

MODALITA' APPLICATIVE DEL PIANO CASA

LR 14/09 E LR 13/11

DI COMPETENZA COMUNALE

Fermo restando quanto già previsto dalla LR 14/09 e LR 13/11 per gli interventi sulla prima casa di abitazione e quelli relativi alle tettoie per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici, nonché le limitazioni applicative e in particolare l'art. 9 commi 1 esclusa la lett. a) le cui modalità sono di seguito indicate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma 5 della LR 14/09, si dispone quanto segue.

Centro Storico: per la sola destinazione d'uso dei fabbricati/unità immobiliari adibiti a residenza (prima casa e non),

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 lett. a) come modificato dalla legge LR 13/2011, è consentito l'ampliamento di cui all'art. 2 della legge medesima entro il limite massimo cumulativo del 20%, unicamente per l'adeguamento igienico sanitario dei locali e/o per l'utilizzo dei sottotetti (comma 3), semprechè l'intervento non riguardi: edifici vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/39), edifici esistenti al catasto napoleonico, quelli con scheda B e quelli ubicati in ambito soggetto a piano attuativo e di recupero. Al fine del calcolo del volume complessivo delle unità immobiliari di riferimento, su cui applicare la percentuale di possibile ampliamento, verranno conteggiati i volumi edilizi degli edifici non soggetti ai predetti vincoli.

Come disposto dalla LR 13/2011, restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del DM n. 1444/68 e successive modificazioni, ovvero nelle zone A l'altezza massima dell'edificio non può superare quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Per gli edifici inseriti nei piani di recupero del centro storico, di cui all'art. 58 delle NTA del PRG., il Comune si riserva di valutare l'applicazione del piano casa in sede di presentazione del PUA, entro il termine di validità della legge.

Si precisa che il Centro Storico è quello perimetrato nella cartografie vigenti del PRG 1:5.000 con tratto continuo grigio; tale ambito è stato individuato ai sensi della LR 80/80;

Per le destinazioni d'uso diverse dalla prima casa di abitazione si recepiscono le indicazioni di cui alla LR 14/09 e LR 13/11 e relative deliberazioni regionali, con i seguenti limiti e modalità applicative.

a) Nei lotti fondiari edificati il cui indice risulti superiore a 3 mc/mq, ZTO D4, premesso che ai sensi dell'art. 41-quinques della L 1150/42 è necessaria l'approvazione di un piano particolareggiato, è consentita l'applicazione degli artt. 2 e 3, con i seguenti limiti e modalità operative:

- massima percentuale di ampliamento 20 %;
- massimo un ulteriore piano e limite di 16 m di altezza;
- avere particolare cura all'aspetto compositivo architettonico dell'intervento, in ragione del fatto che in questi ambiti l'edificato raggiunge valori consistenti;
- venga idoneamente dimostrato, già con la presentazione della DIA, il rispetto delle condizioni di sicurezza e di stabilità della costruzione nel suo complesso;

- verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero dell'eventuale necessità di adeguamento, in funzione del carico urbanistico.
- b) Nelle ZTO E, visto anche l'art. 5 della L.R. 30/2010, in considerazione dell'eccezionalità della norma del Piano Casa, l'applicazione è consentita anche in assenza dei requisiti per le nuove costruzioni di cui all'art. 44 e segg. della LR 11/2004. Restano valide le disposizioni specifiche di PRG di sottozona in merito alla frazionabilità del fabbricato al più in due unità immobiliari, ai criteri della tipologia edilizia delle zone rurali, al decoro nell'edificazione e alle modalità costruttive nelle fasce di rispetto stradale e zone umide.

Interventi di ricomposizione volumetrica – art. 3 legge Piano Casa

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3.3 di ricomposizione volumetrica, con forme architettoniche diverse da quelle esistenti, con modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari, previa demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 50%, del volume/superficie coperta demolito del fabbricato realizzato anteriormente al 1989.

Tali interventi sono consentiti nel rispetto delle disposizioni relative all'edilizia sostenibile (LR 04/07) attraverso la redazione del Piano Urbanistico Attuativo, come previsto dal REC, quindi con la riorganizzazione infrastrutturale dell'ambito, con la verifica delle necessarie opere di urbanizzazione e delle aree per servizi, in rapporto alla capacità edificatoria.

Al fine di procedere a tale possibilità di intervento dovranno essere rispettati le modalità ed i criteri di sostenibilità edilizia richiamati nella DGRV n. 2499 del 04/08/2009, in particolare gli ampliamenti saranno consentiti secondo quanto riportato nel grafico della DGRV con linea "*edilizia sostenibile con planivolumetrico*".

Le schede dimostranti i criteri di sostenibilità dovranno essere presentate già con l'istanza relativa al piano urbanistico e dovranno essere sottoscritte dal tecnico abilitato, tali schede andranno confermate all'atto dell'istanza edilizia. Alla fine dell'intervento il progettista e il direttore dei lavori dovranno asseverare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità che hanno consentito la deroga.

Disposizioni generali

- Gli interventi sono subordinati alle modalità di intervento e alle destinazioni d'uso della ZTO o del PUA relativi all'ambito, nonché all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e al loro adeguamento in funzione del maggior carico urbanistico dovuto all'ampliamento. Pertanto tale analisi, e il relativo adeguamento, va esplicitamente previsto nella relazione tecnica e negli elaborati dell'istanza edilizia.
- Nell'intervento presentato devono essere verificate le disposizioni statali e quelle da regolamento edilizio, attuative di disposizioni nazionali. La distanza da confine va rispettata in funzione della distanza tra fabbricati, mantenendo comunque la distanza stabilita dal Codice Civile. Con la presentazione della DIA Piano Casa, in deroga alla distanza da confine da REC, il proprietario assume la consapevolezza di incorrere in eventuali azioni civilistiche di terzi.
- Sono consentiti innalzamenti e sopraelevazioni nel limite di un ulteriore piano rispetto all'esistente e con il limite massimo di 3,50 metri oltre l'altezza prevista dalle disposizioni di zona urbanistica, con la specifica di cui al punto a) che precede per lotti con indice fondiario superiore a 3 mc/mq. Non sono consentiti, sopra a tale innalzamento, altri vani accessori e/o soffitte accessibili anche solo con botola (ancorché non computati nel volume ai sensi del PRG);
- Al fine di favorire l'integrazione architettonica, compositiva e formale degli interventi ammessi dalla legge, avente tra l'altro la finalità di migliorare la qualità abitativa in generale, per gli

edifici costituiti da più unità immobiliari (es. condomini, case a schiera anche bifamiliari, ...) nei casi di richiesta di ampliamenti che portino ad una sostanziale diversa composizione architettonica del fabbricato nel suo insieme, deve essere preventivamente presentato un progetto unitario/piano guida avente particolare cura all'aspetto compositivo e di decoro. Il progetto andrà sottoscritto da tutti i titolari delle unità componenti l'edificio, anche quelli delle unità non direttamente interessate all'intervento, ovvero dall'assemblea condominiale. La denuncia di inizio attività dovrà richiamare il progetto unitario e conformarsi allo stesso;

- Particolare attenzione deve essere posta, già in sede di progettazione, alla messa in sicurezza delle strutture esistenti anche in conseguenza dell'ampliamento del fabbricato. Pertanto si richiede, già con la presentazione della DIA, la denuncia di deposito opere cementi armati etc., ovvero la presentazione di un'asseverazione del progettista/calcolatore delle strutture sulla sostenibilità costruttiva dell'intervento, salvo poi presentare la denuncia suddetta. Alla fine dei lavori, prima dell'agibilità, andrà presentato poi il collaudo statico.