



Città di
Spoltore

SETTORE IV
Urbanistica e Edilizia

**RECEPIMENTO
L.R. 40/17
DISPOSIZIONI
PER IL RECUPERO
DEL PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE**

MODIFICHE

Testo approvato con deliberazione di CC n. 73 del 6 dicembre 2018



Art. 1 – OGGETTO E FINALITÀ

La presente Legge e il conseguente recepimento comunale, dettano disposizioni volte a promuovere, nel rispetto della normativa statale vigente, (salvo che per l'altezza minima dei locali) il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso il recupero dei vani e locali accessori, nonché dei vani e locali seminterrati, situati in edifici esistenti o collegati direttamente ad essi, da destinare ad uso residenziale, direzionale, commerciale o artigianale al fine di uno sviluppo sostenibile e di contenere il consumo di suolo.

Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Ai fini dell'applicazione della presente legge si definiscono:

Vani e locali accessori: i vani e locali ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge, situati in edifici esistenti o collegati direttamente ad essi ed utilizzati come pertinenze degli stessi.

Vani e locali seminterrati sono: i vani situati nei piani seminterrati, come definiti dai regolamenti e normative edilizie vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso del vano o locale oggetto di recupero è consentito solo all'interno della medesima categoria funzionale tra quelle di cui al comma 1 dell'art. 23-ter del D.PR. 380/01 e per edifici ricadenti nella zona A-Centro Storico, A1, residenziale B, B1, B2, B3, E3, PEEP, zone produttive e terziarie D (art. 23 N.T.A. P.R.G. Vigente), Direzionale Villaraspa DR per i soli fabbricati residenziali, agricola E di PRG.

Per gli annessi agricoli in zona E, l'intervento è consentito per il recupero degli stessi, quale pertinenza dell'abitazione principale.

I locali seminterrati, da recuperare ad uso residenziale, devono essere collegati al piano superiore ad uso residenziale, al quale è possibile aggiungere l'eventuale scala interna.

Il recupero dei vani /locali di cui ai commi precedenti è consentito a condizione che gli stessi:

- a) siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge;
- b) non abbiano in corso procedure di accertamento per opere abusive;
- c) siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Le disposizioni della presente legge non si applicano al recupero di vani e locali in edifici realizzati abusivamente.

Inoltre non si applicano:

Per i locali destinati ad autorimessa, salvo garanzie di recupero di locali / aree, destinate a parcheggi, per una quantità pari all'esistente con incremento per la parte di nuovo.

La presente legge è applicabile agli annessi agricoli (rimesse) staccati dall'abitazione principale ma di pertinenza della stessa da trasformare in residenza. Inoltre si richiamano le regole relative all'assentibilità dei cambi di destinazione d'uso in zona agricola, limitata alle ipotesi previste dalla legge e, comunque, alle condizioni fissate dalla speciale normativa di settore avente incidenza sulla disciplina delle aree agricole.

Art. 3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

Sono consentiti gli interventi di recupero ai fini residenziale, direzionale, commerciale dei vani e locali di cui all'art. 2, con o senza opere edilizie, previo rilascio del titolo abilitativo edilizio richiesto per il tipo di intervento e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla presente legge. Il recupero non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di



permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione. E' in ogni caso escluso il cambio di destinazione d'uso per la trasformazione dei vani e locali in luoghi di culto.

Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/04, il recupero dei vani e dei locali di cui all'art. 2, è in ogni caso consentito previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo. Restano comunque ferme le prescrizioni in materia poste da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.

La realizzazione degli interventi di recupero è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e al reperimento degli standard urbanistici di cui al DM n° 1444/68 ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione della destinazione d'uso.

Qualora sia comprovata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità nel reperire gli standard previsti dall'art. 3 del D.M. n° 1444/68 nel medesimo comparto edificatorio, fermo restando il divieto di reperimento degli standards in altra zona del territorio comunale, è consentita la monetizzazione, attraverso il pagamento al Comune, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario pari al 50% degli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01.

Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate all'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nei territori interessati dagli interventi di recupero.

In tal senso il Comune, in alternativa alla monetizzazione, può valutare, con atto di G.C., su proposta del richiedente l'autorizzazione, un intervento di riqualificazione ambientale dello spazio pubblico prossimo l'intervento privato, di pari valore IVA esclusa (opere di arredo urbano – nuove piantumazioni e manutenzione del verde).

Qualora gli interventi di recupero afferiscono alla prima casa, si dispone la riduzione al 30% del contributo straordinario dovuto in riferimento agli oneri concessori.

Gli interventi di recupero dei vani e dei locali di cui al comma 1 dell'art. 2 comportano altresì la corresponsione al Comune del contributo al costo di costruzione, da corrispondere a conguaglio, se già in parte corrisposto o per intero in caso contrario e in misura doppia degli oneri di urbanizzazione previsti dalla L.R. 89/98. La maggiorazione degli oneri di urbanizzazione è versata alla Regione Abruzzo per i fini e gli obiettivi della presente Legge.

Art. 4 – REQUISITI TECNICI DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi di recupero dei vani e locali di cui all'art. 2 devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti e dei parametri aero-illuminanti anche attraverso la realizzazione di opere edilizie o, per gli ambienti accessori interni all'abitazione (disimpegno, ripostigli e bagni) degli edifici vincolati nonché degli edifici compresi nella zona A-centro storico, anche mediante l'installazione di appositi impianti e attrezzature tecnologiche atte a tale funzione.

L'altezza interna dei vani e locali destinati alla permanenza di persone non può essere in nessun punto inferiore a ml. 2,40.

Ai fini del raggiungimento dell'altezza minima di cui al comma 1, è consentito, nell'ambito dell'intervento richiesto, effettuare la rimozione di eventuali controsoffittature esistenti, l'abbassamento della quota di calpestio del pavimento o l'innalzamento del solaio sovrastante. L'altezza interna dei vani e locali oggetto di recupero è misurata da pavimento a soffitto senza tener conto dell'intradosso di travi e sporgenze similari. E' considerata regolare ed utile l'altezza finita ricompresa nella tolleranza di cantiere come definita dall'art. 34 comma 2 del DPR 380/01.

Tutti gli interventi di recupero devono rispettare le norme antisismiche di sicurezza e antincendio vigenti, nonché quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero deve altresì prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni normative vigenti.

Fatto salvo quanto disposto all'art. 2 e al presente articolo, il recupero dei vani e dei locali è ammesso anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali



vigenti, ovvero in assenza dei medesimi. Non si deroga relativamente allo standard dei parcheggi pertinenziali nelle zone B.

Art.5 – DISPOSIZIONI APPLICATIVE ED AMBITI DI ESCLUSIONE

Il Comune, per motivi di carattere ambientale, individua le seguenti zone di esclusione:

- le zone a rischio individuate e perimetrare dal PSDA vigente (aree P1,P2,P3,P4) e dal PAI (P1,P2,P3,Ps);
- le aree vincolate dalla presenza di elettrodotti, entro la fascia di rispetto.

La presente Legge trova applicazione diretta sul territorio comunale con valenza prevalente ai regolamenti edilizi vigenti alla data di esecutività della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1 dell'art. 5 della L. 40/2017. L'applicazione è comunque esclusa nelle aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta dagli atti di pianificazione territoriale ovvero nelle aree ad elevato rischio geologico o idrogeologico.

Per motivate esigenze derivanti da eventi alluvionali, sismici, geologici o idrogeologici, il Comune può aggiornare gli ambiti di esclusione anche successivamente al termine di cui al comma 1 dell'art. 5 della L. 40/2017.