

- Le ricadute degli interventi dovranno contribuire al miglioramento quantitativo e qualitativo della complessiva dotazione infrastrutturale, attrezzature di servizio e qualità dello spazio pubblico della Città e del territorio.

*b) Gli obblighi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, sociali ed economici che si intendono conseguire attraverso la riduzione dei consumi idrici, energetici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché gli interventi ammessi, ivi inclusa la delocalizzazione.* Le indicazioni scaturiscono dal *“Rapporto Preliminare Ambientale”* redatto da Tecno Studio Ambiente srl per la Valutazione Ambientale Strategica allegata alla DCC n. 10 del 18.04.2019: *“Variante di adeguamento e salvaguardia del PRG vigente. Documento preliminare d’indirizzo. Determinazioni.”*

*c) Le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi.*

- Elevata qualità progettuale urbanistica e architettonica anche in termini di risposta alle esigenze funzionali e a quelle culturali della collettività, così da consolidare il senso di appartenenza e d’identità della comunità;

- compatibilità ambientale;

- fattibilità economico-finanziaria, che espliciti le entità dei costi e valori in campo e li confronti tra loro e con le risorse disponibili, onde garantire il completamento dell’iniziativa;

- affidabilità dei promotori ed attuatori;

- rispondenza agli obiettivi strategici indicati dall’Amministrazione (DCC n. 45/2012) e al programma dei Lavori Pubblici;

- integrazione delle funzioni previste nel progetto con il contesto urbano in cui l’intervento si inserisce;

- connessione con il contesto urbano, per eliminare discontinuità e disorganicità;

- urbanizzazione adeguata, attraverso la realizzazione di opere diversificate afferenti tanto al tessuto edilizio von diverse funzioni, quanto alle infrastrutture e attrezzature, tali da garantire la compiuta funzionalità del Programma;

- dotazione straordinaria di standard localizzabili anche esternamente agli ambiti individuati per la realizzazione di nuove centralità urbane, sempreché funzionalmente strumentali al Programma;

- integrazione e sviluppo del sistema della mobilità, anche ciclo-pedonale e delle attrezzature e comunque, sua razionalizzazione e ottimizzazione;

- eliminazione degli elementi che contrastano con il contesto e il decoro urbano;

- aumento della dotazione delle strutture ricettive e loro diversificazione, privilegiando la loro integrazione nello specifico contesto urbano;

- incremento della dotazione di attrezzature private di interesse generale in relazione alle relative vocazioni dello specifico contesto urbano;

- progettazione, realizzazione e gestione degli immobili secondo i criteri della bioedilizia, del risparmio energetico e dei minimi costi di manutenzione;

- in caso di variante al P.R.G, riconoscimento all’Amministrazione di utilità (convenienze) economicamente adeguate alla dimensione finanziaria dell’intervento, secondo parametri da essa prefissati.

d) *Le premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di opere pubbliche e/o per cessioni di aree aggiuntive in misura non superiore al 35% della superficie lorda esistente.*

Premialità pari al 35% della superficie lorda esistente.

Le premialità sono aumentate del 5% nel caso in cui la “superficie di suolo coperta esistente” sia ridotta di almeno il 15% a favore delle “superficie permeabile”.

e) *Le destinazioni d’uso consentite nell’ambito del Programma di intervento.*

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d’uso.

f) *La quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica e nel caso di edilizia sociale una quota non inferiore al 20 %.*

Si indica una quota del 20%.

g) *Le opere di mitigazione e compensazione ambientale.*

Sono quelle stabilite a seguito dell’assoggettività a Valutazione Ambientale Strategica;

h) *Le opere pubbliche o di pubblico interesse (private) da realizzare.*

Opere Pubbliche Strategiche .

i) *Le aree verdi e verdi attrezzate.*

Devono essere aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

l) *Le politiche pubbliche, in particolare abitative, sociali, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, culturali che concorrono al conseguimento degli obiettivi di cui alla lettera b).*

Riduzione dei consumi energetici e idrici degli edifici, così come del consumo del suolo. Valorizzazione degli spazi pubblici. Razionalizzazione della mobilità urbana e del ciclo dei rifiuti. Implementazione delle infrastrutture digitali innovative.

I progetti strategici integrati avranno l’obiettivo di - restituire l’integrità, la conservazione e la salvaguardia delle componenti ambientali del territorio (Aria, Acqua, Suolo); - rafforzare la rete culturale paesaggistica e naturale; - garantire una crescita ordinata e interconnessa dei vari sistemi urbani diffusi; - reperire ulteriori standard urbanistici e costruire una centralità dei servizi; - sostenere e garantire l’agricoltura promuovendo la multifunzionalità.

m) *Il programma dettagliato delle iniziative per la partecipazione civica e per il coinvolgimento di enti, forze sociali, economiche e culturali interessati ai Programmi di rigenerazione.*

Applicazione dello Statuto Comunale Titolo II Partecipazione popolare, tutela dei diritti dei cittadini; art. 12 Istruttoria Pubblica.

n) *i soggetti pubblici, sociali ed economici che si ritiene utile coinvolgere nell’elaborazione, attuazione e gestione del Programmi di Rigenerazione e le modalità di selezione dei soggetti privati.*

Per interventi pubblici bando preliminare per manifestazione di interesse.

o) *una relazione di fattibilità contenente il quadro economico ed i criteri per valutare la fattibilità dei diversi Programmi di Rigenerazione, in particolare considerando come riferimento il Protocollo ITACA Regione Lazio alla scala edilizia e urbana*

Le Linee Guida della sostenibilità ambientale degli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazioni emanate dall’Istituto per l’Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale (ITACA) permettono di stimare il livello di sostenibilità ambientale di un edificio residenziale misurando la sua prestazione rispetto a 49 criteri raggruppati in 18 categorie a loro volta aggregate in 5 aree di valutazione I Criteri di valutazione sono dotati di una serie di caratteristiche Per ogni criterio l’edificio riceve un punteggio che può variare da -1 a +5. Lo zero rappresenta lo standard di riferimento riconducibile a quella che deve considerarsi come la pratica costruttiva corrente, nel rispetto delle leggi o dei regolamenti vigenti. Per le finalità di sostenibilità ambientale si deve raggiungere come livello minimo di prestazione superiore allo standard e alla pratica corrente pari a un punteggio di 3: *“Rappresenta un significativo miglioramento delle prestazioni rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune. E’ da considerarsi come la migliore pratica corrente.”*

Per le medesime finalità, nei Programmi di Rigenerazione Urbana si deve prevedere, nella misura minima del 30%, l’utilizzo di materiali di recupero derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile.

Miglioramento dell’Habitat urbano. Aumentare la consapevolezza (sulla sicurezza dell’abitare e della condizione, anche patrimoniale, dell’immobile su cui si è investito e acceso lunghi mutui) dei cittadini sulle condizioni del loro Habitat.

Gli edifici non sono eterni e la manutenzione deve essere finalizzata *in primis* alla sicurezza e al risparmio di risorse con la qualità degli spazi pubblici, mediante una azione di *up-grading*, cioè “salire di livello”.

Si determina in questo modo un’articolazione del regime giuridico dei suoli, tra territorio urbanizzato e territorio non urbanizzato, ove nel primo è riconosciuto alla proprietà un diritto alla <riedificazione> ossia di rinnovo e riqualificazione dell’esistente, con gli ampliamenti consentiti. Si dovrebbe in sostanza formulare il principio secondo cui “la riedificazione è la regola, l’edificazione è l’eccezione”.

Il Comune può entrare in possesso di una quota percentuale dell’incentivo urbanistico (volumetrico o di superficie) derivante dalla norma perequativa sulla trattazione di mercato dei diritti edificatori. L’edificabilità nuova, ossia al di fuori dei territori urbanizzati, è ormai un bene scarso e l’edificazione è concessa dal soggetto pubblico, sulla base di principi e di regole di negoziazione.

L’indirizzo è concretizzare l’idea della rigenerazione urbana come “Resilienza” cioè il futuro della Città dipende dalla capacità di favorirne l’adattamento ai grandi cambiamenti in atto profondamente intrecciati: - crisi ambientale non solo per la riduzione delle risorse; cambiamento climatico; - crisi economica e sociale; - crisi dello spazio urbano.

**In riferimento alla tavola 02 Allegato B - Ambiti di applicazione Cartografia in scala adeguata del territorio 1:25.000 si definisce quanto segue:**

**All. Cb**

**Disposizioni per gli interventi negli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 7/2017**

Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi negli Ambiti di cui all'**Art. 3 Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio**, comma 1 della l. r. n. 7/2017, come individuati e rappresentati nella relativa cartografia.

Previa acquisizione, di idoneo e valido titolo abilitativo edilizio o del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 e all'art. 1 ter della L.R. n. 36/1987 sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 che non presentano le caratteristiche di miglioramento sismico e/o di efficientamento energetico di cui all'art. 5 della L.R. 7/2017 con il riconoscimento in tal caso, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura del 10 % rispetto alle consistenze in essere
- b) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 con il riconoscimento in tal caso, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura del 20 % rispetto alle consistenze in essere, nel caso di miglioramento sismico e/o di efficientamento energetico secondo quanto disposto dall'art. 5 della L.R. n. 7/2017;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura del 20 % rispetto alle consistenze in essere;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 consistenti nella demolizione degli edifici esistenti ubicati in aree vincolate e/o soggette a criticità idrogeologiche accertate, e ricostruzione con delocalizzazione in area stabile e non vincolata, si applica il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura del 30 % rispetto alle consistenze in essere;
- e) la delocalizzazione della ricostruzione e/o l'edificazione della sola premialità prevista dalla L.R.7/2017 in aree trasformabili ubicate all'interno del medesimo ambito territoriale di intervento, che non interessa aree critiche e/o vincolate sono assimilati, relativamente al riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive, agli interventi di cui ai punti b e c,

Per ogni fattispecie di ristrutturazione, nel caso di cambi di destinazione d'uso da residenziale a produttivo che prevedano incremento dei posti di lavoro si assegna la premialità nella misura del 30%.

**All. Cc - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI.**  
**Disposizioni ai fini dell'applicazione dell'art. 4 della l. r. n. 7/2017.**

**- Destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017.**

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del DPR n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della l. r. n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso oltre a quelle compatibili in base a quelle dell'art.3 comma 6 :

**1.a Residenziale (Res.):**

- abitazioni di qualsiasi genere e natura destinate alla residenza, quali ad esempio:
- abitazioni mono e plurifamiliari;
- abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni;
- abitazioni utilizzate in modo promiscuo (abitazione-studio professionale; abitazione-affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
- bed and breakfast;
- casa-vacanze.

**1.2 Turistico-Ricettiva (Tur.R.):**

- alberghi;
- residenze turistico-alberghiere;
- campeggi ed aree di sosta camper;
- ostelli;
- altre attività a carattere essenzialmente ricettivo;
- altre attività extra-alberghiere.

**1.3 Direzionale (Dir.):**

- locali per il pubblico spettacolo;
- studi professionali;
- uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
- sedi di associazioni varie;
- scuole private;
- sedi per attività culturali private;
- centri culturali polifunzionali;
- attrezzature private per lo sport ed il tempo libero, con esclusione di quelle di cui al 1° punto
- depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso Direzionale.

**1.4 Servizi per gli insediamenti residenziali (Ser.R.):**

- Istruzione: asili nido, Istituti Comprensivi: scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;
- interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature religiose, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie;
- verde e attrezzature sportive;
- parcheggi.

**1.5 Commerciale (Com.):**

- strutture di vendita al dettaglio, negozi di vicinato;
- strutture di vendita all'ingrosso, con eventuale congiunta attività di commercio al dettaglio con superficie di vendita nei limiti delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia;
- pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (quali, ad esempio, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, pub ed esercizi similari) con esclusione di quelli di cui all'art. 5, comma 1, lettera c) della L. 25.08.1991, n. 287; (attività di trattenimento e svago, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni) ?
- attrezzature private per lo sport ed il tempo libero;
- depositi per le attività comprese nella classe di destinazione Com.

**1.6 Produttiva tipo A (Prod.A.):**

- ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendono nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda, che sia compatibile con la residenza, quali ad esempio:

- laboratori di ricerca e attività artigianali *compatibili con la residenza*, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;
- terziario avanzato: comprendente le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano *compatibili anche con la residenza*;
- attività produttive, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco, con le seguenti caratteristiche: con modeste emissioni in atmosfera; con emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona; - che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali e speciali pericolosi, con necessità di deposito preliminare e messa in riserva; che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante;
- depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso Prod.A, escluso deposito di rifiuti.

#### 1.7 **Produttiva tipo B (Prod.B.):**

- ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendono nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda, *che non sia compatibile con la residenza*, quali ad esempio:
  - attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;
  - attività di rottamazione ed attività ad esse collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;
  - corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;
  - depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso Prod.A e Prod.B
  - laboratori di ricerca;
  - terziario avanzato comprendente le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;
  - attività laboratoriali;
  - abitazione del custode e del proprietario o foresteria per un massimo di mq 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.

#### 1.8 **Servizi per insediamenti commerciali, direzionali e produttivi (Ser.C.D.P.):**

- servizi sociali ed attrezzature per il tempo libero, attrezzature associative e ricreative;
- servizi amministrativi consortili ed attrezzature culturali e per convegni;
- mense consortili e attrezzature varie.
- verde e attrezzature sportive;
- parcheggi;

#### 1.9 **Servizi ed attrezzature di interesse generale (Ser.G.):**

- parco didattico;
- parco sportivo;
- parco;
- attrezzature per istruzione superiore;
- attrezzature collettive,

#### 1.10 **Attrezzature di servizio ai Trasporti. (Ser.T.): ?**

- impianti di distribuzione carburanti, chiosco;
- impianti di distribuzione carburanti, stazione di rifornimento;
- impianti di distribuzione carburanti, stazione di servizio;
- complessi di servizi al trasporto.

#### 1.11 **Infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (Infr.P.): ?**

- viabilità;
- rete delle fognature;
- rete dell'acquedotto
- cimitero;
- pozzi per approvvigionamento idrico;
- linee ferroviarie e relative attrezzature tecnologiche;
- altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico.

#### 1.12 **Rurale (Rur.):**

- produzione agraria;

- allevamento di bestiame e custodia di animali;
  - forestazione;
  - attività e servizi connessi e compatibili con l'agricoltura;
  - altre destinazioni d'uso integrate e complementari all'agricoltura come definite dall'art. 54, comma 2 della l. r. n. 38/1999.
  - campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli;
  - residenza dell'imprenditore agricolo; abitazioni rurali, annessi agricoli e serre;
  - costruzioni per allevamenti zootecnici, agriturismi, agri-campeggi;
  - strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola;
  - attività agrituristiche;
  - strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e per il giardinaggio legate alla presenza di attività agricole.
- 1.13 ("**c.d.Bianche**"): (ex art. L. 10/1977)
- fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'art. 17 della L. 06.08.1967, n. 765: destinazione residenziale;
  - Nell'ambito dei centri abitati definiti ai sensi dell'art. 17 della L. 06.08.1967, n. 765: manutenzione locali con stessa destinazione d'uso precedente.

**- Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017**

Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 4, comma 1 della L.R. n. 7/2017. Tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con D.G.R n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.

1. Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della L.R.7/2017 si fa riferimento alle definizioni del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui all'Allegato A della DGR n. 243/2017 (Regolamento Edilizio Tipo RET)
3. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II, Titolo I del D. Lgs n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.
4. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria di un edificio (o di una porzione di edificio) è quella risultante nel titolo abilitativo in forza del quale l'edificio (o la porzione dell'edificio) è stato realizzato e/o modificato e/o legittimato. In alternativa, nel caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio e/o di assenza del titolo edilizio in ragione dell'epoca di costruzione o di modifica dell'immobile, per immobili edificati e/o modificati dal 31.10.1942 al 24.05.1962 (D.I. n. 778 del Regolamento per la disciplina edilizia nel Comune di Aprilia), la destinazione d'uso originaria può essere desunta dai dati catastali anteriori alla data del 01.09.1967 o da documentazione ufficiale rilasciata dal Comune, di data certa, che attesti in modo inequivocabile la destinazione d'uso in data anteriore al 01.09.1967, con esclusione delle autocertificazioni o delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà.
5. All'interno delle zone di PRG di cui all'art. 10 delle NTA (**Zona B**: parti del territorio già parzialmente edificate o totalmente) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del DPR n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, legittimi o legittimati, aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadri diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. Bis.:
  - residenziale (**Res.**);
  - turistico-ricettiva (**Tur.R.**) con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta per camper
  - direzionale (**Dir.**)
  - servizi per gli insediamenti residenziali (**Ser.R.**)
  - commerciale (**Com.**) con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lettere b), c) della l. r. n. 33/1999;
  - produttiva di tipo A (**Prod.A.**)

Gli interventi di cui al presente comma che interessano edifici e/o locali destinati ad attività culturali e ricreative (cinema, teatri, centri culturali polifunzionali) ancorché chiuse o

dismesse, sono consentiti solo qualora destinati alla riattivazione o alla rifunionalizzazione di tali attività.

Le *sale cinematografiche* e i centri polifunzionali potranno essere riattivati e rifunionalizzati in modalità diretta mediante interventi di ristrutturazione edilizia o mediante interventi di demolizione e ricostruzione beneficiando di una premialità del 20% della superficie lorda esistente. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso fino ad un massimo del 30% della superficie esistente per lo svolgimento di attività commerciali e servizi.

6. All'interno delle zone di PRG di cui all'art. 15 delle NTA (**Zona C**: parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi) soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del DPR n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, legittimi o legittimati, aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadri diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. Bis.:
- residenziale (**Res.**);
  - turistico-ricettiva (**Tur.R.**) con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta per camper
  - direzionale (**Dir.**)
  - servizi per gli insediamenti residenziali (**Ser.R.**)
  - commerciale (**Com.**) con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lettere b), c) della l. r. n. 33/1999;
  - produttiva di tipo A (**Prod.A.**)
7. All'interno delle zone di PRG di cui all'art. 20 delle NTA (**Zona D** parti del territorio destinato a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (Commerciali)) anche soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del DPR n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, legittimi o legittimati, aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadri diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. Bis.:
- produttiva di tipo A (**Prod.A.**)
  - produttiva di tipo B (**Prod.B.**)
  - direzionale (**Dir.**)
  - servizi per gli insediamenti produttivi (**Ser.C.D.P.**)
  - commerciale (**Com.**) con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lettere b), c) della l. r. n. 33/1999;
  - turistico-ricettiva (**Tur.R.**)
8. All'interno delle zone di PRG di cui all'art. 23 delle NTA (**Zona E** parti del territorio destinate ad usi agricoli, limitatamente alle aree urbanizzate individuate dal PTPR come "*Paesaggio degli insediamenti urbani*" e "*Paesaggio degli insediamenti in evoluzione*") previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del DPR n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, legittimi o legittimati, aventi destinazione d'uso non rurale ed una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadri diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. Bis.:
- rurale (**Rur**)
  - residenziale (**Res.**); non rurale
  - turistico-ricettiva (**Tur.R.**)
  - commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato
- Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso rurale per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso previste al precedente art. Bis delle NTA in conformità alla l. r. n. 38/1999. Nella destinazione d'uso Rurale si intende compresa anche la residenza realizzata a servizio dell'imprenditore agricolo.

## **Zone F**

All'interno delle zone di PRG di cui all'art. 27 per i quali, ai sensi dell'art. 9, comma 2 del DPR n. 327/2001 risulta decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, legittimi



o legittimati, aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000, con mutazione della destinazione d'uso, *ad esclusione del residenziale*, tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate nel precedente art. Bis,:

**Servizi per gli insediamenti residenziali (Ser.R.):**

- Istruzione: asili nido, Istituti Comprensivi: scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;
- interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature religiose, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie;
- verde e attrezzature sportive;
- parcheggi.

**Servizi per insediamenti commerciali, direzionali e produttivi (Ser.C.D.P.):**

- servizi sociali ed attrezzature per il tempo libero, attrezzature associative e ricreative;
- servizi amministrativi consortili ed attrezzature culturali e per convegni;
- mense consortili e attrezzature varie.
- verde e attrezzature sportive;
- parcheggi;

**Servizi ed attrezzature di interesse generale (Ser.G.):**

- parco universitario;
- parco sportivo;
- parco;
- attrezzature per istruzione superiore;
- attrezzature collettive,

All'interno delle Zone omogenee "F" di PRG, gli interventi sono consentiti previa acquisizione del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l. r. n. 36/87.

**Zone G**

All'interno delle zone di PRG di cui all'art. 30 delle NTA (**Zona G** parti del territorio destinate ad Verde Pubblico e sportivo) sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, legittimi o legittimati, aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadri diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. Bis.:

**Servizi ed attrezzature di interesse generale (Ser.G.):**

- parco universitario;
- parco sportivo;
- parco;
- attrezzature per istruzione superiore;
- attrezzature collettive;
- residenziale (**Res.**);
- turistico-ricettiva (**Tur.R.**);
- direzionale (**Dir.**);
- servizi per gli insediamenti residenziali (**Ser.R.**);
- commerciale (**Com.**) con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lettere b). c) della L.R. n. 33/1999;

**("c.d.Bianca") Zone non normate** fuori dal perimetro dei centri abitati e nell'ambito dei centri, non normate. Abrogato dal DPR 380/2001 art. 136 c. 2 lett. c)

Sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, legittimi o legittimati, aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadri diecimila) con possibilità di cambio di destinazione d'uso; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso previsti dal DPR 380/2001 art. 9 comma 2;

**All.Cd DISPOSIZIONI PER INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI** ai fini dell'applicazione dell'Art. 5 della L.R. 7/2017: dopo l'art. Ter delle NTA del PRG vigente segue l'art. Quater

**Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici.**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 5 della l. r. n. 7/2017; tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e della Circolare regionale approvata con DGR n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.
2. Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della legge regionale n. 7/2017 si fa riferimento alle definizioni del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui all'Allegato A della DGR n. 243/2017 (Regolamento Edilizio Tipo RET)
4. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II, Titolo I del D. Lgs n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.
5. In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle zone individuate dal PTPR come "*Insedimenti urbani storici*", è consentito un ampliamento una-tantum, in misura non superiore del 20 % (venti per cento) della volumetria e con un incremento massimo di mq 70 (metri quadri settanta), della superficie utile esistente di edifici legittimi o legittimati, a destinazione residenziale, *anche con aumento delle unità immobiliari*, a condizione che:
  - la ristrutturazione edilizia consista almeno in intervento di miglioramento sismico, come da normativa di settore;
  - la ristrutturazione edilizia consista in intervento anche di solo efficientamento energetico come da normativa di settore, nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001.
6. Gli interventi di miglioramento sismico, possono consistere in interventi di adeguamento sismico, miglioramento sismico, riparazione o intervento locale e dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni di cui alla Parte II del DPR n. 380/2001 e previa acquisizione, ove prevista, dall'autorizzazione di cui agli art.li 93 e 94 del DPR n. 380/2001.
7. Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 6/2008 e delle altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze.
8. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50 % (cinquanta per cento) della misura lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.
9. La premialità consentita dall'art. 5 della l. r. n. 7/2017, che non potrà superare i 70 (settanta) mq per ogni singolo edificio, deve essere calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità immobiliare compresa nell'edificio stesso.
10. E' consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) mq. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.
11. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, coerentemente con quanto stabilito dalla Circolare Ministero Lavori pubblici 23 luglio 1960, n. 182, per edificio deve intendersi qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

**All. Ce - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 28 bis del DPR n. 380/2001 e dell'art. 1 ter della L.R. n. 36/1987** anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni della L.R. n. 7/2017 in funzione di contenuti del presente atto assunti ai sensi degli art.li 3, 4, 5 della medesima l. r. Inserire dopo l'art. Quater delle NTA del PRG il seguente art. Quinquies.

**Permesso di Costruire Convenzionato.**

1. L'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della L.R. n. 36/1987 trova applicazione nei casi in cui esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata. Esso rappresenta una semplificazione nel sistema dei titoli edilizi, atteso che tale istituto si presta ad essere utilizzato in alternativa agli strumenti urbanistici attuativi, caratterizzati da procedure lunghe e onerose, a tutto vantaggio sia del privato che della Pubblica amministrazione. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è consentito, in ogni caso, per la realizzazione di interventi che risultino conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente ai sensi dell'art. 12, comma 1, del DPR n. 380/2001.
2. La disciplina del Permesso di Costruire Convenzionato, anche al fine di dare piena attuazione al divieto di aggravamento del procedimento amministrativo di cui all'art. 1, comma 2 della legge n. 241/1990, trova applicazione mediante un equilibrato temperamento dell'interesse pubblico al rispetto della normativa urbanistica con l'interesse privato alla rapidità ed efficienza della Pubblica Amministrazione nei casi in cui le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata e qualora, nel rispetto del principio di proporzionalità, possa consentire all'Amministrazione di semplificare ed accelerare la realizzazione e/o il completamento delle Opere di Urbanizzazione, nel rispetto tuttavia delle disposizioni del D. Lgs n. 50/2016 e delle ulteriori disposizioni legislative applicabili al caso di specie, nonché di ottenere vantaggi per i quali in passato era necessario un vincolo espropriativo, con i relativi oneri economici, quali ad esempio l'acquisizione gratuita di aree destinate alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria ed alla dotazione di Standard Urbanistici.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è consentito, anche su proposta di soggetti privati interessati:
  - a) ai fini dell'applicazione delle disposizioni della L.R. n. 7/2017 in funzione dei contenuti e delle previsioni delle deliberazioni comunali assunte ai sensi degli art.li 3, 4 e 5 della suddetta legge regionale;
  - b) per l'attuazione delle previsioni insediative, per le quali il PRG prevede la preventiva approvazione di un Piano Attuativo, relativo a zone residenziale, urbane ed extraurbane, a condizione che tali previsioni insediative vengano attuate in conformità alle previsioni del PRG; prevedano interventi edilizi di modesta entità, senza incidenza o rilevanza sotto il profilo urbanistico e della capacità insediativa; siano relative ad interventi inseriti in un ambito sufficientemente urbanizzato o di modesta necessità urbanizzativa che non prevedano modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento, intendendosi come tali quelle essenzialmente finalizzate a modificare l'impianto delle urbanizzazioni esistenti mediante il sostanziale ridisegno della viabilità e l'individuazione di nuove aree rilevanti per l'esecuzione del verde pubblico o dei servizi costruiti;
  - c) in relazione ad interventi edilizi aventi una contenuta incidenza sul carico urbanistico, da effettuarsi su realtà edilizie preesistenti, poste all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ancorché decaduti, qualora sia necessario completare l'attuazione delle previsioni dei suddetti piani attuativi al fine di assicurare l'interesse pubblico primario legato al corretto uso ed utilizzazione del territorio ed al verificarsi delle seguenti condizioni, anche non contestuali; sia necessario procedere al completamento delle opere di urbanizzazione; sia necessario procedere alla cessione gratuita e/o alla formalizzazione della cessione gratuita di aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento degli standard urbanistici; non si determinino modifiche sostanziali dell'ambito urbano connesse al ridisegno della viabilità e ad interventi massivi di ristrutturazione urbanistica.
4. Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è subordinato alla stipula di una Convenzione che specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. L'attività di convenzionamento è

direttamente ricondotta al soddisfacimento delle esigenze delle Opere di Urbanizzazione: pertanto la possibilità di accordo, che è specifica in termini di assunzione, da parte del privato, di obblighi funzionali alla realizzazione di un interesse pubblico, è limitata a tale specifico ambito ed è escluso che l'accordo tra le parti possa avere ad oggetto una libera negoziazione dei parametri urbanistici e delle destinazioni di zona previsti dallo strumento urbanistico generale.

5. L'approvazione della Convenzione di cui al comma precedente nonché l'accertamento delle condizioni per l'applicazione dell'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 è di competenza della Giunta Comunale. Rientra nella competenza della Giunta Comunale, altresì, l'eventuale approvazione di linee guida finalizzate per l'applicazione delle disposizioni del citato art. 28 bis.
6. Sono in particolare soggetti alla stipula della Convenzione di cui al precedente comma 4:
  - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
  - b) la realizzazione di Opere di Urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal D. Lgs n. 50/2016;
  - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi
  - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
7. La Convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le Opere di Urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
8. Il termine di validità del Permesso di Costruire Convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla Convenzione.
9. Il procedimento di formazione del Permesso di Costruire Convenzionato è quello previsto dalla Parte I, Titolo II, Capo II del DPR n. 380/2001 ed alla Convenzione si applica, altresì la disciplina prevista dall'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
10. Per il rilascio del permesso di Costruire Convenzionato l'istituto, acceleratorio del silenzio-assenso, previsto dall'art. 20, comma 8 del DPR n. 380/2001, trova applicazione solo con riguardo al momento provvedimento del rilascio del titolo abilitativo edilizio e non anche a quello convenzionale e, pertanto trova applicazione solo a seguito della formale sottoscrizione della Convenzione.
11. L'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato può essere utilizzato in relazione alle ipotesi di Permesso in deroga di cui all'art. 14, comma 1 bis del DPR n. 380/2001.