

Oggetto: disposizioni in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola nel territorio rurale .

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola nel territorio rurale (aree extraurbane) sono disciplinati dall'art. 79 della L.R. 65/2014 che testualmente recita:

1. Nel territorio rurale, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 136, comma 1, lettera a);
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), non comportanti frazionamento delle unità immobiliari;
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'articolo 135, comma 2, lettera c);
- d) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'articolo 135, comma 2, lettera a).

2. Oltre agli interventi di cui al comma 1 e sui medesimi edifici indicati, ove espressamente previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono altresì consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera c), comportanti frazionamento delle unità immobiliari¹;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d)²;
- c) gli interventi pertinenziali, di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e)³;
- d) le addizioni volumetriche, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g)⁴;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h)⁵;
- f) gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente);
- g) il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'articolo 134, comma 1, lettera i)⁶;
- h) gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l)⁷;
- i) le piscine, nonché gli impianti sportivi di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m)⁸.

3. Ove previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali, gli interventi di cui

¹ Art. 135, comma 2, lettera c. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

² Art. 135, comma 2, lettera d. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 136, comma 2, lettera g), gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

³ Art. 135, comma 2, lettera e. Gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del reseau di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio medesimo, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del reseau di riferimento. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

⁴ Art. 135, comma 2, lettera g. Le addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente.

⁵ Art. 134, comma 1, lettera h. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in:

1) interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

3) interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 2, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;

4) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera i)

⁶ Art. 134, comma 1, lettera i. Il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice

⁷ Art. 134, comma 1, lettera l. Gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera h), punto 2, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume;

⁸ Art. 134, comma 1, lettera m. Le piscine nonché gli impianti sportivi incidenti sulle risorse essenziali del territorio.

al comma 1 e al comma 2, lettere b), e) ed h), sono ammissibili, senza aumenti di volume, anche al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria. Con il regolamento di attuazione della legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3 (Recepimento della legge 11 febbraio 1992, n.157 "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio") sono definite le specifiche esigenze venatorie per le quali sono consentiti gli interventi edilizi.

Preciando dalle modalità di rilascio dei titoli abilitativi si precisa che la strumentazione urbanistica del Comune di Viareggio è costituita dal Piano Strutturale approvato con Delibera n. 27 del 29/06/2004 e dal variante generale, approvata con delibera C.C. n° 50 del 28/7/97.

Precisando che il Piano Regolatore ai sensi dell'art. 11 della 1150/42 ha valore a tempo indeterminato si specifica che l'art. 2 delle NTA allegato al Piano Regolatore recita: - *L'ambito di applicazione della variante è il territorio comunale urbanizzato e il patrimonio edilizio delle aree extraurbane così come individuato nelle planimetrie 1:5000 di piano allegato "Limiti della variante, fasce di rispetto e classificazione degli edifici nelle zone extraurbane".*

Pertanto la stessa normativa urbanistica vigente conferma le tavole 16 e 17, in scala 1:5000, del PRG quale cartografia di riferimento dove viene evidenziato il limite della variante con la classificazione degli edifici ricadenti nelle aree extraurbane, identificati con il simbolo 2, 3 o senza simbolo, ai quali corrispondono gli interventi massimi ammissibili come previsti all'articolo 12 delle NTA del PRG .

L'elenco delle categorie d'intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 12 è così individuato:

- a) *Manutenzione ordinaria*
- b) *Manutenzione straordinaria*
- c) *Restauro e risanamento conservativo*
- d) *Ristrutturazione edilizia con vincoli e limitazioni (indicati con simbolo 2)*
- e) *Ristrutturazione edilizia (indicati con il simbolo 3 o privi di simbolo)*
- f) *Ristrutturazione urbanistica.*

Quanto sopra ricordato vi è da segnalare che ai sensi dell'art. 3 comma 2 del DPR 380/2001 le definizioni degli interventi edilizi del DPR 380/2001 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi e pertanto ***sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola nel territorio rurale*** sono ammessi i seguenti interventi:

Sugli edifici con simbolo 2:

Ristrutturazione edilizia con limitazioni e prescrizioni - (simbolo 2)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con limitazioni e prescrizioni comprendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con le limitazioni e prescrizioni tesi alla tutela dell'integrità architettonica e tipologica degli edifici rientranti nella presente categoria.

Le limitazioni e prescrizioni sono definite come segue:

- Non è ammessa la demolizione e ricostruzione quando l'edificio evidenzia caratteri architettonici e tipologici e l'intervento deve essere teso al mantenimento della forma originaria e della sagoma;
- Non è ammessa l'alterazione della tipologia delle coperture e della forma originaria dell'edificio, anche se parziale;

- E' consentito il rialzamento del sottotetto quando l'altezza tra l'ultimo solaio e la copertura, misurata con le modalità del vigente Regolamento Edilizio, costituiscono volume senza aumento di unità immobiliari, come da disciplina regionale;
- E' consentita la modifica dell'ultimo solaio sottotetto per creazione di vani sottotetto, senza aumento delle unità immobiliari, senza modifica della quota d'imposta e della sagoma del tetto. I vani sottostanti devono avere le altezze minime previste dalle norme igienico sanitarie;
- È consentita per gli annessi e le superfetazioni interni al lotto, la ristrutturazione edilizia fino al riaccorpamento delle volumetrie esistenti, purché assentite, in una riconfigurazione unitaria anche per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nel caso che il lotto di pertinenza sia raggiungibile dalla strada pubblica a parità di superficie coperta.

Sugli edifici con simbolo 3 o senza simbolo:

Ristrutturazione edilizia – (simbolo 3 e/o senza simbolo).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono anche :

- Il rialzamento del sottotetto quando l'altezza tra ultimo solaio e la copertura, misurata con le modalità del vigente Regolamento Edilizio, costituiscono volume senza aumento di unità immobiliari, come da disciplina regionale.
- La realizzazione di servizi igienici o cucine per adeguamento delle condizioni igienico- sanitarie fino ad una superficie utile non superiore a 12 mq per unità immobiliare senza che ci sia diminuzione della superficie permeabile nel caso questa sia già al di sotto del 25% della superficie fondiaria. Tale incremento deve essere realizzato sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile dagli spazi pubblici e in armonia con la tipologia e la forma dell'edificio.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia, quando comprendono la demolizione e ricostruzione, anche con variazioni dell'impianto, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti e le altezze degli edifici circostanti;
 - la variazione del numero dei piani deve in ogni caso permettere un'altezza interna minima dei vani abitabili pari a 2,70 mt;
 - individuazione delle aree e spazi nella misura prevista dall'art. 9 della legge n. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

Non sono quindi ammessi:

- **gli interventi di sostituzione edilizia** di cui all'art. 134, comma 1, lettera l) della L.R. 65/2014 **ad esclusione** degli edifici contraddistinti dal simbolo 3 per i quali la sostituzione edilizia è ammessa per gli edifici posti all'interno delle fasce di rispetto con le modalità indicate dall'art. 36 - Aree e fasce di rispetto delle NTA del vigente PRG;
- **la realizzazione di piscine** di cui all' art. 134, comma 1, lettera m della L.R. 65/2014.

Nelle zone sottoposte a **vincolo paesaggistico** di cui al Codice gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all' art. 134, comma 1, lettera h, della L.R.65/2014 **sono ammessi esclusivamente** nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente come indicato al punto 3 del citato articolo .

Viareggio 14/10/2015

Il Dirigente
Arch. Franco Allegretti

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the printed name of the official.