



COMUNE DI SAN DONACI

PROVINCIA DI BRINDISI

Piazza Pompilio Faggiano – 72025 San Donaci (BR)

<http://www.sandonaci.net>

Tel. 0831.631205

pec: info@pec.sandonaci.net

L.R. 36/2023 modificata dalla L.R. 13/2024 (Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 co.1 lett. d) del D.P.R. 06/06/2001 n.380).

Individuazione ambiti d'intervento ex art.4.

Specificazioni su deroghe, monetizzazione aree a standard e parcheggi privati ex art.3.

Variante al Piano Regolatore Generale ex art.12 co.3 L.R. 20/2001.

ALLEGATO A

Delibera G.C. n. ____ del 31/07/2025

DEFINIZIONI

- a) **Edificio:** per edificio si intende l'insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità dalle fondamenta alla copertura un organismo edilizio funzionalmente autonomo, isolato o collegato ad altri edifici adiacenti e con almeno un accesso sulla strada pubblica o privata, composto da una o più unità immobiliari funzionalmente e fisicamente connesse tra loro mediante parti comuni, indipendentemente dal regime delle proprietà; si precisa, ai fini dell'applicazione della legge in argomento, che gli interventi di cui all'art. 2 devono interessare l'edificio, ossia un corpo di fabbrica considerato nella sua interezza e non porzioni di esso; in particolare l'intervento di demolizione e ricostruzione deve sempre interessare l'intero edificio, ossia consistere nella integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, con l'effetto che il fabbricato originario risulti integralmente sostituito dal nuovo corpo di fabbrica; corpi di fabbrica distaccati inoltre sono sempre da considerarsi singoli edifici.
- Ove l'edificio ricada in parte in zone o ambiti territoriali oggetto di esclusione o limitazione ed in prevalenza (per più del 50%) in zone o ambiti territoriali ove sono consentiti gli interventi di cui all'art. 2 della legge, è possibile realizzare l'intervento su parte del lotto di pertinenza ricadente al di fuori delle predette zone oggetto di esclusione o limitazione;
- b) **Edificio residenziale:** per edifici residenziali si intendono gli immobili comprendenti una o più unità immobiliari destinate alla "residenza" ed a "usi strettamente connessi con le residenze", ai sensi del terzo comma dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 del Ministro dei lavori pubblici.
- Nelle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc.) sono ricompresi pure gli esercizi di vicinato di cui all'articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 10 aprile 2015, n. 24 (Codice del commercio), nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443 (Legge quadro per l'artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.
- c) **Edificio esistente:** quello per il quale sia stato eseguito il rustico e completata la copertura;
- d) **Volumentria complessiva esistente:** Ai fini del calcolo degli incentivi volumetrici, si computano i volumi per i quali sia riconosciuto lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001 **alla**

data di entrata in vigore della Legge 36/2023 (21/12/2023). Per immobili in corso di realizzazione o ultimati dopo il 21/12/2023, ai fini dell'eventuale applicazione della Legge, il tecnico abilitato deve asseverare la volumetria esistente a tale data mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico riportante data certa e/o altri idonei documenti probanti. Sono esclusi dall'applicazione della legge gli edifici illegittimamente realizzati, anche parzialmente, ad eccezione di quelli per i quali è rilasciato titolo edilizio in sanatoria, prima della presentazione dell'istanza di ristrutturazione ex L.36/2023, fermo restando il calcolo degli incentivi secondo quanto specificato al primo capoverso. Il calcolo delle volumetrie è effettuato sulla base di quanto risultante dai titoli edilizi, anche rilasciati in sanatoria ordinaria o straordinaria, del fabbricato oggetto d'intervento. In mancanza, va calcolata secondo le definizioni uniformi di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato con deliberazione della Giunta Regionale 21 dicembre 2017 n. 2250 e Regolamento Edilizio Comunale del PRG, ove non superato. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione produttiva ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della L.R. aventi altezze interpiano superiori a 3,50 metri, il volume di riferimento per la determinazione dei bonus è ottenuto moltiplicando la superficie lorda di pavimento per un'altezza utile virtuale pari a 3,50 metri.

Ove l'edificio ricada in parte in zone o ambiti territoriali oggetto di esclusione o limitazione ed in prevalenza (per più del 50%) in zone o ambiti territoriali ove sono consentiti gli interventi di cui all'art. 2 della legge, la Volumetria complessiva esistente da considerare dovrà essere solo ed esclusivamente quella prodotta dalla parte ricadente nella zona o ambito territoriale ove gli interventi sono consentiti;

- e) **Volumetria di progetto:** si intende la volumetria derivante dagli incentivi volumetrici di cui all'art.2 della L.R. 36/2023. La volumetria di progetto va calcolata secondo le definizioni uniformi di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio tipo (RET) approvato con deliberazione della Giunta Regionale 21 dicembre 2017 n. 2250 e Regolamento Edilizio Comunale del PRG, ove non superato, nonché dell'art.11 della L.R. n.13/2008 e della L.R. n. 26/2009.

Per volumetria in ampliamento si intende anche la trasformazione di tettoie, pergolati, porticati, volumi tecnici, etc. (legittimi o legittimati alla data del 21/12/2023) in superficie utile e volumi.

- f) **Volumetria complessiva risultante a seguito dell'intervento:** si intende la somma della volumetria complessiva esistente e della volumetria di progetto.
- g) **Destinazione d'uso:** le destinazioni d'uso degli edifici, ai fini dell'applicabilità della L.R. 36/2023, si distinguono in:
- **Residenziale** ("residenza pura" e "usi strettamente connessi alla residenza", secondo quanto già indicato alla lettera b));
 - **Non Residenziale** (produttiva industriale-artigianale, direzionale, commerciale, turistico-ricettiva, rurale produttiva) La destinazione d'uso di un edificio o di una singola unità immobiliare è quella stabilita dalla superficie prevalente risultante dalla documentazione di cui all'art. 9-bis co.1-bis del DPR 380/2001;
- h) **Edifici in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi** (a destinazione residenziale e non residenziale): quelli realizzati con struttura portante in muratura di materiali diversi dalla pietra e dal tufo (poroton, blocchi di laterizio, blocchi cementizi, legno, acciaio, ecc.) e/o in calcestruzzo armato con copertura a solaio piano o inclinato in latero-cemento;
- i) **Edifici non in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi** (a destinazione residenziale e non residenziale): quelli realizzati in struttura portante in muratura di pietra locale o in tufo, con coperture sia piane che voltate ed aventi in facciata lesene e/o elementi decorativi propri dell'architettura e della tradizione locale ed agraria;
- j) **Edifici misti, parzialmente in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi** (a destinazione residenziale e non residenziale): quelli composti da fabbricati realizzati in struttura portante in muratura di pietra locale o in tufo, con coperture sia piane che voltate ed aventi in facciata lesene e/o elementi decorativi propri dell'architettura e della tradizione locale ed agraria, successivamente ampliati mediante corpi di fabbrica realizzati con struttura portante in muratura di materiali diversi dalla pietra e dal tufo (poroton, blocchi di laterizio, blocchi cementizi, legno, acciaio, ecc.) e/o in calcestruzzo armato con copertura a solaio piano/inclinato in latero-cemento;

- k) **Altezza massima:** gli ampliamenti in sopraelevazione sono consentiti al massimo per un piano, con altezza lorda non superiore a 3,30 mt, e comunque entro l'altezza massima consentita per le varie zone omogenee dal PRG; in nessun caso l'edificio sopraelevato può superare l'altezza media degli eventuali fabbricati tra i quali è intercluso;
- l) **Area di pertinenza** (o lotto di pertinenza): Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere attuati nel rispetto dell'art. 2 bis co.1 ter e dell'art. 3 del DPR 380/2001. La diversa sistemazione piano volumetrica all'interno dell'area di pertinenza deve essere orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art.3 co.3 della L.R. 36/2023. L'area di pertinenza, normalmente, è quella parte di superficie fondiaria asservita all'edificio come risultante dal provvedimento in base al quale esso è stato legittimamente realizzato o legittimato. In mancanza di individuazione, l'area di pertinenza è quella "graffata" al fabbricato (ciò significa che in Catasto vi è un unico mappale, il cui numero individua sia l'area di sedime della costruzione che l'area scoperta). La graffatura è la manifestazione cartografica del rapporto pertinenziale ma non ne è invece un presupposto: pertanto potrebbe verificarsi il caso di un'area che ha comunque le caratteristiche della pertinenza di un fabbricato (per il ricorrere dei presupposti oggettivo e soggettivo di cui all'articolo 817 del Codice Civile), indipendentemente dal fatto che si tratti di un'area "rimasta" al Catasto Terreni oppure passata al Catasto Fabbricati: la destinazione di un bene a servizio od ornamento di un altro bene dipende infatti da un fattore oggettivo (l'obiettivo carattere strumentale di un bene rispetto all'altro) e da un fattore soggettivo (la volontà del titolare dei beni in questioni di "asservire" l'uno all'altro), che sono da valutare caso per caso, sulla scorta di relazione asseverata del tecnico abilitato. Comunque, l'intervento di demo-ricostruzione di cui all'art. 2 co.1 lett. b) della L.R. n. 36/2023, seppur possibile su diverso sedime, in conformità a recente orientamento giurisprudenziale, non dovrà mai comportare la traslazione dell'edificio ricostruito su un'area completamente diversa da quella in cui insisteva l'immobile demolito.
- m) **Distanza dalla strada:** nel rispetto dei minimi stabiliti dalle NTA di zona del PRG, in relazione alla classificazione della strada, dal Regolamento di attuazione del codice della strada D.P.R. 495/92 e, per quanto applicabile, dal D.M. 1404/68. La suddetta distanza minima deve essere rispettata per gli ampliamenti fronteggianti le strade e per le demolizioni integrali, ove possibile la modifica della localizzazione del fabbricato preesistente all'interno del lotto pertinenziale; per gli ampliamenti in sopraelevazione è possibile rispettare gli allineamenti dell'edificio preesistente.
- n) **Distanza minima dai confini di proprietà:** 5 mt o sul confine, oppure a distanza inferiore di 5 mt solo a condizione che esista un accordo scritto tra i proprietari confinanti, impegnativo per sé ed i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trasciversi nei pubblici registri immobiliari, e comunque nel rispetto del Codice Civile e delle altre norme che regolano le distanze tra le costruzioni;