



PIANO CASA

Allegato alla DGM n. 104 del 27.05.2009

Criteria di indirizzo per l'applicazione della Legge Regionale n. 24/2009 "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente".

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica e Edilizia

Gruppo di lavoro

VITO DISABATO, ANGELICA GUIDA, LUCIA RAVEGGI,
ELEONORA CAPPELLETTI, CLAUDIO BONACCINI

1. Premessa
2. Contenuti della LR 24/2009 ed attuazione nel territorio comunale
3. Interventi straordinari di ampliamento di cui all'art. 3
COSÀ SI PUÒ FARE
QUANDO SI PUÒ FARE
COME SI FA
4. Interventi straordinari di sostituzione edilizia di cui all'art. 4
COSÀ SI PUÒ FARE
QUANDO SI PUÒ FARE
COME SI FA

1. Premessa

La Regione Toscana, facendo seguito all'intesa sottoscritta in data 31 marzo 2009, in sede di Conferenza Unificata Stato-Regioni, in data 08.05.2009 ha approvato la legge n. 24, che detta le forme applicative, per la Toscana, del cosiddetto "Piano Casa" proposto dal Governo nazionale.

Il provvedimento, di carattere straordinario e applicabilità limitata nel tempo, muove da una serie di importanti considerazioni relative sia alla necessità di sostenere l'attività edilizia per il rilancio dell'economia, sia di rispondere ai bisogni abitativi della famiglia, nonché favorire la riqualificazione urbana, il miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici.

La legge regionale, pur ricercando soluzioni di immediata applicabilità, necessita per poter trovare applicazione nel Comune di San Giovanni Valdarno, di indirizzi e di chiarimenti applicativi.

Difatti la disciplina del vigente Regolamento Urbanistico comunale non coincide in maniera univoca con le generiche definizioni della legge regionale e si rende pertanto necessario individuare criteri di indirizzo e chiarimenti interpretativi al fine di consentire la diretta applicazione delle nuove disposizioni in risposta alla peculiarità e specificità dei diversi ambiti individuati dal Piano Urbanistico comunale, offrendo ai cittadini e ai tecnici interessati, la dovuta certezza applicativa su cui commisurare le nuove opportunità offerte dalla legge regionale 24/2009.

2. Contenuti della LR 24/2009 ed attuazione nel territorio comunale

La nuova legge regionale prevede la possibilità di effettuare due tipologie di intervento, esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente a destinazione abitativa, presentando apposita Denuncia di Inizio di Attività entro il 31.12.2010.

La prima tipologia di intervento, disciplinata dall'art.3, consente di conseguire un ampliamento delle unità abitative nel limite del 20%, nel secondo caso, disciplinato dall'art.4, si consente di realizzare un intervento di sostituzione edilizia con un incremento del 35% della SUL esistente.

Per tali tipologie di intervento la legge regionale pone alcune condizioni di carattere generale, e quindi comuni ad entrambe le tipologie, ed altre di carattere specifico. Al fine di facilitare l'attuazione della legge regionale i presenti criteri di indirizzo presentano, nelle pagine successive, le condizioni di ammissibilità raggruppate per tipo di intervento (ampliamento e sostituzione). L'elaborazione di questi criteri di indirizzo nasce però anche dalla necessità di "tradurre" il linguaggio della legge regionale all'interno del quadro della strumentazione urbanistica comunale. Difatti pur nella straordinarietà degli interventi consentiti, è necessario coordinare le indicazioni della legge con definizioni e prescrizioni vigenti sul territorio comunale. In questa ottica, dall'analisi del corpo della legge regionale sono emerse nuove definizioni e nuove istruzioni operative. Si è quindi scelto di operare una suddivisione dei contenuti in modo da evidenziare quelli essenziali (nella colonna sinistra) ed i successivi approfondimenti operativi, esplicitandone la provenienza.

A titolo di esempio si vedano le condizioni di ammissibilità degli interventi, dettate dalla legge regionale. Queste sono, in alcuni casi, direttamente individuabili e riferibili a zone del Regolamento Urbanistico, che sono state nell'occasione individuate, o a vincoli sovraordinati cartografati. In tali casi gli ambiti sono stati evidenziati in appositi elaborati (riferiti sempre alle due tipologie di intervento) che evidenziano, in linea di massima, le zone in cui gli interventi sono preclusi, quelle nelle quali gli interventi sono ammessi e quelle nelle quali sono ammessi a particolari condizioni. È da sottolineare che tali elaborati grafici costituiscono una prima approssimazione dell'ammissibilità, che è consigliabile approfondire con cartografia di dettaglio, ma che non esauriscono il ventaglio di condizioni poste dalla legge.

Nelle pagine che seguono sono evidenziati i contenuti interpretativi dei criteri quando introducono dirette corrispondenze alla strumentazione comunale o esplicitino ulteriormente i contenuti della legge.

3. Interventi straordinari di ampliamento di cui all'art. 3

COSA SI PUÒ FARE

L'intervento disciplinato dall'art. 3 della legge regionale consente l'ampliamento del 20% di **SUL** (superficie utile lorda) delle unità immobiliari inserite in edifici abitativi con tipologia mono o bifamiliare, nonché di edifici diversi dalle tipologie precedenti purché con una Superficie Utile Lorda complessiva non superiore a mq. 350,00.

In nessun caso l'incremento di SUL potrà superare complessivamente i 70,00 mq.

DEFINIZIONI LR 24/09

Per **SUL** si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato **prevalentemente** o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale, i vani ascensore, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico.

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

prevalentemente fuori terra: Sono da computare nella **SUL** i locali seminterrati il cui volume geometrico fuori terra, misurato dalla quota di pavimento all'intradosso del solaio, sia superiore al 50%

ISTRUZIONI ULTERIORI

Con tale criterio sono computati la SUL esistente su cui calcolare l'incremento e, conseguentemente, la SUL di progetto.

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

TIPOLOGIA MONOFAMILIARE: edificio ad esclusiva destinazione residenziale che si sviluppa su uno o più piani, libero su tutti i lati ovvero aggregato (case a schiera), contenente un'unica unità abitativa, priva di **parti comuni**;

TIPOLOGIA BIFAMILIARE: edificio ad esclusiva destinazione residenziale che si sviluppa su uno o più piani, libero su tutti i lati ovvero aggregato, avente **parti comuni** relative a non più di due unità abitative;

ALTRA TIPOLOGIA: edificio ad esclusiva destinazione residenziale con qualsiasi forma di aggregazione, numero di alloggi e conformazione purché di superficie utile lorda complessiva non superiore a 350 mq.

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

parti comuni: sono ricompresi gli spazi coperti o scoperti per l'accesso, gli androni, le scale, la copertura. Non si considerano parti comuni gli spazi di manovra e le rampe di accesso ai garage.

3. Interventi straordinari di ampliamento di cui all'art. 3

QUANDO SI PUÒ FARE condizioni di ammissibilità

La legge regionale definisce una serie di condizioni per l'ammissibilità degli interventi. Alcune di queste condizioni sono strettamente legate alla localizzazione degli edifici e quindi riconducibili ad una **cartografia specifica**. Gli elaborati specifici prodotti consentono una prima ed immediata, ma non esaustiva, riconoscibilità degli ambiti nei quali sono ammessi (totalmente o a condizione) gli interventi. A seguire sono indicati gli ambiti, identificati come rispondenti alle definizioni di legge, nei quali gli interventi sono "non ammissibili" o ad "ammissibilità condizionata".

non cartografabili

- Destinazione a fini abitativi degli edifici
- Gli edifici non possono risultare eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo

DEFINIZIONI LR 24/09

Per **edifici abitativi** si intendono gli edifici a destinazione residenziale o rurale ad uso abitativo. Per edificio rurale ad uso abitativo si intende quello necessario alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola.

DISPOSIZIONI LR 24/09

La destinazione residenziale o rurale ad uso abitativo deve essere attestata, alla data del 31.03.2009, da regolare accatastamento nella **categoria del gruppo A**, o dalla avvenuta presentazione di idonee dichiarazioni per l'accatastamento o per la variazione catastale.

- Gli interventi siano realizzati nel rispetto delle **distanze** minime e delle **altezze** massime

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

Le definizioni di **distanza** ed **altezza** sono riportate agli artt. 28 e 29 del Regolamento Edilizio

ISTRUZIONI ULTERIORI

Deve essere garantito il rispetto dei parametri definiti dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio, in riferimento alle **distanze** ed alle **altezze**, nonché gli altri parametri urbanistici relativi a **superficie permeabile**, **parcheggi** ecc., definiti dalle normative regionali e statali.

cartografabili

- Localizzazione all'interno del **centro abitato**

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

centro abitato: Per "centro abitato" si intende quello individuato dal Regolamento Urbanistico nella tav. 01 e 02 in scala 1:5.000, e come tale è rappresentato nella **cartografia specifica** sugli ambiti di applicazione della legge regionale.

DISPOSIZIONI LR 24/09

- Localizzazione esterna al centro abitato condizionata

Nel caso di edifici situati **fuori dal centro abitato**, gli interventi sono ammissibili qualora gli immobili risultino dotati, alla data di presentazione della DIA, di approvvigionamento idropotabile e di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue.

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** le aree esterne al centro abitato sono contrassegnate con la campitura della "ammissibilità condizionata"

- Gli edifici non possono essere collocati in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai Piani di Bacino o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti della pianificazione e agli atti di governo del territorio

- Gli edifici non possono essere collocati all'interno delle Zone A o essere vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del D.Lgs 42/04 e sue modifiche ed integrazioni.

- Gli edifici non possono essere ritenuti di valore storico, culturale o architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti di pianificazione

- Gli edifici non possono essere collocati all'interno di aree di inedificabilità assoluta, di cui all'art. 33 della L. 47/85

- Gli edifici non possono essere collocati all'interno di aree per le quali il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di trasformazioni tramite piani attuativi

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

Gli edifici di valore storico del territorio comunale sono quelli individuati all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelli con grado di valutazione pari a "SCARSO", nei quali non vi sono valori residui da preservare e sono consentiti interventi diretti di maggiore entità.

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** sono individuate le aree a 'pericolosità idraulica molto elevata' e a 'pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata', derivate dal Piano di Bacino del Fiume Arno, nonché le aree a 'pericolosità geologica elevata' derivate dal Piano Strutturale.

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** sono individuati gli edifici del Centro Storico e quelli vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/04.

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** sono individuati gli edifici di valore storico con classificazione superiore a "SCARSO".

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** sono individuati: le fasce di rispetto dei cimiteri, la fascia di rispetto del depuratore, le zone di tutela assoluta dei pozzi, l'ambito A1 dei corsi d'acqua, i geotopi, le aree necessarie per gli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico, previsti dall'Autorità di Bacino.

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** sono individuate le Zone Urbane di Trasformazione (ZUT), per le quali il Regolamento Urbanistico prevede la trasformazione urbana tramite piano attuativo.

Non sono state invece individuate le aree sottoposte a piani attuativi vigenti, in quanto non omogenee. Gli eventuali edifici già esistenti ed accampionati al 31.03.2009, compresi in tali aree, sono ammessi agli interventi di cui alla LR 24/09.

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

- Gli edifici non possono essere collocati all'interno di aree per le quali sia preclusa, dalle norme del Regolamento Urbanistico, l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali e quindi modifica della sagoma

Nel caso di San Giovanni gli interventi non sono ammessi per gli edifici che ricadono negli ambiti disciplinati dalle NTA del Regolamento Urbanistico all'art. 14 (Centro Storico), all'art. 15 (edifici storici) qualora abbiano una classificazione (parziale o totale) da medio a eccezionale, all'art. 16 (quartieri pianificati storici), all'art. 17.2 e 25.2 (boschi) e all'art. 21 (aree produttive), all'art. 22 (aree a destinazione mista)

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** sono individuate le zone di cui alla Definizione integrativa, fatta eccezione per le aree a destinazione produttiva e mista. In tali aree dovrà essere verificata la destinazione nei casi specifici. L'intervento sarà ammissibile qualora l'edificio pur appartenendo a tali zone urbanistiche sia ad esclusivo uso residenziale, nonché autonomo rispetto agli edifici produttivi o commerciali

3. Interventi straordinari di ampliamento di cui all'art. 3

COME SI FA

- Il titolo edilizio necessario per attuare l'intervento di ampliamento è la **Denuncia di Inizio Attività**, di cui all'art. 79 della LR 1/05.
- Le altezze utili degli interventi non possono essere superiori a tre metri, salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie. Altezze superiori sono consentite per adeguare le altezze di progetto a quelle dell'edificio esistente.

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

volume: Il volume per il calcolo degli oneri si ottiene moltiplicando la SUL in ampliamento per l'altezza virtuale di cui all'art. 20 del Regolamento Edilizio.

ISTRUZIONI ULTERIORI

- La **domanda** deve essere presentata sull'apposita modulistica predisposta dal Settore Assetto del Territorio, **compilata in ogni sua parte e corredata, obbligatoriamente, da tutti gli allegati specificati nella stessa modulistica.**
- Qualora l'intervento edilizio risulti subordinato all'acquisizione di nulla osta o atti di assenso comunque denominati, l'efficacia della DIA resta subordinata al relativo rilascio da parte dell'Autorità Competente.
- Gli interventi sono onerosi e si applicano le tariffe comunali previste al punto 4 della tabella A1.1
- La SUL in ampliamento genera **fabbisogno di parcheggi**. La quantità di parcheggi da reperire per la SUL in ampliamento è quella definita all'art. 49.6 delle NTA del Regolamento Urbanistico per la sola quota relativa ai parcheggi privati, prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento.

- La SUL esistente deve essere legittimata da apposito titolo. La SUL conseguita tramite rilascio di **sanatoria edilizia** (attestazione di conformità o condono edilizio), è computata ai fini della determinazione della SUL esistente ma deve essere sottratta dalla SUL realizzabile in ampliamento
- Gli interventi di ampliamento **non possono comportare modifica della destinazione d'uso** e aumento del numero delle unità immobiliari esistenti
- Gli ampliamenti realizzabili in applicazione dell'art.3 della LR 24/09 **non sono cumulabili** con quelli consentiti dal Regolamento Urbanistico
- A seguito degli interventi eseguiti ai sensi dell'art.3 della LR 24/09 **non potrà essere modificata la destinazione d'uso o il numero degli alloggi** legittimati dall'atto abilitativo, per almeno 5 anni dalla comunicazione di fine lavori.

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

Nei casi nei quali vi sia stato il rilascio di **sanatoria**, si deve prender in considerazione l'aumento della **SUL residenziale**, derivante da realizzazione di volumi ma anche proveniente da modifica della destinazione d'uso.

ISTRUZIONI ULTERIORI

L'inosservanza dell'obbligo di non modificare la destinazione d'uso ed il numero di alloggi, comporta l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 132 della LR 1/2005. Per le ulteriori violazioni si applicano le sanzioni del Titolo VIII capo I della LR 1/2005 per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

Requisiti qualitativi obbligatori

- Nell'ottica di conseguire il miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici, gli interventi di ampliamento devono essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile

DISPOSIZIONI LR 24/09

- Le tecniche costruttive di edilizia sostenibile, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, devono garantire, con riferimento alla **climatizzazione invernale** dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica, come definita dal D.Lgs. 192/2005, inferiore almeno del 20% rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo decreto, e cioè i valori limite applicabili dal 1 gennaio 2010. **Il rispetto dell'indice di prestazione energetica dovrà essere certificato dal Direttore dei Lavori** o altro professionista abilitato contestualmente alla comunicazione di fine lavori. In assenza di tale certificazione non potrà essere attestata l'abitabilità o l'agibilità dell'ampliamento
- L'unità abitativa esistente deve essere dotata di infissi con vetrate con intercapedini di aria o gas.

ISTRUZIONI ULTERIORI

- **In assenza della certificazione del rispetto dell'indice di prestazione energetica saranno applicate le sanzioni di cui al Titolo VIII capo I della LR 1/2005.**
- Qualora l'unità abitativa esistente non sia già dotata di infissi con vetrocamera si può prevederne l'installazione contestuale.

4. Interventi straordinari di sostituzione di cui all'art. 4

COSA SI PUÒ FARE

L'intervento disciplinato dall'art. 4 consente la demolizione e ricostruzione di un intero edificio, con la possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 35% della superficie utile lorda (**SUL**)

DEFINIZIONI LR 24/09

Per **SUL** si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato **prevalentemente** o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale, i vani ascensore, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico.

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

prevalentemente fuori terra: Sono da computare nella **SUL** i locali seminterrati il cui volume geometrico fuori terra, misurato dalla quota di pavimento all'intradosso del solaio, sia superiore al 50%

4. Interventi straordinari di sostituzione di cui all'art. 4

QUANDO SI PUÒ FARE

condizioni di ammissibilità

La legge regionale definisce una serie di condizioni per l'ammissibilità degli interventi. Alcune di queste condizioni sono strettamente legate alla localizzazione degli edifici e quindi riconducibili ad una **cartografia specifica**. Gli elaborati specifici prodotti consentono una prima ed immediata, ma non esaustiva, riconoscibilità degli ambiti nei quali sono ammessi (totalmente o a condizione) gli interventi. A seguire sono indicati gli ambiti, identificati come rispondenti alle definizioni di legge, nei quali gli interventi sono "non ammissibili" o ad "ammissibilità condizionata".

non cartografabili

- Destinazione a fini abitativi degli edifici

DEFINIZIONI LR 24/09

Per **edifici abitativi** si intendono gli edifici a destinazione residenziale o rurale ad uso abitativo. Per edificio rurale ad uso abitativo si intende quello necessario alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola.

DISPOSIZIONI LR 24/09

La destinazione residenziale o rurale ad uso abitativo deve essere attestata, alla data del 31.03.2009, da regolare accatastamento nella **categoria del gruppo A**, o dalla avvenuta presentazione di idonee dichiarazioni per l'accatastamento o per la variazione catastale.

- Edifici abitativi aventi porzioni con destinazioni d'uso diverse dalla residenziale
- Gli edifici non possono risultare eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo

DEFINIZIONI LR 24/09

Sono consentite **destinazioni d'uso diverse** purché compatibili con quella abitativa nella misura massima del **25%** della SUL complessiva dell'edificio. In ogni caso la superficie con destinazione non residenziale non è computata ai fini dell'incremento né può essere aumentata rispetto a quella originaria.

- Gli interventi siano realizzati nel rispetto delle **distanze** minime e delle **altezze** massime

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

Le definizioni di **distanza** ed **altezza** sono riportate agli artt. 28 e 29 del Regolamento Edilizio

ISTRUZIONI ULTERIORI

Deve essere garantito il rispetto dei parametri definiti dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio, in riferimento alle **distanze** ed alle **altezze**, nonché gli altri parametri urbanistici relativi a **superficie permeabile**, **parcheggi** ecc., definiti dalle normative regionali e statali.

cartografabili

- Localizzazione all'interno del **centro abitato**

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

centro abitato: Per centro abitato si intende quello individuato dal Regolamento Urbanistico nella tav. 01 e 02 in scala 1:5.000, e come tale è rappresentato negli elaborati specifici sugli ambiti di applicazione della legge regionale.

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** sono individuate le aree a '**pericolosità idraulica molto elevata**' e a '**pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata**', derivate dal Piano di Bacino del Fiume Arno, nonché le aree a '**pericolosità geologica elevata**' derivate dal Piano Strutturale.

- Gli edifici non possono essere collocati in ambiti dichiarati a **pericolosità idraulica molto elevata** e **pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata** dai Piani di Bacino o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti della pianificazione e agli atti di governo del territorio

DEFINIZIONI LR 24/09

- Gli edifici possono essere collocati in ambiti dichiarati a **pericolosità idraulica elevata** rispettando specifiche condizioni

Qualora l'edificio sia situato in ambito a **pericolosità idraulica "elevata"**, la realizzazione dell'intervento è subordinato alla verifica relativa alla sicurezza delle persone e non deve comportare aumento della pericolosità idraulica nelle aree circostanti. Il progetto deve prevedere, ove necessario, la contestuale realizzazione di interventi di auto sicurezza dal rischio di inondazione, individuati dall'allegato A, paragrafo 3.2.2 lettera d) del regolamento emanato con DPGR 26/R del 27/04/2007.

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** tali aree sono contrassegnate con la campitura della "**ammissibilità condizionata**"

- Gli edifici non possono essere collocati all'interno delle Zone A o essere vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del D.Lgs 42/04 e sue modifiche ed integrazioni.

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** sono individuati gli edifici del Centro Storico e quelli vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/04.

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

- Gli edifici non possono essere ritenuti di valore storico, culturale o architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti di pianificazione

Gli edifici di valore storico del territorio comunale sono quelli individuati all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelli con grado di valutazione pari a "SCARSO", nei quali non vi sono valori residui da preservare e sono consentiti interventi diretti di maggiore entità.

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** sono individuati gli edifici di valore superiore a "SCARSO".

- Gli edifici non possono essere collocati all'interno di aree di inedificabilità assoluta, di cui all'art. 33 della L. 47/85

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** sono individuati le fasce di rispetto dei cimiteri, la fascia di rispetto del depuratore, le zone di tutela assoluta dei pozzi, l'ambito A1 dei corsi d'acqua, i geotopi, le aree necessarie per gli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico, previsti dall'Autorità di Bacino. La maggior parte di tali aree è localizzata al di fuori del centro abitato e non è quindi apprezzabile in cartografia.

- Gli edifici non possono essere collocati all'interno di aree per le quali il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di trasformazioni tramite piani attuativi

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** non sono individuate aree sottoposte a piano attuativo, in quanto le Zone Urbane di Trasformazione (ZUT), sono esterne al centro abitato e le aree sottoposte a piani attuativi vigenti, non sono omogenee, come stato di attuazione. Gli eventuali edifici già esistenti ed accampionati al 31.03.2009, compresi in tali aree, sono ammessi agli interventi di cui alla LR 24/09.

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

- Gli edifici non possono essere collocati all'interno di aree per le quali sia preclusa, dalle norme del Regolamento Urbanistico, l'esecuzione di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica

Nel caso di San Giovanni gli interventi non sono ammessi per gli edifici che ricadono negli ambiti disciplinati dalle NTA del Regolamento Urbanistico all'art. 14 (Centro Storico), all'art. 15 (edifici storici) qualora abbiano una classificazione (parziale o totale) da medio a eccezionale, all'art. 16 (quartieri pianificati storici), all'art. 19.2 (variazioni locali della casa in linea), all'art. 17.2 e 25.2 (boschi) e all'art. 21 (aree produttive), all'art. 22 (aree a destinazione mista)

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nella **cartografia specifica** sono individuate le zone di cui alla Definizione integrativa, fatta eccezione per le aree a destinazione produttiva e mista. In tali aree dovrà essere verificata la destinazione nei casi specifici. L'intervento sarà ammissibile qualora l'edificio pur appartenendo a tali zone urbanistiche sia ad esclusivo uso residenziale, nonché autonomo rispetto agli edifici produttivi o commerciali

4. Interventi straordinari di sostituzione di cui all'art. 4

COME SI FA

- Il titolo edilizio necessario per attuare l'intervento di ampliamento è la **Denuncia di Inizio Attività**, di cui all'art. 79 della LR 1/05.
- Le altezze utili degli interventi non possono essere superiori a tre metri, salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie. Altezze superiori sono consentite ove già esistenti nell'edificio oggetto di demolizione.

DEFINIZIONI INTEGRATIVE

volume: Il volume per il calcolo degli oneri si ottiene moltiplicando la SUL e le superfici accessorie per le rispettive altezze virtuali di cui all'art. 20 del Regolamento Edilizio.

superficie accessoria: Corrisponde alla superficie di cui all'art. 17 del Regolamento Edilizio qualora non già ricompresa nelle superfici di cui alla definizione di SUL della LR 24/09.

ISTRUZIONI ULTERIORI

- La **domanda** deve essere presentata sull'apposita modulistica predisposta dal Settore Assetto del Territorio, **compilata in ogni sua parte e corredata, obbligatoriamente, da tutti gli allegati specificati nella stessa modulistica.**
- Qualora l'intervento edilizio risulti subordinato all'acquisizione di nulla osta o atti di assenso comunque denominati, l'efficacia della DIA resta subordinata al relativo rilascio da parte dell'Autorità Competente.
- Il nuovo edificio potrà mantenere **superfici accessorie** (non computate ai fini della SUL) in quantità pari all'esistente.
- Gli interventi sono onerosi e si applicano le tariffe comunali previste al punto 4 della tabella A1.1
- La **quantità di parcheggi** da reperire è quella definita all'art. 49.6 del Regolamento Urbanistico prevista per gli interventi di nuova edificazione. Tale quantità è computata per l'intero immobile con riferimento alla quota dei parcheggi privati e per la sola parte in ampliamento con riferimento alla quota di parcheggi pubblici.

- La SUL esistente deve essere legittimata da apposito titolo. La SUL conseguita tramite rilascio di **sanatoria edilizia** (attestazione di conformità o condono), è computata ai fini della determinazione della SUL esistente ma deve essere sottratta dalla SUL realizzabile in ampliamento
- Gli interventi **non possono comportare modifica della destinazione d'uso**. Il numero delle unità immobiliare potrà essere incrementato purché le nuove unità abbiano una SUL non inferiore a 50 mq
- Gli interventi realizzabili in applicazione dell'art. 4 della LR 24/09 **non sono cumulabili** con quelli consentiti dal Regolamento Urbanistico
- A seguito di tali interventi **non potrà essere modificata la destinazione d'uso o il numero degli alloggi** legittimati dall'atto abilitativo, per almeno 5 anni dalla comunicazione di fine lavori.

ISTRUZIONI ULTERIORI

Nei casi nei quali vi sia stato il rilascio di **sanatoria**, si deve prender in considerazione l'aumento della **SUL residenziale**, derivante da realizzazione di volumi ma anche proveniente da modifica della destinazione d'uso.

ISTRUZIONI ULTERIORI

L'inosservanza dell'obbligo di non modificare la destinazione d'uso ed il numero di alloggi, comporta l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 132 della LR 1/2005. Per le ulteriori violazioni si applicano le sanzioni del Tit. VIII capo I della LR 1/2005 per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

Requisiti qualitativi obbligatori

- Nell'ottica di conseguire il miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici, gli interventi di sostituzione devono essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile

- Gli interventi di sostituzione sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire **l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità** degli edifici privati e del regolamento regionale per la tutela e valorizzazione degli insediamenti

DISPOSIZIONI LR 24/09

- Le tecniche costruttive di edilizia sostenibile, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, devono garantire, con riferimento alla **climatizzazione invernale**, un indice di prestazione energetica, come definita dal D.Lgs. 192/2005, inferiore almeno del 50% rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo decreto, e cioè i valori limite applicabili dal 1 gennaio 2010.
- Con riferimento al **raffrescamento estivo** dell'involucro edilizio dell'edificio, la prestazione energetica, pari al rapporto tra fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolato tenendo conto della temperatura di progetto estiva, secondo la norma UNI/TS 11300, e la superficie utile, è inferiore a 30 Chilovattora per metro quadrato per anno
- **Il rispetto dell'indice di prestazione energetica dovrà essere certificato dal Direttore dei Lavori o altro professionista abilitato contestualmente alla comunicazione di fine lavori.** In assenza di tale certificazione non potrà essere attestata l'abitabilità o l'agibilità dell'ampliamento

DISPOSIZIONI LR 24/09

- Gli interventi sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 e del regolamento emanato con DPGR 9 febbraio 2007, n. 2/R

ISTRUZIONI ULTERIORI

- **In assenza della certificazione del rispetto dell'indice di prestazione energetica saranno applicate le sanzioni di cui al Titolo VIII capo I della LR 1/2005.**