

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER IL CENTRO STORICO

### F.A.Q. (*Frequently Asked Questions*)

#### **1° QUESITO:**

E' possibile cambiare la destinazione d'uso di un deposito ubicato in centro storico per il quale è prevista come modalità d'intervento, "ristrutturazione/riqualificazione?"

Quali sono le destinazioni d'uso consentite?

E' consentita la sopraelevazione su detto manufatto?

#### **CHIARIMENTO 1° QUESITO:**

In riferimento alla richiesta presentata in data 07/02/08 ed acquisita in pari data al n°2059 del Protocollo Generale dell'Ente ed a riscontro del quesito in essa formulato di richiesta di chiarimenti circa:

1. la possibilità di cambiare la destinazione d'uso di un deposito per il quale è prevista quale modalità d'intervento "ristrutturazione/riqualificazione";
2. quali sono le destinazioni d'uso consentite;
3. la possibilità di sopraelevare su detto manufatto;

si chiarisce quanto segue.

Il Regolamento edilizio comunale vigente disciplina, all'art. 2, comma 2.33) dell'allegato D: *Pertinenze*, nel seguente modo:

1. *Si definisce pertinenza, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, "la cosa destinata in modo durevole a servizio a ad ornamento di un'altra cosa", nel senso che si definiscono opere pertinenziali i manufatti di carattere accessorio che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono destinati in modo durevole al servizio di edifici esistenti al fine di renderne più agevole o funzionale l'uso, e che presentino i seguenti requisiti:*

- a) *modesta dimensione planivolumetrica rispetto al manufatto principale;*
- b) *ubicazione nell'area di sedime del fabbricato principale;*
- c) *assenza di carico urbanistico;*
- d) *caratteristiche tipologiche che ne garantiscano il requisito di accessorietà;*
- e) *non suscettibilità di utilizzo separato ed indipendente;*
- f) *incapacità di produrre reddito proprio.*

*I requisiti di cui sopra devono essere coesistenti.... omissis ...*

3. *Non sono comunque pertinenze i manufatti che ai sensi delle presenti norme costituiscono superficie utile netta (SU), unità immobiliari autonome o che abbiano cubatura superiore al 20% del volume dell'edificio principale con un massimo di 300 mc..*

4. *... omissis ...*

5. *In ogni caso è fatto divieto, per gli immobili in ZTO B, d'intervenire con ampliamento in sopraelevazione su dette pertinenze.*

L'attuale Regolamento Edilizio comunale vigente, quindi prevede la possibilità del cambio di destinazione d'uso nell'ambito di quelle definite "pertinenze".

In particolare, poi, ricadendo il deposito di cui al quesito in zona territoriale omogenea A, la Norma Tecnica del Piano Urbanistico Attuativo per il centro storico, all'art. 11, "Destinazioni d'uso e mutamenti di destinazioni d'uso", comma 11, 13 e 14, riporta:

11. *Le Destinazioni d'uso edilizie delle seguenti categorie possono essere ubicate a tutti i livelli dell'edificio, fatta salva diversa indicazione da parte dei successivi articoli e nel rispetto delle normative nazionali vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche:*  
C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi;  
C/3 - laboratori per artigianato.

12. ... omissis...

13. *Sono consentite inoltre i seguenti cambi della destinazione d'uso: da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/2 (magazzini e locali di deposito) e C/3 (laboratori per arti e mestieri), e viceversa.*

14. *In alcuni casi, edifici costruiti con tipologia residenziale sono stati adibiti ad attività non residenziali: la loro riconversione (da non residenziale a tutti gli altri usi ammessi, in assenza di incremento di carico urbanistico), funzionale nel rispetto delle normativa d'intervento ammessa per l'edificio, è sempre ammessa.*

I comma sopra riportati ribadiscono l'impossibilità da Regolamento Edilizio comunale di effettuare un cambio di destinazione d'uso di una "pertinenza" con un'"attività principale": gli unici mutamenti ammessi sono quelli tra le destinazioni d'uso precisate "pertinenze".

Le norme del PUA introducono la possibilità di operare un cambio di destinazione d'uso da C/1 (negozi) a C/2 (depositi) a C/3 (laboratori) e viceversa, sempre a condizione che tale mutamento non generi incremento di carico urbanistico.

In particolare, il concetto di carico urbanistico deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento cosiddetto primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas) che deve essere proporzionato all'insediamento primario ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte. Quindi, il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio. Si tratta di un concetto non definito dalla vigente legislazione, ma che è in concreto preso in considerazione in vari standard urbanistici di cui al decreto ministeriale 1444/68 che richiedono:

a) l'inclusione, nella formazione degli strumenti urbanistici, di dotazioni minime di spazi pubblici per abitante a seconda delle varie zone;

b) nella sottoposizione a concessione e, quindi, a contributo sia di urbanizzazione che sul costo di produzione, delle superfici utili degli edifici, in quanto comportino la costituzione di nuovi vani capaci di produrre nuovo insediamento;

c) nel parallelo esonero da contributo di quelle opere che non comportano nuovo insediamento, come le opere di urbanizzazione o le opere soggette ad autorizzazione;

d) nell'esonero da ogni autorizzazione e perciò da ogni contributo per le opere interne (art. 26 legge 47/1985 e art. 4 comma 7 legge 493/93) che non comportano la creazione di nuove superfici utili, ferma restando la destinazione dell'immobile;

e) nell'esonero da sanzioni penali delle opere che non costituiscono nuovo o diverso carico urbanistico (art. 10 legge 47/1985 e art. 4 legge 493/93).

Qualora con l'intervento edilizio di cambio di destinazione d'uso si garantisca il bilanciamento del carico urbanistico, escludendone l'incremento, è comunque fatto divieto la "sopraelevazione" del manufatto preesistente nell'ambito di quelli ammessi per la modalità d'intervento di "riqualificazione/ristrutturazione/nuova costruzione.