

<p>Art. 29 – Recepimento ed applicazione delle disposizioni previste dall’art. 4 della L.R. n. 7/2017 per il cambio di destinazione d’uso degli edifici esistenti.</p>	
1	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intende recepire i contenuti dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017 perseguendo le finalità indicate nell'art. 1 della medesima Legge Regionale con particolare riferimento a quelle contenute nei punti di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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.
2	<p>Al fine di perseguire le finalità di cui all'art. 1 della L.R. n. 7/2017, con particolare riferimento a quelle di cui al comma 1 del presente articolo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, 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. n. 380/2001 con esclusione di quella rurale dove sono consentite le sole destinazioni d'uso in conformità alle disposizioni della L.R. n. 38/99.</p>
3	<p>Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate, come definite dall'art. 1, comma 7 della medesima L.R. n. 7/2017, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000 n. 853, 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.
4	<p>Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di 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. 22/2019).</p>
5	<p>Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi di cui al comma 1; 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 deliberazione di Giunta regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.</p>
6	<p>Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo si assume quanto disposto dal "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017 (Regolamento Edilizio Tipo).</p>
7	<p>Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o 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>
8	<p>In questo Comune, con popolazione residente pari a n. 18.936 abitanti alla data del 31/12/2020, la monetizzazione degli standard è consentita 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>
9	<p>In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato, secondo quanto deliberato dal Consiglio comunale prima della definitiva approvazione del presente articolo, in misura pari al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.</p>
10	<p>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.</p>
11	<p>Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) agli edifici legittimamente realizzati, ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del D.P.R. n. 380/2001; b) agli edifici 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); c) agli edifici già realizzati, in presenza di titoli ancora efficaci per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori.
12	<p>Gli interventi di cui al presente articolo non sono consentiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 zone individuate dal P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale come "Paesaggio degli insediamenti urbani" ed a condizione che gli interventi da realizzare non contrastino con la normativa prevista nei piani di assetto approvati o con la normativa di salvaguardia di cui alla L.R. n. 29/1997 in forza della quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal P.T.P.R. come "Paesaggio degli insediamenti urbani", la L.R. n. 7/2017 si applica con le modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 8 della L.R. n. 29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal P.R.G. per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento; c) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al DM n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal P.T.P.R. "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione".
13	<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 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 smi, qualora attuati con interventi di demolizione e ricostruzione.</p>

14	Gli Istituti religiosi o di origine religiosa, in funzione della fondamentale funzione assistenziale/sociale delle strutture realizzate, che integrano in modo importante quella parte di welfare che lo Stato non riesce a coprire con particolare riferimento all'istruzione, all'assistenza degli anziani e persone diversamente abili e residenze sanitarie etc., non potranno, su tutto il territorio comunale, modificare la destinazione d'uso ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017.
15	Le strutture ricettive/alberghiere di cui alla L.R. n. 13/2007 e successivo regolamento regionale n. 17/2008 al fine di garantire una adeguata ricettività turistica, in gran parte legata alla fruizione della stagione balneare, nonché tutelare il lavoro degli addetti alle medesime strutture, non potranno modificare la loro destinazione d'uso ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017. Potranno modificare la loro destinazione d'uso le strutture ricettive/alberghiere di cui alla L.R. n. 13/2007 e successivo regolamento regionale n. 17/2008, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017 soltanto nel caso in cui gli immobili siano in stato di abbandono e disuso documentato da oltre cinque anni e comunque in una posizione territoriale a monte della Strada Statale Aurelia – S.S.1.
16	Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R., le disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 7/2017, si applicano in maniera diretta fino ad una superficie utile di mq 200,00. Oltre i 200,00 mq di superficie utile il cambio di destinazione d'uso dovrà essere sottoposto al consenso, tramite apposito atto di indirizzo, della giunta comunale. Non sarà possibile frazionare gli interventi di cambio uso all'interno della stessa unità immobiliare così come individuata dalla particella catastale.
17	Devono escludersi dalla possibilità del mutamento della destinazione d'uso locali e volumi con destinazioni accessorie e tecniche (cantine, soffitte o sottotetti, garage, depositi, volumi tecnici, ecc.) che per la loro funzione accessoria e complementare, rispetto al volume principale, sono stati esclusi dal calcolo della volumetria assentita al momento della realizzazione dell'edificio.
18	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 smi, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del P.T.P.R., previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e smi, 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).
19	Le modifiche delle destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017 potranno avvenire solo nel rispetto dei requisiti e delle norme igienico sanitarie in riferimento alla destinazione d'uso che l'immobile dovrà acquisire.
20	Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo ossia: <ul style="list-style-type: none"> - Permesso di Costruire (PdC) di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 380/01; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui all'art. 19 della L. 241/1990 come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/01, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa alla acquisizione del permesso di costruire; - Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 così come recepito dall'art. 1 ter della L.R. n. 36/1987. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario.
21	La legittimità dell'immobile e la destinazione d'uso originaria che rileva è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'immobile, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. In alternativa, esclusivamente nel caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni risultanti dai già menzionati titoli edilizi e/o in assenza del titolo edilizio in ragione dell'epoca di costruzione -per immobili edificati antecedentemente al 1942 o prima dell'obbligo di titolo edilizio sul territorio comunale- la destinazione d'uso attuale ai fini del presente articolo può essere desunta da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione.
22	Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che: <ol style="list-style-type: none"> a) è possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli interventi consentiti dal presente articolo con quelli previsti dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenere consentita la possibilità di 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; b) l'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi del presente articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 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.
23	Gli interventi del presente articolo, nel caso determinino 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 al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
24	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. n. 380/2001, ovvero all'oro adeguamento e/o realizzazione, nonché alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica) e successive modifiche.
25	Nel caso di interventi di cui al presente articolo attuati con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate.
26	Per l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo 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 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. 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.

27

Nelle parti del territorio in cui è consentita la applicazione dell'art. 4 della legge i cambiamenti di destinazione d'uso sono sintetizzati nella presente tabella comparativa sotto riportata, e più specificatamente il cambio d'uso, ai sensi dell'art. 23-ter "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" del D.P.R. n. 380/2001, tra le diverse categorie funzionali tra quelle sottoelencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato).

Zona DM 1444/1968	Zona P.R.G.	Cambi di destinazione d'uso consentiti
A	Zona A - "Conservativa" - Art.1	a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)
A	Zona B - "Ristrutturazione e risanamento" - Art.2	a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva;
B	Zona C - "Completamento" e relative sottozone C1, C2, C3, C4 e C5 - Art. 3	a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)
C	Zona E - "Espansione" e relative sottozone E1, E2, E3, E4 e E5 - Art. 4	Limitatamente alle zone ove sia stato approvato e realizzato il Piano di Lottizzazione convenzionato e relative opere di urbanizzazione a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)
E	Zona H - "Agricola" - Art. 5	
E	sottozona H1 - "Agricola"	Non consentito
E - "Zona agricola soggetta a trasformazione turistica" - C	sottozona H2 - "Agricola di riserva turistica"	Limitatamente alle zone ove sia stato approvato e realizzato il Piano di Lottizzazione convenzionato e relative opere di urbanizzazione a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)
F - C	Zona M - "Servizi" - Art. 6	
F	sottozona M1 - "Interventi sulla costa"	Non consentito
F	sottozona M2 - "Turistico balneare"	a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva;
F	sottozona M3 - "Zone commerciali"	a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)
F	sottozona M4 - "Servizi privati"	a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)
F	sottozona M5 - "Turistico alberghiera"	a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)
F	sottozona M6 - "Servizi pubblici"	a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva;
	Zona N - "Verde" - Art. 7	
C	sottozona N1 - "Parco privato"	Limitatamente alle zone ove sia stato approvato e realizzato il Piano di Lottizzazione convenzionato e relative opere di urbanizzazione a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)
F	sottozona N2 - "Verde privato"	a-bis) turistico-ricettiva; c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)
F	sottozona N3 - "Centro sportivo ricreativo"	a-bis) turistico-ricettiva; c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)
F	sottozona N4 - "Verde pubblico - Orto botanico"	Non consentito
F	sottozona N5 - "Verde pubblico"	Non consentito

28

Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nei commi precedenti si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.

29

Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, 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).