

## **REGIONE EMILIA ROMAGNA**

### **DISEGNO DI LEGGE**

#### **NORME PER LA LIBERALIZZAZIONE DEGLI USI URBANI**

##### **Art. 1 Finalità**

1. Le seguenti norme per la liberalizzazione degli usi urbani nelle città dell'Emilia Romagna perseguono tre obiettivi:
  - a) promuovere un crescente e più intenso utilizzo delle risorse immobiliari nelle città, assicurando così le condizioni strutturali per contenere il consumo di suolo per nuovi insediamenti;
  - b) garantire ai molteplici attori della scena urbana le condizioni per operare entro un ambiente urbano concorrenziale, da cui può conseguire il più efficace utilizzo delle risorse produttive patrimoniali e immobiliari presenti nelle città;
  - c) operare attivamente per un recupero dei fabbricati industriali dismessi presenti nei Territori urbanizzati, di cui all'Art. 3, che rappresentano la più rilevante risorsa produttiva e patrimoniale da recuperare nell'intero sistema insediativo della regione.

##### **Art. 2 Riferimenti e legittimazione**

1. Le presenti norme operano nei limiti fissati dall'Art. 23 ter del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 e successive modifiche e integrazioni – Testo Unico dell'Edilizia – ed in particolare dai commi 1 e 3, che assicurano e riconoscono significativi spazi di iniziativa legislativa alle Regioni in materia di destinazioni d'uso.

##### **Art. 3 Campo di applicazione**

1. La presente legge per la liberalizzazione degli usi urbani trova applicazione nel Territorio urbanizzato dei Comuni dell'Emilia Romagna, come definito dalla Legge regionale 24 del 21/12/2017 all'Art. 32 comma 2.

##### **Art. 4 Nuovo Articolo 28 della Legge regionale 15/2013**

1. L'articolo 28 della Legge regionale 15/2013 è abrogato e sostituito dal seguente nuovo articolo 28:

### *Art. 28 Usi e destinazioni d'uso*

1. All'interno del Territorio urbanizzato, di cui alla Legge regionale 24/2017, Art. 32 comma 2, trovano applicazione le categorie funzionali, relativamente agli usi, richiamate all'Art. 23 ter del DPR 380/2001, con le ulteriori specificazioni di cui al successivo comma 2.
2. Della categoria a) *Residenziale*, fanno parte gli usi di residenza permanente, le seconde case, i residence, gli uffici, gli studentati, collegi, convitti e case di riposo; della categoria b) *Turistico ricettiva*, fanno parte oltre agli usi alberghieri, con le relative strutture congressuali, i bed and breakfast e gli affitti brevi; della categoria c) *Produttiva* fanno parte gli usi industriali compatibili e gli usi di artigianato produttivo compatibile, commercio all'ingrosso e logistica; della categoria d) *Direzionale* fanno parte i grandi uffici e i centri congressuali; della categoria e) *Commerciale*, fanno parte gli usi di commercio al dettaglio, gli usi di artigianato di servizio e dei pubblici esercizi, oltre ai centri commerciali di vicinato, entro i 250 Mq di superficie di vendita.
3. Il carico urbanistico dei diversi usi di cui al comma precedente, corrisponde alle dotazioni di parcheggi pertinenziali previsti dal Piano Urbanistico Generale, di cui alla Legge regionale 24/2017, Art. 31, nel rispetto della legislazione di settore, rispettivamente per gli interventi di nuova costruzione e gli interventi di recupero.
4. All'interno del perimetro del Territorio urbanizzato, in sede di Piano Urbanistico Generale, attraverso Permesso di costruire, o Segnalazione certificata di inizio attività -SCIA- nei casi consentiti, è sempre ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, fra le categorie a) *Residenziale*, b) *Turistico ricettiva*, e) *Commerciale*, ognuna con i relativi usi come specificati all'Art. 2, nel rispetto delle modalità di intervento previste dal PUG. Tale cambiamento non costituisce mutamento d'uso rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Relativamente al carico urbanistico, i soggetti attuatori sono tenuti alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali, ovvero, in caso di dimostrata impossibilità, alla corresponsione delle corrispondenti monetizzazioni, gli uni e le altre fissate in sede di PUG, ovvero con specifica Deliberazione consiliare.
5. Sui fabbricati produttivi, dismessi da almeno tre anni precedenti l'assunzione a norma di legge del PUG, all'interno del Territorio urbanizzato sono sempre ammessi interventi di recupero o nuova costruzione, attraverso Permesso di costruire convenzionato, nei limiti del Volume esistente, riferiti, quanto agli usi ammissibili, alle categorie a) *Residenziale*, b) *Turistico ricettiva*, d) *Direzionale*, e) *Commerciale*. La convenzione verifica e definisce le condizioni di sostenibilità ambientale degli interventi.
6. Per i Comuni che, alla data di entrata in vigore della presente Legge regionale, non dispongano di un Piano Urbanistico Generale pervenuto all'assunzione a norma di legge, quanto previsto ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applica alle zone classificate A e B ai sensi

del DM 1444/1968. Circa i fabbricati produttivi dismessi, di cui al comma 5, in luogo del Territorio urbanizzato quanto previsto al medesimo comma 5 si applica agli ambiti compresi entro i Centri Abitati, come definiti dal Codice della strada, mentre la dismissione deve risultare comprovata a far tempo da almeno tre anni antecedenti rispetto alla data di richiesta del Permesso di costruire convenzionato.

7. Le norme di cui ai commi precedenti si applicano a far tempo dall'entrata in vigore della presente legge regionale. Entro 180 giorni dall'entrata in vigore della medesima legge, i Comuni provvedono ad adeguare con Deliberazione consiliare la propria strumentazione urbanistica a quanto in precedenza stabilito. Le Amministrazioni comunali hanno facoltà, in sede di adozione della Deliberazione consiliare, di limitare le possibilità di intervento di cambio d'uso precedentemente definite, motivandolo in modo puntuale e specifico, in ragione dei caratteri particolari degli ambiti urbani in oggetto.