

L.R. 14/2009 - "PIANO CASA" REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE

ART. 1 – FINALITA' DEL REGOLAMENTO

La finalità del presente Regolamento è la definizione, ai sensi dell'art. 6 comma 2, della L.R. 14/2009, di ulteriori limitazioni e modalità di applicazione della L.R. 14/2009 "Piano Casa" come integrata dall'art. 3 L.R. 7 Ottobre 2009 n. 18 e nel puntuale rispetto dei contenuti della delibera di Consiglio Comunale n. 42/2009.

ART. 2 – DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si definisce:

"Piano Casa": si intende per "Piano Casa" la L.R. n. 14/2009 del 30/07/2009, come integrata dall'art. 3 della L.R. 07/10/2009, "P.R. G": Piano Regolatore Generale comprensivo delle varianti parziali approvate.

"Piano Urbanistico Esecutivo" (P . U . E.): i piani di cui all 'art. 16 della L.R. n. 20 del 27/07/2001

"Maglia urbanistica": insieme di edifici racchiusi nel minor perimetro formato da strade pubbliche .

"Edifici residenziali": gli edifici destinati a residenza e sono assimilate alla residenza gli accessori come ripostigli garage cantine ecc.

"Edifici adibiti ad uso diverso" : gli edifici non ricadenti nella definizione precedente.

"Volume esistente": il volume edilizio legittimamente realizzato o legalmente legittimato alla data del 03/08/2009 (data di pubblicazione sul BUR della L.R. 14/09) in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza, calcolato in conformità delle norme di P.R.G. vigente.

"Superficie coperta esistente": la superficie coperta legittimamente realizzata o legalmente autorizzata alla data del 03/08/2009 , in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza, calcolata secondo le norme di P.R.G. vigente.

"Superficie utile lorda esistente": la Superficie Utile Lorda legittimamente realizzata o legalmente autorizzata alla data del 03/08/2009 in relazione alla destinazione d' uso urbanistica vincolata con le modalità definite dagli strumenti urbanistici in vigore alla data di presentazione della D.I.A o della richiesta del Permesso a Costruire. La superficie nobile lorda si misura in metri quadrati ed è la somma delle superfici lorde comprese entro il perimetro esterno della muratura di tutti i livelli fuori terra degli edifici, qualunque sia le loro destinazioni d' uso.

"Zona territoriale propria": zona territoriale omogenea del PRG vigente di cui al D.M. 1444/68, nella quale è ammessa o compatibile la destinazione d'uso degli edifici oggetto di intervento.

"Edificio esistente" : ai fini dell'applicazione del Piano Casa si considera edificio esistente il manufatto anche privo di agibilità che alla data del 03/08/2009 sia caratterizzato perlomeno dalla presenza della struttura portante e dalla copertura. Gli ampliamenti dell'art. 3 del Piano Casa si applicano anche a quei edifici che non sono ancora stati realizzati, ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31/03/2009. Gli ampliamenti dell'art. 3 del Piano Casa si applicano anche agli edifici che siano stati demoliti o siano in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo ed alla data del 03/08/2009 non sia già avvenuta la ricostruzione.

"Ristrutturazione Edilizia": Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume e all'interno della sagoma del fabbricato precedente.

Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione per la parte in cui mantengono volumi e sagoma del volume esistente di cui rispettano le prescrizioni in materia di indici di edificabilità ed ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che è soggetta alle norme di legge vigenti per i nuovi edifici.

Per le parti dell'edificio, non rispettanti le norme vigenti, l'eventuale ricostruzione delle stesse deve riproporre sporti e vedute con dimensione e posizione analoghe alla parte demolita.

Volume, altezza e superficie coperta: per le modalità di calcolo e definizioni si rimanda a quanto previsto dalle Norme Tecniche e Regolamento Edilizio vigenti.

“Corpo edilizio già esistente“: corpo edilizio legittimamente realizzato legalmente legittimato, che abbia almeno un punto di contatto fisico tra le murature dei solidi costituenti l'edificio di riferimento o quello oggetto di intervento.

“Corpo edilizio separato“: costruzione autonoma che preesista o venga realizzata nell'area di pertinenza dell'edificio principale.

ART. 3 - DISPOSIZIONI E LIMITAZIONI SUGLI AMPLIAMENTI

L'ampliamento definito dall'art. 3, del Piano Casa, si considera realizzato in contiguità fisica qualora venga effettuato lungo vettori orizzontali o verticali che mantengono almeno un punto di contatto tra i solidi costituenti l'edificio esistente e quello di progetto.

Gli interventi ai sensi dell'art. 3 e 4 (L.R. 14/2009) dovranno rispettare le “Distanze dal ciglio stradale” previste dalle Norme di attuazione del PRG vigente; l'ampliamento all'interno delle fasce di rispetto della Strada Provinciale, è subordinato al parere dell'Ente Proprietario

Gli interventi ai sensi dell'art. 3 e 4 (L.R. 14/2009) previsto nelle ZTO F dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 14/2009 e s.m.i.. L'ampliamento ai sensi dell'art. 3 (L.R. 14/2009) potrà sempre adeguarsi a quanto previsto dalle Norme Tecniche vigenti in ordine a “numero massimo dei piani abitabili” e “altezza massima dei fabbricati”.

L'ampliamento ai sensi dell'art. 3 (L.R. 14/2009) potrà prevedere un piano abitabile in più di quanto indicato sulle Norme di Zona di P.R.G. vigente purchè l'altezza complessiva sia non superiore a quella maxima presente nella maglia urbanistica in cui trovasi il fabbricato oggetto d'ampliamento.

L'ampliamento definito dall'art. 3 del Piano Casa, va calcolato sull'edificio esistente a cui può essere aggiunta l'eventuale capacità insediativa residua del lotto.

L'ampliamento deve sempre rispettare i requisiti edilizi ed igienici di legge.

ART. 4 - MODALITÀ DI AMPLIAMENTO

L'ampliamento ai sensi dell'art. 3 (L.R. 14/2009) che determina un aumento delle unità abitative dovrà garantire il rispetto dei dettami della L. 122/89 anche per l'esistente, inoltre dovrà prevedere il rispetto di quanto previsto dai “REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI” del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene Comunale.

Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20%, qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile.

L'ampliamento dovrà utilizzare gli eventuali annessi presenti nell'aggregato non utilizzati, salvo diversa attestazione I.R.A.. “In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento del 20% può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, purchè nel rispetto delle norme del codice civile e del regolamento condominiale: tali opere, infatti, non devono ledere i diritti degli altri condomini o creare problemi di tipo strutturale o estetico.

Il progetto di ampliamento dovrà tendere a non alterare significativamente l'intero complesso edilizio, ma deve essere realizzato avendo cura di conservare l'armonia architettonica e formale.

Gli interventi ricadenti all'interno delle ZTO del P.R.G., di cui alla delibera di C.C. n. 42 del 23/11/2009, al fine di perseguire una qualità ed armonia architettonica integrata nel paesaggio, dovranno rispettare quanto previsto dal Capo VIII delle Norme Particolari di indirizzo Paesaggistico per l'Arredo Urbano e per gli interventi edilizi approvati con delibera C.C. n. 20 del 26/04/2004.

Art. 5 - INTERVENTI PER FAVORIRE IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici destinati a residenza almeno in misura pari al 75% della volumetria complessiva, con realizzazione di un aumento di volumetria sino

al 35% di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della L.R. 30/07/2009 n. 14.

Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici così come derogate dalla delibera di C.C. n. 42/2009. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal D.M. lavori pubblici 1444/1968.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione che prevedano aumenti fino al 35 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali, purché situati in zone omogenee del P.R.G., ad esclusione delle zone A, e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n.13 "Norme per l'abitare sostenibile". A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 dello strumento di valutazione previsto dalla L.R. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'art. 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di abitabilità.

L'applicazione dell'intervento di cui ai commi 1 e 2 è subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico previste dal regolamento comunale vigente e dalle norme particolari di indirizzo paesaggistico per l'arredo urbano e per gli interventi edilizi approvate con delibera C.C. del 26/04/2004.

È consentita la deroga in materia di altezza degli edifici limitatamente a un piano avente altezza massima di m 3.00 purché l'altezza massima complessiva dell'edificio ricostruito non superi quella massima presente nella maglia urbanistica comprendente l'edificio oggetto dell'intervento, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto degli artt. 8 e 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444.

Agli interventi di ricostruzione si applicano le norme previste dal D.M. 14 giugno 1989 , n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

Gli immobili interessati dagli interventi del presente articolo devono risultare, alla data del 31/03/2009, regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio ai sensi del Testo Unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con R.D. 08/10/1931 n. 1572; per gli edifici che devono essere accatastati devono risultare già presentate, alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 14/2009, idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o la variazione catastale. Un tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente, ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. B), della L.R 14/2009, con una perizia giurata corredata necessariamente di idonea e completa documentazione fotografica .

Il calcolo del bonus costruttivo viene effettuato secondo il Sistema di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici in attuazione della L.R. 10/06/2008 n. 13, "Norme per l'abitare sostenibile", approvato con Delibera della G.R. n. 1471 del 04 Agosto 2009.

La mancata realizzazione degli interventi concorrenti alla formazione del presente bonus, comporta l'applicazione degli artt. 34 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue successive modificazioni.

3. La percentuale del 35 per cento può essere elevata al 45 per cento nei casi di cui all'art. 7 bis della L.R. 14/2009 .

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso che gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, all'entrata in vigore della L.R. 14/2009, non sia già avvenuta la ricostruzione.

Il termine "avvenuta ricostruzione" va ricondotto alla definizione di "edificio esistente" di cui all'art. 2 del presente regolamento.

ART. 6 AMBITI DI APPLICAZIONE

Gli interventi previsti dagli articoli 4 e 5 non trovano applicazione per gli edifici:

a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e

rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da asservire ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765"; Si considerano centri storici quelle porzioni di territorio che risultino propriamente classificate "centro storico" o "Z.T.O. A" dallo strumento urbanistico generale vigente.

b) vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni; l'esclusione non opera per i beni paesaggistici di cui alla terza parte del D.Lgs 42/2004, per i quali comunque necessita l'autorizzazione paesaggistica.

c) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 3 e 4; Rientrano tra le specifiche forme di tutela anche i cd. "gradi di protezione" imposti dagli strumenti urbanistici su edifici di pregio architettonico o di valore storico - testimoniale. In questo caso qualora la forma di tutela non impedisca completamente gli interventi indicati dalla norma straordinaria, è possibile l'utilizzo parziale della deroga compatibilmente con i limiti più restrittivi eventualmente vigenti.

d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo; Al fine di non aggravare il costo di eventuali azioni espropriative in caso di intervento pubblico sono esclusi dall'applicazione degli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della LR 14/09 i fabbricati soggetti a vincolo preordinato all'esproprio.

ART.7 - VERIFICA PER L'ADEGUAMENTO DEL MAGGIOR CARICO URBANISTICO

Ad eccezione degli interventi relativi alla prima casa di abitazione, la presentazione della DIA per la realizzazione degli interventi è subordinata all'accertamento da parte del progettista asseverante dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero, alla previsione progettuale del loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti.

Si applicano, in materia di determinazione degli standard le vigenti norme urbanistiche.

Le opere di urbanizzazione primaria la cui esistenza, sufficienza o necessità di adeguamento devono essere documentate dal professionista abilitato in sede di progettazione dell'intervento, sono le seguenti:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas o che comunque possano approvvigionarsi di tali servizi;
- f) pubblica illuminazione e/o ad uso privato;
- g) spazi di verde attrezzato.

Qualora le opere di cui al precedente comma 3, lett. b) e g) e le relative aree di sedime non possano essere realizzate:

- a) per impedimenti fisici o giuridici;
- b) nel caso in cui il comune sulla base di criteri definiti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, non ritenga opportuna, in base a valutazioni tecniche, dimensionali, geometriche o localizzative, la loro realizzazione e cessione gratuita unitamente all'area di sedime.

ART. 8 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione derivanti dall'applicazione del "Piano Casa" devono rispettare le caratteristiche costruttive e tipologiche previste dallo strumento urbanistico vigente secondo la collocazione nelle Zone Territoriali Omogenee.

Le tettoie e pensiline sono finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici con un limite di 6Kwp. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del D.M. 19/02/07. Gli eventuali serbatoi di impianti solari termici dovranno essere posti non in vista al fine di preservare la qualità del paesaggio e della tipicità dell'architettura del territorio.

ART. 9 – ONERI ED INCENTIVI

Per gli interventi ai sensi dell'art. 3 e 4 della medesima legge, il contributo di costruzione: è ridotto del 30% nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima casa d'abitazione; L'utilizzo, in atto o in progetto, di fonti di energia rinnovabile, con potenza uguale o superiore a 3 Kwh deve essere dimostrata attraverso la presentazione di un progetto, a firma di tecnico abilitato, all'atto della presentazione dell' istanza edilizia.

All'atto della presentazione dell'abitabilità/agibilità si dovrà presentare inoltre la certificazione di conformità degli impianti a firma di un tecnico abilitato, esecutore degli impianti e proprietario.

ART. 10 – RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI

Il presente regolamento, nelle materie disciplinate dal “Piano Casa” costituisce disciplina speciale rispetto alle previsioni del Regolamento edilizio e delle Norme Tecniche di PRG. In caso di sovrapposizione, sul medesimo immobile, di più cause di esclusione, limitazione o condizione, si applica sempre prioritariamente nell'ordine, quelle di esclusione, limitazione o condizione ed ogni caso, a priorità di ordine, quella più restrittiva.

Nel caso di entrata in vigore nel biennio di validità del “Piano Casa” di varianti o nuovi atti di pianificazione comunale, i richiami od i riferimenti contenuti nel presente regolamento sono automaticamente sostituiti dalle nuove previsioni senza necessità di nuovi atti.

E' facoltà dell'Amministrazione nel biennio di valenza del “Piano Casa” integrare le presenti norme con apposita e motivata Delibera Comunale.

ART. 11 – ELENCO DEGLI AMPLIAMENTI AUTORIZZATI

Il Responsabile dell'Area Tecnica provvede ad istituire ed aggiornare l'elenco informatico degli ampliamenti autorizzati (compresi quelli conseguenti all'approvazione di un PUE) ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 14/2009, al fine di rendere possibile l'effettuazione di statistiche sul numero, qualità, entità e localizzazione degli interventi edilizi autorizzati in base alle predetta legge regionale.

Indice

ART. 1 - FINALITA' DEL REGOLAMENTO

ART. 2 – DEFINIZIONI

ART. 3 - DISPOSIZIONI E LIMITAZIONI SUGLI AMPLIAMENTI

ART. 4 - MODALITÀ DI AMPLIAMENTO

ART. 5 - INTERVENTI PER FAVORIRE IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIOESISTENTE

ART. 6 - AMBITI DI APPLICAZIONE

ART. 7 - VERIFICA PER L'ADEGUAMENTO DEL MAGGIOR CARICO URBANISTICO

ART. 8 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI INTERVENTI

ART. 9 – ONERI ED INCENTIVI

ART.10 – RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI

ART.11 – ELENCO DEGLI AMPLIAMENTI AUTORIZZATI

PIANO CASA - REGOLAMENTO