

SPECIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DELLA NORMATIVA
di cui AL TITOLO III della L.R. 06 del 06.07.09
INTEGRAZIONE ALL'ART. 55 "Limiti e condizioni comuni"

Premessa

Vista la disciplina del RUE approvato dal C.C. il 28-07-2009 con delibera n.77035/133 al fine di operare in coerenza con gli obiettivi di tutela e conservazione dei valori storici, architettonici, tipologici e testimoniali degli immobili, dei valori ambientali e paesaggistici degli ambiti naturali e rurali e inoltre dei tessuti urbani da mantenere per la qualità del loro impianto e assetto planivolumetrico, così come individuati dallo stesso RUE, e far sì che anche gli interventi di ampliamento consentiti avvengano secondo le modalità definite dal RUE onde rispettare i valori tipologici, morfologici individuati.

Visto quanto disposto dal Titolo III "Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo" ¹ della L.R. 06/09 e in particolare che gli interventi di ampliamento (max 20%) ammessi dall'Art. 53 e gli interventi di demolizione e ricostruzione (max 35%) di cui all'Art. 54 sono ammessi, fino al 31/12/2010, solo per edifici residenziali esistenti al 31.03.2009, di norma con tipologia monofamiliare e bifamiliare, e non superiori a 350 mq di Sup. utile lorda, purchè per gli stessi lo strumento urbanistico vigente (RUE) consenta la Ristrutturazione Edilizia (RE) e non ne vieti la Demolizione e ricostruzione (DR)

Visto che il comma 3 ² dell'Art. 55 di detta legge demanda ai comuni la facoltà di integrare, entro 60 gg. dalla sua entrata in vigore e quindi entro il 19.09.09, le categorie di immobili e gli ambiti, di cui ai punti a), b), c), d), e), f) g) ed h) dello stesso Art. 55, per i quali escludere l'applicabilità delle norme di cui agli artt. 53 e 54.

Si specifica e si dispone quanto segue:

¹ Si allega "Titolo III della L.R. 06/09 (ALLEGATO 1)

² I Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 53 e 54, in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia.

In relazione ai punti a), b), c), d), e), f) g) ed h) del c.2 dell'Art. 55 e in relazione alla disciplina del RUE approvato il 28.07.09 si precisa che:

Testo L.R. 06 del 06/0/2009

Specificazione e integrazione da assumere con delibera del Consiglio Comunale

Art. 55 Limiti e condizioni comuni (L.R. 06 del 06/0/2009)

1. Agli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui agli articoli 53 e 54 si applicano le seguenti disposizioni comuni, circa i divieti, limiti e condizioni per la realizzazione dei medesimi interventi.

2. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 54, comma 2, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non sono consentiti per gli edifici situati nei seguenti ambiti:

a) nei centri storici, di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000, e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale di cui all'articolo A-8 del medesimo Allegato, ovvero nelle zone "A" delimitate dai PRG dei Comuni non ancora dotati di PSC;

a) – per "centri storici" si intende la "città storica" di cui al Capo 2° del Titolo VI "Spazio urbano" delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di RUE

- per "insediamenti e infrastrutture storiche del tessuto rurale" si intendono "gli edifici e/o complessi di valore storico architettonico" di cui all'Art. II.11 delle NTA del RUE

- inoltre le disposizioni di cui agli Artt. 53 e 54 non si applicano:

– agli edifici ricadenti all'interno della "Città a conservazione morfologica" classificati "d'interesse architettonico-documentario" (CMA) di cui all'Art. VI.21 del Capo 4° del Titolo VI "Spazio urbano" delle NTA di RUE³; l'ampliamento per gli edifici ricadenti nella Città a conservazione morfologica (con esclusione di quelli classificati CMA) è comunque ammissibile anche oltre l'indice medio di isolato, purchè realizzato nel rispetto del c3 dell'art. VI.22

– agli "edifici di valore tipologico-documentario" di cui all'Art. II.12 e agli "edifici di valore testimoniale" di cui all'Art. II.13 del RUE

– agli edifici degli appoderamenti ex ERSA, ricadenti nello spazio rurale, di cui all'art. IV.14 del RUE

– ai "Tessuti Saturi" e ai "Tessuti a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere" ricadenti nello "Spazio urbano: Città Consolidata o in via di Consolidamento" di cui agli artt. VI.37 e VI 41 del RUE

b) nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale (PTPR) ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano

b) - per le "zone di tutela naturalistica" si intendono le componenti/zone di cui al Capo 2° del Titolo III "Spazio naturalistico" delle NTA del RUE

³ Si allegano (ALLEGATO 2) gli articoli delle NTA del RUE citati con evidenziate in particolare le possibilità di intervento e ampliamento già consentiti dalle stesse.

provveduto a darne attuazione;

c) all'interno delle aree dei parchi e delle riserve naturali iscritte nell'elenco ufficiale delle aree protette di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), ad esclusione dei territori ricompresi all'interno Deliberazione legislativa n. 91/2009 60 delle zone "D" dei parchi regionali istituiti ai sensi della legge regionale 17 febbraio 2005, n. 6 (Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000);

d) sul demanio statale, regionale, provinciale e comunale;

e) su ogni altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta, in forza della legislazione vigente ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare);

f) nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato, perimetrare ai sensi del decreto legge 11 giugno 1998, n. 180 (Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania), convertito in legge, con modificazioni dall'articolo 1 della legge 3 agosto 1998, n. 267;

g) negli abitati da trasferire e da consolidare, ferma restando la possibilità di attuare gli interventi ammessi dalle relative perimetrazioni;

h) nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'articolo A-3-bis della legge regionale n. 20 del 2000, qualora gli edifici stessi risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001.

omissis

c) - per "aree dei parchi e delle riserve naturali ..." si intendono le aree ricomprese all'interno dei perimetri del "Parco Regionale del Delta del Po" e delle riserve naturali così come individuate nelle tavole di RUE 2 e dai "Piani di Stazione", così come disciplinate dagli stessi piani e dall'art. II.18 c2 del RUE; dette aree di parco e delle riserve naturali sono individuate dagli elaborati gestionali di RUE e specificatamente dalle Tavole.:

G1.2 Carta dei vincoli ambientali vigenti: ambiti di tutela

G1.3 Carta dei vincoli ambientali vigenti: Parco del delta del Po, Aree di protezione degli habitat – vincolo idrogeologico

G1.4 Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata

- inoltre le disposizioni di cui agli Artt. 53 e 54:

1) si applicano all'interno delle "Fasce di rispetto arginale" di cui all'Art. II.18, c4 del RUE solo previo nulla-osta idraulico del Servizio Tecnico di Bacino (STB) competente

2) non si applicano all'interno delle "Aree di interesse archeologico" di cui all'Art. II.17 del RUE

d) nessuna integrazione per il punto d)

e) - per "aree destinate ad opere e spazi pubblici" si intendono quelle così definite dal Capo 2° del Titolo II "Sistema della mobilità" e dal Capo 3° "Sistema delle Dotazioni Territoriali", specificatamente dagli Artt. II.29/30/31/32 delle NTA del RUE.

- nessuna integrazione per le aree soggette alla Legge 167/62 (aree PEEP)

f) - casistica non presente nel territorio comunale

g) - casistica non presente nel territorio comunale

h) - nessuna specificazione per le aree di cui al punto h), così come individuate nella Tavole B3.2a del "Quadro conoscitivo" di PSC che ha anche valore di elaborato gestionale del RUE.

ALLEGATO 1

“Testo L.R. 06 del 06/07/2009 Titolo III”

TITOLO III

NORME PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO

Art. 51

Oggetto

1. Le disposizioni del presente Titolo prevedono misure straordinarie, operanti fino al 31 dicembre 2010, finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la promozione di interventi edilizi volti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio abitativo, anche in attuazione dell'Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, Regioni e gli Enti locali, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia”, sancita il 1° aprile 2009.

Art. 52

Definizioni

1. Ai fini del presente Titolo, sono stabilite le seguenti definizioni: Deliberazione legislativa n. 91/2009 57 a) per edifici abitativi si intendono gli edifici adibiti ad uso residenziale, ubicati nei diversi ambiti del territorio comunale;

b) per edifici esistenti alla data del 31 marzo 2009 si intendono gli edifici di non recente realizzazione e quelli per i quali alla medesima data sia stata comunicata la fine dei lavori secondo la normativa vigente;

c) per edificio mono o bifamiliare si intende un edificio con i fronti perimetrali esterni di norma non contigui ad altri edifici, costituito rispettivamente da una o da due unità immobiliari ad uso residenziale, sia prima che dopo l'intervento di ampliamento di cui all'articolo 53;

d) per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensiva dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti interni agli edifici. Essa deve essere legittimata da titoli abilitativi edilizi, anche in sanatoria;

e) per edifici in aggregato edilizio si intendono gli edifici contigui, a contatto o interconnessi con edifici adiacenti, per i quali sono possibili interazioni nella risposta all'azione sismica, derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

Art. 53

Interventi di ampliamento

1. Nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 55 e 56, è consentito l'ampliamento di edifici abitativi, esistenti alla data del 31 marzo 2009, monofamiliare e bifamiliari o di altra tipologia edilizia, aventi una superficie utile lorda comunque non superiore a 350 metri quadrati, qualora per gli stessi siano consentiti, dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

2. L'ampliamento, anche in sopraelevazione, è ammesso fino ad un massimo del 20 per cento della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare residenziale degli edifici abitativi di cui al comma 1 e comunque fino ad un massimo di 70 metri quadrati di superficie utile lorda per l'intero edificio.

3. Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla Delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156, limitatamente all'ampliamento dell'edificio originario, e degli impianti energetici per l'edificio originario.

4. La realizzazione dell'intervento di ampliamento di cui al presente articolo, sia in sopraelevazione dell'edificio originario sia attraverso la costruzione di Deliberazione legislativa n. 91/2009 58 manufatti edilizi, interrati o fuori terra, al di sotto o in adiacenza allo stesso, richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

5. L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 35 per cento della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare residenziale, e comunque fino ad un massimo di 130 metri quadrati di superficie utile lorda dell'intero edificio, qualora ricorra uno dei seguenti casi:

a) si proceda all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato;

b) nei comuni classificati a media sismicità, si proceda alla valutazione della sicurezza e, ove necessario, all'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni, con riguardo agli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della suddetta classificazione, senza l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Art. 54

Interventi di demolizione e ricostruzione

1. Nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 55 e 56, gli edifici residenziali esistenti alla data del 31 marzo 2009, per i quali gli strumenti urbanistici vigenti e adottati consentono interventi di ristrutturazione, non escludendo espressamente la demolizione e ricostruzione possono essere demoliti e ricostruiti con ampliamento, anche in sopraelevazione, fino al 35 per cento della superficie utile lorda.
2. La quota massima dell'ampliamento ammissibile è del 50 per cento per la demolizione di edifici residenziali che il piano classifica incongrui o da delocalizzare o di edifici non assoggettati a interventi di restauro o risanamento conservativo che siano collocati nelle aree di cui all'articolo 55, comma 2, lettere b), c), d), e), f), g) e h), qualora la ricostruzione avvenga al di fuori delle medesime aree, in ambiti destinati dalla pianificazione urbanistica all'edificazione residenziale e il soggetto interessato si impegni, previa stipula di apposita convenzione, al ripristino ambientale delle aree di pertinenza dell'edificio originario e al trasferimento delle stesse nel patrimonio indisponibile del Comune, prima della conclusione dei lavori di ricostruzione. La convenzione può escludere l'acquisizione dell'area di pertinenza dell'edificio originario al patrimonio indisponibile del Comune, qualora il privato si impegni, dopo la demolizione e il ripristino ambientale, alla destinazione dell'area stessa secondo usi compatibili con le caratteristiche dell'area, in conformità alla legge e alla pianificazione Deliberazione legislativa n. 91/2009 59 vigente. L'area di pertinenza del fabbricato demolito e delocalizzato è gravata da un vincolo di inedificabilità.
3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche su edifici all'interno dei quali siano presenti unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diversa dall'abitativa, nella misura comunque non superiore al 30 per cento della superficie utile lorda complessiva dell'edificio medesimo. In tali casi gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono consentiti a condizione che la superficie utile lorda di dette unità immobiliari non sia computata ai fini dell'ampliamento e non sia aumentata.
4. Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, nel garantire per l'intero edificio da ricostruire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008, assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto a quelli ivi previsti.
5. L'edificio da ricostruire è progettato in conformità alla normativa tecnica per le costruzioni vigente, secondo le indicazioni di cui all'articolo 56, commi 5 e 6.

Art. 55

Limiti e condizioni comuni

1. Agli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui agli articoli 53 e 54 si applicano le seguenti disposizioni comuni, circa i divieti, limiti e condizioni per la realizzazione dei medesimi interventi.
2. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 54, comma 2, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non sono consentiti per gli edifici situati nei seguenti ambiti:
 - a) nei centri storici, di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000, e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale di cui all'articolo A-8 del medesimo Allegato, ovvero nelle zone "A" delimitate dai PRG dei Comuni non ancora dotati di PSC;
 - b) nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale (PTPR) ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;
 - c) all'interno delle aree dei parchi e delle riserve naturali iscritte nell'elenco ufficiale delle aree protette di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), ad esclusione dei territori ricompresi all'interno Deliberazione legislativa n. 91/2009 60 delle zone "D" dei parchi regionali istituiti ai sensi della legge regionale 17 febbraio 2005, n. 6 (Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000);
 - d) sul demanio statale, regionale, provinciale e comunale;
 - e) su ogni altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta, in forza della legislazione vigente ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare);
 - f) nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato, perimetrare ai sensi del decreto legge 11 giugno 1998, n. 180 (Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone

colpite da disastri franosi nella regione Campania), convertito in legge, con modificazioni dall'articolo 1 della legge 3 agosto 1998, n. 267;

g) negli abitati da trasferire e da consolidare, ferma restando la possibilità di attuare gli interventi ammessi dalle relative perimetrazioni;

h) nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'articolo A-3-bis della legge regionale n. 20 del 2000, qualora gli edifici stessi risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001.

3. I Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 53 e 54, in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia.

4. I Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal 31 dicembre 2010, verificano gli ampliamenti volumetrici richiesti ai sensi delle disposizioni di cui al presente Titolo allo scopo di integrare i dati del quadro conoscitivo della propria pianificazione urbanistica e valutano eventuali esigenze di integrazione delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici che risultino necessari.

5. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non sono ammessi nelle unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 31 marzo 2009, nonché nelle unità immobiliari, totalmente o parzialmente abusive soggette a ordine di demolizione emanato entro la stessa data. Le superfici utili lorde Deliberazione legislativa n. 91/2009 61 realizzate abusivamente per le quali sia stata applicata e versata alla data del 31 marzo 2009 la sanzione pecuniaria sono decurtate dall'ampliamento ammissibile.

6. La realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione è subordinata all'interno dei centri abitati all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, rapportate al carico insediativo esistente, e al rispetto dei limiti inderogabili di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e all'esistenza o al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, secondo la normativa vigente.

7. Ferma restando l'ammissibilità degli interventi secondo quanto previsto dal presente Titolo, trovano applicazione le specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica relative alle caratteristiche formali, tipologiche e costruttive degli interventi, in quanto compatibili.

8. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione sono realizzati nel rispetto del codice civile, per quanto concerne in particolare la disciplina del condominio negli edifici e la tutela dei diritti dei terzi, nonché delle disposizioni legislative e della normativa tecnica aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui le norme in materia di:

a) requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione;

b) sicurezza degli impianti;

c) prevenzione degli incendi e sicurezza dei cantieri;

d) distanza minima dai confini e dagli edifici, altezza massima dei fabbricati e limiti inderogabili di densità edilizia;

e) eliminazione delle barriere architettoniche;

f) vincoli di inedificabilità e zone di rispetto.

9. Non è considerato nei computi per la determinazione dell'ampliamento ammissibile della superficie utile lorda il maggior spessore delle murature esterne necessario per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica richiesti dal presente Titolo, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri.

10. Per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica richiesti dal presente Titolo è permesso, ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici nella misura Deliberazione legislativa n. 91/2009 62 massima di 25 centimetri, per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

11. Per gli interventi di ampliamento e demolizioni e ricostruzioni previsti dal presente Titolo, non trovano applicazione i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati previsti dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, e dai regolamenti edilizi.

12. Gli ampliamenti realizzabili ai sensi degli articoli 53 e 54 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

13. Con gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non può essere modificata la destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte degli edifici interessati.

14. Ai fini del calcolo dell'ampliamento ammissibile, ai sensi degli articoli 53 e 54, non sono considerate le superfici necessarie per realizzare volumi tecnici per impianti tecnologici e per interventi di adeguamento alla normativa antisismica e di riqualificazione energetica degli edifici.

15. Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato, per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione realizzati all'interno di centri abitati, purché le unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a 50 metri quadrati e siano destinate per almeno dieci anni alla locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato, attraverso la stipula, prima dell'inizio dei relativi lavori, di apposita convenzione ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 31 del 2002.

Art. 56

Titoli abilitativi, procedimenti edilizi e sanzioni

1. Gli interventi di cui agli articoli 53 e 54 sono realizzati, anche in assenza di piano urbanistico attuativo eventualmente previsto, mediante denuncia di inizio attività, da presentarsi ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale n. 31 del 2002 entro il termine perentorio del 31 dicembre 2010. Nella dichiarazione del progettista abilitato di cui al comma 1 del medesimo articolo 10 è espressamente asseverato il rispetto dei limiti e delle condizioni di ammissibilità stabiliti dal presente Titolo. Lo sportello unico per l'edilizia effettua il controllo delle opere nell'osservanza dell'articolo 11 della legge regionale n. 31 del 2002.

2. L'intervento di cui all'articolo 53 e quello di ricostruzione di cui all'articolo 54 sono soggetti al versamento del contributo di costruzione, riferito alle quote previste per la nuova costruzione, da calcolare rispettivamente sulla superficie Deliberazione legislativa n. 91/2009 63 ampliata e sulla superficie totale ricostruita. Trovano applicazione i casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione previsti dall'articolo 30 della legge regionale n. 31 del 2002.

3. Alla conclusione dei lavori la verifica delle opere realizzate è attuata in conformità al Titolo III della medesima legge regionale n. 31 del 2002. La scheda tecnica descrittiva di cui all'articolo 20 della legge regionale n. 31 del 2002 è integrata dall'attestazione di qualificazione energetica, che certifica l'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui all'articolo 53, comma 3 e comma 5, lettera a), e all'articolo 54, comma 4. In mancanza di detta certificazione, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui all'articolo 21 della medesima legge regionale n. 31 del 2002 non può essere rilasciato.

4. È fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137), per gli interventi edilizi che interessino immobili aventi valore culturale o paesaggistico ovvero immobili sottoposti a prescrizioni di tutela indiretta, di cui all'articolo 45 del medesimo decreto legislativo.

5. Agli interventi di cui agli articoli 53 e 54 si applica quanto previsto dal Titolo IV della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico), indipendentemente dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività di cui al comma 1.

6. In ogni caso, il progetto esecutivo riguardante le strutture dovrà essere riferito all'intera costruzione e nel caso di interventi di ampliamento, dovrà riportare la valutazione dell'intera struttura post intervento, secondo le indicazioni della vigente normativa tecnica per le costruzioni. In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

7. Ferme restando le sanzioni penali previste dall'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in caso di realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione in violazione di quanto disposto dal presente Titolo, trova applicazione quanto previsto dagli articoli 13, 14 e 15 della legge regionale n. 23 del 2004 e dal Titolo V della legge regionale n. 19 del 2008.

“Articoli NTA RUE approvato il 28/07/09 con delibera di C.C. 77035/133”

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA DI RUE DEI SISTEMI

Capo 1° Sistema paesaggistico-ambientale

[Art. II.12] Edifici di valore tipologico documentario

omissis

5. Per gli edifici di valore tipologico - documentario è ammesso un ampliamento una tantum della **Suc**, se non già utilizzato come tale posteriormente al 21.04.'83, di 50 m², di cui un max di 30 m² per Superficie utile e non più di 20 m² di Superficie accessoria per servizi e/o per portici, per questi ultimi è ammessa una maggior superficie qualora necessario dare continuità agli stessi in relazione ai fronti e alle caratteristiche tipologiche, per una migliore compatibilità con la tipologia rurale.

E' ammessa la ricostruzione di eventuali edifici di servizio originari, ma demoliti come risultante nelle schede di censimento e purché presenti nelle mappe catastali del 1928.

Tali interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche (sistemazione planimetrica nella corte, tipologia edilizia, materiali, finiture) ed essere redatti in conformità all'apposito Allegato E), costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE “*Edifici di valore tipologico documentario: abaco degli schemi di ampliamento*”.

Negli edifici di valore tipologico documentario compresi in qualunque componente di Spazio, sia ad uso agricolo che di civile abitazione, in caso di **RE**, **NC/A**, **NC/S** o **DR** quando eccezionalmente consentito, la **Suc** minima realizzabile per ciascuna Unità immobiliare abitativa è pari a 75 m²; in ogni caso il numero delle unità immobiliari preesistenti può essere mantenuto, oppure incrementato il numero iniziale, nel rispetto della **Suc** minima sopraccitata, comprese quelle derivanti dall'eventuale recupero di servizi agricoli dichiarati di valore tipologico documentario; qualora tale incremento superi le 4 unità la compatibilità coi valori dell'edificio dovrà essere accertato dal **Nu.V.I.**

omissis

[Art. II.13] Edifici di valore testimoniale

omissis

4. E' ammesso l'aumento di Superficie utile interna, tramite l'inserimento di nuovi solai e/o sottotetti esclusivamente qualora la tipologia e l'assetto delle aperture esterne lo consentano. Non devono essere comunque alterate le caratteristiche tipomorfologiche interne che contribuiscono a determinare il valore testimoniale di tali edifici.

omissis

[Art. II. 17] Aree di interesse archeologico

omissis

3. In particolare nella zona archeologica di Classe sono ammessi gli interventi di cui all'art. IV. 6 dello spazio rurale per gli edifici rurali ricadenti in aziende agricole, con esclusione della Nuova costruzione. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione e che comunque interessino aree libere o comportino opere di fondazione e scavo è prescritto il preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica.

Per le abitazioni civili esistenti sono permessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e un incremento max di 70 m² di superficie utile complessiva, a far data dal 21/04/'83, nel rispetto delle distanze stabilite per le zone a destinazione residenziale della *Città consolidata* nello *Spazio urbano*. E' vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica; a tutela dell'area e delle operazioni di ricerca archeologica è ammesso recintare l'area alle condizioni fissate dal Comune e dalla Soprintendenza Archeologica.

Per detta zona ai fini dell'attuazione del Parco Archeologico quale Polo provinciale, in relazione a quanto previsto dall'art. 59 punto 10 del PSC,⁴ il RUE promuove la riqualificazione degli edifici esistenti anche attraverso l'applicazione dei meccanismi premiali, che a fronte dell'acquisizione al pubblico delle aree di interesse archeologico, consentono l'utilizzo della potenzialità edificatoria aggiuntiva (0,03 m²/m²) di cui all'art. 11 di PSC anche in loco, previo intervento diretto condizionato di cui all'art. 1.9.

E' consentita la demolizione di eventuali edifici incongrui anche di servizio e la loro ricostruzione, con tecniche e materiali tradizionali; l'uso e il recupero di tali edifici oltre agli usi abitativi può essere finalizzato ad usi ricettivi e/o di servizio per la fruizione del parco stesso.

Qualsiasi intervento previsto per gli insediamenti esistenti all'interno dell'area archeologica di Classe dovrà essere corredato da specifica analisi storico-catastale sulla base della quale prevedere:

- la rimozione degli elementi incongrui quali superfetazioni – baracche – tettoie;
- la schermatura con filari arborei o arbustivi di retri che si affacciano sul parco archeologico;
- la eliminazione degli elementi incongrui (camini prefabbricati – infissi in alluminio – rivestimenti speciali ecc.)

omissis

TITOLO IV - SPAZIO RURALE

Capo 3° Uso insediativo

[Art. IV.14] Edifici degli appoderamenti ex ERSA

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati, con apposita simbologia, gli *Edifici d'origine rurale ricadenti negli appoderamenti ex ERSA – (SR6)* esistenti, che hanno conservato le caratteristiche originarie e di progetto. Per essi l'obiettivo della disciplina di RUE è la riabilitazione e la rifunzionalizzazione degli edifici stessi, nel rispetto della leggibilità dell'impianto originario e della sua coerente integrazione oltre che della salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi.
2. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di **MO, MS, RRC, RT**, di **RE** interna e per i soli fabbricati di servizio non originari, di **D, DR** e di ricomposizione dei volumi, nel rispetto degli usi di servizio e delle caratteristiche tipomorfologiche e planimetriche dell'insediamento. L'aumento della superficie utile a fini abitativi è ammesso mediante l'utilizzazione di eventuali sottotetti o delle doppie altezze e/o cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio originari quali stalle, cantine, fienili, facenti parte del complesso. Compatibilmente con le caratteristiche tipomorfologiche e planimetriche originarie è ammesso un ampliamento una tantum max di 50 m² ad usi abitativi e di 50 m² per servizi, purché nel rispetto della disciplina relativa alle fasce stradali (art. 11.21, c7 e art. IV.8) in relazione a quanto definito nell'Allegato F) costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE *“Edifici ricadenti in appoderamenti ex ERSA: abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione”* e nel rispetto delle seguenti condizioni:

omissis

⁴ art.59 Poli funzionali

(10) Polo provinciale Parco Archeologico di Classe costituisce polo culturale turistico di valenza sovracomunale ai sensi del PTCP, si rinvia a quanto definito all'art.52. Per il Parco Archeologico di Classe il POC ai sensi dell'art. 32 e il RUE definiranno la disciplina specifica finalizzata alla riqualificazione degli edifici esistenti, anche mediante il loro recupero e riutilizzo per usi compatibili alla fruizione del parco; individuando anche meccanismi premianti a fronte della cessione delle aree di interesse archeologico.

TITOLO VI - SPAZIO URBANO

Capo 4° Città a conservazione morfologica

[Art. VI.21] Articolazione del Tessuto edilizio caratterizzato da edifici a conservazione morfologica

1. Il RUE, delimita nelle tavole RUE 2, all'interno della Città Consolidata o in via di consolidamento individuata dal PSC, la *Città a conservazione morfologica* e ne demanda la specifica disciplina, ai sensi del c2, punto c) dell'art. 96 di PSC, nelle tavole RUE 3. In tali tavole la *Città a conservazione morfologica* è articolata nelle seguenti famiglie di componenti:

Edifici

- *Edifici di interesse architettonico - documentario e relative pertinenze (CMA)*
- *Edifici di interesse tipomorfologico e relative pertinenze (CMT)*
- *Edifici di recente edificazione e relative pertinenze (CMR)*
- *Edifici incompatibili con il contesto (CMI)*
 - *incongrui per assetto morfologico atipico (CMIr)*
 - *incongrui per caratteri tipomorfologici, da demolire e riedificare (CMIIs)*
- *superfetazioni edilizie*

Spazi aperti

- *Aree di pertinenza degli edifici*
- *Parchi, giardini e alberature di pregio da conservare.*

[Art. VI.22] Norme generali e destinazioni d'uso ammesse

omissis

2. Per tutte le componenti del tessuto, purché non ricadenti in zone a "parchi, giardini e alberature di pregio" di cui al successivo **art. VI.27 c2**, in caso di **DR, NC, NC/A, NC/S** (art. I.6) è ammesso il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato riportato in cartografia e nel rispetto di quanto riportato nelle singole componenti e dei seguenti parametri:
 - **Uf** medio d'isolato
 - Rapporto di copertura $\leq 45\%$
 - **H max** ml 10.00
 - Distanze:
 - nelle **Ue** ricadenti nel Capoluogo e Forese, assimilabili a quelle della Città storica, si applica il Codice Civile fermo restando una distanza minima fra pareti degli edifici non inferiore a ml. 6,00;
 - nelle **Ue** ricadenti nell'abitato di Marina di Ravenna si applicano le distanze di cui all'art. VI.33 commi 3 e 4.

Con la dicitura **SAT** sono individuati gli edifici/isolati che per le loro caratteristiche morfotipologiche sono classificati saturi e per i quali non è ammesso l'incremento della **Suc** e del Volume.

3. Ogni intervento, fermo restando quanto previsto al precedente c2, dovrà essere realizzato, nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto edilizio circostante e di quanto definito nell'Allegato G), costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "*Attenzioni e regole per interventi nella città a conservazione morfologica*".

omissis

[Art. VI.27] Spazi Aperti

omissis

2. Gli interventi ammessi sugli edifici le cui pertinenze sono classificate come "parchi, giardini e alberature esistenti" dovranno prevedere: la salvaguardia delle alberature di pregio, il mantenimento dell'unitarietà del disegno e della permeabilità dei suoli. Tutti gli interventi consentiti, esclusi quelli di **MS**, vanno attuati nel rispetto di quanto definito nell'allegato G), costituente parte integrante delle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE punto A5 "*Attenzioni e regole per interventi nei giardini e parchi storici e di valore ambientale*". In occasione di esecuzione di lavori è fatto obbligo attuare tutte le necessarie cautele, quali pannellature, puntellamenti o altro, al fine di preservare le alberature esistenti.

Per le aree individuate in cartografia come aree a "parchi, giardini e alberature esistenti" non si applica il calcolo in base all'indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato, è invece consentito un incremento una tantum della **Suc** esistente di 15 m² ogni 100 m² di **Sf** fino ad un max di 200 m² nel rispetto delle norme di componente, delle distanze dai confini e dei seguenti parametri:

- **Uf** max = 0,60 m²/ m²
- **Scp** max = 30%

Per gli edifici esistenti inseriti in queste aree valgono le prescrizioni delle relative componenti, di cui all'art. VI.21 e seguenti.

Capo 6° Città consolidata o in via di consolidamento

[Art. VI.37] Tessuti saturi

1. Nelle tavole RUE 2 (sui tessuti di cui agli artt. VI 34 – VI.35 – VI.36) e nelle Tavole di RUE 3 sono individuate con la dicitura **SAT** i *Tessuti saturi* ovvero le aree e/o gli isolati a prevalente destinazione residenziale, recentemente edificati, in attuazione di strumenti urbanistici preventivi, o nei quali si intende salvaguardare la morfologia esistente. In dette aree e/o isolati si considera esaurita la potenzialità edificatoria.

omissis

4. Sono consentiti incrementi della **Suc** degli edifici esistenti fino al raggiungimento, complessivamente, dell'**Uf** ≤ 0,35 m²/m² e **Scp** ≤ 0,25 purché ciò non comporti un incremento maggiore di 100 m² di **Suc**. E' inoltre consentito l'aumento di **Suc** all'interno degli edifici, purché non ricadenti in ambiti **PUA** e purché non ci sia variazione di volume e sagoma, al fine del recupero abitativo di vani sottotetto con le stesse modalità definite per la Città storica (art A1b allegato G RUE 5.1.1).

[Art. VI.41] Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere

(Si applicano le norme del VI.37)