

# PIANO CASA

## MODALITÀ OPERATIVE PER L'ATTUAZIONE DELLA L.R. 19 AGOSTO 2009, N. 16.

### **1. Ambito di applicazione**

Gli interventi di cui agli art. 4 e 6 della presente legge non sono applicabili agli edifici che, al momento della presentazione della denuncia di inizio attività o comunque richiesta di titolo abilitativi risultino:

- a) eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;
- b) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
- c) vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio);
- d) collocati nelle aree di inedificabilità assoluta comprese quelle previste negli strumenti urbanistici degli enti locali;

Per zone ad elevato rischio idrogeologico, nelle quali non sono consentiti gli interventi straordinari di cui alla LR 16/09, si intendono quelle indicate come "aree a pericolosità elevata P2 e/o molto elevata P3" nei piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico.

Per zone inedificabili devono intendersi quelle in tal modo identificate nel Vigente P.R.G. e nella adottata Variante al P.R.G. in itinere nella approvazione definitiva.

Altresì gli interventi di cui ai citati art. 4 e 6 sono esclusi nei nuclei antichi, nell'ambito del quale non sono ammessi né gli interventi di ampliamento di cui all'art. 4 della legge 16 né gli interventi di cui all'art. 6 della medesima legge nella fattispecie le zone A del Capoluogo ( art. 29 delle N.T.A ), il nucleo " Villalago Riviera " ( art. 44 N.T.A. Zona di recupero ambientale ), nelle aree ad elevato rischio idrogeologico nonché nelle aree di inedificabilità assoluta, ai sensi del 4 comma dell'art. 4 e del 8° comma dell'art. 6 della suddetta L.R. n. 16/2009

### **2. Quantificazione dei parametri**

Per il calcolo dei parametri edilizi e urbanistici vanno adottate le modalità riportate dal Regolamento Edilizio vigente e dalle N.T.A. del PRG Vigente ed adottato.

In particolare il volume e la superficie coperta su cui si basa la quantificazione dell'ampliamento ammesso, sono calcolati con le modalità ed i criteri enunciati negli artt. 3, 4, 5 e 6 del Capo I° delle N.T.A.

### **3. Distanze**

Al fine di un omogeneo e ordinato sviluppo del territorio, per gli interventi di cui alla Legge Regionale 19 agosto 2009, n. 16, le distanze dai confini e tra fabbricati dovranno essere quelle previste dalle N.T.A. dal vigente PRG e dall'adottata Variante al PRG e dai loro strumenti attuativi.

Per gli interventi di ampliamento di cui agli art. 4 si fa riferimento a distanze e altezze come definite dal vigente PRG e dall'adottato PRG e dai loro strumenti attuativi;

Le distanze dalle strade e tra fabbricati previste dal PRG non possono essere derogate, fatti salvi i casi espressamente previsti dallo stesso.

Per quanto riguarda l'edificazione che non conferma precedenti legittime sagome esistenti, devono essere applicate le distanze tra pareti finestrate di cui all'art. 9 del DM n. 1444/68 ai sensi del 4° comma dello stesso articolo;

### **4. Altezze**

Le altezze in ampliamento degli edifici dovranno rispettare gli standard inderogabili dagli strumenti urbanistici approvati ed adottati.

### **5. Zone oggetto degli interventi di ampliamento**

Gli interventi straordinari di ampliamento di cui all'art. 4 comma 1 con ampliamento fino al 20% della superficie esistente e non superiore a 200 mc, con i limiti di cui ai commi 2 e 3 sono consentiti negli edifici esistenti ricadenti nelle seguenti zone così come individuate nel vigente P.R.G. e Variante adottata:

- 1. Zone residenziali di ristrutturazione (Art. 22 N.T.A.);**
- 2. Zone residenziali di completamento B e B1 (Art. 23 N.T.A.);**
- 3. Zona residenziale di completamento pubblica PEEP (Art. 27 N.T.A.).  
(Ai soli assegnatari che abbiano stipulato la convenzione da almeno 10 anni);**
- 4. Zona residenziale di espansione C 1 (Art. 24 N.T.A.).**
- 5. Zona turistico-residenziale di espansione C.2 ( art. 25, art. 26 bis N.T.A.);**
- 6. Zona turistico-alberghiero D.3 ( art. 37 N.T.A. )**
- 7. Zone Agricole con compatibilità insediativa E1 (Art. 34 N.T.A.). Con i limiti di cui all'art. 5, comma 2 e segg. delle presenti linee guida;**

### **5. Interventi edilizi**

Per gli interventi di ampliamento è condizione essenziale che l'edificio abbia una superficie pari o superiore al 50% con destinazione d'uso residenziale. Peraltro, viene rimessa alla libera iniziativa la scelta della parte e della destinazione d'uso ove operare l'ampliamento.

Ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge è in ogni caso consentito un ampliamento fino a 9 mq per gli edifici esistenti di modeste dimensioni;

Gli interventi di cui all'art. 4 e 6 della L.R.16/2009 sono consentiti anche per gli edifici ricadenti entro il territorio agricolo in Zone E1, nel rispetto del limite massimo di volumetria per edificio che la L.R. 18/1983 ha stabilito in mc. 800.

E' esclusa la possibilità di realizzare l'ampliamento mediante corpo edilizio separato nelle zone agricole, zone di tipo E1 del vigente PRG e variante adottata.

In ordine alle aree agricole, i volumi dei fabbricati residenziali agricoli possono essere trasferiti e aggiunti a quelli già consentiti solo se il "trasferimento" ha luogo su aree agricole.

I volumi dei fabbricati residenziali agricoli possono essere 'travasati' solo su aree agricole con la limitazione di cui al combinato disposto degli artt. 6, comma 10, L.R. 16/2009 e 70, comma 3 della L.R. 18/1983.

Per gli interventi di cui sopra da realizzarsi in zona agricola non è consentito realizzare più di una unità abitativa all'interno dello stesso fabbricato.

Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari organizzate con parti comuni, l'ampliamento è ammissibile solo in presenza di un unico progetto unitario per l'intero fabbricato sottoscritto da tutti gli aventi titolo.

## **6. Tipologie di ampliamenti**

L'ampliamento non è riferito al potenziale di massimo ingombro del fabbricato bensì alla superficie complessiva espressa dall'edificio esistente.

L'ampliamento del 20% può concedersi anche come variazione della destinazione d'uso di superfici e volumi già destinati ad accessori esistenti o altri usi, da destinarsi a residenziale, nel rispetto dei requisiti di agibilità relativi alla destinazione residenziale. Nella variazione d'uso sono escluse come nuove destinazioni le autorimesse.

E' consentito l'ampliamento anche di porzioni di edificio di maggiore consistenza con destinazione di almeno il 50% residenziale a condizione che dette porzioni siano unità immobiliari aventi accesso autonomo dallo spazio pubblico e non incluse in edifici in linea.

Negli edifici in linea, con accesso alle singole unità immobiliari da spazi comuni privati, ferma restando la condizione che il complesso immobiliare abbia almeno destinazione al 50% residenziale, è possibile l'incremento delle singole unità immobiliari ad uso residenziale entro un disegno coerente ed unitario per la facciata dell'immobile e con il parere favorevole del condominio.

In particolare è possibile la chiusura di logge o di parti in aggetto se tale intervento sia ugualmente realizzato in tutti i piani dell'immobile o se il regolamento condominiale prevede tale trasformazione per tutti i piani.

Per l'applicazione dell'art. 4, comma 2 dovrà comunque garantirsi che l'ampliamento venga realizzato in coerenza architettonica e progettuale in contiguità orizzontale o verticale rispetto al fabbricato esistente.

## **7. Rapporti con edifici in corso di ristrutturazione**

Gli interventi di cui agli artt. 4 e 6 della L.R.16/09, per edifici ultimati alla data del 31.03.2009, sono consentiti anche sugli edifici realizzati in base a legittimo titolo abilitativo, nei quali siano in corso lavori di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e/o straordinaria, compresi la diversa distribuzione interna, rifacimento tetto e

aperture esterne, o altri che comunque non comportino in alcun modo variazione di sagoma o delle destinazioni d'uso assentite.

## **8. Ultimazione dei lavori**

Gli interventi di cui agli artt. 4 e 6 della L.R. 16/09 si applicano a quegli edifici con destinazione residenziale già realizzati alla data del 31 marzo 2009 e per i quali è stata acquisita al protocollo comunale la dichiarazione di fine dei lavori di costruzione. In mancanza potrà essere presentata una dichiarazione giurata del Direttore dei Lavori. Qualora si tratti di edifici realizzati in tempi remoti o abbandonati e non sia più possibile acquisire la dichiarazione giurata del direttore dei lavori dell'epoca, è ammissibile la dichiarazione di altro tecnico, con esclusione di quella del proprietario interessato.

Il progettista dovrà dimostrare che gli stessi necessitano di essere adeguati agli attuali standard energetici, tecnologici e di sicurezza, anche sismica.

## **8. Tecniche costruttive della bioedilizia**

Ai sensi del comma 2 dell'art. 6, che prescrive l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia, oltre all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, occorre verificare il rispetto dei seguenti parametri:

- utilizzo di materiali di costruzione riciclabili e biocompatibili certificati;
- corretta esposizione dell'edificio in riferimento all'irraggiamento solare e al ricambio d'aria;
- utilizzo di sistemi di risparmio idrico ed energetico.

## **9. Interventi di demolizione-ricostruzione**

Ai sensi dell'art. 6, comma 2 della L.R. 16/09 sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione con aumenti sino al 35% della superficie utile esistente a condizione che risultino utilizzate le tecniche costruttive della bioedilizia e che sia previsto l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili. Gli interventi proposti dovranno consentire un incremento di classi energetiche dell'edificio comunque non inferiore alla classe B.

Gli interventi di demolizione-ricostruzione sono consentiti anche su area residenziale diversa purché a ciò destinata dagli strumenti urbanistici vigenti.

## **10. Standard urbanistici**

Tutti gli ampliamenti sono soggetti al recupero della superficie a parcheggio come previsto dalla Legge 122/89.

## **11. Opere di Urbanizzazione**

L'esecuzione degli interventi di cui alla L.R. 16/09 è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggior carico urbanistico che si determina con gli ampliamenti o con lo spostamento di volumetria.

Anche gli interventi su edifici ricadenti in zona agricola vengono assoggettati a tale condizione generale di ammissibilità.

La valutazione circa la congruità e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria è rimessa all'apprezzamento di merito dell'Amministrazione comunale e non potrà prescindere da un giudizio sulla consistenza dell'intervento edilizio realizzando e sull'incremento del carico urbanistico da questo discendente

Ai sensi del comma 2 dell'art. 6, che prescrive l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia, oltre all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, occorre verificare il rispetto dei seguenti parametri:

- o utilizzo di materiali di costruzione riciclabili e biocompatibili certificati;
- o corretta esposizione dell'edificio in riferimento all'irraggiamento solare e al ricambio d'aria;
- o utilizzo di sistemi di risparmio idrico ed energetico

Le aree libere devono essere sistemate a verde o parcheggio, previo scomputo della quota parte del contributo di costruzione destinato alle urbanizzazioni primarie, nel rispetto dei procedimenti di cui al D.Lgs n. 163/06 nel testo vigente.

## **12. Contributo di costruzione**

Il contributo di costruzione è ridotto al 50% per le unità immobiliari destinate a prima abitazione del proprietario o avente titolo.

Una ulteriore riduzione del 30% è consentita nel caso si adottino tecniche costruttive della bioedilizia, oltre all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, nel rispetto dei seguenti parametri:

- utilizzo di materiali di costruzione riciclabili e biocompatibili certificati;
- corretta esposizione dell'edificio in riferimento all'irraggiamento solare e al ricambio d'aria;
- utilizzo di sistemi di risparmio idrico ed energetico.

Qualora il titolare non mantenga la residenza come sopra specificato, il subentrante ad altro titolo dovrà versare il contributo del 30% cui è stato esentato, maggiorato degli interessi legali.

## **13. Titolo abilitativo edilizio e procedimento**

In caso di interventi edilizi in cui vi sia contestuale richiesta di un procedimento ordinario ai sensi del DPR 380/01 e di un procedimento straordinario ai sensi degli art. 4 e 6 della Legge Regionale 19 agosto 2009, n. 16, il titolo abilitativo richiesto è il permesso di costruire.

In tale istanza devono sempre essere chiaramente individuate in modo separato le componenti afferenti a ciascuno dei due diversi interventi.

Gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 16/09 sono realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività, nel rispetto della disciplina generale di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La relazione asseverata prevista all'art. 23 del D.P.R. 380/2001, oltre a quanto ivi previsto, dovrà contenere espressamente anche l'attestazione di conformità agli interventi da realizzare alle disposizioni della L.R. 16/09.

Gli interventi previsti dall'art. 6, realizzati nella stessa area di sedime del fabbricato esistente, sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività solo nel caso si tratti di integrale demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, così come indicato dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001.

I restanti interventi di cui all'art. 6 saranno subordinati al rilascio del Permesso di Costruire.

#### **14. Successive agevolazioni**

Per i fabbricati oggetto di incremento ai sensi della L.R. n. 16/09 non è applicabile né cumulabile alcun incremento una-tantum comunque previste in deroga dal PRG vigente ed adottato né altra norma che preveda deroghe a indici, volumi, distanze. Per quanto non ulteriormente riportato si rimanda alle disposizioni della suddetta legge e a quelle del vigente PRG e adottato.