

**Emendamenti alla PdL n. 365 del 2 febbraio 2017 “Norme per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”****Introduzione**

La condizione attuale delle nostre città e dei territori in generale impone di facilitare il rinnovo degli edifici esistenti rendendoli più sicuri e meno energivori, anche con aumenti di densità. Questo però non deve portare alla rinuncia alla pianificazione ed alla programmazione urbanistica, che sono le uniche attività che possono dare un futuro alle nostre città.

Consideriamo quindi positivo che la Giunta regionale proponga, in sostituzione del cd “Piano Casa” da troppo tempo prorogato, nuove norme per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio

Tuttavia riteniamo necessario un esplicito impegno a proseguire l’iter, immotivatamente sospeso, del Testo Unico regionale per l’urbanistica, dal momento che l’estrazione delle norme per la rigenerazione urbana dalla bozza di Testo Unico lascia ancora aperti i problemi della pianificazione a tutti i livelli. La scadenza del Piano Casa non può essere motivo per dimenticare piani e progetti per la città, lasciando immodificata la babele normativa attuale sulla materia della pianificazione comunale.

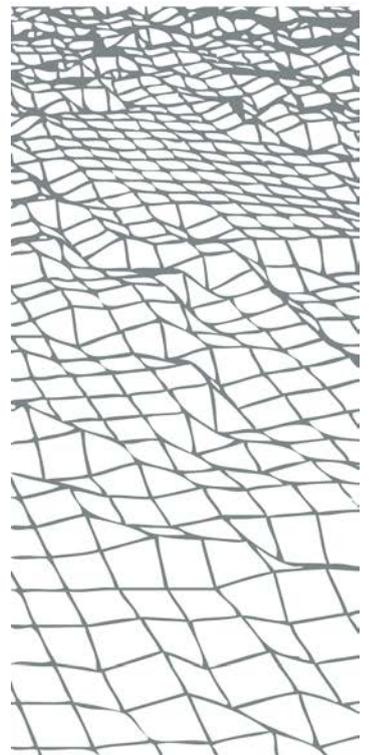
La proposta di legge n. 365 permette a quasi tutti i proprietari, di immobili, salvo pochi specifici casi,( Art 1 comma 2 lettere a),b),c),d) ed e)), di ottenere aumenti di superficie e cambi di destinazione d’uso. Nel solo Comune di Roma Capitale si può intervenire usando le premialità su quasi tutta la città edificata. La protezione “degli insediamenti urbani storici” come individuati dal PTPR (art. 2, c. 7) a Roma è infatti limitata ad un quarto della città storica come individuata dal PRG. La città storica non protetta, la città consolidata, la città da ristrutturare e la città della trasformazione hanno sui propri territori circa l’85% del patrimonio edilizio. La somma degli interventi diretti autorizzabili potrebbe arrivare a stravolgere le previsioni del PRG vigente, con buona pace di chi difende la pianificazione e le sue regole.

Peraltro non c’è alcuna valutazione degli effetti economici, urbanistici e sociali del Piano Casa in scadenza, valutazione che sarebbe necessaria approvando un provvedimento che non può esserne la prosecuzione a tempo indeterminato. Anche per questo motivo proponiamo la eliminazione dell’art. 5.

Gli incentivi a pioggia possono produrre piccoli temporali o allagamenti, effetti benefici o disastrosi. Con i soli interventi diretti (permessi a costruire e permessi a costruire convenzionati) previsti nella proposta, la pianificazione generale sarebbe vanificata. Perciò proponiamo un rafforzamento dell’art 2, commi 3 e 4 volto a dare contenuto programmatico alle deliberazioni dei Comuni per selezionare gli interventi secondo priorità.

Mentre la proposta di legge è adeguatamente dettagliata per gli interventi edilizi, lascia ancora elementi non risolti per gli interventi indiretti ed i programmi integrati.

La città infatti non è solo patrimonio edilizio. E’ anche il luogo degli spazi pubblici e delle relazioni sociali. La rigenerazione deve coniugare tutti le componenti sia edilizie che urbanistiche. Deve anche considerare tutte le componenti disciplinari necessarie: economiche, ambientali, sociali. La rigenerazione, che vede come strumento principale i programmi integrati,



deve comprendere interventi diretti ed indiretti. Serve maggior chiarezza su quali sono le aree di possibile trasformazione. Possono essere infatti solo gli immobili, aree o edifici, che lo strumento di pianificazione urbanistica generale vigente destina a trasformazione (Art.1 comma 2). Questi immobili possono essere oggetto di proposte di trasformazione nell'ambito di un PRINT che come suo obiettivo si propone il completamento e la razionalizzazione dell'esistente garantendo le dotazioni di standard necessarie in un progetto di riqualificazione complessivo degli spazi pubblici. I Comuni dovranno selezionare, tra le aree edificabili (residuo di piano) quelle che possono contribuire ai processi di rigenerazione. Dovranno anche vigilare affinché l'occasione dei Print consenta di ridurre le quantità delle aree trasformabili, restituendone parte ad usi agricoli. I Print, non sono attivabili senza una adeguata riserva di edificabilità e senza una quota di cambi di destinazione d'uso. Senza queste potenzialità in partenza mancherebbe l'incentivo economico alla riqualificazione.

Occorre quindi dotare i Comuni di risorse e strumenti per il governo dei programmi integrati e semplificarne le procedure, come è previsto nella bozza di Testo Unico. Altrimenti si andrebbe incontro a proclami di buoni intenti in ordine alla rigenerazione urbana che però, come per il passato, sarebbe frenata da mancanza di risorse, di strumenti e dalle difficoltà procedurali che continuano a disincentivare i privati.

Senza i programmi complessi pienamente operativi non ci sarà alcun cambiamento significativo per le parti di città che hanno bisogno di guida pubblica e di piani operativi.

Si riportano di seguito le proposte di emendamento ai singoli articoli:  
le parti soppresse sono barrate  
le parti aggiunte sono sottolineate

## Articolo 1

*(Finalità e ambito di applicazione)*

1. La presente legge in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011 n. 70 ~~(Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia)~~, convertito con modificazioni, in legge 12 luglio 2011 n. 106, detta disposizioni finalizzate a:

- a) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziali dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare;
- b) qualificare la città pubblica esistente, limitare il consumo di suolo, per aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti;
- c) provvedere alla sicurezza statica dei manufatti edilizi anche mediante interventi di adeguamento sismico;
- d) favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.

2. Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio che lo strumento di pianificazione generale del comune destina a trasformazione edilizia urbanizzata, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria purché non ricadenti:

- a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, fatti salvi gli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- b) nelle aree naturali protette, fatto salvo quanto eventualmente consentito dal piano dell'area naturale protetta;
- c) nelle aree di rischio molto elevato ed elevato individuate dai piani di bacino o dai piani stralcio di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 ~~(Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo)~~ e alla legge regionale n. 7 ottobre 1996, n. 39 ~~(Disciplina Autorità dei bacini regionali)~~, adottati o approvati, fatta eccezione per i territori ricadenti nelle aree a rischio idrogeologico in cui la sicurezza del regime idraulico è attestata con parere rilasciato dall'ente competente;
- d) nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli standard di cui al ~~d.m. DM~~ 2 aprile 1968 n. 1444 ~~(Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della l. 6 agosto 1967, n. 765)~~;
- e) nella zone omogenee E di cui al d.m. 1444/1968.

3. Gli interventi di cui alla presente legge sono realizzati in conformità alla normativa di settore ed alla pianificazione sovraordinata a quella comunale. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ~~(Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)~~ e successive modifiche, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti,

nel rispetto della pianificazione paesaggistica, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004.

## Articolo 2

### *(Rigenerazione urbana)*

1. Nelle porzioni di territorio individuato dall'art.1, 2° comma, della presente legge, sono consentiti, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati, coinvolti tramite apposite forme di consultazione, interventi di rigenerazione urbana, costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e partecipazione sociale, a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli edifici e i complessi edilizi dismessi al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, inclusi interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana.

2. La realizzazione di tali interventi è soggetta al contributo straordinario di urbanizzazione come individuato e definito dall'art.16, 4° comma lett.d-ter, del DPR n.380/2001 e all'esistenza, adeguamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come individuate dallo stesso articolo al 7° comma di cui all'articolo 16 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ed alla dotazione o integrazione degli standard urbanistici di cui al ~~d.m.~~ DM 1444/1968.

3. I Comuni, nel perseguire gli obiettivi e le finalità di cui all'art.1 della presente legge, con una o più delibere di consiglio comunale, individuano le aree in cui realizzare gli interventi di cui al presente articolo, valutando anche le eventuali proposte dei privati, indicando:

- a) la strategia localizzativa nonché le correlazioni e le ricadute rispetto alle previsioni del PRG vigente, evidenziate in uno schema d'inquadramento;
- b) gli obiettivi che si intendono conseguire e gli interventi ammessi, ivi inclusa la delocalizzazione;
- c) le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi;
- d) le premialità, che prevedono l'attribuzione di ulteriori previsioni edificatorie rispetto a quelle ordinarie per la realizzazione di opere o cessioni di aree aggiuntive rispetto a quelle previste dalle disposizioni vigenti, in misura non superiore del 35% della superficie lorda esistente e fino al 40% nel caso in cui sia ridotta la superficie coperta a favore della superficie permeabile;
- e) le destinazioni d'uso consentite nell'ambito di intervento;
- f) nel caso di cambio di destinazione d'uso in residenziale, la quota da destinare ad edilizia residenziale sociale, comunque non inferiore al 20% della volumetria complessiva ad esito dell'intervento;
- g) le opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- h) le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare.

4. Gli interventi di rigenerazione urbana si attuano attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla legge regionale 26 giugno 1997, n. 22, da approvarsi, se in variante allo strumento urbanistico vigente, (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) che possono essere approvati con le procedure di cui all'articolo 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) ovvero mediante l'accordo di programma, ~~se in variante allo strumento urbanistico vigente~~. Nel caso di programmi conformi

allo strumento urbanistico si applicano le procedure di cui all'articolo 1 della l.r. 36/1987.

5. Qualora l'intervento di rigenerazione urbana comporti la delocalizzazione con trasferimento delle relative cubature, il progetto di ricollocazione deve contenere anche quello relativo alla sistemazione ed alla bonifica, ove necessaria, delle aree liberate dalla demolizione, da adibire ad utilizzazioni coerenti con finalità di interesse collettivo.

6. Le somme percepite dai Comuni a titolo di contributo straordinario di urbanizzazione in attuazione del presente articolo sono inserite in un apposito capitolo di bilancio e devono essere prioritariamente utilizzate, con priorità nell'ambito territoriale da cui sono generate, esclusivamente per la manutenzione o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria di cui all'articolo 16 del d.P.R. 380/2001.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano né nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - PTPR, né nelle zone territoriali omogenee di tipo A di cui all'art.2 del DM 1444/1968, così come individuate dal piano urbanistico comunale.

### Articolo 3

(Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio)

1. I Comuni, con una o più deliberazioni di consiglio comunale individuano, anche su proposta dei privati, ambiti territoriali, nei quali, in ragione di interessi pubblici ivi specificamente individuati, sono consentiti, previa acquisizione ~~del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 1 ter della l.r. 36/1987~~, interventi di:

a) ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incremento non superiore al 30% della volumetria o della superficie lorda a condizione che nella ricostruzione siano rispettate le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti;

b) mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti all'interno delle destinazioni compatibili e complementari di cui al comma 3;

c) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche con la possibilità di delocalizzare e la ricostruzione in aree nella disponibilità del proponente, anche con il superamento degli indici edificatori nella misura non superiore al 30% se a destinazione residenziale e al 20% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso, con il ~~purché siano~~ rispetto ~~ate~~ delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti. Nel caso di demolizione e trasferimento totale della volumetria esistente, resta ferma, previa deliberazione della giunta comunale di accettazione, la cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area rimasta libera e la bonifica della stessa, ove necessaria, a carico del proponente.

2. Le deliberazioni di cui al comma 1 sono approvate ai sensi dell'articolo 1, comma 3 della l.r. 36/1987.

3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso il passaggio tra una all'altra delle categorie funzionali indicate dall'art.23 ter, 1° comma, del DPR 380/2001. Ove ciò si verifichi, tale mutamento è soggetto al contributo straordinario di urbanizzazione come individuato e definito dall'art.16, 4° comma lett.d-ter, del DPR n.380/2001

4. Qualora la destinazione d'uso da mutare non sia prevista dal PRG, ma abbia un carattere di complementarietà o compatibilità con quelle indicate nel precedente articolo, trova applicazione quanto previsto dall'art.14 del TU n. 380/2001 e s.m.i. che disciplina il rilascio del permesso di costruire in deroga.

5 Costituiscono categorie funzionali complementari e compatibili delle destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti le seguenti destinazioni d'uso:

a) per la residenziale: quella turistico ricettiva, direzionale, a servizi: commerciale di vicinato;

b) per la turistico-ricettiva: quella residenziale e a servizi;

c) per la produttiva, direzionale e a servizi: quella commerciale.

~~Sono definite compatibili e complementari le seguenti destinazioni d'uso:~~

~~a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;~~

~~b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale.~~

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano una sola volta; non si applicano altresì nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - PTPR, né nelle zone territoriali omogenee di tipo "A" di cui all'art.2 del DM 1444/1968, così come individuate dal piano urbanistico comunale.

#### **Articolo 4**

*(Ristrutturazione edilizia - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici)*

1. I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvarsi mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3 della l.r. 36/1987 possono stabilire in quali zone dei propri strumenti urbanistici generali ammettere, previa acquisizione del permesso di costruire di cui all'articolo 20 del D.P.R. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione degli edifici aventi una superficie lorda inferiore a mq 10.000, con mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali compatibili e complementari come definite al precedente art.3 della presente legge.
2. Gli interventi di cui al presente articolo non possono riguardare edifici a destinazione d'uso commerciale aventi una superficie di vendita tale da rientrare nella categoria delle grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettera c) della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore del commercio).

## **Articolo 5**

*(Interventi diretti)*

~~1. Per le finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 20 del d.P.R. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, con possibilità di incremento fino ad un massimo del 20% della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10% della superficie coperta.~~

~~2. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso esclusivamente nel rispetto delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici generali.~~

~~3. Le disposizioni di cui al presente articolo possono essere applicate una sola volta e non possono riferirsi ad edifici siti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale PTPR-SOPPRESSO~~

## **Articolo 6**

*(Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato)*

1. Per ~~le finalità di cui all'art. 28 bis del d.P.R. 380/2001 e 1 ter della l.r. 36/1987~~ la realizzazione delle opere pubbliche è consentito, previa acquisizione del ~~titolo abilitativo~~ permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.P.R. 380/2001 e 1 ter della l.r. 36/1987, l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 4, fatto salvo quanto previsto al comma 3, ~~e 5~~ mediante ~~mediante approvazione di~~ un progetto unitario, con la possibilità di ridistribuire all'interno del perimetro di intervento, totalmente o in parte, la volumetria di singoli edifici.

2. ~~Nelle more dell'approvazione della delibera di cui al comma 1 dell'articolo 4, e comunque non oltre 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, le disposizioni di cui al presente articolo possono essere applicate per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 4.~~

## **Articolo 7**

*(Dotazioni territoriali e disposizioni comuni)*

### 1 Le premialità previste nei diversi articoli della presente legge non sono tra loro cumulabili.

1. Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del d.m. 1444/1968. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero l'incremento delle aree a standard sia inferiore a 1000 metri quadrati, gli standard dovuti possono essere monetizzati. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.P.R. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di pagamento eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme sono vincolate alla realizzazione di opere pubbliche nell'area interessata dall'intervento.

2. L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, alla dotazione di parcheggi di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica).

3. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti nonché la deroga, ai sensi dell'articolo 2 bis del d.P.R. 380/2001, alle altezze massime consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge, fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle deliberazioni di cui agli articoli 2 e 3.

4. Per l'attuazione della presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula  $\text{superficie} = \text{volume} / 3,2$  ovvero  $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$ . Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio. Nei Comuni che abbiano adottato nel Piano Regolatore Generale la superficie lorda come parametro urbanistico - edilizio per la determinazione dell'edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, la stessa si ricava a partire dal volume suddetto mediante l'applicazione della formula  $\text{Superficie} = \text{Volume} / 3,20$ .

## **Articolo 7 bis**

*(Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime)*

1. Ai fini della valorizzazione e del miglioramento per l'utilizzo e la fruizione dei territori costieri, in attesa che la regione provveda alla ridefinizione del sistema pianificatorio delle aree del demanio marittimo, ai titolari di concessione demaniale marittima per le finalità turistiche e ricreative di cui alla legge 13/2007 e sue modificazioni, è consentito il riordino funzionale, così come definito e circoscritto nel comma successivo, dei manufatti esistenti, legittimi o legittimati, nel rispetto dei contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale e previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004,

2. Gli interventi di riordino di cui al comma 1 sono consentiti previo ottenimento del titolo edilizio prescritto dal d.P.R. 380/2001 e successive modifiche munito di tutte le necessarie autorizzazioni, e consistono nella ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume o di superficie lorda, con la possibilità di ridistribuire all'interno dell'area di intervento i manufatti esistenti e prevedere la loro rinnovata funzionalizzazione ai sensi della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e successive modifiche) e del relativo regolamento di attuazione 12 agosto 2016, n. 19 (Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico-ricreative).

3. Qualora l'intervento di riordino preveda a carico del concessionario la realizzazione di opere di urbanizzazione o altre opere pubbliche o di pubblico interesse è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 1 ter della l.r. 36/1987.

## Articolo 8

(Modifiche e abrogazioni)

1. All'articolo 1 della l.r. 36/1987 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) ~~al comma 2 la parola: "opposizioni" è sostituita dalla seguente: "osservazioni";~~
- b) al primo periodo del comma 3 le parole: "a)," e le parole: ", che non può essere adottata prima della scadenza del termine di cui al comma 2" sono soppresse;
- c) ~~al secondo periodo del comma 3 le parole: "Con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e [ndr del] programma urbanistico comunque denominato il comune decide sulle eventuali opposizioni" sono sostituite dalle seguenti: "Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune, entro 90 giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori 90 giorni, decide sulle osservazioni".~~

2. All'articolo 1 bis della l.r. 36/1987 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 1 le parole: "previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo e [ndr del ] programma urbanistico comunque denominato" sono sostituite dalle seguenti: ", pubblicati all'albo pretorio e sul sito web del Comune e trasmessi alla Regione per la verifica di conformità alle disposizioni della presente legge. Decorso il termine di trenta giorni dall'inoltro, la verifica si intende favorevolmente resa";
- b) al comma 2, la lettera f) è sostituita dalla seguente: "f) le modifiche sull'entità delle cubature dei locali tecnici e degli impianti tecnologici e quelle che, fatto salvo quanto previsto all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 380/2001, incidono sulla distribuzione interna e sul numero delle unità immobiliari";
- c) al comma 2, la lettera g) è sostituita dalla seguente: "g) la modifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano o del programma urbanistico comunque denominato, per motivate esigenze sopravvenute come ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e senza modificare i pesi insediativi e gli standard urbanistici";
- d) al comma 2, le lettere h) e n) sono soppresse.

3. Dopo il comma 2, dell'articolo 1 ter della l.r. 36/1987 è aggiunto il seguente:

~~"2 bis. Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:  
a) l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici;  
b) la realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli edifici ai sensi della relativa normativa regionale."~~

4. Dopo l'articolo 1 ter della l.r. 36/1987 è aggiunto il seguente articolo:

*"Art. 1 quater*

*(Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)*

*1. Per favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia ed il recupero degli edifici esistenti, è consentito l'utilizzo del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici di cui al comma 1 bis dell'articolo 14 del d.P.R. 380/2001.*

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano nelle zone omogenee E di cui al d.m. 1444/68.”.

5. L'articolo 4 della l.r. 36/1987 è sostituito dal seguente:

“Art. 4

1. I piani attuativi ed i programmi urbanistici comunque denominati in variante allo strumento urbanistico generale, nonché le modifiche agli stessi, che non rientrano fra quelle elencate negli articoli 1 e 1bis, sono adottati dal Consiglio Comunale, pubblicati all'Albo Pretorio e nel sito web del Comune e, ultimata la fase delle osservazioni e delle controdeduzioni entro 90 giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della variante per ulteriori 90 giorni, trasmessi alla Regione per l'approvazione da parte della Giunta regionale.

2. La determinazione della Giunta regionale deve intervenire nel termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati. Della scadenza del termine è data notizia sul BURL nonché sul sito web del comune entro i successivi quindici giorni.

3. La deliberazione regionale di approvazione è pubblicata sul BURL entro i successivi quindici giorni.

4. Ove necessario, con successiva delibera di giunta comunale, è autorizzata l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, sono determinati i corrispettivi dovuti, individuate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approvati i progetti, stabilito l'utilizzo del contributo relativo al costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizzata la stipula della convenzione.

5. I comuni individuano le aree da destinare, in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, all'insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all'articolo 1, comma 1, lettera i), del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133). La deliberazione di individuazione, corredata da tutti gli elaborati tecnici e normativi e dei pareri prescritti, costituisce adozione della relativa variante urbanistica ed è pubblicata nell'albo pretorio e nel sito informatico del comune per un periodo di trenta giorni consecutivi. Nei successivi trenta giorni i soggetti interessati possono presentare eventuali osservazioni od opposizioni. La delibera di individuazione è inviata alla Regione, unitamente agli atti che la corredano ed alle eventuali osservazioni e controdeduzioni comunali, ed è approvata con le modalità indicate nei commi precedenti.”.