

**VARIANTE DI  
MANUTENZIONE ALLE  
NORME TECNICHE  
D'ATTUAZIONE DEL PRGC  
VIGENTE**

**D.C.C. n°54/2011**

**Direzione Servizi del Territorio - Servizio Pianificazione Urbanistica**  
**Dirigente arch. M. Riccomini - Responsabile arch. E. Bonatti**



**Incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente e perseguimento della qualità insediativa:** in coerenza con i disposti normativi della LR 1/2005 modificata con la LR 40/2011.

Con la modifica agli articoli relativi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV Capo I delle NTA, si intende favorire la riqualificazione e l'utilizzo del patrimonio insediativo come alternativa alle richieste di nuovo impegno di suolo edificabile anche attraverso l'incentivazione di interventi finalizzati all'edilizia sostenibile a tutela del benessere fisico delle persone, della salubrità degli immobili e del territorio, della riduzione dei consumi energetici.



**Incentivazione all'insediamento di nuove attività economiche e produttive sul patrimonio edilizio esistente a tali attività già destinato:** al fine di impedire processi di dismissione e degrado degli edifici esistenti in ambiti produttivi.

Attraverso la modifica degli articoli riferiti alle zone omogenee "D"- *zone a prevalente destinazione produttiva secondaria e terziaria* - la variante propone lo "svincolo" di specifiche funzionali inerenti le attività ammesse all'interno della destinazione d'uso artigianali e produttive ("lapideo") favorendo lo sviluppo dell'attività d'impresa e conseguentemente l'offerta d'impiego sul territorio comunale.



**Adeguamenti relativi alla fattibilità geologica ed idraulica a seguito dell' aggiornamento del Piano Strutturale:** al fine di aumentare il grado di sicurezza del territorio alla luce degli studi contenuti nello strumento di pianificazione recentemente approvato, le fattibilità geologiche ed idrauliche contenute nell'art. 80 delle Norme tecniche sono state completamente riformulate.

# CONTENUTI SPECIFICI

## Parametri urbanistici ed edilizi – Art. 9 Distanze



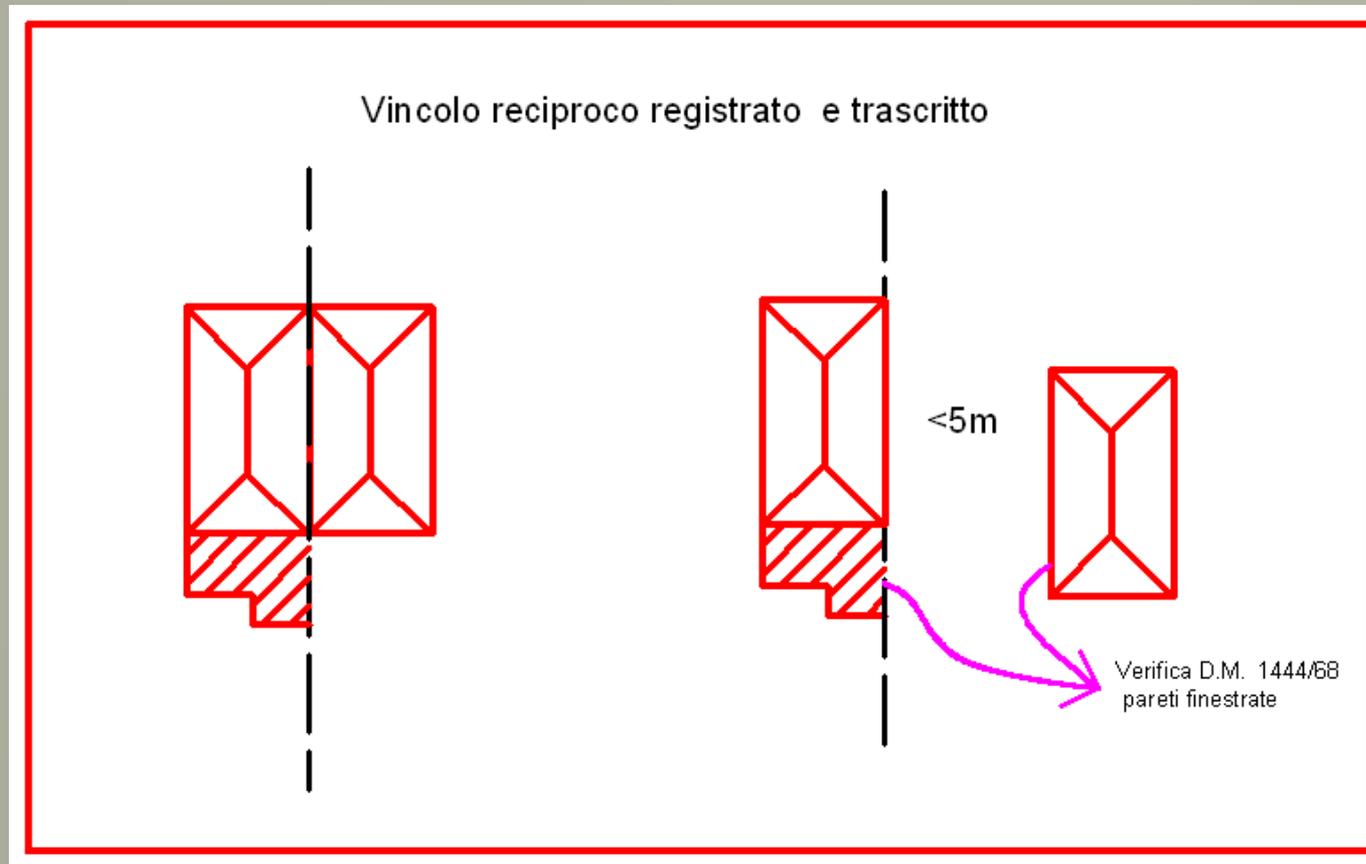
Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia RE 1 e RE 2 limitatamente agli interventi di rialzamento del sottotetto e l'addizione funzionale una tantum in sopraelevazione, quando la situazione del terreno di pertinenza non permetta la verifica delle distanze minime, è concesso applicare i disposti del C.C.

Nel caso di addizione funzionale in ampliamento è ammesso derogare alle distanze dal confine previste dall'art. 9 solo nel caso di costruzione sul confine di proprietà, a condizione che venga sottoscritto, tra i proprietari confinanti, un vincolo reciproco di costruzione in aderenza registrato e trascritto.



## Parametri urbanistici ed edilizi – Art. 9 Distanze

### Esempio pratico



## Edilizia Sostenibile: Art. 9 bis – Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi finalizzati all'edilizia sostenibile e al contenuto del consumo energetico



(...) Per accedere agli incentivi, previsti dal comma 3 dell'art.146 della L.R.1/2005, consistenti in un incremento fino al 10 per cento della superficie utile ammessa o volume corrispondente, la progettazione deve rispettare i requisiti contenuti nelle linee guida tecnico-costruttive fissate dalla Regione ai sensi dell'art.145 della suddetta Legge, finalizzate ad ottenere una riduzione minima del 20% dell' indice di prestazione energetica previsto dal DLgs 192/2005 e succ. mod. ed int.

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente che di nuova costruzione, non sono computati i maggiori spessori delle murature esterne, delle tamponature e delle strutture portanti per la determinazione dei volumi e delle superfici, nonché dei rapporti di copertura e delle altezze, nei limiti previsti dall'art. 11 del DLgs 115/2008, ed è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure edilizie, a quanto previsto nel precedente art 9.

## Art. 18 – Definizione delle categorie di intervento e consistenza



(...) Ai fini dell'applicazione delle precedenti categorie si intende per esistente la consistenza dell'edificio alla data di adozione della Variante generale al piano (1987 e, per le zone classificate nel PRGC come "E" al 05.05.1995), fatta eccezione per gli edifici di nuovo impianto o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica realizzati successivamente per i quali sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione degli incrementi di volume e di superficie, nonché il cambio di destinazione d'uso.

Per consistenza si intende la quantità di volume, di SUL ed il numero delle unità immobiliari esistenti alle date suddette.

## Art. 22 - Ristrutturazione Edilizia

### Ristrutturazione edilizia RE 1

La Ristrutturazione edilizia RE 1 comprende:

A) Opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi, le superfici utili se finalizzate ad incrementare il numero delle unità immobiliari, senza modifica agli elementi tipologici e formali, nel rispetto degli elementi strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

B) La realizzazione del cordolo per un rialzamento massimo di 40 cm. purché l'intervento non arrechi pregiudizio alle facciate esterne secondo la tipologia di finitura delle stesse.



## Ristrutturazione edilizia RE 2



La Ristrutturazione edilizia RE 2 comprende gli interventi di **addizione funzionale**, nello specifico:

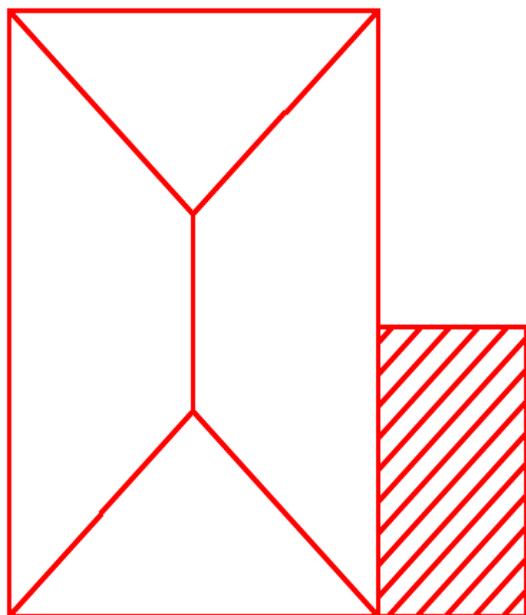
- 1) il **rialzamento del sottotetto** al fine di renderlo abitabile
- 2) l'**ampliamento della SUN** per unità immobiliare

L'addizione funzionale dovrà rispettare le altezze massime della zona territoriale omogenea, alla destinazione d'uso ed alle caratteristiche di valore degli edifici **secondo lo schema di seguito riportato**, in mancanza dell'altezza massima l'addizione in sopraelevazione è ammessa per gli edifici esclusivamente ad un piano o aventi porzioni di esso ad un piano.

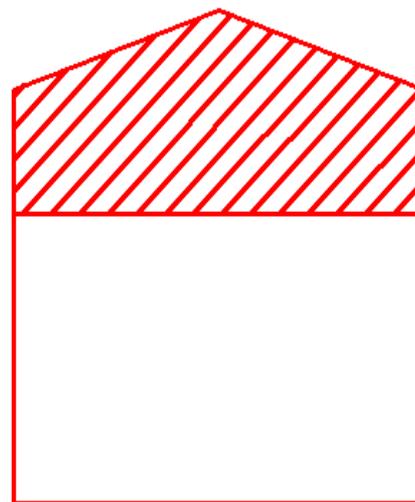
## Schema riassuntivo per interventi di addizione funzionale

Destinazione d'uso dell'edificio	Zona omogenea											
	A (escluse zone "A*")			B			D			E		
<b>Residenziale</b>	R.V.A.A.	-----		R.V.A.A.	-----		R.V.A.A.	-----		R.V.A.A.	-----	
	V.A.A.	Tip 1	Tip 2	V.A.A.	Tip 1	Tip 2	V.A.A.	Tip 1	Tip 2	V.A.A.	Tip 1	Tip 2
		-----	-----		20mq	20mq		20mq	20mq		20mq	20mq
	S.V.A.A.	Tip 1	Tip 2	S.V.A.A.	Tip 1	Tip 2	S.V.A.A.	Tip 1	Tip 2	S.V.A.A.	Tip 1	Tip 2
		20mq	20mq		40mq	40mq		40mq	40mq		40mq	40mq
	V.A.A.N.	20 mq		V.A.A.N.	40 mq		V.A.A.N.	40 mq		V.A.A.N.	40 mq	
				V.T.M.	20 mq							
<b>Commerciale/ Direzionale /art.sett. alim.</b>	R.V.A.A.	-----		R.V.A.A.	-----		R.V.A.A.	-----		R.V.A.A.	-----	
	V.A.A.	Tip 1	Tip 2	V.A.A.	Tip 1	Tip 2	V.A.A.	Tip 1	Tip 2	V.A.A.	Tip 1	Tip 2
		-----	-----		-----	10% Sun esist		-----	10% Sun esist		-----	10% Sun esist
	S.V.A.A.	Tip 1	Tip 2	S.V.A.A.	Tip 1	Tip 2	S.V.A.A.	Tip 1	Tip 2	S.V.A.A.	Tip 1	Tip 2
		10% Sun esist	10% Sun esist		40 mq o 10% Sun esist	40 mq o 10% Sun esist		40 mq o 10% Sun esist	40 mq o 10% Sun esist		40 mq o 10% Sun esist	40 mq o 10% Sun esist
	V.A.A.N.	20% Sun esist		V.A.A.N.	40 mq o 20% Sun esist		V.A.A.N.	40 mq o 20% Sun esist		V.A.A.N.	40 mq o 20% Sun esist	
<b>Industriale artigianale</b>	<i>già disciplinato art.li 37 e segg.</i>											

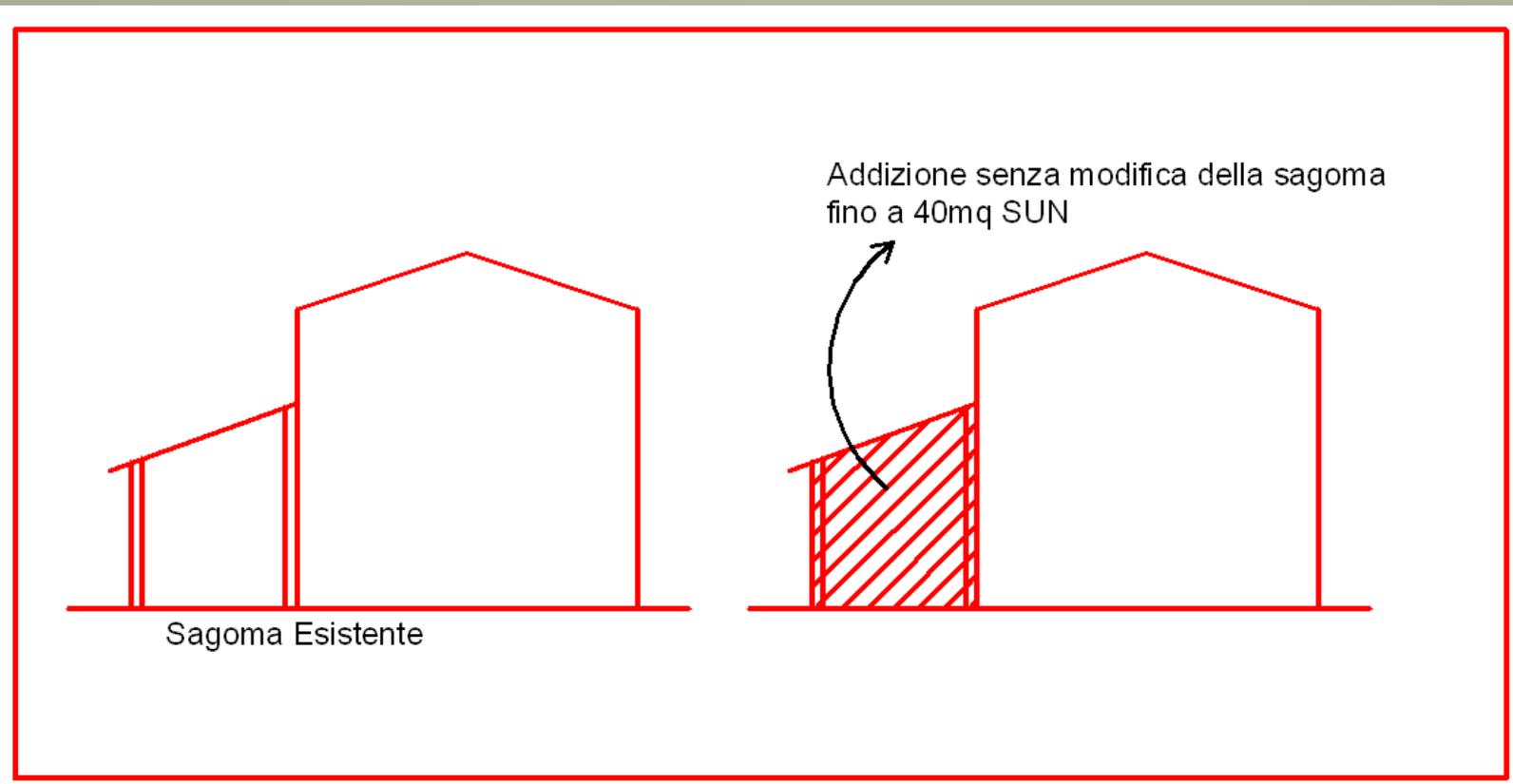
***Esempio: ampliamento della SUN in addizione funzionale con modifiche alla sagoma***



**Fino a 40mq di Sun Limite del 20% del Volume**



***Esempio: ampliamento della SUN in addizione funzionale senza modifiche alla sagoma***



**La Ristrutturazione edilizia RE 3 comprende:**

**1. La demolizione con fedele ricostruzione degli edifici**

**2. Demolizione di volumi secondari**

La Ristrutturazione edilizia di tipo RE 3 non è cumulabile con gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo RE 1 e RE 2.



## Sostituzione edilizia: Art. 22 ter

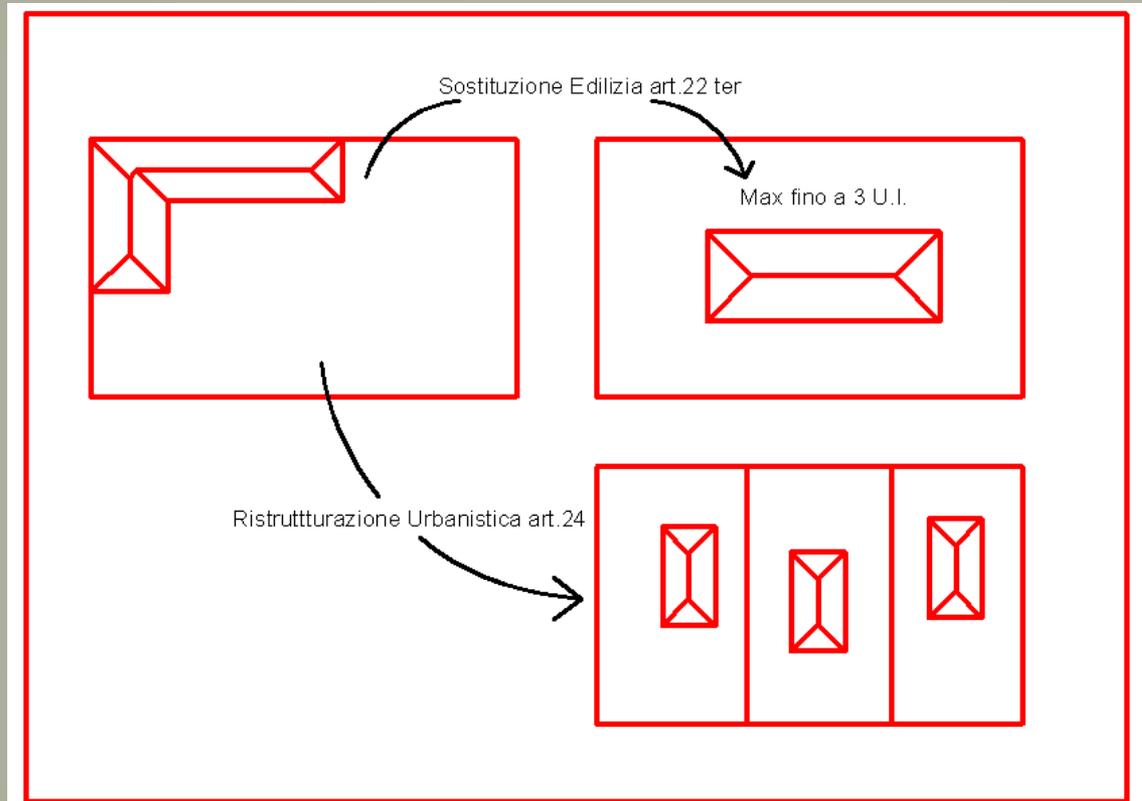


La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.

Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22.

## ***Esempio: schema intervento di sostituzione edilizia in rapporto al tessuto insediativo***



*modifica all'area di sedime e diversa articolazione dell'edificio*



**SOSTITUZIONE EDILIZIA**

*nessuna modifica dell'edificio in rapporto all'area di sedime, ma eventuale modifica alla sagoma*



**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
salvo le condizioni di cui alla RE3 p.2**

*intervento sul tessuto urbanistico/edilizio con diverso assetto dei fabbricati*



**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

## Ristrutturazione urbanistica: Art. 24

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, per essere consentiti, devono evidenziare il degrado edilizio, urbanistico, strutturale o ambientale riferito non al singolo edificio, ma una maglia di tessuto urbano, da ridisegnare nella sua configurazione, mediante la previsione di un diverso assetto dei fabbricati nonché degli spazi pubblici e della rete infrastrutturale.

Tali interventi sono soggetti alla redazione e approvazione di specifico piano di recupero, subordinato alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura e spese dei proponenti..

La ristrutturazione urbanistica può riguardare solo edifici classificati di V.A.A.N. e S.V.A.A.

La ricostruzione dovrà avvenire a parità di S.U.L. e Volume esistente, salvo diverse disposizioni contenute nel piano di recupero per motivate esigenze di riqualificazione dell'insediamento.



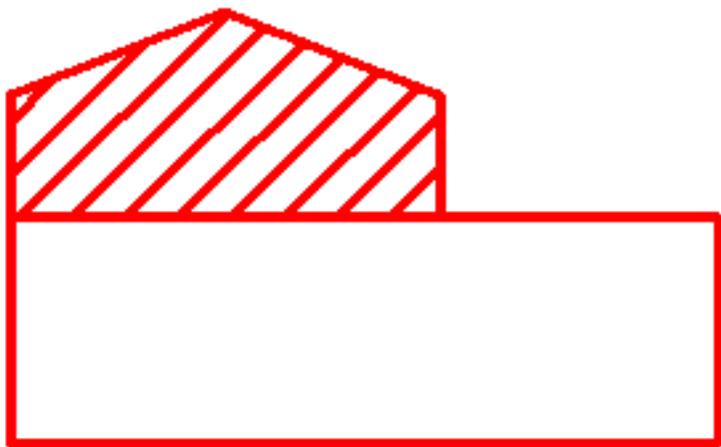
## Ampliamento: Art. 25

Il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, è sempre possibile alle condizioni previste dall'art. 22.

con **ristrutturazione edilizia**  
(S.C.I.A.)



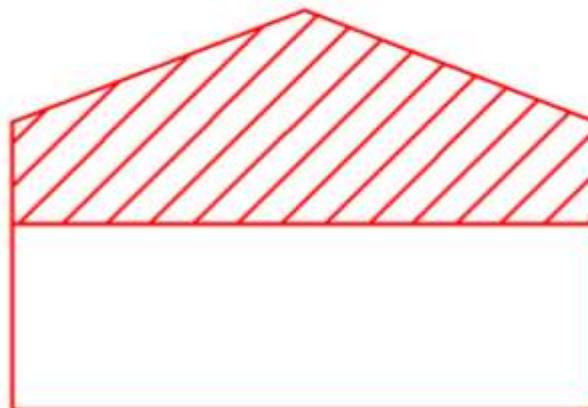
nei limiti del 20% del  
volume esistente



con **ampliamento** laddove consentito dalla zona  
omogenea (Permesso di costruire)



sull'intera superficie



## Definizione e classificazione delle zone omogenee di tipo D: Art. 36

Le zone classificate "D" ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale compreso artigianale di servizio (centri estetici, parrucchieri, gastronomia, ecc.), attività assimilabili all'artigianale di servizio (laboratori fotografici, laboratori odontotecnici, palestre, centri fisioterapici, ecc.), commerciale, commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio, direzionale e turistica, nonché le aree destinate alle cave e all'esercizio di attività minerarie.

## Nuovi insediamenti industriali e artigianali (D3a): Art. 40 bis

(...) Le destinazioni d'uso previste per ciascun comparto sono vincolanti. Relativamente ai comparti III e IV (porzione compresa tra la nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. e la SS.Aurelia) la specifica funzionale afferente al settore lapideo, si considera d'indirizzo, ma non vincolante. Per tali comparti, il Comune attraverso l'emanazione di specifiche disposizioni normative nell'ambito del Regolamento comunale degli oneri, promuove forme d'incentivazione economica finalizzate alla delocalizzazione delle attività impropriamente collocate afferenti al settore lapideo.



***La salvaguardia del territorio  
è un'opera d'arte collettiva***

**Buon lavoro a tutti**