

REGIONE SICILIA

LR 13/2015 “*Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici*” come modificata dalla LR 24/2018

OBIETTIVI E PRINCIPI

- Favorire la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione economica e sociale dei centri storici ubicati nella Regione, attraverso norme semplificate, anche con riferimento alle procedure, riguardanti il recupero del relativo patrimonio edilizio esistente;
- **Incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate** nelle caratteristiche e peculiarità originarie (art. 1).

DEFINIZIONI

LIMITE AL CONSUMO DI SUOLO

MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Procedura (art. 3):

- Elaborazione e deposito entro 240 giorni dalla data di entrata in vigore della legge 13/2015 da parte dell'Ufficio tecnico comunale di uno Studio con effetti costitutivi (relazione esplicativa e planimetria), che suddivide il centro storico per tipologie edilizie (art. 2: edilizia di base non qualificata, edilizia di base qualificata, edilizia monumentale, edilizia residenziale moderna, ecc.), attribuendo a ciascuna unità edilizia una tipologia.
- Approvazione dello Studio da parte del Consiglio comunale entro 180 giorni dal deposito.
- Trasmissione della Delibera all'Assessorato regionale del territorio per l'attività di controllo. Decorso 30 giorni, il parere si intende favorevole.

Nel caso in cui l'amministrazione non abbia ancora adottato lo studio di dettaglio previsto dal comma 1, relativo all'intero centro storico, è data facoltà al soggetto che intende effettuare interventi in conformità ai contenuti della presente legge di proporre uno studio di dettaglio stralcio relativo ad un comparto territoriale, costituito da una o più unità edilizie, con l'obbligo del comune di attivare il procedimento previsto dal medesimo comma 1 (nuovo comma 5-bis).

Interventi ammessi e modalità di attuazione (art. 4)

Per ciascuna tipologia edilizia elencata all'art. 2, sono indicate le categorie di interventi ammissibili e le modalità di attuazione. Ad esempio:

- la demolizione e ricostruzione anche con modifica della sagoma è ammessa sul patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato previa acquisizione della concessione edilizia
- l'accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari è ammesso sul patrimonio edilizio di base previa comunicazione inizio attività asseverata;
- la ristrutturazione urbanistica è ammessa in contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati previa delimitazione dell'area degradata da parte del Comune.

Mutamento della destinazione d'uso (art. 5)

In tutte le unità edilizie del centro storico sono ammesse nuove destinazioni d'uso compatibili con la qualità architettonica e spaziale degli edifici e con la loro localizzazione nel contesto urbano. In particolare è consentita:

- a) la destinazione ad edilizia residenziale pubblica anche mediante localizzazioni di programmi costruttivi;
- b) la destinazione ad edilizia privata;
- c) la destinazione ricettivo/turistica, commerciale e di pubblico esercizio;
- d) la destinazione a parcheggio interrato, possibilmente in aree tangenti il centro storico, fatto salvo il rispetto dei vincoli archeologici;
- e) la destinazione commerciale di quartiere, a medie strutture di vendita, ad attività artigianale e di terziario anche avanzato.

La valutazione delle richieste riguardanti interventi di recupero edilizio nei centri storici è prioritaria.

REGIME TRANSITORIO

Restano salve le previsioni della pianificazione attuativa vigente alla data di entrata in vigore della presente legge nei centri storici e nelle ZTO "A" nonché le previsioni delle varianti generali relative ai centri storici che prevedono l'intervento diretto ai sensi della normativa vigente salvo l'obbligo di adeguare le norme di attuazione dei suddetti strumenti urbanistici ai contenuti della presente legge, per le parti che dovessero risultare con essi contrastanti (art. 1, comma 2 come modificato dalla LR 24/2018).

ULTERIORI PREVISIONI

LR 16/2016 "Recepimento Dpr 380/2001"

Art. 18 - Deroga ai limiti di distanza fra i fabbricati

In attuazione dell'articolo 2-bis del Dpr 380/2001, nel caso di gruppi di edifici esistenti che formino oggetto di piani attuativi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche, ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume all'interno dell'area di sedime ovvero con uno scostamento rispetto all'area occupata in precedenza che aumenti la originaria distanza tra gli edifici antistanti, è possibile derogare ai limiti di distanza fra fabbricati di cui all'art. 9 del DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Per tali interventi e per quelli di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione con incremento di volume, sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.