

**Art. 4bis**  
**Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici**  
**ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017**

*Gli interventi previsti dal presente articolo, come definito dell'art. 1 comma 1 della L.R. n. 7/2017, sono finalizzati 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;*
- 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;*
- 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;*
- aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*
- favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
- promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;*
- promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.*

*Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 4 - comma 1 - della legge regionale 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 Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche. In particolare, le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente ad immobili ricadenti in porzioni di territorio urbanizzate, come definite dall'art. 1 - comma 7 - della medesima l.r. n. 7/2017 ossia :*

- 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;*
- la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;*

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

Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.

Le disposizioni di cui alla l.r. n. 7/2017 non si applicano:

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

- 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;

- 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.

In ossequio a quanto previsto dall'art. 4 comma 2 della l.r. n. 7/2017 si precisa che 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**.

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 alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.

Gli interventi previsti dal presente articolo 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, previo nulla osta della autorità competente in materia di tutela paesaggistica.

All'interno delle zone di P.R.G. di cui all'art. 5 (Zona A1 - Centri Storici), all'art. 7 (Zona B - Completamento e ristrutturazione edilizia), all'art. 8 (Zona C - Nuovi complessi insediativi), all'art. 14 (Zona F3 - Servizi ed attrezzature pubblici, tecnologici e specializzati), all'art. 15 (Zona F4 - Servizi ed attrezzature private) all'art. 16 (Zona F5 - Servizi per l'industria), all'art. 19 (Zona G - Zone direzionali) delle presenti N.T.A., ricadenti in porzioni di territorio urbanizzate come sopra definite, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. 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 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:

- residenziale;

- turistico-ricettiva, con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;

- 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. 33/99;

- direzionale;

All'interno delle zone A1 il cambio di destinazione d'uso nella categoria residenziale è ammesso esclusivamente per i locali non ubicati al piano strada ovvero a quote inferiori, fatte salve le superfici accessorie di accesso agli immobili.

All'interno delle zone di P.R.G. di cui all'art. 9 (Zona D1 - Insediamenti industriali ed artigianali), ed all'art. 10 (Zona D2 - Insediamenti artigianali) delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. 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 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:*

- *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. 33/99 e nel limite del 15% della superficie coperta;*
- *produttiva e direzionale;*

*All'interno delle zone di P.R.G. di cui all'art. 11 (Zona E - Zona agricola) delle presenti N.T.A., ricadenti in porzioni di territorio urbanizzate come sopra definite e limitatamente alle zone individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani" e come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. 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 agricola ed una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:*

- *residenziale;*
- *turistico-ricettiva, limitatamente alle attività previste dalla legge regionale 14/2006;*
- *commerciale, limitatamente alla realizzazione di negozi aziendali all'interno della categoria degli esercizi di vicinato, destinati alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.*

*Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso agricola e/o rurale per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso agricole in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99.*

*All'interno delle Zone F4 ed F5 di P.R.G., gli interventi sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87.*

*Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria che rileva è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, 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.*

*In conformità a quanto previsto dall'art. 4 comma 4 della l.r. n. 7/2017 si fa presente che le disposizioni agli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti:*

- *nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;*
  - *all'interno delle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.*
- Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, le disposizioni di cui al comma 4 si applicano previa autorizzazione della giunta comunale.*

#### **Art. 4 ter**

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

*Ferma restando la nozione di territorio urbanizzato definita dall'art. 1 - comma 7 - della l.r. n. 7/2017 come:*

- *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;*
- *la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;*
- *le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.*

*Fermo restando che ai sensi dell'art. 1 comma 2 della l.r. n. 7/2017 le disposizioni di cui alla non si applicano:*

- *nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la*

*delocalizzazione al di fuori di dette aree;*

*- 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;*

*- 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.*

*Gli interventi previsti dal presente articolo, come definito dell'art. 1 comma 1 della L.R. n. 7/2017, sono finalizzati 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;*

*- 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;*

*- 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;*

*- aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*

*- favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*

*- promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;*

*- promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.*

*Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 5 della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti stabiliti dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.*

*Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.*

*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 alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.*

*Gli interventi previsti dal presente articolo 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, previo nulla osta della autorità competente in materia di tutela paesaggistica.*

*In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle zone individuate dal PTPR come "Insediamenti urbani storici", al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è consentito un ampliamento una-tantum, in misura non superiore al 20 per cento e con un incremento massimo di mq 70, della volumetria o della superficie utile esistente di edifici - legittimi o legittimati - a destinazione residenziale.*

*Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati esclusivamente in adiacenza o aderenza al corpo di fabbrica; ove ciò non risulti possibile, anche nel caso di compromissione dell'armonia estetica dell'edificio, l'ampliamento potrà essere realizzato mediante costruzione di un nuovo corpo edilizio separato, purché all'interno del medesimo lotto dell'edificio oggetto di ampliamento ed in adiacenza dello stesso.*

*Gli interventi di miglioramento sismico devono essere realizzati in conformità alle disposizioni delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni di cui alla Parte II del D.P.R. n. 380/2001 e previa acquisizione - ove prevista - dell'autorizzazione di cui agli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/2001.*

*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. La verifica della diminuzione del 10% dell'indice di prestazione energetica rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia (D.Lgs. 192/2005), dovrà essere prodotta prima del rilascio del Permesso di costruire.*

*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 cinquanta per cento della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.*

*Nella zona omogenea E (Zona Agricola) gli interventi di cui all'art. 5 della l. r. n. 7/2017 sono sempre consentiti su edifici residenziali, legittimi o legittimati, indipendentemente dalla classificazione del paesaggio in cui ricade l'edificio e come individuata dalle "Tavole A" del PTPR. La premialità consentita dall'art. 5 della l.r. n. 7/2017, che non potrà superare i 70 (settanta) metri quadrati 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. È 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 metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.*

*Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento*

*Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.*

*Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:*

*nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;*