

▪ CAPO III - NORME URBANISTICHE EDILIZIE

ART. 39 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE VIGENTE

- a) **Interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **Interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) **Interventi di restauro/e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e a assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **Interventi di ristrutturazione edilizia**, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) Le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) La demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, specificando quanto segue:

Volume principale: edificio avente caratteristiche costruttive, tipologiche, dimensionali e di destinazione tali da essere capace di produrre una rendita propria e costituire quindi minimo una unità immobiliare.

Volume secondario: volumetria caratterizzata da un uso strettamente connesso con l'utilizzo del volume principale e quindi ad esso strettamente asservito.

Lotto di pertinenza:

- Nelle zone urbane: resede catastale identificato con lo stesso numero di particella del volume principale (tale situazione deve essere preesistente all'entrata in vigore della normativa regionale).

- Nelle aree extraurbane, identificate dal P.R.G. come zone omogenee "E"- "F"- "A" (artt.12,13,14,15 delle vigenti N.T.A.) ove non sussista il resede identificato catastalmente: area circostante il volume principale misurata dagli spigoli del fabbricato per un raggio massimo di 50 mt. eventualmente estensibili fino ad un elemento naturale di delimitazione (ciglio, fosso, coltura, etc.) purché questo non sia ad una distanza superiore ai 55 mt..

La qualificazione dell'intervento come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4 della L.R. 52/99 e non di ristrutturazione urbanistica si avrà allorché siano rispettati i seguenti limiti e parametri:

- Il volume secondario dovrà insistere, nell'ambito del lotto di pertinenza come sopra definito, su di un'area avente la stessa destinazione urbanistica di quello ove insiste il volume principale;
- Il volume secondario, per essere considerato tale, non potrà essere superiore a 100 mc. (urbanistici) e dovrà avere una superficie calpestabile inferiore a 28 mq.;
- La ricostruzione del volume secondario, qualora avvenga con accorpamento al volume principale, non potrà modificare le altezze in gronda ove sussista un allineamento della quota con i fabbricati limitrofi (con valenza per ogni lato del fabbricato);
- Nella zona individuata e definita "Variante al Nucleo Centrale del Capoluogo", approvata con Delib.G.R.T. del 21/01/1991, l'intervento di accorpamento volumetrico sarà ammissibile solo nel caso siano contemplate le categorie d'intervento IV -VI - VIII.

Sono esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi, di cui al presente punto, quelli su immobili adibiti allo svolgimento delle attività di cui all'art. 2 della legge Regionale 25/97.

Nelle zone soggette a vincolo l'ammissibilità dell'intervento è subordinata al N.O. dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso.

L'intervento di demolizione e ricostruzione dei volumi è ammesso una-tantum .

La demolizione e ricostruzione di volumi potrà avvenire soltanto quando sia stata verificata l'effettiva presenza di un volume principale sul lotto di pertinenza e in caso di accorpamento, il volume da accorpare non potrà essere superiore al 25% del volume principale.

Non è ammesso l'accorpamento di volumi secondari, al volume principale, se la loro realizzazione è stata oggetto di condono edilizio.

Il volume demolito e ricostruito ai fini della corresponsione del contributo ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 52/99 sarà calcolato secondo il punto 2) delle tabelle oneri.

3) *Addizioni volumetriche* anche in deroga agli indici di fabbricabilità, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici per la realizzazione di:

3.1 Servizi Igienici

L'intervento sarà ammesso ove l'unità immobiliare sia priva di servizio igienico o ne abbia uno non adeguato alle norme igienico-sanitarie vigenti. L'addizione volumetrica sarà ammessa soltanto ove non sia possibile ricavare l'adeguamento all'interno dell'unità immobiliare e non sia verificato nessuno dei seguenti casi:

- l'altezza del locale non raggiunga la minima prevista dalle norme vigenti;
- sussistano asseverati impedimenti di carattere strutturale;
- venga sottratta superficie utile ad altri vani che risulterebbero così di superficie inferiore ai minimi di cui al D.M. 5 luglio 1975;
- il collocamento del servizio igienico in una diversa posizione all'interno dell'u.i. sia impedito dalla possibilità di scaricare nella fognatura pubblica o nella FBT esistente;

- l'utilizzazione di superficie utile per l'adeguamento del servizio igienico riduca quella dell'unità abitativa al di sotto dei limiti di cui all'art. 5, comma 1 della L.R. 20 dicembre 1996, n. 96.

L'addizione volumetrica non sarà ammessa nei casi in cui:

- avvenga un cambio di destinazione d'uso di locali in civile abitazione;
- l'unità immobiliare per la quale viene richiesta sia il risultato di un frazionamento.

4) Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici quei volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici o parti di essi che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza derivanti da norme prescrittive degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o da realizzare nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Essi dovranno avere dimensioni e caratteristiche tali da contenere esclusivamente serbatoi d'acqua, extracorsa ascensori, camini, centrali termiche, impianti tecnologici per l'utilizzo di energia alternativa e/o bioarchitettura precisando che di quanto sopra dovrà essere data dimostrazione grafica sugli elaborati a corredo dell'istanza e che nel caso non dovessero permanere le finalità iniziali il volume così realizzato perderebbe la sua legittimità urbanistica.

La realizzazione dei volumi per il contenimento degli impianti a servizio delle piscine di proprietà privata è ammessa solo se interrati.

5) Autorimesse pertinenziali

Il presente articolo assimila la deroga di cui all'art.4 lett. d) c.3 della L.R. 52/99 alla deroga stabilita dall'art.9 L.122/99 pertanto, la realizzazione di parcheggi pertinenziali è ammissibile esclusivamente nei limiti e alle condizioni di cui alla suddetta legge.

6) Rialzamento del sottotetto

Il rialzamento è ammissibile:

- quando questo sia espressamente previsto dal vigente P.R.G. allo scopo di realizzare superfici utili abitabili senza la creazione di nuove unità immobiliari;
- per adeguare alle normative igienico-sanitarie vigenti locali o vani già ad uso abitativo senza che questo comporti la creazione di nuove unità immobiliari. La destinazione abitativa di cui sopra dovrà essere idoneamente comprovata;
- ove per garantire i requisiti aereoilluminanti previsti dalla vigente normativa si abbia necessità di nuove aperture, queste potranno essere realizzate solo se compatibili con le esistenti, nel rispetto dell'armonia architettonica degli edifici. Qualora si debba ricorrere ad aperture nel tetto (tipo velux) la dimensione massima di ogni apertura non potrà superare i mq. 1,20 ed essere di forma quadrata o rettangolare;
- la creazione di terrazze inglobate nella copertura (a tasca o comunque dette) saranno ammissibili solo ove siano presenti superfici abitabili nel sottotetto, fatte salve le compatibilità architettoniche di cui sopra da valutarsi di volta in volta e le eventuali specifiche norme di P.R.G. che le impediscano;
- non sono ammessi collegamenti esterni di accesso al piano sottotetto e a tutti gli altri piani, né con scale né con altre soluzioni a vista, nemmeno quando avvenga un aumento di unità immobiliare;
- l'incremento volumetrico ai fini della corresponsione del contributo ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 52/99 sarà calcolato secondo il punto 3) delle tabelle oneri.

6.1 Le norme di cui al punto 6 del presente articolo devono essere rispettate anche in presenza di casistica diversa da quella di cui all'art. 4, comma 2, lettera d) della Legge Regionale 52/99.

- e) **Interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi previsti alla lett. "d" del presente articolo punti 2,3,4,5,6 dovranno essere rispettosi degli aspetti tipologici formali e strutturali dell'edificio su cui si interviene e del contesto ambientale circostante, dovranno inoltre essere inequivocabilmente migliorativi rispetto alla situazione preesistente.

Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Piano Regolatore Generale si specifica quanto segue:

gli interventi sul patrimonio edilizio esistente denominati "D1" (allegato "A" L.R. 59/80) sono riconducibili alla lettera d punto 1 del presente articolo, mentre gli interventi denominati "D2" e "D3" (allegato "A" L.R. 59/80) sono riconducibili a tutti i punti della lettera "d" del presente articolo.

ART. 40 - INDICE DI FABBRICABILITA'

$$V_f = mc.$$

$$S_f = mq.$$

L'indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadro di superficie fondiaria (S_f) pertinente alla costruzione.

Il volume del fabbricato (V_f) deve essere valutato a partire dal piano di campagna (orizzontale ed inclinato) fino alla linea d'incontro del fronte dell'edificio con il piano di posa del solaio di copertura.

Il volume del fabbricato e' calcolato vuoto per pieno con la somma dei prodotti delle aree misurate al perimetro esterno dei singoli piani fuori terra per le relative altezze lorde misurate da calpestio a calpestio.

Si escludono dal calcolo dei volumi i cosiddetti volumi tecnici e cioè serbatoi d'acqua, extracorsa ascensori, camini, centrali termiche.

Qualora si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza di due muri perimetrali opposti dell'edificio.

Agli effetti delle determinazione dell'indice di fabbricabilità:

- I volumi interrati che non superano il 75% della superficie del lotto di pertinenza e con altezza interna inferiore a mt. 2,50 non costituiscono volume urbanistico ne' superficie utile lorda.
- Le parti degli edifici seminterrate con altezza interna inferiore a ml. 2,70 non costituiscono superficie utile lorda ma verranno computate per la parte eccedente fuori terra come volume e tale eccedenza sarà valutata ai fini delle determinazione dell'altezza massima prevista.
- Nelle zone del territorio extra-urbano da tutelare (artt. 12-13-14-15 delle N.T.A. del vigente P.R.G.) e zone degli insediamenti dell'agglomerato antico "A" (art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G.), i volumi interrati, realizzati nei limiti della sagoma dell'edificio o comunque nella sua area pertinenziale, con altezza interna inferiore a mt. 2,50, che non

superano il 100% della superficie coperta dell'edificio di riferimento, non costituiscono volume urbanistico né superficie utile lorda.

- Il volume vuoto per pieno delle eventuali chiostrine negli edifici esistenti, è considerato come volume.
- Il volume delle logge coperte è valutato per il 50% del volume vuoto per pieno.

Il volume delle parti a pilotis:

- a)- sarà escluso dal calcolo del volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico;
- b)- sarà computato con la riduzione del 50% quando, per essendo private, siano destinate ad uso collettivo e siano vincolate a non subire modificazione alcuna.

L'altezza dei pilotis deve essere non inferiore a 2,50 ml. Dal pavimento all'intradosso delle travature.

I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi ed altro), saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.