

(1) Pubblicata nel B.U. Umbria 28 gennaio 2015, n. 6, S.O. n. 1.

(...)

Capo II

Norme per i centri storici

Art. 60 *Definizioni.*

1. Agli effetti del presente Capo si intendono per:

- a) ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP): aree, delimitate dai comuni, prevalentemente all'interno dei centri storici, che presentano necessità di riqualificazione edilizia, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare;
- b) quadro strategico di valorizzazione: programma di valorizzazione dei centri storici, compresi gli ARP di cui alla lettera a), che delinea le politiche generali che il comune intende attuare per conseguire gli obiettivi di cui all'articolo 61;
- c) esercizio multisettoriale: attività integrata da un punto di vista imprenditoriale e spaziale, che ricomprende almeno due delle seguenti tipologie: artigianato, commercio, pubblici esercizi, servizi alberghieri ed extralberghieri di ricettività.

Art. 61 *Obiettivi.*

1. La Regione favorisce la realizzazione di programmi, progetti, azioni ed interventi di rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici, che perseguono i seguenti obiettivi:

- a) creazione delle condizioni ambientali, sociali ed economiche per la permanenza o il reinserimento di famiglie residenti, di attività di servizi e produttive compatibili;
- b) recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato;
- c) valorizzazione, tutela e fruizione degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale;
- d) riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti, anche mediante il recupero e la manutenzione delle aree inedificate, degradate o sotto utilizzate e l'eliminazione delle opere o edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico;
- e) riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare pubblico e privato e della vulnerabilità urbana;
- f) miglioramento dell'accessibilità e della mobilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 62 *Quadro strategico di valorizzazione* ⁽³²⁾.

1. I comuni, anche in forma associata e con il concorso dei cittadini, delle associazioni di categoria degli operatori economici, dei portatori di interessi collettivi e delle istituzioni pubbliche o di interesse pubblico, redigono il quadro strategico di valorizzazione dei centri storici e delle altre parti di tessuto urbano contigue che con essi si relazionano, per il conseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 61.

2. La redazione e l'approvazione del quadro strategico è obbligatoria solo per i comuni con popolazione superiore a diecimila abitanti o con il centro storico di estensione superiore a quattordici ettari di superficie territoriale.
3. Il quadro strategico indica le azioni strategiche a carattere pluriennale finalizzate allo sviluppo delle attività e funzioni economiche, produttive, culturali, ricreative e di servizi, compatibili e coerenti per la rivitalizzazione e valorizzazione del centro storico e delle aree contermini.
4. Il quadro strategico è approvato dal comune ed è sottoposto a verifica con modalità e frequenza stabilite dal comune stesso.
5. Il comune ed i soggetti indicati al comma 1, con riferimento alle scelte e previsioni contenute nel quadro strategico che richiedono azioni integrate e coordinate, concludono accordi o protocolli d'intesa.
6. La Regione concorre al finanziamento della redazione dei quadri strategici di valorizzazione, alla elaborazione di studi, di ricerche sui centri storici, all'attuazione delle azioni strategiche di cui al comma 3.

(32) Vedi, anche, la Det. reg. 4 agosto 2016, n. 7245.

Art. 63 *Misure incentivanti le attività economiche.*

1. All'interno del centro storico e dell'ARP:

- a) è consentito lo svolgimento congiunto di attività economiche e di servizi di particolare interesse per la collettività, eventualmente in convenzione con soggetti pubblici e privati;
- b) i comuni rilasciano ai titolari di autorizzazione per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a), b) e d) della legge 25 agosto 1991, n. 287 (Aggiornamento della normativa sull'insediamento e sull'attività dei pubblici esercizi), un'ulteriore autorizzazione, diversa da quella posseduta;
- c) per la costituzione di esercizi multisettoriali i comuni rilasciano un'autorizzazione per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Art. 64 *Interventi nei centri storici.*

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 243, comma 5, primo periodo, nei centri storici è obbligatoria l'approvazione del piano attuativo, ad eccezione dei seguenti interventi ad attuazione diretta ⁽³³⁾:

- a) interventi di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), b), c) e di ristrutturazione edilizia che non comporti aumento della SUC o modifiche della sagoma e dell'area di sedime preesistenti;
- b) cambiamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 155, commi 3 e 4 e dell'articolo 118, comma 2, lettere e) ed h);
- c) interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all'articolo 159;
- d) interventi sugli edifici di cui all'articolo 157 e quelli connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica di cui all'articolo 17, comma 3, lettera b) e comma 7 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I;
- e) interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l'arredo urbano.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti a condizione che siano rispettate la classificazione degli immobili e le modalità di realizzazione contenute nella Delib.G.R. 19 marzo 2007, n. 420 (Disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente), Allegato A), articoli da 1 a 30 e da 41 a 44.

3. I proprietari di almeno il cinquantuno per cento del valore in base all'imponibile catastale delle unità immobiliari ricomprese in un isolato edilizio, che attuano, a mezzo di piano attuativo o programma urbanistico, interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché gli interventi di cui al comma 1, lettere c) e d), possono costituire un consorzio, da attuare con le modalità previste all'articolo 27, comma 5 della L. 166/2002, ai fini della presentazione al comune delle proposte di intervento di recupero.

4. I piani attuativi ed i programmi urbanistici di cui al presente Capo sono adottati ed approvati con le modalità di cui all'articolo 56, i cui termini di pubblicazione sono ridotti della metà, relativi a tutti i procedimenti previsti dal presente TU.

5. All'interno dei centri storici sono consentiti piani attuativi di iniziativa pubblica a seguito di calamità naturali, finalizzati ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Tali piani sono approvati con le procedure di cui all'articolo 32, comma 3 e possono comportare ampliamenti delle volumetrie esistenti limitati a rendere funzionali le unità immobiliari.

(33) Alinea così sostituito dall' art. 18, comma 1, L.R. 23 novembre 2016, n. 13, a decorrere dal 26 novembre 2016.

Art. 65 *Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP).*

1. I comuni possono delimitare l'ARP ricomprendente uno o più isolati edilizi, che necessitano di interventi di riqualificazione e rigenerazione edilizia, urbanistica, ambientale e socio-economica e di integrazione con infrastrutture, servizi e dotazioni territoriali e funzionali. La delimitazione può interessare anche aree adiacenti al centro storico, purché non prevalenti, in termini di superficie, a quelle ricomprese nel centro storico stesso e la cui riqualificazione e rigenerazione è comunque funzionale e complementare a queste ultime. La delimitazione può avvenire anche con l'adozione di programmi urbanistici, piani urbani complessi, piani attuativi o con singoli progetti, mediante titolo abilitativo condizionato alla stipula di convenzione o atto d'obbligo.

2. Il provvedimento comunale di delimitazioni dell'ARP e la relativa documentazione sono pubblicati nel sito istituzionale del comune, nella apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente" e all'Albo Pretorio; nel caso che la delimitazione dell'ARP avvenga in sede di piano attuativo o di titolo abilitativo condizionato, sono svolte contestualmente le procedure di deposito e pubblicazione di cui all'articolo 56, con i tempi ridotti della metà ⁽³⁴⁾.

3. Per le premialità degli interventi si applicano le disposizioni di cui al Titolo II, Capo V, Sezione II.

(34) Comma così sostituito dall' art. 19, comma 1, L.R. 23 novembre 2016, n. 13, a decorrere dal 26 novembre 2016.

Art. 66 *Capacità edificatoria e destinazione d'uso.*

1. Qualora all'interno dei centri storici e dell'ARP insistano edifici costruiti in epoca recente, senza alcun valore storico, artistico, culturale ed ambientale, il cui sedime è indispensabile per migliorare o realizzare spazi ed infrastrutture pubbliche, ovvero sia necessario ripristinare la tipologia originaria degli edifici, mediante l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico od opere incongrue, le superfici utili coperte provenienti dalla loro eliminazione, incrementate di tre volte quelle esistenti, possono essere delocalizzate negli insediamenti e con le modalità di cui agli articoli 36 e 43, nel rispetto dei limiti di altezza massimi stabiliti dallo strumento urbanistico generale. La convenzione o l'atto d'obbligo prevedono la cessione gratuita al comune dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di demolizione, necessaria a realizzare spazi ed infrastrutture pubbliche.

2. All'interno dei centri storici sono consentite destinazioni d'uso residenziali, nonché quelle di servizio e produttive, compatibili con la residenza stessa, senza limitazioni nei rapporti dimensionali tra le diverse destinazioni o per piani di edifici. Il comune può comunque escludere, specifiche destinazioni d'uso per singoli edifici di particolare pregio.

3. All'interno dei centri storici, tenuto conto delle caratteristiche orografiche e, ove le condizioni di accessibilità dei luoghi lo consentano, nel rispetto dei complessi storici o siti panoramici e di belvedere, è ammessa la realizzazione, al di sotto del livello di terreno, di locali da adibire ad autorimesse private o pubbliche a condizione che il terreno di copertura sia ripristinato. Il comune individua le aree nelle quali non possono essere realizzati gli interventi di cui al presente comma.

4. Per l'utilizzo di tutti i vani degli edifici esistenti nei centri storici si applicano le disposizioni di cui agli articoli 156 e 157.

Art. 67 Servizi e infrastrutture.

1. Nei centri storici è consentita, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici, la realizzazione di servizi, attrezzature, infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, pubbliche e private di interesse pubblico o collettivo, opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e per gli interventi per la riduzione del rischio sismico a scala urbana.

2. Per gli interventi nei centri storici non è richiesta la realizzazione di opere per dotazioni territoriali e funzionali minime previste dalle vigenti normative.

(...)