

DGR 378/2021

***«APPROVAZIONE DELLE TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE
DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE O EDILIZIE, AI
SENSI DELL'ART. 59, COMMA 4, DELLA LR 11/1998.
REVOCA DELLA DGR 966/2019.»***



DGR 378/2021

NOVITA'

**IN
PILLOLE...**

RISPETTO ALLA DGR 966/2019:

- è stato riorganizzato il testo con riformulazioni utili a facilitare la lettura e l'interpretazione della norma;
- è stato introdotto, rispetto alle destinazioni d'uso, il principio del "mutamento urbanisticamente rilevante";
- sono state aggiornate le definizioni degli interventi, in particolare per la ristrutturazione edilizia;
- è stata maggiormente dettagliata la declinazione degli interventi di manutenzione ordinaria nella "tabella delle tipologie di interventi attinenti l'edificio esistente".

**MA NON
SOLO!**



DGR 378/2021

NOVITA'

Le definizioni delle tipologie di intervento delle trasformazioni edilizie e urbanistiche ammesse dai Piani regolatori comunali per ogni sottozona territoriale sono quelle definite nella presente normativa e conseguentemente il loro significato evolve con l'evolvere della presente disciplina; in tal senso i PRG si ritengono automaticamente adeguati. (PAG. 2)



DGR 378/2021

RAPPEL

Criteri per l'individuazione della tipologia dell'intervento

La tabella delle tipologie di intervento permette di individuare in quale tipologia rientra l'opera o l'insieme di opere da realizzare. A tale scopo occorre tenere conto del carattere assorbente della classe tipologica "superiore" rispetto a quella "inferiore", evidenziata dalla lettura orizzontale della tabella, che riporta per una stessa componente del manufatto edilizio opere, di massima, sempre più complesse dalla manutenzione ordinaria sino alla nuova costruzione, con riferimento ad interventi su edifici esistenti. Pertanto, quando un intervento edilizio comprende contestualmente diversi tipi di opere, ancorché diversamente classificabili, tutti rientrano nella categoria della tipologia di maggior rilievo: ad esempio, la gradualità degli interventi di recupero, al fine di stabilirne la prevalenza, va intesa dal minimo costituito dalle opere di manutenzione ordinaria, fino all'intervento più complesso costituito dalla ristrutturazione.

Tali valutazioni dovranno essere effettuate in sede di disamina della conformità alle norme urbanistico-edilizie e di settore.



DGR 378/2021

NOVITA'

Qualunque tipologia di intervento, in presenza di un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante che comporta un incremento del carico urbanistico come definito dell'art. 74, comma 3, della l.r. 11/1998, richiede il permesso di costruire. Il concetto di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevante" è stato introdotto allo scopo di consentire il mutamento della destinazione d'uso per tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione straordinaria, purché non comportino un incremento del carico urbanistico e quindi non vi sia necessità di nuove dotazioni territoriali.

Per la definizione di mutamento di destinazione d'uso si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 74, commi 1 e 2 della l.r. 11/1998: si ha mutamento della destinazione d'uso quando un immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenenti ad una categoria di destinazioni, fra quelle elencate all'art. 73, comma 2 della l.r. 11/1998, diversa da quella in atto. La norma specifica, inoltre, che il mutamento della destinazione d'uso sussiste anche in assenza di opere edilizie ad esso funzionali.



DGR 378/2021

RAPPEL

In ogni caso, per qualunque tipo di intervento, compresa la manutenzione ordinaria, deve essere garantito il rispetto delle prescrizioni delle norme cogenti e prevalenti del PTP, degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004.



DGR 378/2021

DEFINIZIONI

MO - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono volti a mantenere in efficienza gli edifici attraverso opere consistenti nella riparazione, rifacimento, sostituzione di finiture o di elementi costitutivi dell'edificio, senza alterarne i caratteri originari. Consiste anche in interventi volti ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Tali interventi non comportano modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la costruzione di nuovi locali.

Possono rientrare nella manutenzione ordinaria un insieme di più interventi purché, se sommati, comunque non siano riconducibili ad un intervento sistematico di rinnovamento dell'unità immobiliare, poiché in questo caso si ricadrebbe in una tipologia di intervento di livello superiore.



DGR 378/2021

DEFINIZIONI

MS – MANUTENZIONE STRAORDINARIA - 1

La manutenzione straordinaria riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

Nel concetto di “rinnovare” rientra l'adeguamento dell'unità immobiliare ai requisiti igienico-sanitari di agibilità (altezza interna e superficie minima dei vani) e ai requisiti di accessibilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche, anche con inserimento di nuovi impianti di sollevamento esterni all'edificio. La categoria di intervento corrisponde al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.



DGR 378/2021

DEFINIZIONI

MS – MANUTENZIONE STRAORDINARIA – 2

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili classificati monumento, documento, edificio di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale.



DGR 378/2021

DEFINIZIONI

MS – MANUTENZIONE STRAORDINARIA – 3

Nella manutenzione straordinaria sono altresì ricompresi gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché la conseguente variazione del carico urbanistico e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, purché non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici. Si precisa che per tale tipologia di intervento è possibile trasformare la superficie accessoria in superficie utile nei limiti stabiliti dai PRG; essendo l'intervento soggetto a SCIA, non è oneroso.

Il mutamento della destinazione d'uso è invece ammesso contestualmente all'intervento di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari solo qualora non urbanisticamente rilevante.



DGR 378/2021

DEFINIZIONI

RIS - RISTRUTTURAZIONE – 1

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia anche le opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti nonché il ripristino di fabbricati diroccati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio esistente.



DGR 378/2021

DEFINIZIONI

RIS - RISTRUTTURAZIONE – 2

Conseguentemente, l'edificio ricostruito può essere diverso, sia come forma che come superficie, ma deve occupare almeno il 50% del sedime originario, intendendo per “sedime” la porzione di suolo occupata dalla superficie o area coperta dell'edificio come definita dalla DCR 517/XI/1999.

Il sedime dell'edificio può inoltre essere traslato, anche eccedendo il limite dell'occupazione del 50% del sedime originario, qualora l'intervento sia finalizzato all'adeguamento alle distanze minime tra gli edifici e dai confini nel caso di demolizione e ricostruzione, come desumibile dall'art. 88bis della l.r. 11/1998; nel caso in cui la traslazione vada oltre il limite richiesto per il rispetto delle distanze, l'intervento si configura come nuova costruzione. Quest'ultima limitazione non si applica nei casi di spostamento del sedime conseguenti alla delocalizzazione degli edifici in applicazione di norme speciali.



DGR 378/2021

DEFINIZIONI

RIS - RISTRUTTURAZIONE – 3

Al fine di assicurare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana, sono ricompresi nella definizione della presente tipologia:

- a) gli interventi di ampliamento planivolumetrico in misura non superiore al 20% del volume esistente, qualora previsti dal PRG;**
- b) la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, anche con l'ampliamento di cui alla lettera a), con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;**



DGR 378/2021

DEFINIZIONI

RIS - RISTRUTTURAZIONE – 4

- c) gli interventi di cui all'art. 2 della l.r. 24/2009, comprensivo dell'ulteriore bonus definito dall'art. 34, comma 8, della l.r. 13/2015, introdotto per incentivare il miglioramento energetico degli edifici;**
- d) gli interventi di cui all'art. 3 della l.r. 24/2009 con esclusione di quelli che prevedono uno spostamento del sedime eccedente l'occupazione del 50% di quello originario qualora non derivante dalla necessità di adeguare le distanze minime tra gli edifici;**
- e) il ripristino, anche con demolizione e ricostruzione, di fabbricati ruderi o diroccati, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.**



DGR 378/2021

DEFINIZIONI

RIS - RISTRUTTURAZIONE – 5

Gli interventi che eccedono le limitazioni precedentemente descritte ricadono nella tipologia della nuova costruzione. **Ricadono nella stessa tipologia di nuova costruzione anche quegli interventi che, sommando benefici volumetrici di diversa natura (l.r. 24/2009, ampliamenti volumetrici disciplinati dai PRG, residui di capacità edificatoria), comportano un ampliamento superiore al 35%.**

Nelle zone territoriali di tipo A è ammessa dall'art. 52, comma 2, lettera c) della l.r. 11/1998, nell'ambito della ristrutturazione edilizia la demolizione e ricostruzione di edifici non classificati monumento, documento e di pregio. Solo per gli edifici classificati nelle categorie E2 e E4 è inoltre consentito il cambiamento di sedime alle condizioni stabilite dall'art. 88bis.

La demolizione e ricostruzione di un edificio comprende anche la possibilità di una riduzione volumetrica, con conseguente perdita della quantità di volume eliminato eventualmente eccedente i limiti del piano regolatore comunale; nel caso di interventi in zona A, tale riduzione è ammessa solo per gli edifici classificati E2 e E4.



DGR 378/2021

NOVITA'

MANUFATTO TEMPORANEO

Si intende un'opera o un'infrastruttura destinate ad un uso precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, a prescindere dal fatto che si tratti anche o in alternativa di un manufatto smontabile e/o non infisso al suolo.

Non costituendo intervento edilizio, non rientrano in questa definizione gli allestimenti e le opere temporanei strettamente connessi ad eventi di pubblico spettacolo (fieristici, sportivi, ...) autorizzati con provvedimenti di polizia amministrativa; non rientrano altresì in questa definizione gli attendamenti occasionali e i campeggi mobili in tenda autorizzati ai sensi dell'art. 19 della l.r. 8/2002.



DGR 378/2021



EDILIZIA LIBERA



EDILIZIA LIBERA = INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

SENZA TITOLO ABILITATIVO O COMUNICAZIONE

**EDILIZIA
LIBERA**

Gli interventi di EDILIZIA LIBERA devono in ogni caso essere conformi alle prescrizioni delle norme cogenti e prevalenti del PTP, degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004.

DGR 378/2021



EDILIZIA LIBERA



Nella tabella delle tipologie di intervento, gli interventi di edilizia libera corrispondono agli interventi di MO.

ESEMPIO

1. COMPONENTI STRUTTURALI:

MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Strutture verticali e di fondazione	Riparazione puntuale di modeste porzioni delle sole strutture verticali, con stesso materiale, purché l'intervento non determini modificazioni al comportamento statico dell'elemento strutturale.
Strutture orizzontali (quali solai, balconi, ecc.)	Riparazione puntuale di modeste porzioni delle strutture, con stesso materiale, purché l'intervento non determini modificazioni al comportamento statico dell'elemento strutturale.
Controsoffitti strutturali	Riparazione.
Varchi e aperture su strutture portanti	Riparazione di porzioni degradate con stesso materiale di varchi e aperture esistenti, purché l'intervento non determini modificazioni al comportamento statico dell'elemento strutturale.



**RIFERIMENTI
NORMATIVI**

TUTTE LE NORME REGIONALI (LEGGI, DELIBERAZIONI, CIRCOLARI,...) RIGUARDANTI

L'EDILIZIA E L'URBANISTICA SONO REPERIBILE AL SEGUENTE LINK:

https://www.regione.vda.it/territorio/territorio/pianificazione_territoriale/

[Disciplina_normativa/default_i.aspx](https://www.regione.vda.it/territorio/territorio/pianificazione_territoriale/Disciplina_normativa/default_i.aspx)



