

**EDILIZIA – INTERVENTI STRAORDINARI - L.R. 14/09**

<b>AMPLIAMENTO</b>	
<b>Edifici interessati</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Possono essere ampliati, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 300 m<sup>3</sup>, gli edifici residenziali, nonché gli edifici non residenziali, limitatamente a quelli di volumetria massima pari a 500 m<sup>3</sup>, da destinare per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, a residenza e a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, con esclusione degli edifici non residenziali ubicati nelle zone territoriali omogenee D) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968.</li><li>• Edifici esistenti alla data del 1° agosto 2013;</li><li>• Edifici regolarmente accatastati come previsto dall'art. 5 comma 2 della L. R. 30 luglio 2009, n. 14;</li></ul>
<b>Volumi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Per volumetria complessiva esistente si intende quella calcolata secondo i criteri e i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune.</li><li>• Il tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera c), della L.R. 14/09, mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico;</li><li>• <b>L'aumento di volume consentito non deve superare il 20% del volume complessivo esistente e comunque i 300 mc.</b></li><li>• Per il computo delle volumetrie si applicano gli indici e i parametri di cui all'art. 11 della L.R.13/2008.</li></ul>



<b>Aspetti Tecnici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati.</li> <li>• Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003, sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente;</li> <li>• L'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, anche in sopraelevazione, rimanendo salva la possibilità di avvalersi dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare, purchè ricompresa nel medesimo edificio, nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal <i>D.M. 2 aprile 1968, n. 1444</i>;</li> <li>• L'ampliamento deve essere realizzato conformemente alle norme riportate all'articolo 4, comma 4, lettere a), b) e c), e commi 18, 19 e 20, estesi questi ultimi a tutti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia), del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del d.lgs. 192/2005 e successive modificazioni. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas;</li> <li>• <b>L'incremento volumetrico previsto al comma 1 può raggiungere i 400 mc a condizione che l'intero edificio, a seguito dell'intervento di ampliamento, raggiunga almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla L.R. 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile), e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità</b></li> </ul>
------------------------	---

<b>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</b>	
<b>Edifici interessati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge;</li> <li>• Edifici esistenti alla data del 1° agosto 2013;</li> <li>• Edifici regolarmente accatastati come previsto dall'art. 5 comma 2 della L. R. 30 luglio 2009, n. 14;</li> </ul>
<b>Volumi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per volumetria complessiva esistente si intende quella calcolata secondo i criteri e i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune.</li> <li>• Il tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera c), della L. R. 14/09, mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico;</li> <li>• L'aumento di volume consentito non deve essere superiore al 35% di quello legittimamente esistente.</li> <li>• Per il computo delle volumetrie si applicano gli indici e i parametri di cui all'art. 11 della L.R.13/2008.</li> </ul>



<b>Aspetti Tecnici</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003.</li><li>• Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici, come modificate dalla delibera di C.C. del 14.09.09. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal d.m. 1444/1968.</li><li>• L'incremento volumetrico si applica a condizione che la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.</li><li>• Agli interventi di ricostruzione si applicano le norme previste dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 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);</li><li>• Gli incrementi volumetrici previsti dall'articolo 4 non possono essere destinati a usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico generale vigente;</li></ul>
----------------------------	---

## CONDIZIONI

- Tutti gli interventi previsti sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (DIA), ai sensi dell'articolo 22 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con d.p.r. 380/2001, come sostituito dall'articolo 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, o, in alternativa, mediante permesso di costruire. La formazione del titolo abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti è subordinato:
- a) alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con d.p.r. 380/2001, come modificato dall'articolo 1 del d.lgs. 301/2002 e dall'articolo 40, comma 9, della legge 1° agosto 2002, n. 166;
  - b) alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. Il comune può prevedere che l'interessato, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), provveda alla monetizzazione degli standard mediante pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute. **Ai fini del calcolo della monetizzazione delle aree a standard dovute, si assumono i valori stabiliti dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 29.04.2010, avente per oggetto: Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI – Approvazione “Relazione di stima dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI”, aggiornato ad oggi sulla base dell'indice ISTAT. Per l'importo da corrispondere al Civico Ente a metro quadrato di area di parcheggio da monetizzare al costo innanzi determinato deve essere aggiunto il costo di € 35,00 a mq per la realizzazione di un parcheggio a raso, così come quantificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 dell'11.04.2014 per le aree a parcheggio delle medie strutture di vendita e delle strutture di interesse locale.**

**Gli importi introitati per la monetizzazione delle aree a parcheggio dovranno essere versati in apposito capitolo di bilancio da destinare unicamente alla realizzazione/sistemazione di aree pubbliche che verranno puntualmente indicate con separati atti comunali.**

**Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del comune, di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;**

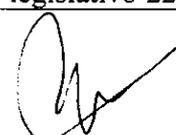
- c) al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato (m<sup>2</sup>) ogni 10 m<sup>3</sup> della volumetria realizzata, nel caso degli interventi di cui all'articolo 3 della volumetria realizzata con l'ampliamento e, nel caso degli interventi di cui all'articolo 4, della volumetria complessiva, volume preesistente e aumento volumetrico, realizzata con la ricostruzione. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto unilaterale d'obbligo, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Solo nel caso di interventi di ampliamento, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo di cui sopra, gli ampliamenti sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. **Tale somma, la cui determinazione a mq. verrà quantificata come indicato al punto b) precedente, deve essere vincolata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune;**
- d) all'acquisizione di tutti gli assenti ordinariamente prescritti;
- e) al rispetto delle normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche.
- f) Per gli interventi di ampliamento il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio, valutando la struttura complessivamente risultante dall'esecuzione dell'intervento secondo le indicazioni della vigente normativa tecnica prevista per le costruzioni;
- g) Qualora siano interessati edifici riconducibili alla tipologia a schiera o plurifamiliare, gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 sono ammessi a condizione che venga salvaguardata la coerenza architettonica e formale del complesso edilizio in cui sono ricompresi e che non risultino in contrasto con regolamenti condominiali e convenzioni urbanistiche eventualmente sussistenti;
- h) La conformità dell'intervento alle norme previste dalla presente legge, nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori. (art. 7 comma 3, L. R. 30 luglio 2009, n. 14). La mancanza del rispetto di dette condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'ampliamento realizzato o dell'immobile ricostruito.

<b>Tempi</b>	<b>Le D.I.A. o le richieste di permesso di costruire devono essere presentate, complete in ogni elemento, entro il 31.12.2015.</b>
--------------	--

<b>LIMITI DI APPLICAZIONE</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Fabbricati su fronte strada</li><li>• L'ampliamento dei fabbricati prospicienti strade o spazi pubblici può avvenire unicamente nel lotto pertinenziale sul fronte posteriore alla strada, qualora gli stessi fabbricati risultino ubicati ad una distanza dalla strada uguale o maggiore a quella prevista dallo stesso codice,</li></ul>

in presenza di idoneo marciapiede, fermo restando il rispetto delle distanze minime dal confine e tra fabbricati previsti dalle N.T.A. del P.R.G. che regolamentano la zona o, in mancanza di puntuale riferimento, comunque alle distanze previste dal codice civile e dal D.M. 1444/68;

- L'ampliamento in sopraelevazione è ammessa qualora ricorrano le stesse condizioni di cui al punto precedente e se l'altezza del fabbricato da ampliare non superi quella dell'edificio adiacente più alto;
- La possibilità di demolizione e ricostruzioni dei fabbricati prospicienti strade o spazi pubblici è ammissibile nel caso in cui gli stessi risultino ubicati ad una distanza non conforme al Codice della Strada o risultino privi di idoneo marciapiede, qualora esista la possibilità di arretrare dalla strada i corpi di fabbrica nel relativo lotto pertinenziale alla distanza prevista dal citato codice, con obbligo di realizzare idoneo marciapiede ed un idoneo assetto viario, fermo restando il rispetto delle distanze minime dal confine e tra fabbricati previsti dalle N.T.A. del P.R.G. che regolamentano la zona o, in mancanza di puntuale riferimento, comunque alle distanze previste dal codice civile e dal D.M. 1444/68;
- L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a quella del fabbricato più alto adiacente; qualora si tratti di fabbricato isolato l'altezza massima consentita è quella prevista dalle N.T.A. del vigente P.R.G. che regolamenta la zona ove ricade o, in assenza di puntuale indicazione, di quella prevista dalle citate norme per l'area retrostante o adiacente.
- Distanza dai confini
  - Per gli edifici condonati o legittimamente realizzati prima dell'adozione del vigente P.R.G., qualora non sia possibile rispettare la distanza minima dai confini prevista dalle N.T.A. del P.R.G. che regolamentano la zona in cui ricade l'immobile, tale distanza a seguito dell'intervento di ampliamento e ristrutturazione può essere  $\frac{1}{2}$  della distanza tra fabbricati prevista dalle precitate norme, con un minimo di 5 metri, fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 mt tra fabbricati.
- Immobili ricadenti nella perimetrazione dei territori costruiti.
  - Possono essere oggetto di intervento ai sensi della L.R. 14/2009 gli edifici ricadenti nella perimetrazione dei territori costruiti non direttamente vincolati con le procedure di legge 1497/1939, fermo restando quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 20 gennaio 2010 avente per oggetto: "Approvazione regolamento ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. D) della legge regionale 30/07/2009, n.14. Definizione delle modalità di realizzazione degli interventi consentiti sugli immobili individuati mediante delibera di consiglio comunale n. 156/2009, negli ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT e/o ricadenti in aree sottoposte a vincolo".
- **Non è ammessa la realizzazione degli interventi su immobili residenziali e non residenziali:**
  - a) all'interno della zona territoriale omogenea A) di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 1444/1968 o a esse assimilabili (centro storico della città – zona D1 delle N.T.A.);
  - b) nella zona che il vigente P.R.G. destina a "Edilizia esistente di tipo A" (parte del Borgo);
  - c) nelle altre zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consente soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, qualora non si tratti unicamente di fabbricato non recuperabile. La pericolosità strutturale degli elementi che non si possono conservare (solai pericolanti, elementi strutturali portanti degradati, ecc.) deve essere attestata con perizia giurata a firma di tecnico abilitato.
  - d) sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
  - e) sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);
  - f) sugli immobili di interesse storico, vincolati 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) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 62 (\*);
  - h) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con deliberazione della Giunta regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748 (\*);
  - i) nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - 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), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;
  - j) nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);
  - k) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
  - l) 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 allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che per gli interventi di cui all'articolo 4 riguardanti edifici esistenti che siano oggetto di ordinanze sindacali tese alla tutela della pubblica e privata incolumità e che insistono in zone territoriali omogenee nelle quali gli strumenti di pianificazione vigenti consentano tali tipi di interventi.
  - m) **Non è ammessa la realizzazione degli interventi su immobili non residenziali nelle zone territoriali omogenee D) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968;**
  - n) **Non è ammesso l'ulteriore incremento volumetrico stabilito con la Legge Regionale n. 49 del 5 dicembre 2014 per gli interventi su immobili condonati, ricadenti in aree non edificabili.**

(\*) Ai sensi del comma 2 lett. d) dell'art. 6 della L.R. 14/09 saranno consentiti eccezionalmente, previa acquisizione di autorizzazione paesaggistica, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della stessa legge agli immobili realizzati in data antecedente alla Legge 765/67, fuori delle aree edificabili dell'allora vigente PRG "CALZABINI", in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, ricadenti sia in ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P, approvato con delibera di Giunta Regionale 1748/2000, e sia in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), purché gli stessi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla legge regionale (utilizzando sia per le parti strutturali sia per le finiture materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi), obbligatoriamente, nel rispetto del regolamento approvato con delibera di consiglio comunale n. 4 del 20.01.2010. Dalla presente individuazione sono esclusi gli immobili perimetrati negli ATE B del PUTT/p, non ricadenti nei territori costruiti (giusta delibera di approvazione di C. C. n° 57 del 5/08/09), soggette a PIRT.

I DIRIGENTE  
arch. Silvio Rufolo