

**Codice regionale dell'edilizia.**

**Capo VII**

*Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*

**Art. 57**

*(Norme comuni)*

**1.** Gli articoli 58 e 59 individuano misure straordinarie finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente capo, attuata attraverso interventi edilizi realizzabili anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici e ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici.

(1)

**2.** Gli interventi di cui agli articoli 58 e 59 assicurano il miglioramento della qualità energetica o igienico-funzionale degli edifici o delle unità immobiliari oggetto di intervento, secondo le leggi di settore e non possono in alcun caso trovare applicazione:

**a)** in deroga alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e in materia ambientale, alle distanze minime previste dal codice civile ovvero in deroga alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché alle norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione;

**b)** in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente capo;

**b bis)** in contrasto con le direttive in sede di predisposizione di un nuovo strumento urbanistico o delle sue varianti, nonché con lo strumento urbanistico adottato, secondo quanto previsto dall'articolo 20 della legge regionale 5/2007 ed entro i

termini temporali massimi ivi previsti;

**c)** per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi ai sensi di legge, anteriormente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per gli interventi previsti dal presente articolo;

**d)** per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta;

**e)** se la richiesta di rilascio del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire non sono presentate entro la data di entrata in vigore della legge regionale 1 dicembre 2017, n. 39 , fatte salve le eventuali varianti in corso d'opera presentate entro il periodo di efficacia del titolo rilasciato ai sensi delle disposizioni straordinarie del presente capo.

(2)(3)(4)(5)(6)

#### **Correzioni effettuate d'ufficio:**

Al comma 2 la parola "assicurarano" e' stata corretta in "assicurano".

Note:

- 1 Parole soppresse al comma 1 da art. 70, comma 1, lettera g), L. R. 17/2010
- 2 Parole sostituite alla lettera c) del comma 2 da art. 70, comma 1, lettera h), L. R. 17/2010
- 3 Parole sostituite alla lettera e) del comma 2 da art. 4, comma 6, L. R. 5/2013
- 4 Lettera b bis) del comma 2 aggiunta da art. 11, comma 1, L. R. 13/2014
- 5 Parole aggiunte alla lettera e) del comma 2 da art. 39, comma 1, L. R. 29/2017
- 6 Parole sostituite alla lettera e) del comma 2 da art. 1, comma 1, L. R. 39/2017

#### **Art. 58**

*(Interventi di ristrutturazione, ampliamento e manutenzione straordinaria in deroga)*

*(1)*

**1.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento anche in corpo distaccato o manutenzione straordinaria di edifici o unità immobiliari esistenti o di parte di essi, a destinazione in tutto o in parte residenziale, alberghiera o ricettivo-complementare e direzionale possono comportare l'ampliamento anche in corpo distaccato, attraverso la sopraelevazione o la costruzione di manufatti edilizi interrati o fuori terra, nel limite massimo del 35 per cento del volume utile esistente.

(2)(4)

**1 bis.** Ai fini del presente articolo, per ampliamento in corpo distaccato deve intendersi la realizzazione di manufatti edilizi connessi all'edificio o unità immobiliare esistente mediante collegamento di natura fisica o funzionale.

(9)

**2.** Gli interventi di cui al comma 1 possono essere eseguiti su immobili situati all'esterno delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici ad esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, alle seguenti condizioni:

**a)** la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, non può superare i due piani o comunque 6 metri;

**b)** gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili nell'area di pertinenza dell'intervento, sono individuabili in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque, in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri;

**c)** l'ampliamento può comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti relativamente alla parte effettivamente ampliata, salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici comunali.

(6)(7)

**3.** In deroga alle distanze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ampliamento anche in corpo distaccato e ristrutturazione edilizia di edifici o unità immobiliari esistenti alle seguenti condizioni:

**a)** la quota massima di ampliamento anche in corpo distaccato ammissibile non può superare i 200 metri cubi di volume utile;

**b)** la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, non può superare i due piani o comunque 6 metri;

**c)** nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici ad esse equiparati, devono essere rispettate le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici previste dagli strumenti urbanistici comunali; la sopraelevazione, se non espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali, non può superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali;

**d)** l'ampliamento anche in corpo distaccato non può comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.

(3)(5)(8)

Note:

**1** Rubrica dell'articolo sostituita da art. 161, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

**2** Parole aggiunte al comma 1 da art. 161, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

**3** Parole sostituite al comma 3 da art. 161, comma 1, lettera c), L. R. 26/2012

**4** Parole aggiunte al comma 1 da art. 4, comma 7, L. R. 5/2013

**5** Parole aggiunte al comma 3 da art. 4, comma 7, L. R. 5/2013

**6** Parole soppresse al comma 2 da art. 11, comma 2, L. R. 13/2014

**7** Parole soppresse alla lettera a) del comma 2 da art. 11, comma 2, L. R. 13/2014

**8** Parole soppresse alla lettera b) del comma 3 da art. 11, comma 2, L. R. 13/2014

**9** Comma 1 bis aggiunto da art. 11, comma 3, L. R. 13/2014

## **Art. 59**

*(Interventi di ampliamento di edifici produttivi)*

**1.** Nelle zone omogenee D e H, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, è ammesso:

**a)** l'ampliamento di edifici o unità immobiliari esistenti nel limite massimo del 35 per cento della superficie utile esistente e comunque fino al massimo di 1.000 metri quadrati, nel rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti;

**b)** l'ampliamento della superficie utile anche attraverso la realizzazione di solai interpiano.

(1)(2)(3)

**2.** Gli interventi previsti dal comma 1, lettere a) e b), sono cumulabili tra loro; gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili, devono essere monetizzati ai sensi dell'articolo 29.

Note:

**1** Parole aggiunte al comma 1 da art. 162, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Parole soppresse al comma 1 da art. 11, comma 4, L. R. 13/2014

**3** Parole soppresse alla lettera a) del comma 1 da art. 11, comma 4, L. R. 13/2014

## **Art. 60**

*(Misure di promozione per la sostituzione di edifici ed esecuzione degli interventi in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa)*

**1.** Nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione totale o parziale, attuati con sostituzione di singoli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente capo non coerenti con le caratteristiche storiche o architettoniche o paesaggistiche e ambientali individuate dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 38, comma 1, lettera b), e che comportino una diminuzione del volume o superficie utili o delle unità immobiliari esistenti, il Comune e il soggetto interveniente possono

concordare il trasferimento dei diritti edificatori in altre aree del territorio comunale attraverso una convenzione che stabilisca:

- a) i crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati del 50 per cento;
- b) la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori;
- c) il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori.

**2.** Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dagli strumenti urbanistici comunali è ammesso il rilascio del titolo abilitativo anche in assenza di approvazione del piano attuativo o di sue varianti ovvero in tutti i casi di decadenza dello strumento, alle seguenti condizioni:

- a) l'area risulti urbanizzata in misura non inferiore al 70 per cento della superficie complessiva;
- b) il nuovo intervento risulti coerente con le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente o adottato;
- c) non sussistano ulteriori esigenze di opere di urbanizzazione indotte dall'intervento richiesto.

**2 bis.** Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche per interventi di ampliamento, anche in corpo distaccato, di edifici esistenti nel limite di 200 metri cubi di volume utile. In tali casi non trova applicazione la condizione di cui al comma 2, lettera a).

(1)

**3.** Negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa comunale i Comuni possono disporre la non concorrenza degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o convenzionata, di cui alla legge regionale 6/2003, per la determinazione del numero di posti auto da destinare a parcheggi pubblici di relazione, ferme restando le disposizioni di cui alla legge 122/1989.

**4.** Negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa comunale con destinazione diversa dalla residenza, la modifica del perimetro dell'ambito previsto nello strumento

urbanistico generale comunale costituisce variante di livello comunale di cui all'articolo 63 sexies della legge regionale 5/2007 a condizione che la destinazione d'uso rimanga invariata e vengano rispettati gli standard urbanistici.

(2)(3)

Note:

**1** Comma 2 bis aggiunto da art. 163, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Parole sostituite al comma 4 da art. 21, comma 2, L. R. 21/2015

**3** Parole sostituite al comma 4 da art. 6, comma 18, L. R. 6/2019