

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

VARIANTE AL PRG a seguito della L. R. 19 dicembre 2023, n. 36, “Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”. ADEMPIMENTI.

Premesso che

- con D.G.R. N. 1606 del 05.11.2001 è stato definitivamente approvato il Piano regolatore Generale (P.R.G.);
- con D.C.C. N. 70 del 21.08.2015, è stato riapprovato il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) – art.16 Legge Regionale n.56/1980 – Presa d’atto della Deliberazione della Giunta Regionale n.1389 del 30.10.2000;
- con D.G.R. N. 1212 del 22.07.2021 è stato riapprovato il Piano regolatore Generale, a seguito dell’annullamento con sentenza del TAR Lecce n. 983/2014 e del CS n. 6337/2014 per la Zona B3 – Esistente di completamento (detta riapprovazione non ha interessato le aree di espansione);
- con D.G.R. N. 176 DEL 16.02.2015, è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR);
- con Decreto n. 1213 del 03.12.2021, il Segretario Generale dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale, per il Comune di Ginosa – Zona centro urbano e marina, ha Approvato le modifiche definitive relative alla perimetrazione e/o classificazione delle aree a pericolosità e rischio del Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico – Assetto Idraulico e Assetto Geomorfologico della ex Autorità di Bacino della Puglia e Piano Stralcio per la difesa del Rischio Idrogeologico – Aree di versante e rischio idraulico della ex Autorità di Bacino della Basilicata”;

Dato atto che con deliberazione di giunta comunale, n. **XXX** del **XXX** è stato disposto, come atto d’indirizzo, di proporre al Consiglio Comunale di dare esecuzione alla L.R. 36/2023, nei termini ivi stabiliti e di seguito riportati;

Premesso che

- l’articolo 2 bis del d.p.r. 380/01 sancisce che le regioni *«possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell’ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali (comma 1) e che le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio (comma 1 bis). In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell’area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l’intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell’altezza massima dell’edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono*

consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela (comma 1 ter);

- la legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36, “Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), nonché quelli di ristrutturazione urbanistica di cui all’art. 3, comma 1, lettera f), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, pubblicata sul supplemento al BURP n. 112 del 21 dicembre 2023, ha la finalità di promuovere il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché allo scopo di incentivare gli interventi di edilizia residenziale sociale;
- con legge regionale n. 13/2024 sono state apportate modifiche alla L.R. n. 36/2023;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, realizzati in forza della legge regionale n. 36/2023, devono essere rivolti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale, oltre alle prestazioni energetiche degli edifici, alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, con l’obiettivo di ridurre, progressivamente, il degrado, il sottoutilizzo e l’abbandono degli ambiti urbanizzati, per contribuire altresì al contenimento del consumo di suolo, all’adattamento e alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana;
- tutti gli interventi realizzati ai sensi della richiamata legge devono risultare conformi alle norme statali e regionali in materia edilizia, urbanistica, di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico, di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici. In particolare, come previsto dall’articolo 1, comma 3, gli interventi devono risultare conformi agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed alle misure di salvaguardia del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR) e, ove previsto, devono acquisire l’autorizzazione paesaggistica prevista nell’articolo 90 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del PPTR o l’accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all’articolo 91 delle NTA del PPTR;
- tali incentivi sono riconosciuti per gli edifici esistenti, legittimi o legittimati ai sensi dell’art.9 bis del D.P.R. 380/01, ricadenti all’interno di specifici ambiti di intervento individuati ai sensi dell’articolo 4 della medesima legge;
- il riconoscimento degli incentivi volumetrici, secondo l’articolo 4 della legge regionale è subordinato all’approvazione di una deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell’articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), supportata da perimetrazione, effettuata sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti e fatta salva la prevalenza giuridica delle disposizioni narrative sulla grafica, che individui gli ambiti edificati in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono l’ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d’uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;

Dato atto che

- gli incentivi volumetrici possono essere concessi una tantum e non possono superare i limiti indicati al comma 3 dell’articolo 2 della LR 36 del 19/12/2023, così come di seguito specificato:
 - il 20% della volumetria complessiva fino a un massimo di 300 mc, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati nelle zone omogenee “B” e “C” del vigente PRG, aventi qualsiasi destinazione d’uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;
 - il 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati nelle zone omogenee “E” del vigente PRG, che non comportano la modifica della destinazione d’uso;

- il 35 per cento della volumetria complessiva per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati nelle zone omogenee “B” e “C” del vigente PRG, escludendo le zone destinate a standard urbanistici di cui al DM 1444/68, aventi qualsiasi destinazione d’uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;
- possono essere incluse le zone omogenee “D” e “F”, interamente intercluse all’interno di zone omogenee “B” e “C”, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con essa, fermo restando la previsione di una quota non inferiore al 10 per cento da destinare a edilizia residenziale sociale;
- il 35 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi di ristrutturazione edilizia attraverso l’ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, ubicati nei contesti rurali identificati dal proprio strumento urbanistico come zone omogenee “E” ai sensi del DM 1444/1968, che non comportano la modifica della destinazione d’uso;
- il 35 per cento della volumetria complessiva per gli interventi di delocalizzazione all’interno degli ambiti ricadenti all’interno di aree urbanizzate dello stesso Comune classificate dal proprio strumento urbanistico esclusivamente come zone omogenee “B” e “C” ai sensi del DM 1444/1968, derivanti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ubicati in area sottoposta a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, ubicati nei siti della Rete Natura 2000, Zone speciali di conservazione (ZSC) e Zone di protezione speciale (ZPS), nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394, nelle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997, n. 19, ubicati nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27, ubicati nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla convenzione relativa alle zone umide d’importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448, ubicati negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica, o ad essi assimilabili, dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell’autorità di bacino distrettuale, ubicati all’interno delle fasce di rispetto per la viabilità, le ferrovie, gli eliporti, gli aeroporti, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione, aventi qualsiasi destinazione d’uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;
- nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione produttiva ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell’articolo 4, comma 1 della legge regionale, aventi altezze interpiano superiori a 3,50 metri, il volume di riferimento per la determinazione dei bonus è ottenuto moltiplicando la superficie lorda di pavimento per un’altezza utile virtuale pari a 3,50 metri;

Considerato che la legge regionale prevede all’articolo 3 le Condizioni per la realizzazione degli interventi, così come di seguito specificato:

- rispetto dei piani sovraordinati;
- ampliamento anche in deroga agli strumenti urbanistici, fermo restando le altezze massime e le distanze minime imposte dal DM 1444/68;
- garantisca il salto di almeno due classi energetiche;
- nei contesti rurali l’intervento non comporti l’incremento di superfici impermeabili e garantisca l’incremento dell’indice di piantumazione attraverso l’utilizzo di essenze autoctone;
- siano individuate le aree a standard o le loro monetizzazioni;

- demolizione e ricostruzione a condizione che l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 3 nello strumento di Valutazione della sostenibilità; l'intervento contempli l'applicazione di misure di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 della l.r. 13/2008;
- l'intervento contempli la riduzione delle superfici impermeabili per una quota minima pari al 20 per cento di quella preesistente o, laddove non sia possibile per motivazioni tecniche, da dimostrare mediante relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, compensazioni con piantumazioni da effettuare nelle aree pubbliche a tal fine specificatamente individuate dal Comune;
- la diversa sistemazione plano-volumetrica all'interno dell'area di pertinenza sia orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti ivi specificati;
- le superfici a standard da cedere siano reperite prioritariamente nel lotto di intervento, dove questo non sia possibile, in tutto o in parte, dette superfici potranno essere reperite, se nella disponibilità del richiedente e sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe anche in lotti interclusi, in aree degradate o in stato di abbandono, in relitti o aree da riqualificare. Nel caso in cui, in alternativa alla cessione, il Comune intenda ricorrere alla monetizzazione delle aree a standard, lo stesso, oppure il diretto interessato previa stipulazione di apposita convenzione, utilizzerà dette risorse per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, in aree puntualmente indicate dallo stesso Comune con la presente deliberazione, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del PPTR;
- demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie a condizione che le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito rimangano libere da edificazione; la ricostruzione avvenga successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale dell'area; l'area in cui è prevista la ricollocazione delle volumetrie ricada all'interno degli specifici ambiti a tal fine individuati aventi destinazione urbanistica conforme a quella assegnata alle volumetrie delocalizzate oppure nelle aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio decaduti, intercluse o contigue alle zone omogenee B e C, ai sensi del d.m. 1444/1968, detta area deve essere indicata nella convenzione, ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, stipulata tra il Comune e l'interessato. Al fine di ricollocare le volumetrie all'interno degli ambiti appositamente individuati, il Comune potrà consentire la deroga all'indice di edificabilità di zona, fermo restando il rispetto dei limiti di densità edilizia previsti dall'articolo 7 del d.m. 1444/1968 e a condizione che non venga compromessa la funzionalità del contesto oggetto di intervento. La sussistenza delle condizioni necessarie a consentire la localizzazione delle nuove volumetrie sarà opportunamente dimostrata in apposita relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato nella quale evidenzia la sufficiente dotazione di strade, parcheggi e infrastrutture a rete nonché di spazi pubblici e servizi adeguati; al fine di perseguire gli obiettivi di cui all'articolo 4, comma 2, lettera f), della legge regionale 30 aprile 2019, n. 18 (Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni varie), il Comune dovrà acquisire l'area al proprio patrimonio, a titolo gratuito, per la realizzazione di spazi pubblici, autorizzando la ricostruzione della relativa volumetria e degli incentivi volumetrici concessi su altra area, anche pertinenziale. Il procedimento è concluso nelle forme previste dall'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001;
- in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122, da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale, il Comune potrà prevedere la monetizzazione di dette aree calcolandone l'importo sulla base del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Tali risorse saranno vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici;

Tenuto conto che sono esclusi dall'applicazione della LR 36/23 gli edifici:

- ubicati all'interno delle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura, oppure all'esito dell'approvazione di un piano di recupero in variante;
- illegittimamente realizzati, anche se solo parzialmente;
- individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico – culturale e in assenza di tale individuazione, gli edifici la cui epoca di costruzione è antecedente al 31 dicembre 1950 a meno che in sede di valutazione paesaggistica non sia preventivamente valutata l'insussistenza di tale interesse;
- inclusi negli elenchi di cui all'articolo 1 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio) e di cui all'articolo 2 della legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1 (Valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale);
- aventi interesse storico-culturale, tutelati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004;
- ubicati all'interno delle zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968;
- ubicati in area sottoposta a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, fatta salva la possibilità di realizzare gli interventi ammissibili ai sensi del PPTR;
- ubicati nei siti della Rete Natura 2000 salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;
- ubicati nelle oasi istituite;
- ubicati nelle zone umide;

Gli incentivi previsti non sono cumulabili con quelli previsti dai piani comunali vigenti e non possono in alcun caso eccedere i limiti indicati dal PPTR;

Ritenuto che l'applicazione della legge regionale n. 36/2023, possa essere utile a migliorare la qualità del tessuto urbano e della sua architettura, negli ambiti che non presentano valore storico e culturale;

Ritenuto pertanto, di dover procedere:

- alla definizione degli ambiti di intervento ai sensi dell'art. 4 della legge regionale in cui rendere possibili gli interventi di ristrutturazione edilizia (ampliamento e demolizione e ricostruzione) e di ristrutturazione urbanistica (demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie) con il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dalla legge regionale;
- alla graduazione degli incentivi volumetrici di cui all'art. 2 della LR 36/2023, derogando ai limiti di cui all'art. 7 del d.m. 1444/1968, come previsto dall'art. 3 co.1 della stessa legge regionale;
- alla determinazione delle deroghe all'indice di fabbricabilità di zona, nel rispetto dei limiti di densità edilizia previsti dal DM 1444/68, in caso di delocalizzazione delle volumetrie ai sensi dell'art 3, co.4, lett. c) della legge regionale;
- alla deroga delle altezze massime degli edifici da realizzare in applicazione alla legge regionale, sempre nel rispetto di quanto previsto dal DM 1444/68;
- a determinare le modalità di reperimento degli standard mediante cessione delle aree incluse nel lotto, in zone limitrofe o mediante la monetizzazione;
- a individuare le aree dove effettuare gli interventi di forestazione, rinaturalizzazione e/o riqualificazione delle aree verdi, i cui interventi devono essere effettuati con i proventi economici derivanti dalla monetizzazione degli standard, prevedendo la predisposizione di specifici capitoli di bilancio allo scopo vincolati;
- a determinare le modalità di reperimento degli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n.122.

Visto l'art. 12, co.3, lett. e) della legge regionale 27 luglio 2001, n.20 (Norme generali di governo e uso del territorio), contenente le prescrizioni per l'adozione delle varianti al PRG;

Dato atto che

- per la presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i preventivi pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile da parte dei responsabili dei settori competenti, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.;
- la presente proposta non comporta impegno di spesa;

Visti

lo Statuto comunale vigente;
la L. 1150 del 1942 e s.m.i.;

il D.M. 1444/68 e s.m.i.;

il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

il D.Lgs 42/04 e s.m.i.;

il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale approvato con D.G.R. 176/2015 e ss.mm.ii.;

la legge regionale n. 36 del 21.12.2023, come modificata dalla legge regionale n. 13/2024;

la legge regionale n. 56 del 31.05.1980;

la legge regionale n. 20 del 27.7.2001 come modificata dalla legge regionale n. 34 del 30.11.2023;

la legge regionale n. 18 del 30.04.2019;

l'art. 48, comma 1 del D.Lgs.n.267/2000;

Ritenuta la competenza del Consiglio Comunale all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art. 42 del T.U.O.E.L. approvato con D.lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;

Per quanto in premessa riportato

SI PROPONE DI DELIBERARE

1. di ritenere le premesse, parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di stabilire che

- la presente deliberazione non si applica nelle zone omogenee "A", nella fascia di rispetto cimiteriale e nella fascia di rispetto dalle ferrovie;
- gli interventi devono essere individuati all'interno delle zone omogenee "B" e "C", del vigente PRG, escludendo le zone destinate a standard urbanistici;
- **gli incentivi volumetrici previsti dalla legge regionale e dalla presente delibera, si applicano nei comparti edificatori approvati, la sola perimetrazione non costituisce titolo sufficiente;**
- gli incentivi volumetrici previsti dalla legge regionale e dalla presente delibera, si applicano agli edifici realizzati successivamente al 31/12/1950 e per i quali non sussistano interessi culturali, ai sensi del D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii.;

-

- gli incentivi volumetrici previsti dalla legge regionale e dalla presente delibera, per gli edifici realizzati prima del 31/12/1950, sono subordinati alla valutazione prevista dall'art. 5, co.1 lett. b) della legge regionale, con espressione del parere preventivo della Commissione Locale per il Paesaggio;
- possono essere inclusi gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione nelle zone omogenee "D" e "F", degli edifici che insistono su lotti che risultino interamente interclusi all'interno delle zone omogenee "B" e "C", previo accertamento dell'assenza dell'interesse al mantenimento della destinazione vigente. Le volumetrie da realizzare dovranno essere destinate alla residenza e a usi strettamente connessi ad essa, fermo restando che dovrà essere garantita una quota non inferiore al 10%, da destinare a edilizia residenziale sociale; per la restante parte dovrà essere corrisposto in favore del Comune, il contributo straordinario di costruzione di cui all'articolo 9 della l.r. 18/2019, che andrà vincolato con specifico capitolo del bilancio comunale, per il finanziamento di interventi di recupero e riqualificazione degli edifici ricadenti nelle zone A di cui al d.m. 1444/1968;
- nelle aree inedificabili a causa dei vincoli derivanti dall'Alta Pericolosità Idraulica o nelle Aree a Rischio Idrogeologico molto elevato ed a Pericolosità Molto Elevata, i fabbricati legittimi, potranno accedere agli incentivi volumetrici, solamente attraverso la Demolizione e ricostruzione con delocalizzazione, nelle zone ove consentita, opportunamente perimetrate;
- per gli interventi di delocalizzazione dei volumi, dovrà essere valutata la proposta progettuale e la relativa convenzione, attuabile attraverso il permesso di costruire convenzionato, nei termini previsti dall'art. 28 bis, del DPR 380/01 e ss.mm.ii.;
- gli incentivi volumetrici previsti dalla legge regionale e dalla presente delibera possono essere concessi a tantum, in deroga ai limiti di cui all'art. 7 del d.m. 1444/1968;
- ai fini del calcolo degli incentivi volumetrici, si computano i volumi per i quali sia riconosciuto lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001, alla data di entrata in vigore della legge regionale;
- nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione produttiva ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della legge regionale, aventi altezze interpiano superiori a 3,50 metri, il volume di riferimento per la determinazione dei bonus è ottenuto moltiplicando la superficie lorda di pavimento per un'altezza utile virtuale pari a 3,50 metri;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione, in applicazione della presente deliberazione, sono realizzati nel rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici vigenti o in alternativa delle ulteriori condizioni previste dall'articolo 2-bis, comma 1-ter e dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e comunque nei limiti di cui all'art. 8 del D.M. n. 1444/68;

3. di prendere atto e di adottare la variante al vigente PRG, in applicazione della legge regionale n. 36/2023, individuando gli interventi nei diversi ambiti, che saranno così graduati:

- A.1) Nelle aree contraddistinte con il perimetro di colore Rosso, all'interno e/o corrispondente alle zone omogenee "B1 | B2 | B4", elaborato grafico XXX, sono consentiti i seguenti interventi:
- Demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti, attraverso la redazione e approvazione di uno specifico piano urbanistico di recupero e di riqualificazione particolareggiato, come

previsto dall'art. 2 bis co.1 ter del DPR 380/01, che valuti il valore storico, architettonico ed identitario dell'ambito urbano individuato, nel limite massimo del 15% della volumetria esistente;

- Demolizione e ricostruzione con delocalizzazione nelle zone omogenee "C" così come perimetrate, di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti, nel limite massimo del 35% della volumetria esistente;

A.2) Nelle aree contraddistinte con il perimetro di colore Magenta, all'interno e/o corrispondente alla zona omogenea "B3", elaborato grafico XXX, sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento, nel seguente limite massimo:
 - 20% della volumetria e non oltre 300 mc;
- Demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti, così articolata:
 1. intervento sul singolo fabbricato nel limite massimo del 20% della volumetria esistente;
 2. intervento la cui superficie, anche attraverso l'aggregazione di più fabbricati, sia pari almeno a quella di metà isolato, nel limite massimo del 30% della volumetria esistente;
- Demolizione e ricostruzione con delocalizzazione nelle zone omogenee "C" così come perimetrate, di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti, nel limite massimo del 35% della volumetria esistente;

A.3) Nelle aree contraddistinte con il perimetro di colore Blu all'interno e/o corrispondente alle zone omogenee "C", elaborato grafico XXX, sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento, nel seguente limite massimo:
 - 20% della volumetria esistente e non oltre 300 mc;
- Demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti, nel limite massimo del 35% della volumetria esistente;
- Ricostruzione di edifici esistenti in altre zone omogenee e/o in aree ad Alta Pericolosità Idraulica o a Rischio Idrogeologico molto elevato ed a Pericolosità Molto Elevata, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti, nel limite massimo del 35% della volumetria esistente;

A.4) Negli ambiti "D" e "F", per i lotti che dovessero risultare interamente interclusi all'interno delle zone omogenee "B" e "C", sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento, nel seguente limite massimo:
 - 20% della volumetria esistente nelle zone omogenee "B3" e non oltre 300 mc;
 - 20% della volumetria esistente nelle zone omogenee "C" e non oltre 300 mc;

- Demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti, nel seguente limite massimo:
 - 15% della volumetria esistente nelle zone omogenee “B1” | “B2” | “B4”;
 - 20% della volumetria esistente nelle zone omogenee “B3”, per intervento su singolo fabbricato;
 - 30% della volumetria esistente nelle zone omogenee “B3”, per intervento su superficie pari almeno a metà isolato;
 - 35% della volumetria esistente nelle zone omogenee “C”;
 - 35% della volumetria esistente in altre zone omogenee e/o in aree ad Alta Pericolosità Idraulica o a Rischio Idrogeologico molto elevato ed a Pericolosità Molto Elevata, da delocalizzare nelle zone omogenee “C”;

Tali interventi possono essere realizzati mediante Permesso di Costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, che valuti l'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento e la contestuale assenza di interesse pubblico al mantenimento della destinazione prevista dal piano;

A.5) Nelle zone omogenee “E” sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento, nel seguente limite massimo:
 - 20% della volumetria e non oltre 200 mc;
- Demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti, nel seguente limite massimo:
 - 35% della volumetria esistente e max 200 mc;

Tali interventi sono consentiti a condizione che gli immobili oggetto di ristrutturazione edilizia non siano frazionati in più unità immobiliari e non mutino le caratteristiche planivolumetriche.

3. di stabilire altresì che

- per gli interventi di ampliamento, ai fini del rispetto delle prescrizioni previste nel D.M. 1444/1968, in alternativa alla cessione delle aree a standard è consentita la loro monetizzazione;
- le somme rivenienti dalla monetizzazione saranno vincolate e utilizzate esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della legge regionale e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti territoriali strategici 4.2.1 “La rete ecologica regionale” e 4.2.2 “Il patto città campagna” oltre che dalle linee guida regionali del PPTR.
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione, le superfici a standard da cedere, dovranno essere reperite prioritariamente nel lotto di intervento, ove non sia possibile, in tutto o in parte, dette superfici potranno essere reperite, se nella disponibilità del richiedente e sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe;
- in alternativa alla cessione è consentita la monetizzazione delle aree a standard previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, che utilizzerà dette risorse per la

realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, nelle aree perimetrate con il colore Verde, elaborato grafico **XXXX**, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 “La rete ecologica regionale” e 4.2.2 “Il patto città campagna” oltre che dalle linee guida regionali del PPTR;

- gli interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, nelle aree perimetrate con il colore Verde, elaborato grafico **XXXX**, realizzato da parte dei beneficiari degli incentivi volumetrici, sarà subordinato all’approvazione di apposita Deliberazione di Giunta Comunale, nella quale dovranno essere indicate le aree ove realizzare le opere con le relative specifiche esecutive;
- la monetizzazione delle aree a standard è disciplinata **XXXXXXXXXX**, fermo restando che tali somme dovranno essere vincolate per la realizzazione di standard urbanistici, con priorità, agli interventi di rinaturalizzazione e forestazione, su aree interamente permeabili, ai fini del miglioramento del coefficiente di albedo, oltre che per contrastare i cambiamenti climatici, in con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 “La rete ecologica regionale” e 4.2.2 “Il patto città campagna” oltre che dalle linee guida regionali del PPTR;
- i costi per la monetizzazione delle aree a standard, giusta deliberazione **XXXXXX**, saranno aggiornati e rideterminati in virtù delle variazioni percentuali ISTAT annualmente con apposita determinazione dirigenziale;
- l’intervento contempli la riduzione delle superfici impermeabili per una quota minima pari al 20 per cento di quella preesistente o, laddove non sia possibile per motivazioni tecniche, da dimostrare mediante relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, compensazioni con piantumazioni da effettuare nelle aree perimetrate con il colore Verde, elaborato grafico **XXXX**, o in altre aree indicate dall’Amministrazione Comunale, nella misura di un albero e un metro quadrato di superficie da rinaturalizzare, ogni **10** mc di volumetria aggiuntiva;
- la monetizzazione degli spazi da destinare a parcheggi di pertinenza, L. 122/89, è consentita solamente per gli interventi di ampliamento;
- gli spazi da destinare a parcheggi di pertinenza, L. 122/89, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, devono essere ubicati all’interno del lotto d’intervento;
- i costi per la monetizzazione delle aree a parcheggio, giusta deliberazione **XXXXXX**, saranno aggiornati e rideterminati in virtù delle variazioni percentuali ISTAT annualmente con apposita determinazione dirigenziale;
- gli interventi nei quali è prevista la realizzazione di edilizia residenziale sociale sono esentati dal contributo di costruzione, a condizione che una quota $\geq$ al 35% degli alloggi, sia riservata alla locazione con canone agevolato;

4. di dare atto che

- per quanto non esplicitamente indicato nella presente deliberazione, vale la legge regionale in questione;
- è fatta salva la prevalenza giuridica delle disposizioni scritte grafiche degli elaborati del vigente PRG, rispetto alle planimetrie allegate alla presente deliberazione;
- le istanze già presentate ai sensi della LR 14/2009 e ss.mm.ii. e non ancora concluse, su richiesta di parte, se coerenti con la LR 36/2023 e con la presente deliberazione, potranno essere ad esse adeguate;

5. **di dare atto** che ai sensi dell'articolo 96, comma 1, lettera c, delle N.T.A., allegate al P.P.T.R., la presente variante allo strumento urbanistico non necessita di parere di compatibilità paesaggistica;
6. **di dare atto** che così come disposto dall'art. 12 *“Parere di compatibilità geomorfologica di cui all'art. 89 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.”*, della DGR 1663 del 29/11/2022, la presente al PRG vigente, non necessita del parere dell'ufficio tecnico regionale (sulla compatibilità alle condizioni geomorfologiche del territorio), di cui all'articolo 89 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, giacché “non comporta modifiche su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica, giusto articolo 84 dello stesso decreto”;
7. **di demandare** al Responsabile del Settore IX | Area Urbanistica, la predisposizione degli atti consequenziali alla presente Deliberazione, ivi incluse quelle stabilite dal Regolamento Regionale n. 18/2013 (Regolamento di attuazione della legge regionale 44/2012 in materia di valutazione ambientale strategica), oltre che le attività di monitoraggio previste dall'art. 7 della LR 36/2023;
8. **di depositare**, entro trenta giorni dalla data di adozione della variante, per i successivi quindici giorni, c/o la segreteria del Comune, gli elaborati relativi alla variante stessa e di dare avviso, sia sull'albo comunale sia su due quotidiani a diffusione provinciale;
9. **di dare atto** che si procederà a esaminare le osservazioni che dovessero essere pervenute, entro il termine di quindici giorni successivi alla data di scadenza del periodo di deposito, di cui al comma 4, dell'art. 16, della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii.;
10. **Di dichiarare** la presente deliberazione di immediata esecuzione ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.