

Legge regionale 21 gennaio 2015, n.1 Testo unico governo del territorio e materie correlate

Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP)

COSA SONO GLI ARP?

Titolo III, Capo II, Norme per i centri storici **Art. 60 Definizioni**

...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

COME SI DELIMITA UN ARP?

Titolo III Capo II

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

1. I **comuni** possono **delimitare l'ARP** ricomprensente 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.

PERCHE' FARE UN ARP?

Titolo II, Capo V, Sezione II

Premialità per gli interventi nei centri storici

Oltre a riqualificare edifici e parti di città ottengo quantità edificatorie premiali

Art. 47 Interventi premiali negli Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP)

Comma 2..... i proprietari contestualmente o successivamente alla realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, possono beneficiare di quantità edificatorie premiali

COME SI CALCOLA LA PREMIALITA'?

Titolo II, Capo V, Sezione II

Premialità per gli interventi nei centri storici

Art. 48 Misura della quantità premiale

Il Comune determina la **SUC premiale dividendo il costo degli interventi** di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica **per il costo totale a metro quadro** di superficie complessiva stabilito dalla Regione **per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, ridotto del 30%.**

€ 1.554,00 costo a mq. edilizia residenziale pubblica

€ 100.000,00 importo lavori

100.000,00/1.087,80 (costo al mq. ridotto del 30%)

mq. 91,93 **SUC premiale** ottenuta

COME POSSO UTILIZZARE LA PREMIALITA'?

Titolo II, Capo V, Sezione II

Premialità per gli interventi nei centri storici

Art. 47 Interventi premiali negli Ambiti di Rivitalizzazione
Prioritaria (ARP)

.....la posso utilizzare **per nuove costruzioni o per ampliamenti di quelle esistenti** (art.49)
per incrementare le previsioni delle aree già destinate dal PRG a residenze, servizi e attività produttive fino ad 1/3 degli indici già fissati e superare le altezze massime con riferimento a quelle già esistenti

Novità introdotte dalla l.r. n. 1/2015 relative agli ARP
COME POSSO UTILIZZARE LA PREMIALITA'?

Titolo II, Capo V, Sezione II

Premialità per gli interventi nei centri storici

Art. 47 Interventi premiali negli Ambiti di Rivitalizzazione
Prioritaria (ARP)

Oppure

.....la posso localizzare, come stabilito dal
PRG strutturale, anche superando il limite del 10% del PRG
vigente alla data del 13 novembre 1997 (art. 95 comma 3)
per un massimo del 30% (art. 43)

DOVE POSSO UTILIZZARE LA SUC PREMIALE?

Titolo II, Capo V, Sezione I

Perequazione, premialità e compensazioni

Art. 36 *Limiti territoriali*

*Le quantità edificatorie **non** sono utilizzabili:*

- *in zona agricola*
 - *nei centri storici*
-
- Sono **utilizzabili** per ampliamenti di edifici esistenti **interni all'ARP ma esterni al centro storico**

CHE COSA E' IL REGISTRO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE ?

Titolo II, Capo V, Sezione I

Perequazione, premialità e compensazioni

Art. 44 Registro delle quantità edificatorie

Comma 2. Il comune istituisce ed aggiorna il **Registro** delle quantità edificatorie in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie conseguenti di premialità, compensazione e perequazione

Comma 3. Il Registro è consultabile con le stesse modalità previste per il PRG ed è pubblicato nel sito istituzionale del comune nella apposita sezione denominata “Amministrazione trasparente”.

COME SI UTILIZZA IL REGISTRO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE ?

Titolo II, Capo V, Sezione I

Perequazione, premialità e compensazioni

Art. 44 *Registro delle quantità edificatorie*

Chiunque ha necessità di ulteriore SUC
in zone urbanizzate o urbanizzabili
può consultare il **Registro**
e acquistare quantità edificatorie
dal titolare delle stesse, senza ulteriore
formalità se non quella di informare il Comune

Art. 2643 del Codice Civile

“Trascrizione degli atti relativi ai beni immobili”

Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori con il D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito nella legge n. 106/2011

L'art. 5, comma 3 stabilisce di inserire dopo il n. 2) dell'art. 2643 del Codice Civile il **2 bis**):

Si devono rendere pubblici con il mezzo della trascrizione

2 bis) **“i contratti** che trasferiscono, costituiscono o modificano i **diritti edificatori** comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”

COSA CONTIENE IL REGISTRO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE ?

Titolo II, Capo V, Sezione I

Perequazione, premialità e compensazioni

Art. 44 Registro delle quantità edificatorie

Comma 2. Nel Registro sono annotate senza oneri a carico dei soggetti interessati le quantità edificatorie indicando:

- a) i dati catastali dell'immobile e l'ambito di trasformazione o le aree dal quale derivano, nonché le aree nelle quali sono utilizzate;
- b) le eventuali condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici in merito alle possibilità del loro utilizzo;
- c) gli estremi della nota di trascrizione dell'atto con cui sono state trasferite, costituite e modificate le quantità edificatorie.

QUANDO POSSO UTILIZZARE LA SUC PREMIALE?

Titolo II, Capo V, Sezione II

Premialità per gli interventi nei centri storici

Art. 50 *Trasferimento della quantità edificatoria premiale*

La quantità edificatoria premiale
può essere **trasferita** dai beneficiari successivamente alla
realizzazione degli interventi previsti dal programma o dal
piano, al **Comune o a terzi**