



**Servizio Tecnico**  
**U.O. Edilizia Privata**  
**U.O. Pianificazione e gestione territorio**

## **Indirizzi comunali per l'applicazione della Legge Regionale 8 maggio 2009, n. 24 – Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.**

### **● Premessa**

La Regione Toscana, a seguito dell'intesa sottoscritta in data 31 marzo 2009 ai sensi dell'art. 8 comma 6 della legge 131/2003, ha emanato la L.R. 24/09 "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", denominata anche "Piano Casa".

Il provvedimento ha carattere urgente, straordinario, eccezionale e temporale (validità fino al 31.12.2010) e trova le sue motivazioni in una serie di considerazioni principalmente legate al momento di "crisi economica" internazionale per la quale si vuole stimolare l'attività edilizia rispondendo contemporaneamente ai bisogni abitativi delle famiglie e al miglioramento della qualità urbana e architettonica. In particolare gli obiettivi che la normativa regionale vuole conseguire sono:

- favorire iniziative volte al rilancio dell'economia;
- rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie;
- introdurre misure di semplificazione procedurale dell'attività edilizia;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente migliorando la qualità architettonica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili.

Il provvedimento regionale opera valorizzando il principio della sussidiarietà che si esprime nel riconoscimento della filiera pianificatoria che Regione, Provincia e Comuni gestiscono con particolare attenzione, fin dall'emanazione della L.R. 5/95, per assicurare il governo del territorio. Individua infatti, nel rispetto delle scelte pianificatorie dei comuni, il punto cardine su cui far ruotare l'individuazione della fattibilità degli interventi previsti dalla speciale normativa, sollecitandone una misura straordinaria di possibilità di intervento, che fornisca nei tempi attesi la risposta prevista.

La legge emanata necessita di indirizzi pianificatori di accompagnamento per trovare applicazione nel nostro comune, in quanto gli ambiti considerati (ove viene consentita la ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti funzionali, la sostituzione edilizia, le addizioni volumetriche e la ristrutturazione urbanistica) nel vigente PRG non risultano individuati o lo sono parzialmente per il fatto che le definizioni risultano aggiornate alla legge 52/99 (delibera n. 67 del 14.6.02) allorché i concetti di "sostituzione e addizione funzionale" non erano ancora stati espressi. Lo furono successivamente con la L.R. 43 del 5 agosto 2003 ed ancora con la 1/2005.

E' pertanto necessario ed urgente dettare disposizioni regolamentari sui caratteri edilizi degli interventi, nelle diverse parti del territorio per l'attuazione della legge regionale, che ne consenta l'applicazione, nel rispetto degli obiettivi indicati dalla pianificazione comunale per un ordinato assetto del territorio e contemporaneamente



indichi ai cittadini, che intendono presentare istanza, una certezza applicativa con cui confrontare le proprie esigenze in relazione alle nuove opportunità legislative offerte.

## ● **Ambito comunale normativo e regolamentare**

Ai fini dell'individuazione degli ambiti di applicazione della norma occorre ricordare che il Comune di Borgo San Lorenzo, in relazione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente dispone della seguente normativa pianificatoria e regolamentare a cui riferirsi:

### Piano Strutturale

- Estratto dalle Norme Statutarie:

#### **Art. 7 - Obiettivi statuari per il governo del territorio**

*- innalzare la qualità abitativa, attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani, integrativi di servizi e attrezzature a completamento della trama urbana, garantendo il contenimento del consumo di suolo, il controllo degli inquinamenti, l'accessibilità ai servizi, il benessere e la sicurezza dei cittadini;*

#### **Art. 8 - Criteri per l'utilizzo delle risorse essenziali del territorio**

##### Sistema insediativo

*- Le addizioni edilizie dovranno mantenere il carattere degli insediamenti esistenti, rispettandone la configurazione esistente, con eventuali addensamenti nelle zone di frangia, purché non si determinino saldature tra insediamenti diversi, conservando la rarefazione e i tratti di discontinuità (compenetrazione tra città e campagna).*

*Gli insediamenti consolidati dei borghi, vanno salvaguardati quale testimonianza dell'organizzazione rurale della campagna, con particolare riguardo alle emergenze architettoniche*

#### **Art. 9 - Disciplina della valorizzazione del paesaggio**

*- Per gli interventi sui manufatti esistenti si dovrà tenere conto non solo delle opere sui singoli corpi di fabbrica, ma anche dell'inserimento nell'ambiente e della visuale da lontano (mantenimento dei coni visivi), in particolare per quei complessi in posizione dominante, come messo in evidenza nel Quadro Conoscitivo (Tav. 17).*

#### **CAPO I - SISTEMI TERRITORIALI**

*- Sono da considerarsi invarianti strutturali: l'aspetto morfologico e paesaggistico; l'edificato di impianto storico; i nuclei, gli edifici e gli elementi di valore storico-testimoniale sopra citati ed evidenziati nel Quadro Conoscitivo; il sistema produttivo agricolo, le formazioni vegetali di tipo naturalistico e di tipo interpodereale quali sistemi connettivi della rete ecologica.....*

*Gli obiettivi per la salvaguardia delle invarianti strutturali sono ..... la valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso e la rigenerazione dei nuclei storici delle frazioni e dei piccoli borghi rurali; la salvaguardia del patrimonio architettonico di pregio nella rete delle emergenze paesaggistiche e artistiche;*

Inoltre in ogni U.T.O.E., tra gli obiettivi, indirizzi e azioni è previsto il “recupero e potenziamento del patrimonio edilizio esistente” e tra le prescrizioni per gli atti di governo del territorio viene indicato di “stabilire gli interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio esistente”, compresi anche “limitati interventi di ampliamento per motivi igienici e funzionali”.



Da ciò si desume che il Piano Strutturale, principale strumento della pianificazione comunale, in linea generale, con le limitazioni imposte dal rispetto delle norme statutarie sopra riportate e con altre specifiche dei sistemi e delle UTOE, prevede, in via prescrittiva agli atti di governo del territorio, le addizioni funzionali in tutto il territorio comunale.

### Norme di P.R.G.

#### **Art. 5 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

*Le trasformazioni e gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati negli articoli delle presenti Norme relativi alle singole zone di P.R.G. secondo cui è suddiviso il territorio Comunale.*

*Sui grafici del P.R.G. sono individuati con numero cerchiato o con la lettera R seguita da un numero, gli immobili per i quali in analogia con quelli dell'agglomerato antico (zona "A" del P.R.G.) le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione ed il recupero dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali che li caratterizzano.*

*Gli allegati A e B alle presenti Norme riportano per i singoli immobili e complessi come sopra individuati i tipi d'intervento che sono prescrittivi nell'ambito delle trasformazioni ammesse dalla Normativa delle singole zone in cui sono dislocati.*

*Circa le definizioni degli interventi (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione) si rimanda al vigente Regolamento Edilizio comunale ed alla legislazione nazionale e regionale in materia. Tuttavia, per gli immobili soggetti a tutela che sono:*

- tutti quelli degli insediamenti nelle zone dell'agglomerato antico (zona "A" di cui all'art. 21 delle presenti Norme),*
- tutti quelli individuati sui grafici del P.R.G. con il numero cerchiato o con la lettera R seguita da un numero,*
- tutti quelli del territorio extra- evidenziati con numero cerchiato o con la lettera R seguita da un numero,*

*si precisa quanto di seguito:*

*1) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non devono alterare la morfologia, la tipologia ed i materiali dei singoli elementi costruttivi (ad esempio: murature in pietra non possono essere intonacate; coperture a falde e manti di copertura in cotto non possono essere variate di forma né di materiali; e così di seguito). Sono ammesse modifiche ai singoli elementi costruttivi degli immobili soggetti a tutela soltanto per riportarli alla configurazione originaria, da documentare mediante una analisi storico-critica, ove non sia possibile mediante documenti diretti.*

*In caso di comprovata necessità per ragioni statiche è consentito l'uso di tecnologie e materiali difforni da quelli di origine, ma il loro impiego dovrà essere progettato con le attenzioni necessarie a non compromettere la qualità, il significato ed i valori dell'immobile;*

*2) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo in immobili che presentino parti edilizie di minore interesse, rispetto ad altre parti di valore storico, architettonico, tipologico, ambientale, possono essere combinati con interventi di ristrutturazione edilizia. In tali casi la relazione tecnica di accompagnamento al progetto ed il progetto dovranno documentare in maniera esauriente mediante rilievi, analisi storico-critiche, fotografie e quant'altro necessario ed utile, la coerenza dell'intervento in rapporto sia alle parti di minore importanza che all'emergenze;*

*3) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ove ammessi, non potranno modificare la morfologia complessiva, la tessitura ed i materiali della configurazione esterna dell'edificio;*



4) *debbono essere mantenuti in opera, restaurati e preservati da possibili deterioramenti gli elementi decorativi, gli stemmi, le lapidi e quant'altro, realizzati in pietra o in altro materiale, inseriti nelle murature o allocati in altro modo, costituenti "segni" e documenti espliciti della storia dell'edificio.*

### **CAPO III - ZONE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO DA TUTELARE**

- Per tutte le zone: *"Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, limitatamente al ripristino, alla sostituzione, allo spostamento di alcuni elementi dell'edificio purché non comportino sostanziali modifiche all'impianto strutturale e non incidano sull'aspetto esterno .....*"

#### **Art. 13 - Zone boscate ed intercluse dal bosco (art. 2 lettera E del D.M. 1444/68)**

*Sono ammessi: interventi di cui ai punti 3), 4), e 6) della lettera d) dell'art. 39 del vigente R.E., ove non sia specificamente ed in senso più restrittivo, rispetto alle categorie d'intervento sopra richiamate, indicato sui grafici prescrittivi del P.R.G. per gli edifici individuati da numero cerchiato.*

#### **Art. 14 - Zone destinate ad usi agricoli (art. 2 lettera "E" del D.M. n° 1444/1968 e, per gli edifici dell'insediamento antico, art. 2 lettera "A" del D.M. 1444/1968)**

*per gli edifici evidenziati sui grafici del P.R.G. con la lettera E, costituiti da fabbricati di costruzione più o meno recente in base a specifiche normative del vigente P.R.G. e regionali riguardanti l'edificazione in zone agricole o in zone edificabili, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia disciplinati dall'art. 39 del vigente R.E.*

*per gli altri edifici che, nel loro insieme, rappresentano testimonianza diffusa sul territorio dell'insediamento antico (zone A non urbanizzate), ai fini del mantenimento dei loro caratteri morfologici, tipologici ed ambientali sono ammessi, in analogia alle trasformazioni consentite sugli edifici dell'agglomerato urbano antico (zona A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68), gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia limitatamente al ripristino, alla sostituzione, allo spostamento di alcuni elementi dell'edificio purché non comportino sostanziali modifiche all'impianto strutturale e non incidano sull'aspetto esterno e gli interventi di cui ai punti 3), 4), e 6) della lettera d) dell'art. 39 del vigente R.E.*

#### **Art. 15 - Zone territoriali d'interesse generale per la salvaguardia, il recupero e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche (art. 2 lettera F del D.M. 1444/68)**

*Sugli elaborati grafici del P.R.G. queste zone extra-urbane di alto pregio ambientale ed arricchite da numerosi ed importanti episodi dell'edilizia storica del territorio borghigiano sono perimetrare ed individuate con F1 e F2 e F3 a seconda che siano rispettivamente:*

- *zone ad insediamento permanente consolidato, o potenzialmente tale, in quanto dislocate in prossimità dei centri e delle frazioni ed agevolmente accessibili;*
- *zone abbandonate o in semiabbandono, per le quali il processo di recupero, solo in parte avviato, si rende necessario in funzione anche del presidio elementare del territorio;*
- *zone di ampia superficie già adibite ad attività agricole, non più o parzialmente in esercizio, e suscettibili di accogliere iniziative per la valorizzazione dell'ambiente naturale.*

*All'interno di queste zone sono comprese le "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'art. 13 delle N.T.A. del P.T.C.P., in particolare le aree di San Cresci in Valcava e Villa la Quiete (F1), di Montepulico (F1) e di Casaglia (F3).*

*Oltre alle prescrizioni di cui all'art. 11 delle presenti Norme ed all'art. 12 per le parti delle suddette zone che rientrino nel perimetro del sistema regionale delle aree protette e nel vincolo paesaggistico,*

*...gli interventi di trasformazione degli edifici esistenti sono circoscritti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia*



*limitatamente al ripristino, alla sostituzione, allo spostamento di alcuni elementi dell'edificio purché non comportino sostanziali modifiche all'impianto strutturale e non incidano sull'aspetto esterno e gli interventi di cui ai punti 3), 4), e 6) della lettera d) dell'art. 39 del vigente R.E.*

#### **CAPO IV - ZONE ED EDIFICI ESISTENTI DA TUTELARE, DA COMPLETARE E DA RECUPERARE**

##### **Art. 22 - Zone degli insediamenti consolidati (art. 2 lettera "B" del D.M. 1444/1968)**

*B3: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 39 del vigente R.E.; interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del suddetto articolo limitatamente ai punti 1), 3), 4), 5) e 6); tali opere ed interventi sono sottoposti ad attestazione di conformità, nonché subordinati alla denuncia di inizio dell'attività, come previsto dall'art. 4 della L.R. 52/99;*

*B4: oltre agli interventi consentiti descritti per il precedente n° 3, si potrà realizzare:*  
- *interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) punto 2) dell'art. 39 del vigente R.E.;*  
- *la costruzione o l'ampliamento, soltanto nelle zone contrassegnate dalla lettera B, di autorimesse, depositi e volumi tecnici a servizio della residenza dell'edificio esistente fino a non superare il rapporto di copertura del 55% del suo lotto di pertinenza.*

*B5: oltre agli interventi consentiti descritti per il precedente n° 4, è ammesso l'ampliamento "una tantum" della superficie utile lorda dell'edificio senza incremento della superficie coperta, fino ad un massimo del 15% della volumetria esistente*

*B6: oltre agli interventi consentiti descritti per il n° 4, l'ampliamento "una tantum" descritto per il n° 5 potrà essere ammesso fino al massimo del 20% della volumetria esistente e potrà essere realizzato anche con incremento della superficie coperta fino a non superare il 50% per il rapporto di copertura*

*B7: oltre agli interventi consentiti descritti per il n° 4, l'ampliamento "una tantum" senza incremento della superficie coperta potrà consistere nel rialzamento anche di un intero piano dell'edificio esistente;*

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

- Vigente dal 8.5.09 a seguito di Del. C.C. n.50 del 21.4.09

### **ART. 9. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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.

2. Rientrano altresì nella categoria della ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

a) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal Regolamento Urbanistico, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

b) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti ivi comprese le pertinenze, nelle quantità ammesse dal Regolamento Urbanistico e comunque in quantità non superiore al 20% di:

1) superficie utile lorda abitabile esistente per realizzare nuova SULA e/o SALA con riferimento ad ogni singola unità abitativa;

2) superficie utile produttiva esistente (SALP) per edifici destinati ad attività produttive con riferimento ad ogni singola unità produttiva;



tali addizioni non devono configurarsi come nuovi organismi edilizi e non devono comportare aumento delle unità immobiliari né mutamento di destinazione d'uso; non sono computate ai fini del calcolo della superficie utile lorda abitabile, lorda accessoria e lorda produttiva le addizioni con le quali si realizzino i volumi tecnici.

d) gli ampliamenti una tantum di cui all'articolo 43, comma 3, della legge regionale 3.01.2005, n.1

6. Le addizioni di cui al punto c. del comma 2 del presente articolo sono consentite esclusivamente sulla base della consistenza immobiliare e della destinazione d'uso risultante alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Per le addizioni relative ai servizi igienici, queste non sono computate ai fini del calcolo della SULA solo nelle ipotesi in cui l'unità abitativa non sia già dotata di adeguato servizio igienico o non sia possibile ricavare funzionalmente lo stesso all'interno dell'unità abitativa. Il rialzamento dei sottotetti non è computato ai fini del calcolo della SULA soltanto per l'adeguamento delle altezze minime al legittimo utilizzo in atto del sottotetto stesso.

7. I suddetti interventi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività la cui presentazione, nelle aree individuate dal Regolamento Urbanistico per interventi con i quali sia prevista la modifica all'aspetto esteriore degli immobili, è subordinata all'ottenimento del preventivo atto di Assenso di cui alla L.R. 1/2005 art. 79 comma 4 lett. d).

- Articolo del vecchio Regolamento fatto salvo con Del. C.C. n.50 del 21.4.09

#### **ART. 39 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE VIGENTE-**

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,.....*

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 f.b.t. 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*



## ● PRECISAZIONI SULLE NORME COMUNALI

La normativa regionale emanata con la L.R. 24/09 dispone che gli interventi straordinari di ampliamento, di cui all' art. 3 , siano consentiti laddove gli strumenti urbanistici generali o gli atti di governo del territorio consentano la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici rispetto a quelli ammessi per i volumi tecnici o gli interventi di cui all'art. 78 comma 1, lettere f), g) o h) della L.R. 1/05. Mentre, per quanto attiene agli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione, di cui all'art. 4, siano consentiti laddove gli strumenti urbanistici generali o gli atti di governo del territorio consentano gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 78, comma 1, lettera h) della L.R. 1/2005, o quelli di cui al medesimo comma 1, lettera f).

Già in premessa si era accennato al fatto che le vigenti norme di PRG risultano aggiornate, a riguardo delle definizioni urbanistiche, al giugno 2002 e pertanto non prevedono interventi di addizione funzionale né tantomeno di sostituzione edilizia, concetti introdotti con la L.R. 43 dell'agosto 2003.

Infatti le norme di PRG, aggiornate nel giugno del 2002, richiamano le definizioni redatte in aggiornamento al Regolamento edilizio vigente (art. 39) che per legge dovevano essere sostituite a seguito dell'abrogazione delle definizioni, fino ad allora vigenti, date dalla legge regionale 59/1980 che due anni dopo l'entrata in vigore della L.R. 52/1999 decadevano.

Con l'approvazione del nuovo Regolamento edilizio, avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 21.4.2009, si è provveduto ad aggiornare le definizioni urbanistiche, in base alla legge regionale 1/2005, ma per il fatto che le Norme di attuazione del PRG vigente riportano, quali interventi ammessi nelle varie zone omogenee, le definizioni dell'art. 39 del vecchio regolamento è stato necessario far salvo quest'articolo fino all'adozione del Regolamento urbanistico. Occorreva altrimenti redigere una variante urbanistica che era tempisticamente inopportuna rispetto al Piano Strutturale recentemente approvato ed alla scadenza di mandato dell'amministrazione comunale.

Considerando poi che l'iter di una variante urbanistica impegna circa un anno non avrebbe comunque consentito la soluzione della problematica emersa con l'avvento della legge speciale.

Alla luce di quanto sopra specificato possiamo affermare:

- non risultano disciplinati, nelle N.T.A. di PRG, e quindi non sono ammissibili gli interventi di **sostituzione edilizia**, ad eccezione delle zone degli insediamenti consolidati di cui all'art. 22 delle N.T.A. individuate con sigla B4-B5-B6-B7 ;
- non risultano zone omogenee ove siano previsti gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, ai sensi dell'art. 78, comma 1, lettera f) della L.R. 1/2005, ad eccezione di quelle ove il PRG prevede l'adozione e l'approvazione di Piani attuativi;
- non risultano disciplinati e decritti in modo specifico, nelle N.T.A. di PRG, interventi di **addizione funzionale** ma la definizione di **Addizione Volumetrica**, stabilita ai sensi della L.R. 52/1999 e per altro ammessa per adeguamenti igienici che possono senz'altro essere riconosciuti come "funzionali", ai sensi dell'art. 39, punto 3) del Regolamento edilizio, deve essere letta, ai fini della legge speciale, come definizione paritetica e/o comunque di sicuro come



*“incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per i volumi tecnici”* che, non a caso, trovano definizione nel successivo punto 4) del medesimo art. 39.

## ● LA LEGGE REGIONALE 24/2009

### Ambito generale di applicazione

La legge prevede la possibilità di realizzare interventi straordinari sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale e abitativa rurale secondo due tipologie:

- 1) ampliamenti del 20% della superficie utile lorda di ogni unità abitativa - art. 3;
- 2) demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento della superficie utile lorda fino ad un massimo del 35% - art. 4

attraverso l'istituto della DIA – art. 79 L.R. 1/05, da presentare entro il 31.12.2010.

I suddetti interventi saranno consentiti solo se gli edifici risultino nelle seguenti condizioni:

- 1- il progetto con il quale si intende realizzare l'intervento persegua il miglioramento della qualità architettonica in rapporto ai caratteri urbanistici, storici, paesaggistici e ambientali del contesto territoriale in cui è inserito e perciò dia atto, con apposita relazione del suddetto rispetto in confronto allo statuto del territorio, agli obiettivi ed alle prescrizioni del Piano strutturale e del PRG;
- 2- alla data del 31.3.2009 risultino regolarmente accatastati nella categoria A o comunque a tale data risultino presentate idonee dichiarazioni di accatastamento o di variazione catastale alle agenzie del territorio;
- 3- non ricadano all'interno di zone omogenee A (art. 21 NTA) o ad esse assimilabili come l'area individuata quale “variante al nucleo centrale del capoluogo, negli allegati A e B delle norme di attuazione del PRG e nella schedatura degli edifici del vigente PRG ove nelle singole schede sia indicato il “particolare valore architettonico” o “tipologico-ambientale” o sia indicato nelle note uno specifico valore storico o culturale;
- 4- non ricadano nei beni di interesse storico e testimoniale individuati nella tavola 17 degli elaborati cartografici del Piano strutturale;
- 5- non siano vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- 6- non siano collocati in aree di inedificabilità assoluta;
- 7- non siano collocati in aree per le quali il PRG preveda l'attuazione tramite piani attuativi in genere (compresi i comparti edificatori ed i piani di recupero);
- 8- non siano stati eseguiti in assenza o difformità dal titolo abilitativi;
- 9- non siano collocati all'interno di parchi e riserve nazionali e regionali;
- 10- non ricadano in area a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino di cui alla L. 183/1989 o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni.



Se l'edificio ricade in ambito a pericolosità idraulica elevata sono presentate le verifiche di sicurezza per le persone, prevedendo interventi di auto sicurezza dal rischio di inondazione, se necessari

Inoltre viene precisato quanto segue:

- Gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 sono realizzati mediante la DIA secondo quanto previsti dagli artt. 82 e 84 L.R. 1/05. La relazione (art. 84) dà atto della conformità delle opere da realizzare con la presente legge.
- Non sono ammesse altezze utili superiori a mt. 3,00 salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie. Per gli interventi di cui all'art. 3 (ampliamento), è consentito ampliare con altezze maggiori dei tre metri senza però superare l'altezza dell'unità immobiliare oggetto di intervento. Negli interventi di cui all'art. 4 (demolizione-ricostruzione), è consentita la ricostruzione dei locali con altezze maggiori di 3 mt. purché già esistenti nell'edificio da demolire;
- Le superfici utili lorde per le quali siano state rilasciate sanatorie edilizie straordinarie (leggi sul condono) o siano state applicate le sanzioni di cui al Tit. VIII – Capo I – L.R. 1/05 possono essere computate ai fini della determinazione della SUL, ma devono essere sottratte dagli ampliamenti previsti dagli artt. 3 e 4
- Gli ampliamenti contemplati dagli artt. 3 e 4 non si cumulano con quelli previsti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunale sui medesimi edifici, per cui deve essere operata una scelta fra le due possibilità (edifici classificati B5-B6-B7 ai sensi dell'art. 22 delle NTA).
- Non si può modificare la destinazione d'uso per quegli edifici che hanno realizzato gli interventi (artt. 3 e 4) o il numero degli alloggi, se non dopo 5 anni dalla comunicazione di fine lavori (art. 86 L.R. 1/05).

Definizioni

- a) edifici abitativi: edifici con destinazione d'uso residenziale, nonché edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
- b) superficie utile lorda: la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale, i vani ascensori, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due mt. 2,40, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico;
- c) centri abitati: nel caso di questo Comune si intendono quelli all'interno del perimetro individuato in applicazione dell'art. 3 del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada), con deliberazione G.C. n. 70 del 21.04.1999;
- d) distanze minime e altezze massime: si intendono quelle definite dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici - artt. 24, 25, 26 e 27 del Regolamento edilizio comunale. In caso di casistica non regolamentata vale la disciplina del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e le norme del codice civile.

### **Interventi straordinari di ampliamento**

*(con addizioni funzionali o incrementi volumetrici)*

Sono consentiti per ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della superficie utile lorda già esistente alla data del 31.03.2009 e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo per l'intero edificio di 70 mq. di SUL (nel



caso di edifici bifamiliari o condominiali la misura dell'ampliamento sarà rapportata alla quota millesimale delle unità abitative salvo diverso accordo scritto di assemblea di condominio che disponga diversamente).

Tali interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi aventi, alla data del 31.03.2009, le seguenti caratteristiche:

- edifici monofamiliari
- edifici bifamiliari
- edifici di diversa tipologia rispetto a quelle precedenti, anche a schiera, con superficie utile lorda non superiore a mq. 350.

In linea generale i 350 mq di SUL devono essere considerati sulla singola unità ove risulti un'indipendenza strutturale tra le stesse e non risultino parti condominiali, riferite all'edificio e non alle sistemazioni esterne. Se sono presenti entrambe le condizioni o anche una soltanto dovrà essere fatto riferimento a l'intero edificio.

L'intervento risulterà ammissibile solo ove il fronte strada non risulti modificato, vengano rispettati gli allineamenti sullo stesso fronte e non risulti compromesso in modo significativo l'impianto architettonico generale del complesso edilizio di appartenenza. Nel caso di parti condominiali, alla DIA deve essere allegata l'autorizzazione delle parti in causa.

Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati su edifici abitativi ricadenti in zone ove le norme di PRG prevedano interventi di "Addizioni Volumetriche" di cui all'art. 39, punto 3 del vecchio Regolamento Edilizio.

Detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati e oltre a quelle espresse in precedenza, alle seguenti condizioni:

- gli edifici interessati devono essere inseriti all'interno dei centri abitati;
- possono essere ubicati anche fuori dei centri abitati purché siano dotati comunque di approvvigionamento idropotabile e di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue.
- devono essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile e devono garantire, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs. 192/05, inferiore almeno del 20% rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato "C", tab. 1.3, del medesimo D.Lgs.

In ogni caso le finestre dell'edificio (unità abitativa) devono essere dotate di finestre con vetrate con intercapedini di aria o gas.

Il rispetto di tali norme è certificato dal Direttore Lavori o da altro tecnico abilitato, con la comunicazione di ultimazione dei lavori – art. 86, comma 1, L.R. 1/05. In mancanza di tale certificazione non può essere attestata l'abitabilità o agibilità dell'ampliamento realizzato.

### **Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione**

*(con sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)*

Sono consentite la demolizione e ricostruzione con ampliamento fino ad un massimo del 35% della superficie utile lorda di edifici residenziali esistenti al 31.03.2009 e legittimati da titoli abilitativi.



Tali interventi debbono avvenire senza modificare la destinazione d'uso abitativa; può essere aumentato il numero delle unità abitative purché le nuove unità non abbiano superficie utile lorda inferiore a 50 mq.

Gli interventi sono consentiti anche per edifici di tipo misto, comunque con destinazioni d'uso compatibili con la residenza e con superficie utile lorda, a carattere abitativo, non superiore al 25% della SUL complessiva dell'edificio interessato e a condizione che la SUL di tali porzioni non sia computata ai fini dell'ampliamento e non sia aumentata.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti su edifici abitativi ricadenti in zone ove le norme di PRG prevedano la sostituzione edilizia di cui all'art. 78, comma 1, lett. h), della L.R. 1/2005, o di ristrutturazione urbanistica di cui al medesimo comma 1, lett. f). Nello specifico le uniche zone di PRG ove è ammessa la tipologia di intervento di sostituzione edilizia sono quelle di cui all'art. 21 delle NTA e precisamente quelle contrassegnate come B4, B5, B6 e B7 mentre non sono rintracciabili zone che prevedano la ristrutturazione urbanistica.

Detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati e oltre a quelle espresse in precedenza, alle seguenti condizioni:

- gli edifici abitativi siano situati all'interno dei centri abitati;
- con riferimento alla climatizzazione invernale deve essere rispettato un indice inferiore almeno del 50% rispetto al valore limite indicato nell'allegato "C", tab. 1.3, del D.Lgs. 192/05.
- con riferimento al raffrescamento estivo la prestazione energetica deve essere inferiore a 30 kw/h per mq. per anno secondo la norma UNI/TS11300.
- siano realizzati nel rispetto delle disposizioni della L. 236/89 ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche e nel rispetto del Reg. DPGR n. 2/R (Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti).

## **Disposizioni Comuni**

- Nei casi di interventi, reputati dall'ufficio tecnico comunale, di particolare impatto sull'aspetto architettonico degli edifici e/o sul contesto urbano ed ambientale di appartenenza, il comune potrà, nei 20 gg dalla presentazione della DIA, sospendere l'efficacia per sottoporre il progetto all'esame della commissione edilizia. Se questa si esprimerà favorevolmente si riattiverà la DIA a far data da quella in cui è stato espresso il parere, mentre se saranno richiesti adeguamenti l'efficacia si avrà a seguito di comunicazione di Nulla-Osta, da rendersi entro 20 gg dalla presentazione degli elaborati adeguati, da parte dell'ufficio tecnico.
- Nei casi di presenza di vincoli sovraordinati o in presenza di interventi per cui sia previsto preventivo atto di assenso la validità della DIA decorrerà da quando siano stati ottenuti i relativi nulla-osta o atti di assenso comunque detti.
- La presentazione delle DIA relative agli interventi straordinari dovrà avvenire esclusivamente sui modelli comunali appositamente predisposti, reperibili in forma telematica sul sito internet del comune BSL ed in forma cartacea presso lo sportello tecnico comunale.



## ● Semplificazione

Allo scopo di facilitare e rendere di immediata lettura la fattibilità degli interventi previsti dalla legge speciale, in relazione alle zone di PRG, di seguito si riporta una tabella da considerarsi puramente indicativa e suscettibile di modifiche o integrazioni.

TABELLA DEGLI INTERVENTI					
Zone omogenee di P.R.G.	Interventi straordinari di ampliamento (art.3)		Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione (art.4)		Note
	SI	NO	SI	NO	
Zone boscate ed intercluse dal bosco(art.13)	X			X	Non prevista, per la zona, la sostituzione e la ristrutturazione urbanistica
Zone destinate ad usi agricoli (art.14)	X			X	“
Zone territoriali di interesse generale..(F1/2/3)	X			X	“
Zona di degrado geofisico da recuperare (art. 16)		X		X	Non sono previste le necessarie categorie di intervento
Aree per l'istruzione (art.17)		X		X	Destinazione d'uso non rientrante tra quelle suscettibili di intervento
Aree per attrezzature civili e per il culto (art.18)		X		X	“
Zone a verde pubblico – VP (art. 19) attrezzato - VA e sportivo – VS		X		X	Non sono previste le necessarie categorie di intervento
		X		X	
		X		X	
Aree per parcheggi (art.20)		X		X	
Zona degli insediamenti dell'agglomerato antico “A” (art. 21)		X		X	Esclusa per legge
Zona degli insediamenti consolidati (art.22)	B3	X		X	Non prevista la sostituzione e la ristrutturazione urbanistica
	B4	X		X	
	B5	X		X	Non cumulabile con ampliamento previsto
	B6	X		X	“
	B7	X		X	“
	BD - BDS		X		X
Zone di completamento (art.23)	nE		X	X	Esclusi per legge
	nCE		X	X	
	nPP		X	X	
	nPL		X	X	



## TABELLA DEGLI INTERVENTI

Zone omogenee di P.R.G.	Interventi straordinari di ampliamento (art.3)		Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione (art.4)		Note
	SI	NO	SI	NO	
					Ferme restando le limitazioni, comuni e specifiche, della singola casistica elencate nelle direttive e nella legge
Zona a verde privato – VT (art. 24)		X		X	Non sono previste le necessarie categorie di intervento
Parchi e giardini monumentali – VM (art.25)		X		X	“
Zona a verde di rispetto ambientale – VR (art.26)		X		X	“
Zone soggette a piano di recupero ... nPR (art. 27)		X		X	Esclusi per legge
Zone destinate a nuovi complessi... (art.28) C		X		X	“
CS		X		X	
Zone per la viabilità (art.29)		X		X	Non sono previste le necessarie categorie di intervento
Zone per attrezzature ferroviarie (art.30)		X		X	“
Area per l'aviosuperficie di Figliano (art. 31)		X		X	Destinazione d'uso non rientrante tra quelle suscettibili di intervento
Area per il terminal autobus (art.32)		X		X	“
Zone per impianti tecnici ed attrezzature ..... – IT (art.33)		X		X	”
Area per l'istruzione II <sup>^</sup> superiore – IS (art.34)		X		X	”
Zone cimiteriali (art. 35)		X		X	Vincolo di inedificabilità assoluta
Zona a verde fluviale VF e a parco Fluviale (art.36)PF		X		X	Non sono previste le necessarie categorie di intervento
		X		X	
Zona ospedaliera (art.37)		X		X	Destinazione d'uso non rientrante tra quelle suscettibili di intervento
Zone per attrezzature d'interesse generale, comunitarie, ... (art.38)		X		X	”



## ● Sanzioni

- 1) Nel caso di violazione per modifica alla destinazione d'uso o del numero degli alloggi si applicano le sanzioni di cui all'art. 132 L.R. 1/05
- 2) Nel caso di violazione delle disposizioni artt. 3 e 4 si applicano le sanzioni di cui al titolo VIII capo I della legge regionale 1/2005
- 3) Qualora gli interventi realizzati non posseggano i requisiti di efficienza energetica e di edilizia sostenibile o non garantiscano un adeguato indice di prestazione energetica conforme al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, inferiore al 20% rispetto al valore stabilito nello stesso decreto e ciò non renda possibile la certificazione da redigere a fine lavori, saranno considerati a tutti gli effetti abusivi e assoggettati alle sanzioni di cui al titolo VIII capo I della legge regionale 1/2005.

### IL SERVIZIO TECNICO

#### U.O. Edilizia Privata

(Arch. Sabrina Solito)

(Geom. Nadia Martini)

#### U.O. Pianificazione e gestione territorio

(Geom. Romano Chiocci)