

## **RECEPIMENTO NELLE NORME GENERALI DEL PUC DELLA DISCIPLINA STATALE E REGIONALE IN MATERIA EDILIZIA**

### **PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) – NORME GENERALI**

#### **Proposta di modifica**

Art. 11) – Parametri urbanistico edilizi

Art. 13) – Interventi edilizi

**25 novembre 2019**

---

Riferimento: **LR n. 36/1997 e s.m.i.**

**Art. 43.** (Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato)

**4.** Il mero recepimento nel PUC di indicazioni aventi contenuto prescrittivo e valore vincolante derivanti da atti normativi statali e regionali non costituisce aggiornamento ed è effettuato mediante atti tecnici dei competenti uffici.

## Art. 11) - Parametri urbanistico edilizi

Le disposizioni del PUC si attuano mediante l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

### 1. Superficie Agibile (S.A.) e Superficie Accessoria (S.Acc.)

Art. 67 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**Si definisce superficie agibile la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.**

**Non sono da ricomprendere nella S.A.:**

- a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
- b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
- c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
- d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri e quelli con altezza interna superiore a 2,10 metri destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;
- e) le autorimesse private interrate e seminterate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e ss.mm.ii., nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
- f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;

g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

**1.1 al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:**

- a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
- b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico;

~~1 bis. Locali interrati Art. 68 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.~~

### 1 bis. Superficie Accessoria (S.Acc.)

Costituiscono superficie accessoria da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 40 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 30 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità definite al precedente punto:

- a) i porticati, le tettoie, i poggiali, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
- b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;
- c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al precedente punto, lettera c);
- d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1, della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8, della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO) il limite relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.**

### **2. Superficie Agibile disponibile**

Laddove le norme degli Ambiti e dei Distretti fanno riferimento alla Superficie Agibile disponibile, al fine dell'applicazione delle relative prescrizioni per disponibile si intende la S.A. prevista dal progetto da assentire con il relativo titolo abilitativo.

### **3. Superficie Netta di Vendita**

Art.69 della L.R. 16/2008 Art. 14 della L.R. 1/2007 e ss.mm.ii.

### **4. Volume geometrico**

Art. 70 della L.R. 16/2008 ss.mm.ii.

**Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.**

### **5. Lotto asservibile / Superficie asservita**

Art. 71 e 73 della L.R. 16/2008 ss.mm.ii.

**5.1** Ai fini del raggiungimento delle superfici necessarie al rispetto degli I.U.I. previsti nelle Norme di conformità si considerano contigui terreni aventi la medesima proprietà o disponibilità giuridica anche nel caso di interposizione di strade o corsi d'acqua.

**5.2** L'asservimento di lotti non contigui è consentito ove espressamente previsto dalla specifica disciplina definita dalle Norme di conformità.

**5.3** Per i lotti già asserviti è consentita la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area nel rispetto della disciplina definita dalle Norme di conformità.

In ogni caso tale meccanismo non può generare quote nuove di edificabilità su aree interessate da precedente asservimento con indice maggiore di quello attribuito dal Piano.

### **6. Fondo agricolo**

Si definisce fondo agricolo l'insieme dei terreni che costituiscono l'insediamento aziendale nella proprietà o giuridica disponibilità del proponente, necessario per determinare le superfici minime colturali o di allevamento ai fini dell'insediamento di attività imprenditoriali improntate all'effettiva produzione agricola.

Il fondo agricolo è costituito da porzioni di terreno anche non contigue

purchè poste a distanza lineare non superiore a m. 500 dal mappale ove si realizza il manufatto tecnico di maggiore dimensione.

Il fondo agricolo si intende contiguo anche nel caso di interposizione di strade o corsi d'acqua.

### **7. Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.)**

Art. 72 della L.R. 16/2008 ss.mm.ii.

**Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.**

**In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.**

#### **7.1 Indice di Utilizzazione Insediativa Base (I.U.I. Base)**

E' l'Indice di Utilizzazione Insediativa proprio dei Distretti e dei Settori, utilizzabile da parte dei soggetti che attuano le trasformazioni a condizione che vengano corrisposte le dotazioni di servizi e infrastrutture obbligatorie.

#### **7.2 Indice di Utilizzazione Insediativa Massimo (I.U.I. Massimo)**

E' un Indice di Utilizzazione Insediativa, previsto per alcuni Distretti o Settori, maggiore dell'I.U.I. Base; l'impiego complessivo o parziale della maggiore capacità edificatoria da esso espressa, rispetto all'edificabilità derivante dall'I.U.I. Base, è ammesso da parte dei soggetti che attuano le trasformazioni, nei limiti e nelle modalità da convenirsi con la C.A. in sede di convenzionamento, solo a condizione che vengano corrisposte, oltre alle dotazioni di servizi e infrastrutture base, in tutto o in parte anche le dotazioni di servizi e infrastrutture aggiuntive, individuate nelle schede normative delle norme di congruenza.

#### **7.3 Indice di Massima Densificazione (I.M.D.)**

E' un indice di utilizzazione insediativa, previsto per alcuni Distretti o Settori, maggiore dell'I.U.I. Base e Massimo, che esprime la capacità delle singole unità minime di intervento di ospitare ulteriori quote di edificabilità importabili dall'esterno, attraverso trasferimenti di S.A. in applicazione dei previsti meccanismi perequativi; lo sfruttamento dell'I.M.D. nei Distretti e nei Settori, nei limiti della maggiore capacità edificatoria che lo stesso esprime rispetto alle capacità determinate dall'I.U.I. Base e Massimo, è condizionato al complessivo sfruttamento dell'I.U.I. Massimo, quando previsto, ed alla realizzazione delle corrispondenti dotazioni di servizi e infrastrutture aggiuntive previste. L'I.M.D. non è in nessun caso superabile neanche attraverso l'impiego delle eventuali premialità aggiuntive previste dalle normative di Piano.

8. Superficie coperta Art. 74 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Si definisce superficie coperta la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

9. Rapporto di copertura Art. 75 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Si definisce rapporto di copertura il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.

10. Distanze

Art. 76 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Le distanze di cui al presente punto sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, del balcone e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza è quella intercorrente fra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione;

b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà;

c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.

Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del Decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404.

Il confine della strada è quello definito dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i.

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui al precedente punto 1.1.

11. Altezza

Art. 77 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posta a copertura di vani abitabili o agibili.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

a) i tamponamenti orizzontali di copertura e solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;

b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

11bis. Altezza interna utile nei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico ricettive

Art. 78 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

12. Linea di gronda

Art. 79 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

13. Numero dei piani

Art. 80 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

13.1 Laddove le norme degli ambiti fanno riferimento al concetto di piano per regolare gli interventi ivi ammessi, per piano si intende una superficie avente altezza interna fino a m 3,50.

14. Locali tecnici

Art. 81 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

15. Sagoma

Art. 82 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

16. Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

Art. 83 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti

elementi:

**a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alla e correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale, unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale).**

**b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucatore e i materiali;**

**c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, portanti e non, dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.**

#### **17. Piani fondi**

Si considerano piani fondi i piani posti in tutto o in parte al di sotto della strada di accesso.

#### **18. Superfetazioni**

Si definiscono superfetazioni le aggiunte a edifici non autorizzate o non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi, gli ampliamenti e le sopraelevazioni eseguiti con materiali disomogenei tali da influire negativamente nell'aspetto estetico dell'edificio o dell'ambiente circostante.

#### **19. Edificio esistente**

Ferme restando le diverse definizioni previste nelle leggi regionali speciali n. 49/2009 e s.m. e 24/2001 e s.m. si definisce esistente, con riferimento alla data di adozione del progetto definitivo di PUC, l'edificio munito di titolo edilizio, anche in sanatoria, e censito a catasto, fatto salvo il caso di edificio risalente ad epoca antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 e s.m. ovvero realizzato fuori dal centro abitato prima dell'entrata in vigore della legge n. 765/1967 per i quali è sufficiente che l'edificio sia censito a catasto.

Esclusivamente sotto il profilo dimensionale, si considerano edifici gli organismi edilizi caratterizzati da S.A. maggiore di 20 mq e volume geometrico fuori terra maggiore di 45 mc.

#### **20. Edificio preesistente**

Si definisce edificio preesistente l'edificio la cui esistenza risulti da atti pubblici, adeguata documentazione probante e/o da fonti materiali, storiche e documentali.

L'accertamento della preesistente consistenza è condizione per l'applicazione della disciplina relativa agli interventi sul patrimonio edilizio

esistente con le limitazioni e condizioni previste dalle Norme di conformità e dal DPR 380/2001 e s.m.i.

#### **21. Manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento**

I manufatti tecnici destinati esclusivamente all'attività di produzione agricola e di allevamento sono quelli previsti dalle tabelle A e B dell'Ambito AR-PA e non possono essere oggetto di cambio d'uso.

#### **21.bis Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale**

Sono elementi che testimoniano la cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o attività proto-industriali (comprensivi delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, ecc.) di cui deve essere tutelata sia l'integrità materiale sia il valore paesaggistico, testimonianze della storia e della cultura del territorio e delle sue comunità, il cui valore intrinseco permane anche qualora la funzione per la quale siano stati originariamente costruiti non sia più attuale, quali ad esempio essiccatoi, mulini, ovili, fienili, cartiere, ferriere, legnaie, ecc.

#### **22. Pertinenze**

Art. 17 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Le pertinenze, nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 17 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., sono soggette alle norme per la sistemazione degli spazi liberi e comprendono:

- a)** Cantine – superficie coperta massima 12 mq, altezza interna massima 2,30 m;
- b)** Ripostigli – struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno di castagno naturale - superficie coperta massima 12 mq, altezza interna massima 2,30 m;
- c)** Ripostigli - superficie coperta massima 6 mq, altezza interna massima 2,30 m;
- d)** Impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno;
- e)** Ricoveri per veicoli destinati ad ospitare mezzi agricoli – superficie coperta massima 15 mq;
- f)** Lavatoi e stenditoi - superficie coperta massima 12 mq;
- g)** Opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche, con superficie coperta massima 6 mq, piccoli invasi per la raccolta d'acqua a fini agricoli e bio laghi per la depurazione delle acque, realizzati nel rispetto della morfologia del terreno evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo;

Le pertinenze non possono essere oggetto di cambio d'uso.

Ai fini della valutazione del limite massimo volumetrico e percentuale in rapporto all'edificio principale stabilito dal predetto art. 17 della L.R.16/2008 e ss.mm.ii. rilevano solo i volumi del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

Le pertinenze non sono soggette al rispetto delle distanze stabilite dal PUC, fatte salve le distanze stabilite dalla legge.

### **23. Manufatti diversi dagli edifici**

Manufatti adibiti a specifiche funzioni proprie, ovvero connessi a pubblici esercizi o ad attività produttive e ricettive, che non concorrono alla formazione della S.A., con esclusione delle serre in quanto regolate dal parametro della superficie coperta, e sono soggetti alle norme per la sistemazione degli spazi liberi.

I manufatti diversi dagli edifici non sono soggetti al rispetto delle distanze stabilite dal PUC, fatte salve le distanze stabilite dalla legge.

I manufatti diversi dagli edifici comprendono:

- a) Chioschi – manufatti posti su suolo privato o in concessione su suolo pubblico con funzione di servizio commerciale o di pubblico esercizio – la collocazione non deve essere episodica o disordinata e deve rispettare le visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;
- b) Piscine a carattere pertinenziale, con dimensione massima di 30 mc di involucro d'acqua, e invasi d'acqua da intendersi quali manufatti inseriti nel terreno realizzati nel rispetto della morfologia del terreno evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo - la vasca della piscina deve avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia;
- c) Depositi utensili agricoli – superficie coperta massima 12 mq – altezza massima alla gronda 2,30 m;
- d) Serre – ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o con struttura in muratura o metallica e con copertura di vetro e similari - realizzate nel rispetto della morfologia del terreno evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo;
- e) Veranda per pubblici esercizi – manufatto destinato ad integrare funzionalmente un pubblico esercizio, mediante struttura metallica e/o tamponamento in vetro strutturale, coperto con materiali leggeri non calpestabili, posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico – la collocazione non deve essere episodica o disordinata e deve rispettare le visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;
- f) Pensiline- strutture generalmente a sbalzo, per lo più in ferro, acciaio,

legno, ma anche di materie plastiche, per proteggere dalla pioggia, dal sole e da altri agenti atmosferici - larghezza massima 1,5 m, lunghezza massima 3,00 m;

- g) Ricovero per animali – superficie coperta massima 15 mq;
- h) Tettoie – spazi coperti privi di tamponamenti perimetrali salvo la parete cui vengono addossati – larghezza massima 2,50 m – lunghezza massima 5,00 m;
- i) Tettoie per attività produttive – spazi coperti privi di tamponamenti perimetrali salvo la parete cui vengono addossate - manufatti destinati ad integrare funzionalmente un'attività produttiva, dimensionati in base alle esigenze di carattere funzionale;

I manufatti diversi dagli edifici non possono essere oggetto di cambio d'uso.

### **24. Attrezzature balneari**

Le attrezzature balneari sono definite negli artt. da 29 a 32 della L.R. n. 32/2014 e la relativa disciplina urbanistico-edilizia è contenuta nell'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale.

### **25. Impianti tecnologici a rete e puntuali locali**

Installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione, gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, delle telecomunicazioni, della raccolta e smaltimento dei rifiuti, destinate a servire a livello locale il territorio comunale.

Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme progettuali e di livello puntuale del PUC, relative agli interventi di sistemazione degli spazi liberi, dell'Ambito in cui ricadono.

### **26. Verde pensile**

Il verde pensile può avere caratteristiche diverse a seconda della natura del luogo e delle finalità della realizzazione, comunque deve essere costituito da una serie di elementi che collaborano al fine di garantire le condizioni ambientali idonee alla presenza di vegetazione.

Tutti gli interventi di verde pensile devono essere conformi alle norme UNI 11235.

### **27. Settore**

All'interno dei Distretti di trasformazione il Settore definisce l'unità minima di intervento per l'attuazione della trasformazione, assumendo pertanto la valenza di comparto.

## Art. 13) - Interventi edilizi

Gli interventi ammessi devono rispettare i limiti all'attività edilizia e la disciplina prevista per specifici settori; le norme del PUC, a livello di Ambiti o Distretti, possono inoltre prevedere limitazioni e prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti.

In sede di progettazione ogni intervento di trasformazione territoriale ammesso dal PUC deve inoltre tener conto delle indicazioni relative alle criticità ed alle opportunità territoriali di cui alle relative carte annesse alla Descrizione Fondativa.

### 1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per la conservazione del patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi fino al risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso per le funzioni ammesse.

#### 1.1 Manutenzione ordinaria Art. 6 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**Art. 3 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.**

#### 1.2 Manutenzione straordinaria Art. 7 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**Art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.**

#### 1.3 Restauro Art. 8 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**Art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.**

**(Art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004)**

#### 1.4 Risanamento conservativo Art. 9 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**Art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.**

#### 1.5 Ristrutturazione edilizia Art. 10 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**Art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.**

#### 1.6 Mutamento di destinazione d'uso senza opere

Art. 13bis della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

#### 1.7 Restauro filologico del patrimonio edilizio di valore storico testimoniale

Si definiscono interventi di restauro filologico quelli consistenti in un insieme di opere finalizzate alla conservazione ed al recupero del patrimonio edilizio di valore storico testimoniale.

I criteri progettuali di intervento sono volti alla tutela dell'autenticità della costruzione e motivati sulla base di:

- accurati rilievi geometrici e materici;
- analisi e diagnosi del degrado ed esposizione degli accorgimenti

progettuali e tecnico-costruttivi da adottarsi per la sua conservazione;

- ricerche documentali, bibliografiche e fotografiche che garantiscano l'approfondita conoscenza della costruzione e della sua storia, integrate dalle opportune indagini stilistico-tipologiche.

Qualora il livello di degrado sia tale da rendere necessario l'inserimento di elementi nuovi o di completamento, questi devono essere riconoscibili per i caratteri ed i materiali, non apportando modifiche sostanziali all'aspetto complessivo della costruzione.

## 2. Disciplina degli incrementi di SA

L'incremento della S.A. può avvenire mediante ampliamento volumetrico ovvero attraverso incremento della S.A. all'interno degli edifici ed in particolare:

### a) incremento della S.A. mediante ampliamento volumetrico:

#### **Art. 14 comma 2bis della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.**

- è ammesso nei limiti indicati nelle norme di conformità;
- può essere attuato anche per singole unità immobiliari;
- deve essere riferito alla S.A. esistente alla data di adozione del progetto definitivo di PUC;
- è ammesso esclusivamente per gli edifici esistenti come definiti all'art. 11) punto 19;
- è ammesso una sola volta per unità immobiliare;
- è ammesso anche per gli edifici che hanno già usufruito di incremento di S.A. mediante ampliamento volumetrico ai sensi del PUC 2000, sino alla concorrenza dei limiti percentuali indicati nelle norme di conformità, riferendosi alla consistenza della S.A. del fabbricato alla data di adozione del PUC 2000;

### b) incremento della S.A. realizzato all'interno degli edifici:

- è ammesso senza limitazioni rispetto alla S.A. esistente;
- può essere attuato anche per singole unità immobiliari;
- è ammesso esclusivamente per gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto definitivo di PUC;

È ammesso l'incremento contestuale della S.A. mediante ampliamento volumetrico ed incremento della S.A. all'interno degli edifici alle condizioni sopra elencate.

**2.1** In tutti gli ambiti del PUC l'incremento della S.A., di cui ai precedenti punti a) e b), con destinazione residenziale eccedente il 20% della S.A. esistente è consentito esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10 delle presenti norme, fatti salvi gli interventi di cui ai successivi punti 7 e 8 nonché quelli di ristrutturazione urbanistica.

### 3. Interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

Gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del relativo fondo agricolo, ivi compresi i corsi d'acqua interni o posti lungo il confine.

#### 3.1 Sostituzione edilizia

Art. 14 **commi 1 e 2** della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

#### 3.2 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

~~Art. 15 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.~~

**Art. 3 comma 1 lett. e) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.**

~~3.3 Ristrutturazione urbanistica Art. 16 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.~~

**Art. 3 comma 1 lett. f) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.**

#### 4. Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi, anche a seguito di interventi di demolizione senza ricostruzione o connessi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione e sostituzione edilizia, comprendono:

- a) sistemazione a verde;
- b) riassetto idrogeologico;
- c) limitata modellazione di versanti atta a non compromettere lo stato naturale dei luoghi;
- d) recinzione di aree scoperte;
- e) realizzazione di parcheggi a raso;
- f) realizzazione di viabilità secondaria, di percorsi pedonali e ciclabili, di impianti tecnologici a rete o diffusi;
- g) installazione di piccoli manufatti accessori alla viabilità, agli impianti tecnologici a rete o funzionali all'utilizzo delle aree;
- h) realizzazione di pertinenze e manufatti diversi dagli edifici.

#### 5. Interventi ammessi in tutti gli Ambiti e Distretti

Sono sempre consentiti nei singoli Ambiti e Distretti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, nel rispetto delle relative norme progettuali di livello puntuale:

- a) interventi di modifica della viabilità pubblica, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili o di parcheggi pubblici in fregio alla strada;
- b) interventi di nuova realizzazione della viabilità pubblica e infrastrutture per il trasporto pubblico, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni

e/o condizioni d'ambito o di distretto, attivando le pertinenti procedure urbanistiche ed espropriative ove necessario;

- c) realizzazione di servizi pubblici e parcheggi pubblici senza specifici limiti dimensionali, da definire in sede di progetto coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni;
- d) interventi finalizzati al superamento di situazioni di rischio idrogeologico e idraulico.

#### 6. Interventi di carattere straordinario

A seguito di eventi di carattere accidentale in relazione ai quali non sussistano o siano state rimosse eventuali situazioni di pericolo imminente per persone o cose, documentati da apposita perizia tecnica, può essere rilasciato il prescritto titolo abilitativo per la ricostruzione dell'edificio nella forma e consistenza originaria, anche in deroga alle presenti norme a norma dell'art. 36 della L.R. n. 16/2008 e s.m.; è fatta salva la facoltà della Civica Amministrazione, di prescrivere migliorie di carattere igienico e funzionale sull'edificio e sulle sue pertinenze.

Qualora la realizzazione di opere pubbliche determini la necessità di trasferire funzioni insediate sul territorio, le stesse possono essere ricollocate indipendentemente dalle previsioni del PUC, previa stipula di apposita convenzione approvata dall'organo competente con il soggetto interessato che dietro cessione degli immobili necessari alla realizzazione di dette opere, consenta tale operazione.

Nel caso in cui vengano realizzate opere di rilevante interesse nazionale, per le quali le normative vigenti prevedano la realizzazione di opere compensative, queste ultime devono essere realizzate nel territorio del Municipio su cui insistono le opere di rilevante interesse nazionale.

Nel caso queste insistano sul territorio di più Municipi, le relative opere compensative devono essere realizzate, a beneficio dei Municipi interessati, in misura correlata alla loro incidenza.

#### 7. Incentivo al recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado

Il Piano favorisce gli interventi di rinnovo e recupero del patrimonio edilizio in condizioni di obsolescenza e degrado e sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica in grado di garantire il raggiungimento dei più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica, il

recupero di spazi e attrezzature di pubblico interesse e il superamento delle situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico con le seguenti modalità.

Gli edifici o porzioni del tessuto urbanistico-edilizio devono essere interessati da almeno una delle seguenti condizioni:

- esposizione al rischio idrogeologico e idraulico:
    - fasce di tipo A e B dei Piani di Bacino;
    - zone a suscettività elevata (frane della carta dei vincoli geomorfologici e idraulici).
  - situazione di degrado con evidente e dimostrato rischio per la pubblica e privata incolumità con ingiunzione di demolizione;
- L'area di intervento può comprendere aree o immobili individuati nel Sistema delle Infrastrutture e dei Servizi del PUC a condizione che il progetto ne preveda la realizzazione, se di previsione, o la riqualificazione se esistenti.

- La ricostruzione è consentita con incremento della S.A. nel limite del 35% dell'esistente.

- La ricostruzione in sito, nell'ambito del lotto di intervento è consentita, se compatibile con la normativa dei Piani di Bacino, tramite nuova costruzione ottenuta mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e ristrutturazione urbanistica per gli interventi relativi a porzioni significative del tessuto urbanistico-edilizio.

- La ricostruzione in altro sito è consentita esclusivamente per il superamento delle situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico, all'interno del medesimo Municipio, negli Ambiti AR-UR e AR-PR, nel rispetto dei parametri previsti per gli interventi di nuova costruzione nelle relative norme di conformità esclusivamente in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata.

L'eventuale realizzazione di una S.A. minore di quella massima consentita non dà diritto alla conservazione della capacità edificatoria residua.

Tutti gli interventi devono rispettare la disciplina delle distanze e le norme progettuali di Livello Puntuale dell'Ambito in cui ricadono e tutte le disposizioni generali stabilite per le nuove costruzioni.

In tutte le ipotesi di ricostruzione in altro sito il progetto deve prevedere la contestuale sistemazione del lotto liberato dagli edifici esistenti per realizzare spazi liberi, pubblici o di uso pubblico, e la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idrogeologica e idraulica da approvarsi da parte dell'Ente competente come stabilito dalle norme dei Piani di

Bacino.

Gli interventi si attuano con Permesso di costruire convenzionato ovvero con P.U.O. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

#### **8. Interventi di adeguamento e rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente - L.R. n. 49/2009 e s.m.i.**

In conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla L.R. n. 49/2009 e s.m.i., tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio comunale e di quanto stabilito con DCC n. 5/2016, per le volumetrie esistenti come definite all'art. 2) comma 1. Lett. f) della legge stessa, sono consentiti i seguenti interventi, da considerarsi alternativi e non cumulabili alle altre disposizioni e misure di premialità previste dalle presenti norme e dalle norme degli ambiti.

##### **a) Interventi ai sensi degli artt. 3, 3bis e 4**

Consentiti esclusivamente negli ambiti AR-PR, AR-PA e AR-UR, nel rispetto delle Norme di Conformità - Disciplina paesaggistica di livello puntuale, delle norme progettuali di livello puntuale e delle ulteriori prescrizioni e/o limitazioni previste dalle Norme di Conformità - Disciplina urbanistico edilizia, con particolare riguardo al patrimonio edilizio da tutelare e conservare, con esclusione:

- del Patrimonio di valore storico testimoniale;
- delle aree soggette a disciplina urbanistica speciale di cui all'art. 25) delle presenti norme;
- delle aree soggette a disciplina paesaggistica speciale relativa a "Parchi d'interesse Naturalistico e Paesaggistico" e "Unità Insediative d'identità Paesaggistica" di cui alle Norme di conformità - Disciplina paesaggistica di livello puntuale;
- delle aree interessate da Stabilimenti a Rischio di Incidente rilevante, correlate aree di danno e fasce di protezione A.

##### **b) Interventi ai sensi degli artt. 6, 7 e 7bis**

Nel rispetto di tutte le disposizioni generali stabilite dal piano per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, delle Norme di Conformità - Disciplina paesaggistica di livello puntuale, delle norme progettuali di livello puntuale e delle ulteriori prescrizioni e/o condizioni previste dalle Norme di Conformità - Disciplina urbanistico edilizia, con particolare riguardo al patrimonio edilizio da tutelare e conservare, la demolizione e contestuale ricostruzione è consentita con le seguenti modalità:

- gli edifici da demolire devono rispettare i limiti dimensionali e le destinazioni d'uso previste dalla legge e non possono interessare le

aree soggette a disciplina urbanistica speciale, di cui all'art. 25) delle presenti norme, e i Distretti di Trasformazione.

- La ricostruzione in sito, nell'ambito del lotto contiguo disponibile, è consentita se compatibile con la normativa dei Piani di Bacino esclusivamente negli ambiti AC-NI, AC-US, AC-IU, AR-PR, AR-PA e AR-UR.
- La ricostruzione in altro sito è consentita, all'interno del medesimo Municipio negli Ambiti AR-UR e AR-PR, in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata. Gli interventi sono subordinati alla verifica dell'interesse pubblico e all'approvazione di un progetto di sistemazione a servizi o parcheggi pubblici delle aree liberate ovvero alla cessione gratuita delle aree necessarie all'attuazione di infrastrutture od opere di pubblica utilità previa stipula di apposito atto convenzionale. Esclusivamente in caso di demolizione di edifici residenziali negli ambiti AR-PU e AR-PI, per le aree liberate il progetto convenzionato può prevedere la sistemazione per spazi o parcheggi a servizio di attività produttive.
- La ricostruzione in altro sito è consentita inoltre, ai sensi dell'art. 7bis comma 1, all'interno del medesimo Municipio negli Ambiti AR-UR e AR-PR, in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata. Il progetto deve prevedere la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idrogeologica e idraulica, da approvarsi da parte dell'Ente competente come stabilito dalle norme dei Piani di Bacino, previa stipula di apposito atto convenzionale.

Tutti gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, qualora prevedano dimensioni inferiori rispetto a quelle massime consentite, non danno diritto alla conservazione della capacità edificatoria residua.