





30 per cento nel caso in cui siano previsti interventi di riqualificazione estesi all'intero edificio tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione maggiore del 25 per cento del fabbisogno di energia primaria, oppure si dimostri che l'immobile rispetti i parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni e si consegua il miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili. La presenza di tali requisiti e delle relative tecnologie impiantistiche e costruttive è dichiarata nella documentazione allegata alla denuncia di inizio attività. Successivamente il direttore dei lavori produce, in allegato alla comunicazione di fine lavori, tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere, con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2009.

3. Per gli incrementi di cui al comma 1 deve essere rispettata la condizione che l'incremento volumetrico sia prioritariamente destinato a servizi turistici dell'attività aziendale senza aumento del numero di posti letto e che venga sempre realizzato in arretramento rispetto all'edificio preesistente e non verso il mare; per gli incrementi volumetrici di cui al comma 2 deve essere rispettata la condizione che essi siano destinati per almeno il 50 per cento a servizi turistici dell'attività aziendale. Negli immobili a prevalente destinazione turistico-ricettiva con un numero di camere non superiore a 7, per le volumetrie legittimamente esistenti alla data del 31 marzo 2009 aventi destinazione residenziale o commerciale è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso che consenta l'incremento delle superfici dedicate all'attività turistico-ricettiva in misura non superiore al 30 per cento.

#### Art. 5

##### Interventi di demolizione e ricostruzione

1. La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio ad uso residenziale e di quello destinato a servizi connessi alla residenza, turistico-ricettivo e produttivo esistente mediante interventi di sostituzione edilizia delle costruzioni ultimate entro il 31 dicembre 1989, che necessitano di essere adeguate in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale ed a quelli necessari a garantire l'accessibilità dell'edificio alle persone disabili.

2. Per gli interventi di cui al comma 1, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici e dalle vigenti disposizioni normative regionali, è consentito un incremento volumetrico del 30 per cento in caso di integrale demolizione e ricostruzione degli edifici ad uso residenziale e di quelli destinati a servizi connessi alla residenza, di quelli destinati ad attività turistico-ricettive o produttive, a condizione che nella ricostruzione venga migliorata la qualità architettonica e tecnologica complessiva e l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto del decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni. L'incremento

volumetrico può arrivare fino ad un massimo del 35 per cento nel caso in cui siano previsti interventi tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione pari almeno al 10 per cento rispetto agli indici previsti dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nel caso di immobili insistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ed in aree di particolare valore paesaggistico o in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto è consentita, previa approvazione da parte del consiglio comunale e stipula di apposita convenzione, l'integrale demolizione degli stessi ed il trasferimento della volumetria preesistente in altra area situata oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori con destinazione urbanistica compatibile, a condizione che il lotto originario sia ceduto gratuitamente al comune per destinarlo a finalità pubbliche. In tale ipotesi è concesso un incremento volumetrico del 40 per cento in caso di riduzione di almeno il 15 per cento dell'indice di prestazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, e un incremento volumetrico del 45 per cento nell'ipotesi di riduzione dell'indice di prestazione energetica di almeno il 20 per cento. La deliberazione del consiglio comunale può prevedere una deroga esclusivamente all'indice di edificabilità e all'altezza, che non può comunque essere maggiore di un piano rispetto agli edifici circostanti ed a condizione che la soluzione progettuale si armonizzi con il contesto paesaggistico in cui è inserito l'intervento.

4. I requisiti di cui ai commi 1, 2, 3 e 5 sono dichiarati nel progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia e successivamente attestati dal direttore dei lavori che produce, in allegato alla comunicazione di fine lavori, le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2009.

5. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici ubicati nelle zone extraurbane ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ad eccezione della demolizione dei volumi incongrui e del loro trasferimento, con il relativo incremento volumetrico, oltre la fascia suddetta in aree extraurbane con destinazione urbanistica compatibile.

6. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici compresi nella zona urbanistica omogenea A, come individuata negli strumenti urbanistici comunali, ad eccezione di quelli aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto e fermo restando che gli stessi devono risultare ultimati alla data del 31 dicembre 1989.

#### Art. 6

##### Interventi sul patrimonio edilizio pubblico

1. Al fine di agevolare la riqualificazione del patri-









