

Scheda SUE D05

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO inerente il limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico-architettonico e documentale

Deliberazione CC 2018/C/00045 del 06.12.2018

Marzo 2019

I. CONTENUTO DELLA VARIANTE AL RU

II. CONTENUTO DELLE MODIFICHE AL RE

III. UTILITA' E INDICAZIONI OPERATIVE

IV. FATTISPECIE DI INTERVENTO RICORRENTI SU IMMOBILI DI INTERESSE STORICO DOCUMENTALE: ammissibilità e adempimenti (tabella sinottica)

Con Deliberazione n. 45/2018 il Consiglio Comunale ha approvato la variante al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo, divenuta efficace il 06.12.2018.

Nella stessa data, 06.12.2018, entrano in vigore le modifiche al Regolamento Edilizio apportate con la medesima deliberazione.

Tale Variante al Regolamento Urbanistico ha operato allo scopo di coordinare la disciplina applicata agli edifici di interesse storico-architettonico e documentale rispetto agli orientamenti della giurisprudenza in materia consolidatisi negli ultimi anni, nonché rispetto al percorso di verifica già previsto dalla Legge (DLgs 42/2004) per gli edifici vincolati dalla Soprintendenza quali Beni culturali.

I. CONTENUTO DELLA VARIANTE AL RU approvata con Deliberazione C.C. 45/2018

Classi di edifici interessate dalla Variante

La Variante ha interessato esclusivamente gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del RU dedicati agli immobili classificati come:

- “emergenze di valore storico-architettonico”;
- “emergenze di interesse documentale del moderno”;
- “tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale”;
- “edifici singoli o aggregati di interesse documentale”.

Elementi essenziali della Variante

La Variante, per le descritte finalità, ha sostanzialmente operato con:

- aggiornamento delle specifiche limitazioni da applicare all'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo (art. 13.6)
- aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare agli edifici di interesse storico-architettonico e documentale (artt. 13.2, 13.3, 13.4, 13.5), da Restauro e Risanamento Conservativo a Ristrutturazione Edilizia, applicando tuttavia precise limitazioni (art. 13.6.1), finalizzate a garantire il livello di tutela già in precedenza applicato a tali immobili;
- esclusione, dalle limitazioni di cui al punto precedente, nonché dall'applicazione della disciplina di ambiti e sub-sistemi, degli edifici notificati quali Beni culturali (art. 13.2.2), essendo tali immobili già assoggettati allo specifico strumento di tutela costituito dall'Autorizzazione della locale Soprintendenza, da acquisire in via preventiva;
- precisazione, in ragione di tale aggiornamento, che gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma sono in via generale esclusi, anche per gli edifici notificati quali Beni culturali, essendo consentiti esclusivamente nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2 delle norme, alle relative condizioni e prescrizioni (artt. 13.2.2, 13.3.2, 13.4.2, 13.5.2).
- aggiornamento delle diverse Parti del RU in linea con tali modifiche (artt. 5, 77).

II. CONTENUTO DELLE MODIFICHE AL RE

Le modifiche apportate al Regolamento edilizio in occasione dell'approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico per aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare agli edifici di interesse si sono limitate a quanto necessario per:

- aggiornare gli elaborati richiesti con riferimento all'intervento di Ristrutturazione Edilizia con limitazioni (art. 28, comma 1 – tabella)
- confermare le flessibilità accordate agli edifici di interesse storico dalla disciplina igienico-sanitaria del RE, in precedenza direttamente riferite agli edifici soggetti a limite di intervento Restauro e Risanamento Conservativo (art. 61)
- inserire una ulteriore gradualità nella riduzione della percentuale del costo di costruzione da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione Edilizia, specificamente riferita agli interventi rispettosi delle limitazioni elencate all'art. 13.6.1 delle NTA del RU (Allegato "A", punto 4).

III. UTILITA' E INDICAZIONI OPERATIVE

A seguito della Variante e ferma la necessità della integrale lettura degli articoli delle NTA da questa interessati, si evidenziano di seguito, a titolo di utilità:

- le prescrizioni da applicare agli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e di Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 13.6 delle NTA;
- le limitazioni da applicare agli interventi di Ristrutturazione Edilizia individuate all'art. 13.6.1 delle NTA che operino sulle classi di immobili oggetto della variante;
- indicazioni specifiche in materia di immobili notificati;
- indicazioni specifiche in materia di verifiche e adempimenti connessi all'intervento.

Si propone inoltre una tabella sinottica inerente l'ammissibilità e la tipologia di talune ricorrenti fattispecie di intervento con specifico riferimento agli immobili di interesse storico-architettonico e documentale ai sensi dell'art. 13 (13.2, 13.3, 13.4, 13.5), nonché le casistiche che richiedono il Permesso di Costruire (o la SCIA alternativa al PdC), ai sensi dell'art. 10 comma 1, lett. c, del DPR 380/01.

Prescrizioni particolari per interventi di Manutenzione straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo (art. 13.6 delle NTA del RU)

A seguito della Variante gli interventi di Manutenzione Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo, su qualsivoglia classe di immobile devono garantire il mantenimento:

- della consistenza dell'unità immobiliare legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata in relazione alla possibilità di frazionamento o fusione di unità immobiliari;
- delle superfici degli orizzontamenti strutturali esistenti, con la sola eccezione di puntuali ricostituzioni di porzioni crollate;
- della distribuzione dei locali legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata;
- degli elementi tipologici;
- della composizione dei prospetti sulla via pubblica, salvo il recupero di originari e documentati elementi o assetti.

Limitazioni da applicare alla Ristrutturazione Edilizia su immobili di interesse storico-architettonico e documentale (art. 13.6.1 delle NTA del RU)

A seguito della variante gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sugli immobili classificati "emergenze di valore storico architettonico", "emergenze di interesse documentale del moderno", "tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale", "edifici singoli o aggregati di interesse documentale", devono rispettare le seguenti limitazioni:

- non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni;
- non sia incrementato il volume lordo complessivo;
- non sia modificata la sagoma ad esclusione della eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture;
- non sia modificata sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica;
- non sia modificata la distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc);
- non siano modificati l'imposta e i materiali (salvo quando si operi su elementi privi di interesse) degli orizzontamenti strutturali;
- non sia modificata la quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;
- siano mantenuti gli apparati decorativi ove presenti.

Indicazioni in materia di immobili notificati

Gli **edifici notificati** ai sensi della Parte II del DLgs 42/2004 (Beni culturali) non sono assoggettati né alle limitazioni di cui all'art. 13.6.1 delle NTA, né alla disciplina degli interventi della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

Tali limitazioni e tale disciplina operano tuttavia per le porzioni di immobili eventualmente individuati come "Beni culturali" nella mappa Disciplina del suolo e degli insediamenti ma non incluse nel provvedimento di notifica (per le quali l'esecuzione di interventi edilizi non è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza).

Resta fermo, anche per gli edifici notificati, il generale divieto di incrementi di SUL e VL fuori sagoma, dal quale divieto sono esclusi unicamente i servizi pubblici o privati di uso pubblico, alle condizioni definite nella Parte 2 delle NTA del RU.

Indicazioni in materia di verifiche e adempimenti connessi all'intervento edilizio

A seguito della Variante, negli interventi sugli edifici classificati "emergenze di valore storico-architettonico", "emergenze di interesse documentale del moderno", "tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale", "edifici singoli o aggregati di interesse documentale":

- **Il progetto di Ristrutturazione Edilizia con i limiti dell'art. 13.6.1** deve essere preceduto e accompagnato da uno studio che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'originale consistenza o le difformità rispetto al progetto originale per gli edifici di interesse documentale del moderno. Nel caso di dimostrate alterazioni, non sono da rispettare le limitazioni di cui sopra per le porzioni di edificio già oggetto di manomissione.

- **Gli adempimenti in materia di Abbattimento Barriere Architettoniche** (Legge 13/89 e DM 236/89) dovuti per Ristrutturazione Edilizia, sono da applicarsi anche quando si operi la Ristrutturazione Edilizia con le limitazioni definite all'art. 13.6.1.

Sono fatte salve le prescrizioni in materia di barriere architettoniche che operano indipendentemente dal tipo di intervento.

- **Il Contributo sul costo di costruzione** può essere dovuto, nei casi in cui gli interventi non siano contenuti entro il Restauro e Risanamento Conservativo, ma siano qualificabili come Ristrutturazione Edilizia, con le limitazioni definite all'art. 13.6.1.

In tali casi si deve applicare la percentuale di abbattimento relativa alla Ristrutturazione Edilizia con limitazioni, e si devono in ogni caso rispettare le limitazioni definite all'art.13.6.1.

- **Le varianti in corso d'opera di tipo minore**, non soggette a sospensione dei lavori possono accedere alla procedura di deposito di Variante finale ai sensi dell'art.143, comma 3, della LR 65/2014 e quindi essere realizzate senza la necessità di depositare preventivamente nuovo titolo, anche sulle classi di immobili oggetto della Variante al RU (stante la modifica intervenuta nella denominazione del limite di intervento), a condizione che dette opere siano state realizzate dopo l'entrata in vigore della Variante (6 dicembre 2018).

E' fatta salva la preventiva acquisizione delle Autorizzazioni e dei Nulla Osta eventualmente dovuti per la presenza di vincoli.

IV. FATTISPECIE DI INTERVENTO RICORRENTI SU IMMOBILI DI INTERESSE STORICO DOCUMENTALE: ammissibilità e adempimenti

FATTISPECIE di INTERVENTO	AMMISSIBILITA' / Tipologia di intervento		Necessità di PdC/SCIA sostitutiva art. 10.1.c DPR 380/01
	RRC	RE con limitazioni	
Mutamento di destinazione d'uso	solo se compatibile con le prescrizioni art. 13.6*	consentito nel rispetto delle limitazioni definite all'art. 13.6.1	Si limitatamente a immobili posti in zona "A"
Recupero della SUL all'interno della sagoma e del volume lordo (Ottimizzazione art. 13.8 NTA RU)	non consentito	consentito alle condizioni art. 13.8	Si (possono escludersi fattispecie di rilevanza particolarmente modesta)
Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (art. 13.9 NTA RU)	non consentito	consentito alle condizioni art. 13.8	No
Frazionamento	solo per recupero di una consistenza originaria e documentata, nel rispetto delle prescrizioni art. 13.6	consentito nel rispetto delle limitazioni definite all'art. 13.6.1	No
Modifica dei prospetti**	solo per recupero assetto preesistente	purché non sia modificata sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica	Si
Modifica della sagoma	non consentito	Consentito per: - eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture - immobili notificati DLgs 42/2004 dietro autorizzazione della Soprintendenza (ferma la parità di SUL e VL, salvo ampliamenti una tantum per servizi privati di uso pubblico)	Si limitatamente a immobili soggetti a vincoli DLgs 42/2004 (bene culturale o paesaggistico)
Ampliamenti di SUL e VL fuori sagoma	<ul style="list-style-type: none"> - non consentiti in via generale - consentiti esclusivamente per servizi pubblici o privati di uso pubblico, nelle casistiche disciplinate nella Parte 2 delle presenti norme, alle relative condizioni e prescrizioni. 		Si

* **NB** Si deve comunque evitare di modificare la distribuzione o la consistenza esistente (salvo recupero assetti originari e documentati o mero inserimento di elementi accessori che non comportino modifica della distribuzione esistente)

** **NB:** Non si considera modifica dei prospetti il recupero di aperture preesistenti e la modifica di singole aperture esistenti salvo casi in cui la rilevanza sia tale per cui l'effetto di modifica debba considerarsi incidente sul prospetto nella sua interezza ovvero tale da determinare modifica della funzione svolta dall'apertura (es. da finestra a porta di accesso/sporto e viceversa)

Occorre sempre garantire rispetto delle norme di decoro del Regolamento Edilizio.