

## REGIONE EMILIA ROMAGNA

### LR 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del suolo”

#### OBIETTIVI E PRINCIPI

- **Contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile** che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
- **Favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati** e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia (art. 1).

#### DEFINIZIONI

#### LIMITE AL CONSUMO DI SUOLO

##### **Art. 5 *Contenimento del consumo di suolo.***

1. **La Regione Emilia-Romagna assume l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050.** A tale scopo, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica perseguono la limitazione del consumo di suolo, attraverso il riuso e la rigenerazione del territorio

urbanizzato.

2. Nel rispetto dei limiti quantitativi di cui all'articolo 6, **il consumo di suolo è consentito esclusivamente per opere pubbliche e opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico e per insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio, nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse.** A tale scopo, nell'ambito della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dei piani, degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica sono necessariamente considerate le alternative localizzative che non comportino consumo del suolo, e la determinazione approvativa dei medesimi strumenti contiene specifiche e puntuali motivazioni relative alla necessità di prevedere l'utilizzo di suolo inedificato.

3. Fermo restando quanto previsto dal comma 5 dalle disposizioni per il territorio rurale, di cui all'articolo 36, **il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali**, ad eccezione di quelle necessarie:

a) per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;

b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

4. In ogni caso, **i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa**, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36, comma 4.

5. **Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato**, di cui all'articolo 32, commi 2 e 3, e **quelle per le quali la medesima pianificazione stabilisca una destinazione che richieda, all'interno del medesimo perimetro, interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo.**

6. I Comuni rendono pubblici i dati numerici e cartografici dello stato del consumo di suolo nel proprio territorio, aggiornati al 31 dicembre dell'anno precedente. Nel corso del periodo transitorio di cui all'articolo 4, i Comuni monitorano le trasformazioni realizzate in attuazione del piano vigente e provvedono all'invio degli esiti dello stesso alla Regione, alla scadenza di ogni semestre dalla data di approvazione della presente legge. La Regione provvede al monitoraggio del consumo di suolo ai sensi della presente legge e alla pubblicazione sul proprio sito web dei relativi dati.

#### ***Art. 6 Quota complessiva del consumo di suolo ammissibile.***

1. **In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero di cui all'articolo 5, comma 1, la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere, per l'intero periodo, un consumo del suolo complessivo entro il limite massimo del 3 per cento della superficie del territorio urbanizzato**, calcolata ai sensi dell'articolo 32, commi 2 e 3, esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto dai commi 5 e 7 del presente articolo.

2. In via di prima applicazione, la quota massima di superficie territoriale consumabile di cui al comma 1 è riconosciuta a ciascun Comune o all'Unione cui sia stato conferito l'esercizio della funzione di pianificazione urbanistica, con riferimento alla superficie del territorio urbanizzato perimetrato dal PUG, in conformità a quanto previsto dall'articolo 32, commi 2 e 3.

3. I Comuni facenti parte di una Unione, ma che non abbiano conferito alla stessa la funzione di pianificazione urbanistica, possono stabilire la quota complessiva di superficie territoriale consumabile da ciascuno di essi attraverso apposito accordo territoriale, stipulato in sede di Unione.

4. La Città metropolitana di Bologna e i soggetti d'area vasta di cui all'articolo 42, comma 2, possono attribuire ai Comuni e alle loro Unioni quote differenziate di superficie territoriale consumabile, nell'osservanza della quota complessiva indicata al comma 1 del presente articolo, attraverso rispettivamente il Piano territoriale metropolitano e il Piano territoriale d'area vasta di cui agli articoli 41 e 42 ovvero, prima della approvazione di tali

strumenti, con la stipula di appositi accordi territoriali anche in sede locale.

L'attribuzione di quote differenziate di superficie territoriale consumabile è accompagnata da misure di perequazione territoriale, ai sensi dell'articolo 41, comma 5.

**5. Previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo di cui al comma 1 le aree che, dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono utilizzate per la realizzazione:**

- a) di **opere pubbliche di rilievo sovracomunale** e di **opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico**;
- b) di **interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa** ovvero di **interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate**, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
- c) di **nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale** che siano oggetto di accordi per l'insediamento e lo sviluppo, di cui all'articolo 7 della legge regionale 18 luglio 2014, n. 14 (Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna) o che presentino i requisiti di cui all'articolo 6, comma 1, della legge regionale n. 14 del 2014 come specificati con apposita deliberazione dell'Assemblea legislativa, su proposta della Giunta regionale;
- d) di **rilevanti insediamenti produttivi** individuati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 12 settembre 2016, n. 194 (Regolamento recante norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, a norma dell'articolo 4 della legge 7 agosto 2015, n. 124);
- e) di **parchi urbani** ed altre dotazioni ecologico ambientali;
- f) di **fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole**;
- g) di interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola, demoliti ai sensi dell'articolo 36, comma 5, lettera e).

6. La convenzione urbanistica può subordinare l'attuazione degli insediamenti di cui al comma 5, lettere b), c) e d), alla realizzazione di interventi di desigillazione di aree urbanizzate, da destinare a dotazioni territoriali che prevedano la conservazione della permeabilità del suolo, scomputando l'intero valore delle opere dal contributo di costruzione dovuto.

7. Non sono computate altresì nella quota massima di cui al comma 1 **le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti, ai sensi dell'articolo 4.**

### **Art. 32 Perimetro del territorio urbanizzato**

1. Il PUG, sulla base delle invarianze individuate nel quadro conoscitivo, stabilisce gli elementi strutturali riconosciuti di competenza comunale, ai sensi del presente articolo o della legislazione nazionale e regionale.

2. **Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato**, il quale comprende:

- a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
- c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree

edificate con continuità o contermini alle stesse;

d) i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.

3. Non fanno parte del territorio urbanizzato:

a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;

b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;

c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;

d) le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.

4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 6, comma 1.

### **Art. 33 *Disciplina del territorio urbanizzato.***

1. **Oggetto principale del PUG è la disciplina dell'assetto fisico e funzionale del sistema insediativo esistente**, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali e storico-culturali, allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato ai sensi degli articoli del capo II del titolo II.

2. A tale scopo il PUG elabora lo schema di assetto del territorio urbanizzato, con il quale individua, con una cartografia a carattere ideogrammatico ai sensi dell'articolo 24, comma 2, lettera a), le parti della città che presentano caratteristiche omogenee, dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico culturale, e che per questo richiedono una disciplina uniforme.

3. **Il PUG, per ciascuna parte del territorio urbanizzato individuata** ai sensi del comma 2, **definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale** e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari, ai sensi dell'articolo 34, nonché la **gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili**, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti. Il piano in particolare definisce, per ciascuna parte del territorio urbanizzato:

a) gli interventi di addensamento o sostituzione urbana subordinati alla stipula di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica, di cui all'articolo 7, comma 4, lettera c), e all'articolo 32, comma 7;

b) gli interventi sul tessuto urbano consolidato che possono essere attuati direttamente con la presentazione di un titolo abilitativo edilizio, ai sensi del comma 4.

4. **Per le trasformazioni attuabili per intervento diretto, il PUG fornisce un'univoca rappresentazione cartografica degli immobili interessati e stabilisce la disciplina urbanistica di dettaglio da osservare.** In particolare il piano disciplina compiutamente i seguenti interventi:

a) i mutamenti di destinazione d'uso e le trasformazioni edilizie da promuovere nel centro storico per realizzare le politiche di cui all'articolo 32, commi 5, 6 e 7;

b) gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio tutelato dal piano ai sensi dell'articolo 32, comma 8;

c) gli interventi di qualificazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di costruzione e successiva demolizione, di cui all'articolo 7, comma 4, lettere a) e b).

5. Fuori dai casi di cui al comma 4, in applicazione del principio di competenza di cui all'articolo 24, commi 1 e 2, **il PUG non può stabilire la capacità edificatoria, anche potenziale, delle aree del territorio urbanizzato né fissare la disciplina di dettaglio degli interventi la cui attuazione sia subordinata ad accordo operativo o a piano attuativo di iniziativa pubblica.**

## MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

### **Art. 7 *Disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana.***

1. **La Regione Emilia-Romagna promuove, assieme alla limitazione del consumo di suolo, la rigenerazione di aree edificate con continuità**, per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati.

2. Per realizzare le finalità di cui al comma 1, **gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica disciplinati dalla presente legge privilegiano il riuso dei suoli urbani e la loro rigenerazione**, secondo quanto stabilito dal presente capo. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana riguardano spazi ed edifici, sia pubblici che privati, da qualificare anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e densificazione, e prevedono l'inserimento di nuove funzioni diversificate, di edilizia residenziale sociale, di spazi e strutture di servizio pubblico. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana sono diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica e si pongono l'obiettivo: di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici e di quelli energetici; di realizzare bonifiche di suoli inquinati e la riduzione delle aree impermeabili; di potenziare e qualificare la presenza del verde all'interno dei tessuti urbani; di promuovere una efficiente raccolta differenziata dei rifiuti; di sviluppare una mobilità sostenibile, incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico. I Comuni perseguono la qualità progettuale degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana anche attraverso i concorsi di architettura e i processi di progettazione partecipata di cui all'articolo 17.

3. Al fine di garantire una qualità progressivamente crescente degli insediamenti urbani anche nel quadro dei progetti di rigenerazione urbana, la presente legge promuove l'adozione di protocolli energetico-ambientali (rating system) nazionali o internazionali, a supporto della maggior diffusione della sostenibilità nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica, prevedendo la possibilità di estendere norme premiali ai progetti che siano in grado di dimostrare, anche tramite i processi di certificazione, il rispetto di elevati standard di performance energetico-ambientali.

4. Ai fini della presente legge, costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana le seguenti tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche dei tessuti urbani esistenti:

a) gli **interventi di "qualificazione edilizia"**, diretti a realizzare la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati che presentino una scarsa qualità edilizia, non soddisfacendo i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente, nonché gli interventi conservativi che, senza prevedere la demolizione dell'edificio originario, consentono comunque di realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità. Ferma restando l'osservanza della disciplina di tutela del centro storico e degli edifici di valore storico, artistico e testimoniale di cui all'articolo 32, commi 5, 6, 7 e 8, gli interventi di qualificazione edilizia sono sempre ammessi e si attuano con intervento diretto, fatti salvi gli eventuali limiti e condizioni stabiliti dal PUG;

b) gli **interventi di "ristrutturazione urbanistica"**, come definiti alla lettera h) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), comprensivi degli interventi di costruzione e successiva demolizione, disciplinati dall'articolo 13, i quali si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato;

c) gli **interventi di "addensamento o sostituzione urbana"**, consistenti nei processi di riqualificazione anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, prevedono una loro

significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale; la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUG; l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Tali interventi sono diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana si attuano attraverso gli accordi operativi o i piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'articolo 38.

5. La Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 49 può definire linee guida per assicurare l'uniforme definizione e qualificazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana.

#### **Art. 8 Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana.**

1. Gli interventi edilizi realizzati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'articolo 32, commi 2 e 3, beneficiano dei seguenti incentivi urbanistici:

a) **il contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, non trova applicazione all'interno del territorio urbanizzato, relativamente alle previsioni del PUG che, al fine di privilegiare il riuso e la rigenerazione delle aree già urbanizzate, prevedano la variazione dei parametri urbanistici stabiliti dagli strumenti di pianificazione previgenti o il mutamento delle destinazioni d'uso precedentemente ammesse, nonché nel caso di rilascio di permessi di costruire in deroga alle previsioni generali di piano.** È fatta salva la facoltà per i Comuni di assoggettare a contributo straordinario le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale, da realizzare all'interno del territorio urbanizzato. Il contributo straordinario trova al contrario applicazione per gli interventi da realizzare al di fuori del territorio urbanizzato nonché per gli interventi che prevedano l'edificazione delle aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'articolo 32, comma 3, lettera c);

b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana all'interno del territorio urbanizzato, **il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 35 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.** I Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso, in particolare per interventi di addensamento o sostituzione urbana che richiedano la bonifica dei suoli inquinati o la rimozione dell'amianto e di altri materiali pericolosi per la salute o quote significative di desigillazione. Ai sensi dell'articolo 28, commi 3 e 4, della legge regionale n. 15 del 2013, i mutamenti della destinazione d'uso senza opere, previsti nell'ambito di interventi di riuso e rigenerazione urbana, sono gratuiti qualora comportino il passaggio ad una diversa categoria funzionale non avente maggior carico urbanistico e nel caso di passaggio, all'interno della medesima categoria funzionale, ad un uso non avente maggior carico urbanistico;

c) **il PUG può prevedere che, in sede di accordo operativo e di piano attuativo di iniziativa pubblica, siano riconosciuti agli interventi di addensamento o sostituzione urbana diritti edificatori e altre premialità aggiuntive,** previa verifica di sostenibilità del relativo carico urbanistico e in coerenza con le previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, di cui all'articolo 34;

d) per gli interventi diretti di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica **il PUG può altresì prevedere il riconoscimento, all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio, di diritti edificatori parametrati al rating ottenuto nell'ambito di un protocollo di certificazione energetico-ambientale** e al grado di miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza antisismica e della sostenibilità dell'edificio rispetto alla sua condizione originaria;



e) **allo scopo di favorire l'attuazione delle politiche pubbliche per la casa** e di promozione sociale stabilite dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale di cui all'articolo 34, **gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica possono riconoscere ulteriori quote edificatorie**, a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, nell'ambito dell'intervento di riuso e di rigenerazione urbana, una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale ovvero opere pubbliche aventi finalità sociale;

f) **il PUG può prevedere altre forme di incentivazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana legate alla qualità progettuale degli interventi**, quali in via esemplificativa: il rispetto di requisiti tecnici delle opere edilizie più elevati rispetto ai livelli minimi richiesti dalla disciplina vigente; la realizzazione e gestione di aree ecologicamente attrezzate; l'osservanza dei criteri della bioarchitettura; la realizzazione di insediamenti abitativi di cohousing e altri interventi residenziali innovativi per rispondere al disagio abitativo di categorie sociali deboli. La Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 49 può stabilire parametri uniformi per la valutazione della qualità progettuale degli interventi.

2. **Il PUG può disciplinare il trasferimento e la contestuale ricollocazione delle quantità edificatorie** di cui al comma 1, lettere c), d) ed e), da attuarsi esclusivamente tramite accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica e su aree collocate nel territorio urbanizzato per le quali il PUG ammetta tale possibilità.

3. **I medesimi diritti edificatori di cui al comma 1, lettere c), d) ed e) possono essere riconosciuti dal PUG, previo assenso dei proprietari degli immobili, direttamente agli operatori economici che attuino gli interventi, previa stipula di apposita convenzione** trascritta ai sensi dell'articolo 2643, comma primo, numero 2-bis, del codice civile, con la quale gli stessi, a pena di decadenza, si impegnino ad utilizzare i diritti edificatori acquisiti entro il termine perentorio stabilito dalla convenzione, comunque non superiore ai tre anni successivi alla conclusione degli interventi di rigenerazione, con la presentazione di accordi operativi su aree per le quali il PUG ammetta il trasferimento di cubature.

4. **Le disposizioni di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d), e ai commi 2 e 3 non trovano applicazione per gli interventi da realizzare al di fuori del territorio urbanizzato e per gli interventi che prevedano l'edificazione delle aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato** che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'articolo 32, comma 3, lettera c). Tali interventi sono subordinati al pagamento del contributo straordinario e del contributo di costruzione, secondo la disciplina ordinaria, e possono beneficiare di quote aggiuntive di diritti edificatori solo nei casi di cui al comma 1, lettera e), per la realizzazione di alloggi in edilizia residenziale sociale ovvero di opere pubbliche aventi finalità sociale

#### **Art. 9 Standard urbanistici differenziati.**

1. In attuazione della seconda parte dell'articolo 2-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, la Regione stabilisce con apposito atto di coordinamento tecnico, emanato ai sensi dell'articolo 49, disposizioni in merito al sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici che concorrono a realizzare lo standard minimo di qualità urbana ed ecologico-ambientale da assicurare su tutto il territorio regionale. **L'atto di coordinamento tecnico differenzia le prestazioni da realizzare nel territorio urbanizzato rispetto a quanto richiesto per i nuovi insediamenti, allo scopo di promuovere gli interventi di riuso e rigenerazione urbana**, conformandosi ai seguenti principi:

a) **il PUG, nel definire la strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, conferma l'attuale quota complessiva di aree pubbliche destinate a servizi, esistente nel territorio urbanizzato**, destinando tali aree prioritariamente a soddisfare il fabbisogno di nuove dotazioni territoriali ovvero all'ammodernamento e qualificazione delle opere e infrastrutture pubbliche esistenti. Il Comune, allo scopo di promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale con il concorso dei privati, può conferire agli stessi, in diritto di superficie, le aree pubbliche destinate a servizi nelle quali non siano state realizzate, o non siano in corso di realizzazione, dotazioni territoriali, infrastrutture o servizi pubblici, quale concorso per la realizzazione dei medesimi interventi, secondo criteri di imparzialità e trasparenza, qualora nel documento di Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) sia verificato che l'adeguamento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e quelli generati dagli

interventi, sia pienamente soddisfatto nei medesimi ambiti o in aree contermini ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con l'apposita organizzazione dei trasporti pubblici. Le medesime aree pubbliche possono altresì essere concesse in diritto di superficie a privati, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento, ove risultino indispensabili per realizzare interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4, lettere b) e c);

b) le aree permeabili collocate all'interno del territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono destinate prioritariamente alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali e al mantenimento dei cunei verdi tra territorio rurale e territorio urbanizzato. Nelle medesime aree il PUG può motivatamente considerare ammissibili interventi di trasformazione edilizia nel solo caso in cui accerti che nelle aree contigue siano presenti adeguate dotazioni ecologiche e ambientali;

c) fermo restando il rispetto delle prescrizioni di tutela indiretta stabilite, ai sensi dell'articolo 45 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e delle prescrizioni del PUG sugli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, **i permessi di costruire convenzionati relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica che regolano interventi di addensamento o sostituzione urbana non sono tenuti all'osservanza dei limiti di densità edilizia e di altezze degli edifici di cui agli articoli 7 e 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;**

d) la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale può individuare **gli ambiti del territorio urbanizzato nei quali gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di addensamento o sostituzione urbana possono comportare la cessione al Comune di aree per dotazioni territoriali anche al di sotto della quantità minima prevista dagli articoli 3, 4 e 5 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968**, qualora nel documento di Valsat sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e quelli generati dall'intervento, sono pienamente soddisfatti nei medesimi ambiti o in aree contermini ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con l'apposita organizzazione dei trasporti pubblici. In tali ipotesi gli interventi di trasformazione concorrono alla realizzazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, ivi compresa la monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di aree per dotazioni territoriali stabilita dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968;

e) in parti del territorio urbanizzato caratterizzate da un'elevata accessibilità sostenibile, il PUG può disciplinare la realizzazione di interventi di riuso e di rigenerazione urbana che escludano o riducano l'utilizzo delle autovetture private e nei quali non trovano applicazione le disposizioni generali e settoriali che stabiliscono standard di parcheggi pubblici e pertinenziali. Le convenzioni urbanistiche, accluse agli accordi operativi, ai piani attuativi di iniziativa pubblica o ai permessi di costruire convenzionati che disciplinano tali interventi di rigenerazione, riportano l'impegno del privato e dei suoi aventi causa a rispettare le limitazioni all'uso di autovetture e sono trascritte nei registri immobiliari. Il PUG può altresì stabilire una significativa riduzione della dotazione di parcheggi pubblici in ambiti nei quali gli stessi siano compensati dalla corrispondente attuazione di quote aggiuntive di parcheggi pertinenziali o da forme di sostegno alla mobilità sostenibile. Il PUG può prevedere la realizzazione di insediamenti che presentino le caratteristiche stabilite dalla presente lettera anche nelle nuove urbanizzazioni attuabili in conformità alla presente legge;

f) le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche e ambientali, di cui agli articoli 20 e 21, non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate;

g) i proventi dei titoli abilitativi edilizi, delle sanzioni previste dalla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia) e delle monetizzazioni nel territorio urbanizzato delle aree per dotazioni territoriali, di cui alla precedente lettera d), ultimo periodo, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla qualificazione di immobili comunali ad uso pubblico, al risanamento di complessi edilizi pubblici e privati compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, all'attività di autorizzazione, vigilanza e controllo dell'attività edilizia e agli interventi di demolizione di costruzioni abusive, al finanziamento dei concorsi di progettazione, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso



pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, ad investimenti per la gestione telematica delle funzioni di governo del territorio nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura in ambito urbano;

h) una quota dei proventi degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinata dall'Assemblea legislativa con la deliberazione di cui all'articolo 30, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, è destinata dai Comuni agli enti esponenziali della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose individuate in considerazione della consistenza ed incidenza sociale delle stesse, per la realizzazione di interventi di riuso e rigenerazione urbana che interessino edifici di culto e le relative pertinenze, tenendo conto anche del valore monumentale e storico culturale degli edifici.

2. Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui al comma 1, i Comuni predispongono gli strumenti urbanistici previsti dalla presente legge dando diretta attuazione ai principi stabiliti dal comma 1.

#### **Art. 10 Deroche al decreto ministeriale n. 1444 del 1968.**

1. In attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, **gli edifici esistenti nel territorio urbanizzato che siano oggetto degli interventi di riuso e rigenerazione urbana** individuati dall'articolo 7, comma 4, ovvero di recupero funzionale, di accorpamento o di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, **possono essere demoliti e ricostruiti, all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968**, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo 32, comma 7. **In caso di demolizione di edifici costruiti in aderenza a quelli del vicino o con comunione del muro divisorio, la ricostruzione deve avvenire nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, fatta salva l'ipotesi della fedele ricostruzione.**

2. **Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.** Il medesimo principio trova applicazione per gli interventi di addensamento o sostituzione urbana previsti dal PUG in conformità alla presente legge.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

#### **Art. 11 Semplificazioni procedurali per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana.**

1. Allo scopo di evitare la duplicazione della valutazione dei piani, il CU, in sede di esame della disciplina degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana previsti dal **PUG, può motivatamente esentare gli accordi operativi** e i piani attuativi di iniziativa pubblica, meramente attuativi delle previsioni del PUG e che riguardino aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, **dalla procedura di verifica di assoggettabilità** di cui all'articolo 39, attestando che il PUG ha stabilito una disciplina urbanistica di dettaglio che non conferisce significativi margini di discrezionalità nella predisposizione dell'accordo operativo e del piano attuativo di iniziativa pubblica e ha valutato compiutamente gli effetti ambientali e territoriali degli interventi previsti.

2. Il PUG, nel disciplinare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana ammissibili, individua gli ambiti soggetti a ristrutturazione urbanistica nei quali l'uso di piccole aree a livello locale, per interventi edilizi e opere di urbanizzazione, è consentito direttamente attraverso permessi di costruire convenzionati. La convenzione allegata al titolo abilitativo edilizio presenta i contenuti di cui all'articolo 38, comma 3, lettera b), della presente legge e

all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

**3. Gli interventi di nuova costruzione disciplinati da accordi operativi** o da piani attuativi di iniziativa pubblica nel territorio urbanizzato **si attuano, in tutti i casi, attraverso la presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).**

4. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 non trovano applicazione per gli interventi da realizzare al di fuori del territorio urbanizzato e per gli interventi che prevedono l'edificazione di aree permeabili prive delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti collocate all'interno di tale perimetro, per i quali è sempre richiesta la predisposizione di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica ai sensi dell'articolo 38, da attuare con permesso di costruire.

5. Allo scopo di promuovere la riduzione del rischio sismico, il PUG favorisce l'attuazione degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana dando applicazione a quanto disposto dall'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti), con riguardo agli edifici:

a) realizzati prima della classificazione sismica del Comune;

b) per i quali con apposita verifica di sicurezza sia accertata, ai sensi della vigente normativa tecnica delle costruzioni, la necessità di procedere ad interventi di adeguamento sismico;

c) collocati in zone geologicamente instabili ovvero in aree ad elevato grado di pericolosità sismica locale, accertato dagli studi di microzonazione sismica di cui all'articolo 22, comma 2.

6. Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana e di recupero dei fabbricati esistenti nel territorio rurale che prevedano la demolizione dell'edificio originario sono subordinati alla verifica dello stato legittimo unicamente del volume totale o della superficie lorda dello stesso, ai fini del calcolo della nuova edificazione ammissibile.

#### **Art. 12 Contributi regionali per il riuso e la rigenerazione urbana.**

1. Al fine di promuovere gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, la Regione può concedere contributi agli enti locali o altri enti pubblici per la realizzazione di dotazioni territoriali e il loro ammodernamento e rinnovo, per l'acquisizione di opere incongrue e la loro demolizione o trasformazione secondo quanto previsto dall'articolo 14, per l'attuazione di opere di bonifica di aree contaminate, per la progettazione a scala urbana degli interventi e l'erogazione di servizi di intermediazione, comunicazione e gestione dei processi partecipativi. La scelta degli interventi su cui concentrare gli investimenti pubblici è operata sulla base di valutazioni che tengono conto, in particolare, degli effetti strategici, ambientali, territoriali e sociali degli stessi.

2. La Regione, per la finalità di cui al comma 1, può istituire o partecipare a uno o più fondi immobiliari che attuino interventi di riuso e di rigenerazione urbana in conformità alla presente legge, con priorità per quelli che forniscono servizi di finanziamento, progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione degli interventi di rigenerazione di immobili a proprietà diffusa.

3. La Regione può altresì istituire un apposito fondo di garanzia per favorire l'accesso al credito per l'attuazione degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana. L'Assemblea legislativa, su proposta della Giunta regionale, individua modalità e criteri al fine della concessione della garanzia.

4. La Regione promuove la diffusione di sistemi di rating di sostenibilità delle costruzioni, con certificazione di parte terza delle caratteristiche e delle performance delle stesse, con riferimento sia a singoli edifici oggetto di interventi di qualificazione edilizia che ad ambiti urbani interessati da interventi di rigenerazione urbana. A questo scopo, la Regione può attivare specifiche convenzioni con gli enti promotori di protocolli di certificazione energetico ambientale, per la promozione dei medesimi sistemi e per la formazione di operatori pubblici e privati.

5. La Regione assicura che nella realizzazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui ai commi 1 e 2 siano rispettati gli obblighi di inserimento di opere d'arte negli interventi di costruzione o ricostruzione di edifici pubblici, di cui alla legge 29 luglio 1949, n. 717 (Norme per l'arte

negli edifici pubblici), secondo le vigenti linee guida ministeriali. Gli stessi obblighi sono estesi agli interventi di ampliamento o ristrutturazione di edifici pubblici e agli interventi di riqualificazione di spazi pubblici, nonché agli interventi di riuso e rigenerazione urbana attuati da soggetti privati con il contributo o la compartecipazione della Regione, ed ai relativi spazi visibili dalle aree pubbliche, fatti salvi i limiti di importo dei lavori e le tipologie di edificio esentate, definiti dalla legge statale. Ai fini del presente comma, per opere d'arte si intendono le opere delle arti plastiche, grafiche, pittoriche, musive e fotografiche, caratterizzate da un rapporto di integrazione con l'architettura in cui si inseriscono, eseguite da artisti scelti attraverso apposita procedura ad evidenza pubblica.

6. La Regione incentiva altresì iniziative di promozione della cultura urbanistica, con particolare riferimento al riuso e alla rigenerazione delle città, nonché i processi di formazione e aggiornamento professionale per i componenti degli uffici di piano, di cui agli articoli 55 e 56.

### **Art. 13 *Interventi di costruzione e successiva demolizione.***

1. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ricompresi anche quelli consistenti nella realizzazione delle nuove edificazioni previste dal progetto e successiva dismissione e demolizione dell'edificio originario, per consentire la continuità d'utilizzo del patrimonio edilizio esistente fino alla conclusione dei lavori di costruzione degli edifici destinati a sostituirli. Nella nuova costruzione possono essere realizzate le volumetrie aggiuntive stabilite ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettere c), d) ed e).

2. Per la presentazione della richiesta di permesso di costruire convenzionato o dell'accordo operativo relativo agli interventi di cui al comma 1, occorre dimostrare la fattibilità economico finanziaria dell'intero processo edilizio e disporre dell'assenso scritto di tutti i proprietari interessati, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 11, comma 5. Il progetto dell'intervento e la relativa cantierizzazione devono assicurare, oltre alla sicurezza e alla tutela della salute delle persone che continuano ad utilizzare gli edifici da demolire, la piena funzionalità degli impianti, delle parti comuni e delle opere di urbanizzazione degli stessi edifici, per tutto il periodo di utilizzazione.

3. Nella convenzione che regola le modalità di attuazione degli interventi di cui al comma 1, che si debbono comunque realizzare e concludere secondo il cronoprogramma previsto dalla convenzione urbanistica, sono stabilite le garanzie fideiussorie necessarie ad assicurare la completa realizzazione, anche per stralci, del programma di interventi.

4. Il PUG può consentire l'utilizzo della modalità di intervento di cui al comma 1 anche per la rigenerazione urbana di parti significative del territorio urbanizzato. In tali casi, nuove edificazioni residenziali possono essere realizzate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera a), qualora non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo. L'accordo operativo può prevedere l'esecuzione degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui al presente comma anche per stralci funzionali che ricomprendano, assieme ad una parte delle nuove costruzioni comprensive della premialità riconosciuta, la demolizione della corrispondente quota degli edifici originari nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e la sistemazione delle aree di pertinenza.

### **Art. 14 *Opere incongrue.***

1. In attuazione della legge regionale 15 luglio 2002, n. 16 (Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio) e dell'articolo 3-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il PUG può individuare le opere incongrue presenti sul territorio urbanizzato, definendo gli obiettivi di qualificazione dell'ambiente urbano che si intendono realizzare con la demolizione o la significativa trasformazione delle stesse e indirizzi progettuali in merito alla tipologia degli interventi da attuare.

2. In alternativa all'espropriazione delle opere incongrue, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale n. 16 del 2002, la rigenerazione delle aree interessate è favorita attraverso il riconoscimento di diritti edificatori ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettere c), d) ed e), ovvero attraverso accordi di cessione che prevedano le forme di compensazione di cui all'articolo 23 della legge regionale 19 dicembre 2002, n. 37 (Disposizioni regionali in materia

di espropri).

3. Nelle more dell'attuazione del piano di cui al comma 1 e fino alla stipula dell'accordo di cui al comma 2, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi dell'edificio esistente ad esclusione della ristrutturazione dell'intero edificio e della demolizione e successiva ricostruzione dello stesso.

#### **Art. 15 *Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana.***

1. Per promuovere la realizzazione degli interventi di addensamento o sostituzione urbana, il Comune predispone e mantiene aggiornato l'albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per interventi di riuso e di rigenerazione urbana e predispone appositi elaborati cartografici per renderne agevole l'individuazione.

2. Nell'albo sono individuati, in particolare:

a) gli immobili che l'amministrazione comunale destina agli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, con indicazione del relativo prezzo base di cessione, calmierato rispetto a quello di mercato. Gli immobili sono individuati tra quelli facenti parte:

1) del patrimonio disponibile comunale;

2) delle aree pubbliche destinate a servizi, di cui all'articolo 9, comma 1, lettera a), ultimo periodo;

3) degli immobili acquisiti ai sensi dell'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia);

4) degli immobili trasferiti al Comune ai sensi dell'articolo 48, comma 3, lettera c), del decreto legislativo n. 159 del 2011;

b) gli immobili resi disponibili da altri enti pubblici, previa stipula di apposita convenzione;

c) gli immobili che i proprietari interessati, attraverso la stipula di apposita convenzione, si impegnino per almeno cinque anni a cedere al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo calmierato rispetto a quello di mercato.

3. Allo scopo di promuovere la stipula delle convenzioni di cui al comma 2, lettere b) e c), il PUG può stabilire che, in sede di accordo operativo, siano riconosciute quote edificatorie aggiuntive o altre premialità, a compensazione dell'impegno assunto dal proprietario a cedere gli immobili al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo convenzionato, ovvero può consentire la realizzazione di taluni interventi di riuso o rigenerazione urbana solo nel caso di immobili convenzionati.

4. Per individuare i proprietari interessati, l'amministrazione comunale provvede alla pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse e, nel corso della predisposizione del PUG, può stipulare accordi ai sensi dell'articolo 61 con i soggetti che abbiano avanzato la propria istanza di partecipazione. I privati interessati possono manifestare il proprio interesse anche dopo l'approvazione del PUG e provvedere alla sottoscrizione della convenzione entro il termine stabilito dal piano stesso

#### **Art. 16 *Usi temporanei.***

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. Esso, in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo.

2. I criteri e le modalità di utilizzo degli spazi di cui al comma 1 da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione. Il Comune individua il gestore di edifici pubblici attraverso apposito bando o avviso pubblico.

3. Nel caso di bandi rivolti ai soggetti riferibili al terzo settore per l'assegnazione di immobili e spazi di cui al comma 1, i soggetti gestori devono

comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti dalla normativa vigente.

4. Il Consiglio comunale disciplina gli usi temporanei nel regolamento edilizio ed approva una convenzione tipo che regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani di cui al comma 1

## REGIME TRANSITORIO

### **Art. 3 Adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso.**

1. **I Comuni**, per assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio delle disposizioni stabilite dalla presente legge, **avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio di tre anni dalla data della sua entrata in vigore e lo concludono nei due anni successivi, con le modalità previste dal presente articolo.**

2. **I Comuni dotati degli strumenti urbanistici predisposti ai sensi della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20** (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), entro il termine di cui al comma 1 avviano, a norma dell'articolo 45, comma 2, della presente legge, il procedimento di approvazione di un'unica variante generale diretta a unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del Piano urbanistico generale (PUG), stabiliti dal titolo III, capo I, della presente legge. Per l'approvazione di tale variante trova applicazione il procedimento per l'approvazione dei piani, di cui al titolo III, capo III, della presente legge, ad esclusione della consultazione preliminare di cui all'articolo 44, e i termini previsti dagli articoli 45 e 46 sono ridotti della metà.

3. **I Comuni dotati di Piano regolatore generale (PRG)**, predisposto ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 (Tutela ed uso del territorio), entro il termine di cui al comma 1 del presente articolo, avviano, a norma dell'articolo 45, comma 2 della presente legge, il procedimento per l'approvazione del PUG, ai sensi del titolo III, capo III, della presente legge. Il presente comma trova applicazione anche per i Comuni dotati di strumenti di pianificazione urbanistica approvati ai sensi dell'articolo 43, commi 5, 6-bis e 6-ter, della legge regionale n. 20 del 2000.

4. **I Comuni che prima dell'entrata in vigore della presente legge abbiano adottato il Piano strutturale comunale (PSC) e il regolamento urbanistico ed edilizio (RUE)** possono unificare e conformare le previsioni dei piani ai contenuti del PUG stabiliti dal titolo III, capo I, della presente legge, senza che ciò richieda la ripubblicazione del piano, concludendo il procedimento di approvazione del nuovo strumento secondo le disposizioni procedurali stabilite dalla legislazione previgente per il PSC. Qualora siano apportate innovazioni che modifichino in modo sostanziale le previsioni contenute nel PSC e nel RUE adottati, il Comune procede alla ripubblicazione del PUG, prima della sua approvazione. Nel caso in cui i Comuni optino per l'approvazione del PSC e del RUE secondo la disciplina previgente, rimane ferma l'osservanza dell'obbligo di cui al comma 1 del presente articolo.

5. **I Comuni dotati di PSC** che prima dell'entrata in vigore della presente legge, abbiano adottato il RUE, il POC, varianti ai medesimi piani ovvero varianti al PSC possono completare l'iter di approvazione degli stessi secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando l'osservanza dell'obbligo di cui al comma 1 del presente articolo.

6. La Regione concede contributi a Comuni e loro Unioni, nonché alla Città metropolitana di Bologna ed ai soggetti di area vasta di cui all'articolo 42, comma 2, al fine di favorire l'adeguamento della pianificazione generale vigente alle previsioni della presente legge.

La Giunta regionale, attraverso appositi bandi annuali pubblicati sul Bollettino ufficiale telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT) a norma dell'articolo 12, comma 1, della legge n. 241 del 1990, specifica i criteri per l'assegnazione dei contributi, individuando tra l'altro la misura percentuale massima del contributo regionale. La valutazione delle richieste presentate è effettuata dalla Giunta regionale, che approva il programma di erogazione



dei contributi dando comunque priorità ai piani urbanistici generali delle Unioni di Comuni cui sia stato trasferito l'esercizio della funzione di pianificazione urbanistica e in secondo luogo ai piani intercomunali, con preferenza per quelli che presentino il maggior numero di Comuni coinvolti.

#### **Art. 4 Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.**

**1. Dalla data di entrata in vigore della legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune**, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, **può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi**, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.

2. Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati. La delibera di indirizzo che preveda l'immediata attuabilità di un insediamento di rilievo sovracomunale, disciplinato dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) ai sensi della legge regionale n. 20 del 2000 e recepito dal PSC, subordina la stipula dell'accordo operativo all'assenso del rappresentante della Provincia o della Città metropolitana di Bologna, circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta, nell'ambito del parere del Comitato urbanistico (CU), di cui all'articolo 38, comma 9. Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il Consiglio comunale tiene altresì conto:

- a) degli accordi con i privati precedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000;
- b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'articolo 30, comma 10, della legge regionale n. 20 del 2000;
- c) delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;
- d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3;
- e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
- f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.

3. Nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo di cui al comma 2, il Comune pubblica, entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ovvero dalla data di approvazione del PSC nei casi di cui all'articolo 3, commi 4 e 5, un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indica i termini, comunque non superiori a novanta giorni, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni.

**4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti** e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

- a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;
- b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);
- c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;
- d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);



e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

**5. La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.** Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

6. I PUG adottati e approvati ai sensi dell'articolo 3 fanno salva la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi e degli atti negoziali disciplinati dai commi 1, 2, 3, 4 e 5.

7. Fatto salvo quanto previsto dai commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1:

a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4;

b) sono comunque consentiti gli interventi diretti, da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina vigente;

c) mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo.

## ULTERIORI PREVISIONI

### LR 14/2014 "Promozione degli investimenti in Emilia Romagna"

**Art. 8 Semplificazione urbanistica e misure per ridurre il consumo del suolo nella localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi.**

1. **I nuovi insediamenti produttivi** oggetto di Accordo per l'insediamento e lo sviluppo sono **localizzati in ambiti specializzati per attività produttive disciplinati dalla pianificazione urbanistica e territoriale vigente, prioritariamente in aree produttive dismesse o in corso di dismissione e in aree ecologicamente attrezzate.** In tale caso, la realizzazione degli insediamenti produttivi è subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato.

2. Qualora la pianificazione urbanistica non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero individui aree insufficienti o non idonee rispetto all'intervento da realizzare, l'Accordo per l'insediamento e lo sviluppo può prevedere la localizzazione dell'insediamento in aree non urbanizzate.

3. Nel caso in cui la **localizzazione dell'insediamento produttivo** sia prevista:

a) **in area produttiva dismessa o in corso di dismissione** ovvero **in un'Area ecologicamente attrezzata**, l'accordo per l'insediamento e lo sviluppo si attua con **intervento diretto convenzionato esonerato dal pagamento del contributo di costruzione;**

b) **in ambiti specializzati per attività produttive** disciplinati dalla pianificazione urbanistica e territoriale vigente, l'accordo per l'insediamento e lo

sviluppo si attua con **intervento diretto convenzionato**, il **contributo di costruzione è ridotto della metà e la eventuale realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali da parte dei soggetti interessati comporta il completo scomputo del contributo dovuto**. Il Comune può prevedere una **ulteriore riduzione del contributo di costruzione dovuto**;

c) in aree non urbanizzate aventi destinazione urbanistica diversa da quella produttiva, l'accordo di programma di cui al comma 2 disciplina il completo reperimento (da parte dei soggetti interessati) delle dotazioni territoriali necessarie.

4. Nell'ipotesi prevista al comma 3, lettera c), deve essere data dimostrazione della non sussistenza di alternative negli ambiti del territorio rurale adiacenti agli ambiti specializzati per attività produttive.

5. Nelle ipotesi di cui al comma 3, lettere a) e b), per l'attuazione dell'Accordo **può essere applicata la disciplina prevista per i permessi di costruire in deroga**.