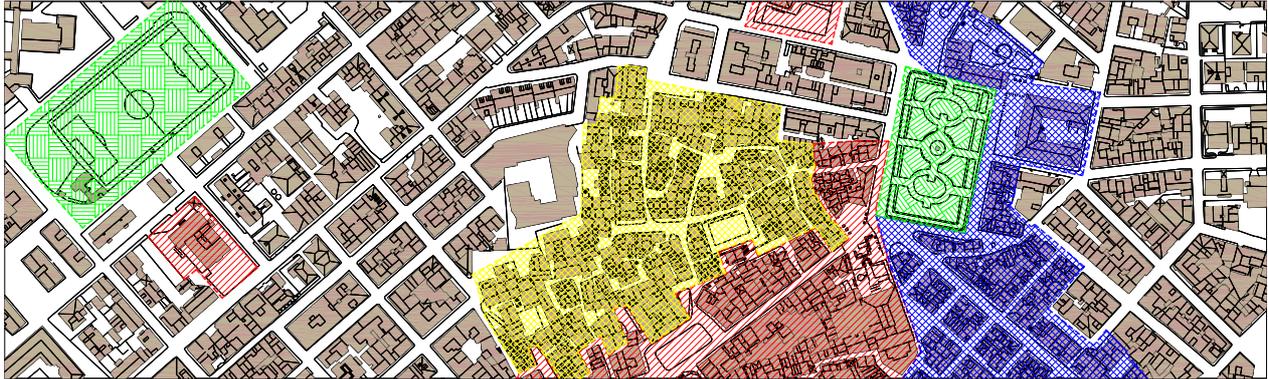




Comune di Santeramo in Colle

Città Metropolitana di Bari



Legge Regionale Puglia 19 dicembre 2023, n. 36

Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco avv. Vincenzo Luciano CASONE
Assessore all'Urbanistica ing. arch. Nicola MASTROROCCHO
Dirigente arch. Rosalisa PETRONELLI

Maggio 2025

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME GENERALI

Gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla L.R. 36/23 devono risultare conformi alle norme statali e regionali in materia edilizia, urbanistica, di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico, di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici. Inoltre, gli interventi devono risultare conformi agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed alle misure di salvaguardia del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR) e, ove previsto, devono acquisire l'autorizzazione paesaggistica prevista nell'articolo 90 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del PPTR o l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 delle NTA del PPTR e nel caso di interventi ricadenti in Siti della Rete Natura 2000, Zone speciali di conservazione (ZSC) e Zone di protezione speciale (ZPS), ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997, n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella Regione Puglia), devono essere richieste le relative autorizzazioni/pareri.

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione possono essere realizzati su edifici legittimi o legittimati ricadenti nelle zone B, secondo le indicazioni specificate nella planimetria allegata alle presenti norme tecniche ai sensi dell'art. 4 comma 1 della L.R. 36/23, e nelle zone C. Altresì, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione possono essere realizzati su edifici legittimi o legittimati ricadenti nelle zone E ai sensi dell'art. 4 comma 3 lettera a) della L.R. 36/23 per i soli edifici con destinazione d'uso residenziale e senza modifica della destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo degli incentivi volumetrici, si computano i volumi per i quali sia riconosciuto lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001 alla data di entrata in vigore della legge regionale 36/23.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione produttiva ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, aventi altezze interpiano superiori a 3,50 metri, il volume di riferimento per la determinazione dei bonus è ottenuto moltiplicando la superficie lorda di pavimento per un'altezza utile virtuale pari a 3,50 metri.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa individuazione dell'ambito di delocalizzazione in cui è previsto l'atterraggio delle volumetrie demolite e dei relativi incentivi volumetrici ed approvazione da parte dell'organo politico competente, secondo le procedure di legge.

Le presenti norme si applicano esclusivamente nel caso di interventi edilizi con l'applicazione degli incentivi volumetrici ai sensi della L.R. 36/23, in tutti gli altri casi restano valide le norme del vigente strumento urbanistico.

1. Non è applicabile su edifici illegittimamente realizzati, anche parzialmente, ad eccezione di quelli per i quali è rilasciato titolo edilizio in sanatoria, prima della presentazione dell'istanza, e gli edifici che hanno già usufruito degli incentivi previsti nella legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale);
2. Non è applicabile su edifici individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari persapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137). In assenza di tale individuazione, sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli edifici la cui epoca di costruzione è antecedente al 31 dicembre 1950 (epoca di realizzazione di oltre 70 anni fa) a meno che, fatto salvo quanto disposto dall'art. 5 c. 1 lettera e), per detti immobili l'autorità competente di cui all'articolo 91, comma 2 delle NTA del PPTR, pur in assenza di un'area tutelata e/o sottoposta a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione ai sensi dell'articolo 38 delle NTA del PPTR, ha preventivamente valutato l'insussistenza dell'interesse paesaggistico, accertando la compatibilità della trasformazione proposta sulla base delle linee guida del PPTR e in relazione alle caratteristiche intrinseche del manufatto architettonico e del contesto. Ove tali immobili sono assoggettati alla disciplina della parte II del d.lgs. 42/2004 in virtù di quanto in esso disposto dall'articolo 12, comma 1, nelle more della verifica dell'interesse culturale prevista dal comma 2 del medesimo articolo, è obbligatorio acquisire preliminarmente l'autorizzazione di cui all'articolo 21 del d.lgs. 42/2004;
3. Non è applicabile alla Zona A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;
4. Non è applicabile agli edifici, appartenenti alle zone B, individuati nel Piano di Recupero di qualità dell'impianto "Ottima" e "Buona";
5. Non è applicabile agli edifici inclusi negli elenchi di cui all'articolo 1 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio) e di cui all'articolo 2 della legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1 (Valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale);
6. Non è applicabile agli edifici aventi interesse storico-culturale, tutelati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004;
7. Non è applicabile agli edifici ubicati all'interno delle zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 del D.M. 1444/1968 o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali e attuativi o dagli atti di governo del territorio comunali nonché nelle aree che sono state oggetto di procedure speciali di variante urbanistica già perfezionate e concluse con la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica;
8. Non è applicabile agli edifici ubicati in area sottoposta a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, fatta salva la possibilità di realizzare, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e dall'articolo 90 delle NTA del PPTR, gli interventi ammissibili ai sensi del PPTR e fatta salva la possibilità di realizzare gli interventi di cui alla presente legge agli edifici realizzati e/o in corso di costruzione già muniti di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 90 delle NTA del PPTR;
9. Non è applicabile agli edifici ubicati negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e

a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica, o ad essi assimilabili, dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegata agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura e la pericolosità idraulica o geomorfologica possa essere superata o mitigata con interventi disistematizzazione idraulica e/o di consolidamento del sito interessato, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell'autorità di bacino distrettuale;

- 10.** Non è applicabile agli edifici ubicati all'interno delle fasce di rispetto per la viabilità, le ferrovie, gli eliporti, gli aeroporti, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione;
- 11.** Non è applicabile nella zona "Rossa" individuata nella planimetria allegata con la campitura a strisce a 45°, fatto salvo quanto stabilito nelle norme specifiche;
- 12.** È applicabile nella zona "Blu" individuata nella planimetria allegata con la campitura a quadretti secondo le norme particolari di seguito riportate;
- 13.** È applicabile alle zone B diverse dalla zona "Blu" individuata nella planimetria allegata con la campitura a quadretti;
- 14.** È applicabile nelle zone B6 e C del Piano Regolatore Generale a condizione che l'applicazione dell'incentivo non determini una sperequazione in relazione ai diritti volumetrici dei singoli lottizzanti nell'ambito del comparto o della maglia nella quale si interviene. In fase di progettazione e deposito della richiesta di titolo edilizio, dovrà essere individuato il lotto di intervento in modo tale che il rapporto tra la volumetria realizzabile in applicazione della L.R. 36/23 e la superficie fondiaria sia non inferiore all'indice di comparto nel quale insiste l'intervento. Il provvedimento di approvazione dell'intervento edilizio dovrà esplicitare il rapporto tra l'intervento assentito, ai sensi della L.R. 36/23, e il piano esecutivo in cui potrebbe eventualmente essere inserito, attraverso la verifica dell'indice territoriale della zona di espansione.
- 15.** È applicabile nelle zone E limitatamente alle volumetrie che hanno destinazione residenziale.

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, anche in assenza degli incentivi di cui all'articolo 2 della L.R. 36/23, è in ogni caso subordinata al rispetto dei limiti di densità edilizia previsti nell'articolo 7 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967) e della disciplina di tutela paesaggistica dettata dal PPTR, all'acquisizione di autorizzazioni, pareri, nulla osta o altri atti di assenso previsti per legge da parte degli enti e delle autorità competenti, nonché all'osservanza delle seguenti ulteriori specifiche condizioni. Tali interventi potranno essere realizzati in deroga ai limiti di cui all'art. 7 del D.M. 1444/68 (limiti di densità) nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 bis del D.P.R. 380/2001.¹

Gli interventi di cui all'art. 3 commi 3 e 4 della L.R. 36/23 sono inoltre soggetti agli obblighi previsti dall'articolo 26 del d.lgs. 199/2021 e dell'articolo 4 bis del d.lgs. 192/2005.

¹Le deroghe di cui all'art. 2bis comma 1ter afferenti alla ricostruzione di edifici demoliti si riferiscono, in generale, alle distanze minime tra edifici e confini in caso di edificio ricostruito con la stessa sagoma e per l'effetto derogano automaticamente anche al rapporto di copertura, e nello specifico all'altezza esclusivamente nel caso di applicazione di incentivi volumetrici. Resta fermo il rispetto delle NTA vigenti, in relazione ai parametri di inclinazione stradale e risvolti.

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 36/23 vengono individuate sulla planimetria allegata alla presente le aree a verde sulle quali effettuare compensazioni di piantumazioni.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, con una quota non inferiore al 35% degli alloggi complessivi riservata a locazione a canoni agevolati, potranno essere previste riduzioni e/o esclusioni dell'IMU o di altre imposte comunali, nonché la completa esenzione dal contributo di costruzione. Si demanda ad un successivo atto l'applicabilità di tale previsione nonché la regolamentazione delle modalità di convenzione, di assegnazione e di gestione degli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati, nonché le modalità di determinazione del canone di locazione, del canone di locazione con patto di futura vendita e del prezzo massimo di vendita degli stessi.

NORME SPECIFICHE

ZONA ROSSA campita nella planimetria allegata a strisce inclinate a 45°

In tale zona sono consentiti i seguenti interventi:

Interventi di ampliamento

1. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950, a condizione che sia ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi delle NTA del PPTR, e su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950² e che **presentino** complessivamente³ i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica quali
 - a. valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
 - b. uso di tecniche e modalità costruttive dell'edilizia storica (es. murature portanti, coperture murarie o lignee, superfici voltate e assimilabili, etc.)
 - c. prospetti caratterizzati da fregi e/o elementi architettonici ricorrenti dell'edilizia otto-novecentesca (es. cornicioni, paraste, marcapiani, archi, assi di simmetria, prevalenza di pieni su vuoti, balconi con gattoni, etc.)

l'intervento di ampliamento dovrà essere realizzato in continuità architettonica di prospetto e nel rispetto dell'impianto urbanistico dell'ambito nel quale è inserito l'immobile e delle altezze degli edifici circostanti.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'ampliamento volumetrico, nel limite del 20%, non potrà superare i 50 mc e dovrà avere destinazione d'uso residenziale;
- b) sarà possibile procedere alla monetizzazione delle aree a standard e delle aree a parcheggio⁴ secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.09.2009;
- c) l'ampliamento sia realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente;

l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva

²Che non siano individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

³Con il termine "complessivamente" si intende che gli elementi architettonici, storici, culturali e testimoniali, devono essere riconoscibili nell'edificio e formarne un insieme armonioso.

⁴L'importo dovuto sarà calcolato sulla base del volume incrementato nel caso di ampliamento e sulla volumetria totale per gli interventi demolizione e ricostruzione. Nel caso di monetizzazione delle aree a standard l'importo corrispondente sarà vincolato all'acquisizione di aree a standard e alla realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione come previsto dall'art. 3 comma 2 della L.R. 36/23 mentre nel caso di monetizzazione delle superfici a parcheggio l'importo corrispondente sarà vincolato alla realizzazione e manutenzione di parcheggi pubblici.

2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;

2. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950, a condizione che sia ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi delle NTA del PPTR, e su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950⁵ e che **non presentino** i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica, come sopra elencati, l'intervento di ampliamento potrà essere eseguito secondo quanto di seguito precisato:
 - a) l'ampliamento volumetrico potrà essere realizzato nel limite del 20% della volumetria complessiva e comunque non oltre 50 metri cubi;
 - b) potrà avere destinazione d'uso residenziale o uso strettamente connesso⁶ con la residenza o conservare l'uso preesistente;
 - c) l'ampliamento potrà essere realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente. Qualora l'ampliamento in contiguità fisica non risulti tecnicamente o fisicamente realizzabile oppure compromette le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, da collocarsi sullo stesso lotto dell'edificio esistente e a una distanza non superiore a dieci metri da quest'ultimo. Il nuovo corpo edilizio deve rispettare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive del fabbricato esistente;
 - d) l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;
 - e) sarà possibile procedere alla monetizzazione delle aree a standard e delle aree a parcheggio secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.09.2009 fermo restando che la volumetria in ampliamento non comporti un aumento del carico urbanistico tale da essere necessario il reperimento almeno della corrispondente superficie a parcheggio⁷;

⁵Che non siano individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

⁶Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato previsti nell'articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 16 aprile 2005, n. 24 (Codice del commercio), nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443 (Legge quadro per l'artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

⁷Si precisa che l'ampliamento di cui alla L.R. 36/23 è possibile sulla singola unità immobiliare e deve essere strettamente connesso ad essa o comunque anche nel caso di deroga, e quindi di realizzazione come corpo separato dalla unità immobiliare, deve risultare un'appendice funzionale dell'unità immobiliare sulla quale viene applicato l'incentivo volumetrico, in quanto la finalità della norma speciale è il miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici, ovvero, con l'ampliamento, **è esclusa** la possibilità di creare nuove unità immobiliari. Resta confermato quanto enunciato nella nota 2 delle presenti norme.

Interventi di Demolizione e Ricostruzione

Non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione.

ZONA BLU campita nella planimetria allegata a quadretti

In tale zona sono consentiti i seguenti interventi:

Interventi di ampliamento

3. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950, a condizione che sia ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi delle NTA del PPTR, e su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950⁸e che **presentino** complessivamente⁹i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica quali
 - a. valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
 - b. uso di tecniche e modalità costruttive dell'edilizia storica (es. murature portanti, coperture murarie o lignee, superfici voltate e assimilabili, etc.)
 - c. prospetti caratterizzati da fregi e/o elementi architettonici ricorrenti dell'edilizia otto-novecentesca(es. cornicioni, paraste, marcapiani, archi, assi di simmetria, prevalenza di pieni su vuoti, balconi con gattoni, etc.)

l'intervento di ampliamento dovrà essere realizzato in continuità architettonica di prospetto e nel rispetto dell'impianto urbanistico dell'ambito nel quale è inserito l'immobile e delle altezze degli edifici circostanti.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'ampliamento volumetrico, nel limite del 20%, non potrà superare i 150 mc;
- b) sarà possibile procedere alla monetizzazione delle aree a standard e delle aree a parcheggio¹⁰ secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.09.2009;
- c) l'ampliamento sia realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente;
- d) l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;

⁸Che non siano individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

⁹Con il termine "complessivamente" si intende che gli elementi architettonici, storici, culturali e testimoniali, devono essere riconoscibili nell'edificio e formarne un insieme armonioso.

¹⁰L'importo dovuto sarà calcolato sulla base del volume incrementato nel caso di ampliamento e sulla volumetria totale per gli interventi demolizione e ricostruzione. Nel caso di monetizzazione delle aree a standard l'importo corrispondente sarà vincolato all'acquisizione di aree a standard e alla realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione come previsto dall'art. 3 comma 2 della L.R. 36/23 mentre nel caso di monetizzazione delle superfici a parcheggio l'importo corrispondente sarà vincolato alla realizzazione e manutenzione di parcheggi pubblici.

4. Su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950¹¹ e che non presentino i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica, come sopra elencati, l'intervento di ampliamento potrà essere eseguito secondo quanto di seguito precisato:
- a) l'ampliamento volumetrico potrà essere realizzato nel limite del 20% della volumetria complessiva e comunque non oltre 300 metri cubi;
 - b) potrà avere destinazione d'uso residenziale o uso strettamente connesso¹² con la residenza o conservare l'uso preesistente;
 - c) l'ampliamento potrà essere realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente. Qualora l'ampliamento in contiguità fisica non risulti tecnicamente o fisicamente realizzabile oppure compromette le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, da collocarsi sullo stesso lotto dell'edificio esistente e a una distanza non superiore a dieci metri da quest'ultimo. Il nuovo corpo edilizio deve rispettare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive del fabbricato esistente;
 - d) l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;
 - e) sarà possibile procedere alla monetizzazione delle aree a standard e delle aree a parcheggio secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.09.2009 fermo restando che la volumetria in ampliamento non comporti un aumento del carico urbanistico tale da essere necessario il reperimento almeno della corrispondente superficie a parcheggio¹³;

Interventi di Demolizione e Ricostruzione

1. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950 e su edifici realizzati in epoca

¹¹Che non siano individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

¹²Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato previsti nell'articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 16 aprile 2005, n. 24 (Codice del commercio), nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443 (Legge quadro per l'artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

¹³Si precisa che l'ampliamento di cui alla L.R. 36/23 è possibile sulla singola unità immobiliare e deve essere strettamente connesso ad essa o comunque anche nel caso di deroga, e quindi di realizzazione come corpo separato dalla unità immobiliare, deve risultare un'appendice funzionale dell'unità immobiliare sulla quale viene applicato l'incentivo volumetrico, in quanto la finalità della norma speciale è il miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici, ovvero, con l'ampliamento, è esclusa la possibilità di creare nuove unità immobiliari. Resta confermato quanto enunciato nella nota 2 delle presenti norme.

successiva al 31/12/1950¹⁴ e che **presentino** i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica, come innanzi precisati (cfr Interventi di ampliamento punto 1 e nota 1) non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione.

2. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950, a condizione che sia ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi delle NTA del PPTR, e su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950 e che **non** presentino i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica, come sopra elencati, l'intervento di demolizione e ricostruzione è consentito a condizione che:
 - a. L'incentivo volumetrico non superi il 35% della volumetria complessiva. È possibile prevedere qualsiasi destinazione d'uso, residenza e/o usi strettamente connessi con la residenza oppure medesimo uso preesistente;
 - b. venga preservata la continuità architettonica con riferimento all'impianto urbano, agli allineamenti di facciata dell'isolato nel quale l'intervento è inserito;
 - c. l'altezza totale del fabbricato a realizzarsi non superi l'altezza massima degli edifici appartenenti all'isolato in cui è inserito l'edificio oggetto di intervento;
 - d. l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 3 nello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale previsto dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile) e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della l.r. 13/2008 prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del d.p.r.380/2001;
 - e. l'intervento contempli l'applicazione di misure di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 della l.r. 13/2008, rientranti nelle seguenti aree tematiche:
 - i. utilizzo di tecniche per il risparmio idrico e per la riduzione e/o trattamento delle acque grigie;
 - ii. interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto isola di calore;
 - iii. applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica, nella misura minima prevista per legge in applicazione del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili);
 - iv. utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili e di materie prime rinnovabili, ottenendo punteggio pari a 3 in almeno uno dei criteri dello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale in vigore all'atto della richiesta del titolo abilitativo, corrispondenti alle misure riferite a ciascuna area tematica su riportata;
 - f. l'intervento contempli la riduzione delle superfici impermeabili per una quota minima pari al 20% di quella preesistente o, laddove non sia possibile per motivazioni tecniche, da dimostrare mediante relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, compensazioni con piantumazioni da effettuare nelle aree pubbliche appositamente individuate nella planimetria allegata alle presenti norme;

¹⁴Che non siano individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

- g. l'intervento sia realizzato in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del PPTR;
 - h. l'intervento rispetti le norme previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche);
 - i. l'intervento sia realizzato nel rispetto dell'articolo 2 bis, comma 1 ter e dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001. La diversa sistemazione plano-volumetrica all'interno dell'area di pertinenza è orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere c), d), e), f) e g);
 - j. le superfici a parcheggio siano reperite all'interno dell'immobile ricostruito o del lotto di intervento e comunque sia reperito almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare e venga monetizzata, secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.09.2009, la restante superficie a parcheggio (derivante dall'intera volumetria dell'intervento) non reperibile all'interno del lotto di intervento; l'importo di monetizzazione di dette aree è calcolato sulla base del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione¹⁵.
 - k. le superfici a standard (da calcolarsi solo sui volumi derivanti dalla premialità) da cedere siano reperite prioritariamente nel lotto di intervento; qualora non sia possibile, in tutto o in parte, dette superfici possono essere reperite, se nella disponibilità del richiedente e sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe anche in lotti interclusi, in aree degradate o in stato di abbandono, in relitti o aree da riqualificare. In alternativa alla cessione è consentita la monetizzazione delle aree a standard, secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.09.2009, oppure il diretto interessato previa stipulazione di apposita convenzione, dovrà impiegare le corrispondenti somme per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, nelle aree puntualmente indicate nella planimetria allegata;
3. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950, a condizione che sia ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi delle NTA del PPTR, e su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950 e che **non** presentino i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica, come sopra elencati, è consentito l'intervento di demolizione e delocalizzazione a condizione che:
- a. le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito rimangano libere da edificazione; a tal fine, l'interessato si impegna alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale di dette aree, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune che prevede l'uso pubblico delle aree ripristinate e può altresì prevederne la cessione a favore del Comune;
 - b. la ricostruzione avvenga successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui alla lettera a);

¹⁵Tali risorse sono vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici.

La perimetrazione dell'area in cui sarà prevista la ricollocazione delle volumetrie, sarà oggetto di specifico provvedimento di approvazione da parte dell'organo politico competente, previo esperimento di tutte le procedure necessarie alla validazione di tale area, ivi compreso il procedimento di cui alla L.R. 44/12 e R.R. 18/13, oltre che nel rispetto di tutte le prescrizioni ed indicazioni di cui alla L.R. 36/23 (art. 3 comma 4 lett. c e d).

ZONA B (non campita nella planimetria) e ZONA C DI PRG

Interventi di ampliamento

5. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950, a condizione che sia ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi delle NTA del PPTR, e su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950¹⁶che presentino complessivamente¹⁷i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica quali
- a. valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
 - b. uso di tecniche e modalità costruttive dell'edilizia storica (es. murature portanti, coperture murarie o lignee, superfici voltate e assimilabili, etc.)
 - c. prospetti caratterizzati da fregi e/o elementi architettonici ricorrenti dell'edilizia otto-novecentesca(es. cornicioni, paraste, marcapiani, archi, assi di simmetria, prevalenza di pieni su vuoti, balconi con gattoni, etc.)

fermo restando il provvedimento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 5 c. 1 lett. b, l'intervento di ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto dei caratteri architettonici storici e culturali dell'immobile oggetto di intervento.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. l'ampliamento volumetrico sarà pari al 20% della volumetria complessiva, e comunque non oltre 300 metri cubi, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;
- b. per le zone C sarà consentito procedere alla monetizzazione delle aree a standard nel caso di interventi di ampliamento fino a 100 mc, mentre in ogni caso le aree a parcheggio dovranno essere reperite nell'ambito del lotto di intervento;
- c. per le zone B sarà possibile procedere alla monetizzazione delle aree a standard e delle aree a parcheggio secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.09.2009 fermo restando che la volumetria in ampliamento non comporti un aumento del carico urbanistico tale da essere necessario il reperimento almeno della corrispondente superficie a parcheggio¹⁸;
- d. l'ampliamento sia realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione

¹⁶Che non siano individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

¹⁷Con il termine "complessivamente" si intende che gli elementi architettonici, storici, culturali e testimoniali, devono essere riconoscibili nell'edificio e formarne un insieme armonioso.

¹⁸Si precisa che l'ampliamento di cui alla L.R. 36/23 è possibile sulla singola unità immobiliare e deve essere strettamente connesso ad essa o comunque anche nel caso di deroga, e quindi di realizzazione come corpo separato dalla unità immobiliare, deve risultare un'appendice funzionale dell'unità immobiliare sulla quale viene applicato l'incentivo volumetrico, in quanto la finalità della norma speciale è il miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici. Resta confermato quanto enunciato nella nota 2 delle presenti norme.

- urbanistica comunale vigente;
- e. l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;
6. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950, a condizione che sia ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi delle NTA del PPTR, e su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950¹⁹ e che **non** presentino i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica, come sopra elencati, l'intervento di ampliamento potrà essere eseguito secondo quanto di seguito precisato:
- a) l'ampliamento volumetrico sarà pari al 20% della volumetria complessiva e comunque non oltre 300 metri cubi;
- b) potrà avere destinazione d'uso residenziale o uso strettamente connesso²⁰ con la residenza o conservare l'uso preesistente;
- c) l'ampliamento potrà essere realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente. Qualora l'ampliamento in contiguità fisica non risulti tecnicamente o fisicamente realizzabile oppure compromette le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, da collocarsi sullo stesso lotto dell'edificio esistente e a una distanza non superiore a dieci metri da quest'ultimo. Il nuovo corpo edilizio deve rispettare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive del fabbricato esistente;
- d) l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;
- e) per le zone C sarà consentito procedere alla monetizzazione delle aree a standard nel caso di interventi di ampliamento fino a 100 mc, mentre in ogni caso le aree a parcheggio dovranno essere reperite nell'ambito del lotto di intervento;

¹⁹Che non siano individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

²⁰Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato previsti nell'articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 16 aprile 2005, n. 24 (Codice del commercio), nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443 (Legge quadro per l'artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

- f) per le zone B sarà possibile procedere alla monetizzazione delle aree a standard e delle aree a parcheggio secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.09.2009 fermo restando che la volumetria in ampliamento non comporti un aumento del carico urbanistico tale da essere necessario il reperimento almeno della corrispondente superficie a parcheggio²¹;

Interventi di Demolizione e Ricostruzione

1. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950 e su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950 e che presentino i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione.
2. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950, a condizione che sia ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi delle NTA del PPTR, e su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950²² e che **non** presentino i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica, come sopra elencati, l'intervento di demolizione e ricostruzione è consentito a condizione che:
 - a. L'incentivo volumetrico non superi il 35% della volumetria complessiva. È possibile prevedere qualsiasi destinazione d'uso, residenza e/o usi strettamente connessi con la residenza oppure medesimo uso preesistente;
 - b. l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 3 nello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale previsto dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile) e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della L.R. 13/2008 prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R.380/2001;
 - c. l'intervento contempli l'applicazione di misure di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 della L.R. 13/2008, rientranti nelle seguenti aree tematiche:
 - i. utilizzo di tecniche per il risparmio idrico e per la riduzione e/o trattamento delle acque grigie;
 - ii. interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto isola di calore;
 - iii. applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica, nella misura minima prevista per legge in applicazione del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili);
 - iv. utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili e di materie prime rinnovabili, ottenendo punteggio pari a 3 in almeno uno dei criteri dello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale in vigore all'atto della richiesta del titolo abilitativo, corrispondenti alle misure riferite a

²¹Si precisa che l'ampliamento di cui alla L.R. 36/23 è possibile sulla singola unità immobiliare e deve essere strettamente connesso ad essa o comunque anche nel caso di deroga, e quindi di realizzazione come corpo separato dalla unità immobiliare, deve risultare un'appendice funzionale dell'unità immobiliare sulla quale viene applicato l'incentivo volumetrico, in quanto la finalità della norma speciale è il miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici. Resta confermato quanto enunciato nella nota 2 delle presenti norme.

²²Che non siano individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

ciascuna area tematica su riportata;

- d. l'intervento contempli la riduzione delle superfici impermeabili per una quota minima pari al 20% di quella preesistente o, laddove non sia possibile per motivazioni tecniche, da dimostrare mediante relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, compensazioni con piantumazioni da effettuare nelle aree pubbliche appositamente individuate nella planimetria allegata alle presenti norme;
- e. l'intervento sia realizzato in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del PPTR;
- f. l'intervento rispetti le norme previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche);
- g. l'intervento sia realizzato nel rispetto dell'articolo 2 bis, comma 1 ter e dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001. La diversa sistemazione plano-volumetrica all'interno dell'area di pertinenza è orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere c), d), e), f) e g);
- h. le superfici a parcheggio siano reperite all'interno dell'immobile ricostruito o nel lotto di intervento;
- i. per le zone B6 e C non sarà possibile procedere alla monetizzazione delle aree a standard e delle aree a parcheggio che dovranno essere reperite nell'ambito del lotto di intervento;
- j. per le zone B sarà possibile procedere alla monetizzazione delle aree a standard secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.09.2009, mentre per le aree a parcheggio le stesse dovranno essere reperite all'interno del lotto di intervento.

Nelle zone C di PRG non è previsto l'intervento di delocalizzazione delle volumetrie esistenti.

ZONE "E" DI PRG

Interventi di ampliamento

1. Su edifici realizzati ante e post al 31/12/1950²³ e che presentino complessivamente²⁴ caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica quali
 - a. valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
 - b. uso di tecniche e modalità costruttive dell'edilizia storica (es. murature portanti, coperture murarie o lignee, superfici voltate e assimilabili, etc.);
 - c. prospetti caratterizzati da fregi e/o elementi architettonici ricorrenti dell'edilizia otto-novecentesca (es. cornicioni, paraste, marcapiani, archi, assi di simmetria, prevalenza di pieni su vuoti, balconi con gattoni, etc.);

a condizione che venga ottenuto il provvedimento di compatibilità paesaggistica richiesto dalla vigente normativa.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. l'ampliamento volumetrico sarà pari al 20% della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi destinazione d'uso esclusivamente residenziale;
- b. L'ampliamento potrà in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente. L'intervento di ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto dei caratteri architettonici storici e culturali dell'immobile oggetto di intervento;
- c. le superfici a parcheggio siano reperite all'interno dell'immobile ricostruito o del lotto di intervento e comunque sia reperito almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare e venga monetizzata, secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.09.2009, la restante superficie a parcheggio non reperibile all'interno del lotto di intervento; l'importo di monetizzazione di dette aree è calcolato sulla base del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione²⁵;
- d. sarà possibile procedere alla monetizzazione delle aree a standard secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.09.2009;
- e. l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del

²³Che non siano individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

²⁴Con il termine "complessivamente" si intende che gli elementi architettonici, storici, culturali e testimoniali, devono essere riconoscibili nell'edificio e formarne un insieme armonioso.

²⁵Tali risorse sono vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici.

decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;

- f. l'intervento non comporti l'aumento delle superfici impermeabili o comunque assicuri interventi di mitigazione/compensazione e garantisca l'incremento dell'indice di piantumazione attraverso l'utilizzo di essenze autoctone;
2. Su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950²⁶ e che **non** presentino i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica, come sopra elencati, l'intervento di ampliamento potrà essere eseguito secondo quanto di seguito precisato:
 - a. l'ampliamento volumetrico sarà pari al 20% della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi destinazione d'uso esclusivamente residenziale;
 - b. l'ampliamento potrà essere realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente. Qualora l'ampliamento in contiguità fisica non risulti tecnicamente o fisicamente realizzabile oppure compromette le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, da collocarsi sullo stesso lotto dell'edificio esistente e a una distanza non superiore a dieci metri da quest'ultimo. Il nuovo corpo edilizio deve rispettare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive del fabbricato esistente;
 - c. l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;
 - d. non sarà possibile procedere alla monetizzazione delle aree a standard e delle aree a parcheggio che dovranno essere reperite nell'ambito del lotto di intervento;

Interventi di Demolizione e Ricostruzione

1. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950 e su edifici realizzati in epoca successiva al 31/12/1950 e che presentino i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione.
2. Su edifici realizzati in epoca antecedente al 31/12/1950, a condizione che sia ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi delle NTA del PPTR, e su edifici

²⁶Che non siano individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

realizzati in epoca successiva al 31/12/1950²⁷ e che non presentino i caratteri costruttivi e decorativi dell'architettura storica, come elencati ai precedenti articoli, l'intervento di demolizione e ricostruzione è consentito a condizione che:

- a. L'incentivo volumetrico non sia superiore al 35% della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metricubi, esclusivamente su edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a) della L.R. 36/23, che non comportino la modifica della destinazione d'uso;
- b. l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 3 nello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale previsto dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile) e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della l.r. 13/2008 prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del d.p.r.380/2001;
- c. l'intervento contempli l'applicazione di misure di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 della l.r. 13/2008, rientranti nelle seguenti aree tematiche:
 - i. utilizzo di tecniche per il risparmio idrico e per la riduzione e/o trattamento delle acque grigie;
 - ii. interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto isola di calore;
 - iii. applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica, nella misura minima prevista per legge in applicazione del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili);
 - iv. utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili e di materie prime rinnovabili, ottenendo punteggio pari a 3 in almeno uno dei criteri dello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale in vigore all'atto della richiesta del titolo abilitativo, corrispondenti alle misure riferite a ciascuna area tematica su riportata;
- d. l'intervento contempli la riduzione delle superfici impermeabili per una quota minima pari al 20% di quella preesistente o, laddove non sia possibile per motivazioni tecniche, da dimostrare mediante relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, compensazioni con piantumazioni da effettuare nelle aree pubbliche appositamente individuate nella planimetria allegata alle presenti norme;
- e. l'intervento sia realizzato in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del PPTR;
- f. l'intervento rispetti le norme previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche);

²⁷Che non siano individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

- g. l'intervento sia realizzato nel rispetto dell'articolo 2 bis, comma 1 ter e dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001. La diversa sistemazione plano-volumetrica all'interno dell'area di pertinenza è orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere c), d), e), f) e g);
- h. le superfici a parcheggio siano reperite all'interno dell'immobile ricostruito o nel lotto di intervento.