



REGOLAMENTO ATTUATIVO DELLA LEGGE REGIONALE n.14 del 8 luglio 2009

"Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche".

PIANO CASA
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

16 ottobre 2009

FINALITA'

Con il presente regolamento il Comune di Sona, in virtù di quanto previsto dall'art. 9, comma 5, della Legge Regionale n. 14 del 08/07/2009 e sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, determina i limiti e le modalità di applicazione della predetta normativa nel territorio comunale la quale, per il suo carattere di straordinarietà, ha durata limitata a due anni a partire dalla data di entrata in vigore.

Non sono invece soggette ad alcun termine temporale di efficacia le disposizioni di cui agli art. 5, 10 e 12.

Rimangono fatti salvi gli interventi sulla prima casa di abitazione che sono assentibili in diretta applicazione della legge regionale.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni regionali e del presente regolamento si fa riferimento alle definizioni stabilite nell'allegato A alla Dgr. n. 2499 del 04/08/2009, nell'allegato A alla Dgr. n. 2508 del 04/08/2009 e nell'allegato A della Dgr. n. 2797 del 22/09/2009.

DEFINIZIONI

Prima casa di abitazione: come disciplinato dall'art.8 della Legge Regionale 26/2009 è da intendersi l'unità immobiliare in proprietà, usufrutto, o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della Legge Regionale n.14/09.

Volume esistente: il volume edilizio legittimamente realizzato o legalmente legittimato, in relazione alla destinazione d'uso urbanistica, calcolata con le modalità definite dagli strumenti urbanistici in vigore alla data di presentazione della D.I.A.;

Casa a schiera: tipologia di abitazione caratterizzata da un unico complesso edilizio generato dall'accostamento di più unità abitative monofamiliari accostate con elementi architettonici uguali e ripetitivi;

Superficie coperta esistente: la superficie coperta legittimamente realizzata o legalmente legittimata, in relazione alla destinazione d'uso urbanistica, calcolata con le modalità definite dagli strumenti urbanistici in vigore alla data di presentazione della D.I.A.;

Edifici esistenti realizzati anteriormente al 1989: si intendono gli edifici legittimati da titoli abilitativi, ancorché in sanatoria, realizzati in conformità al titolo abilitativo edilizio la cui dichiarazione di fine lavori depositata in Comune documenti la data di fine lavori entro il 31/12/1988. In mancanza può essere assunta la data di fine lavori indicata nel certificato di collaudo statico regolarmente depositato o nella richiesta o certificato di agibilità/abitabilità. Nei casi di titolo abilitativo in sanatoria, quale data di fine lavori si assume quella dichiarata nell'istanza o desumibile dagli allegati alla medesima.

DISPOSIZIONI GENERALI

- 1. L'ampliamento definito dall'art. 2, commi 1 e 2 della Legge regionale 14/2009, si considera aderente e contiguo qualora venga effettuato mantenendo almeno un punto di contatto tra i volumi costituenti l'edificio esistente e quello in progetto.**
- 2. Affinché sussista il carattere accessorio e pertinenziale il corpo edilizio separato dovrà:**
 - a. presentare un nesso oggettivo, strumentale e funzionale con l'edificio principale;**
 - b. costituire corpo accessorio ad un edificio preesistente, edificato legittimamente;**
 - c. ricadere nell'area di pertinenza catastale e comunque in un raggio non superiore a 50 mt. dall'edificio principale;**
 - d. interessare solo edifici a destinazione residenziale.**
- 3. Nelle zone agricole gli ampliamenti dovranno essere realizzati utilizzando il corpo edilizio rustico contiguo esistente, fatte salve documentate esigenze per la conduzione del fondo.**
- 4. Tutti gli ampliamenti previsti dalla Legge Regionale non dovranno comportare il collegamento dei fabbricati oggetto dell'intervento con quelli esistenti ubicati in Zona omogenea A, come definita dal presente regolamento.**
- 5. Qualora l'intervento riguardi "case a schiera" o "a blocco composte da più unità" dovrà essere presentato un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari delle unità immobiliari, che dovrà costituire una sorta di "piano guida" degli interventi di ampliamento previsti dalla Legge Regionale, al fine di garantire la conservazione di tutti gli elementi architettonici e formali del complesso edilizio. Gli interventi potranno quindi avvenire sia in modo unitario, presentando un progetto unico per tutte le unità del complesso in questione, o per singole istanze nel rispetto delle disposizioni contenute nel suddetto "piano guida".**
- 6. La percentuale di ampliamento di cui all'art. 2, comma 5, della Legge Regionale 14/2009 deve essere documentata nella DIA da idonei elaborati tecnici redatti e sottoscritti da professionista abilitato, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di efficienza degli usi finali dell'energia e sul rendimento energetico in edilizia.**
- 7. Gli ampliamenti di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 3, Legge Regionale 14/09, devono essere documentati nella D.I.A. da idonei elaborati tecnici redatti e sottoscritti da professionista abilitato, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di efficienza degli usi finali dell'energia e sul rendimento energetico in edilizia e nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R. n° 2499 del 04/08/09.**
- 8. Gli aumenti in termini di volume o superficie coperta derivanti dall'applicazione della Legge Regionale 14/2009 non incidono sul dimensionamento degli strumenti di pianificazione generale vigenti, ne comportano alcuna limitazione o variazione alle potenzialità insediative degli stessi; pertanto tali ampliamenti vanno considerati come indipendenti dal**

dimensionamento della strumentazione urbanistica vigente e ancorché calcolati sulle caratteristiche degli edifici esistenti, in aggiunta alle eventuali capacità insediative residue di piano.

9. I progetti delle opere edilizie di ampliamento, sopraelevazione, demolizione con ricostruzione non fedele, dovranno essere corredati da un elaborato che illustri il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento mediante rendering o fotomontaggio.
10. Non potranno essere autorizzati gli interventi che compromettano l'armonia estetica del fabbricato esistente e ogni altro intervento che alteri negativamente il decoro architettonico e la percezione estetica del fabbricato, data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità.
11. Gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 8 luglio 2009 n°14 sono assoggettati al pagamento dei normali diritti di segreteria e comunque per un importo non inferiore ad euro 300.

PRESUPPOSTI DI NON APPLICABILITÀ DELLA LEGGE REGIONALE IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 9, COMMA 1.

Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazioni per gli edifici di cui all'art. 9 comma 1 della L.R. 14/2009 precisando quanto segue:

- si considerano Centri Storici sia quelle porzioni di territorio propriamente classificate come "Centro Storico" sia quelle classificate come "Corti Rurali" in quanto entrambe indicate come "Z.T.O. A" dagli atti di pianificazione vigenti. In ogni caso gli edifici ricadenti in tali zone non producono la possibilità di realizzare nuovi volumi anche se esternamente all'ambito urbanistico;
- sono esclusi gli immobili soggetti all'obbligo di demolizione e rimessa in pristino a prescindere che gli stessi vengano materialmente demoliti. Possono beneficiare delle disposizioni della Legge Regionale 14/2009 gli edifici interessati esclusivamente da abusi sanzionabili in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione del titolo abilitativo. Non è ammesso ricorrere alla L.R. 14/2009 per sanare ampliamenti abusivi già realizzati.
- non è possibile il cambio di destinazione d'uso degli immobili sia per la parte esistente, sia per quella sostituita che per quella ampliata, ad eccezione degli ampliamenti realizzati utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente in modo da omogeneizzare la destinazione d'uso del corpo edilizio esistente con l'ampliamento stesso.
- sono escluse dall'applicazione delle disposizioni della Legge Regionale 14/2009 le seguenti Zone urbanistiche del territorio comunale:
 - Zone a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse;
 - Zone di rispetto stradale, fluviale, ferroviario e tecnologico;

- Zone di rispetto cimiteriale;
- Zona di verde privato;
- Ambito di salvaguardia rurale;
- sono inoltre escluse dall'applicazione delle disposizioni della Legge Regionale 14/2009 tutte le Zone produttive del territorio comunale (Zone D) ad eccezione dei seguenti ambiti:
 - Zone D/2 e D/3 in località Festara;
 - Zona D/2 – ex P.I.P. in loc. Giacomona;

SPECIFICHE VALUTAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO, EDILIZIO, PAESAGGISTICO, AMBIENTALE NELL'APPLICABILITÀ DEGLI ART. 2, 3 E 4 DELLA LEGGE.

1. l'ampliamento potrà essere realizzato in zona impropria solo per quanto riguarda la destinazione residenziale;
2. si ritengono zone improprie per le destinazioni d'uso non residenziali tutte le zone territoriali omogenee diverse dalla zona "D – produttiva" ad esclusione degli annessi rustici per i quali è ammessa la realizzazione unicamente in zona "E – rurale";
3. sono escluse le attività produttive in aree prive di servizi fognari pubblici, gli allevamenti intensivi e gli annessi rustici non funzionali alle attività agrituristiche;
4. nelle zone assoggettate a Strumento Urbanistico Attuativo (PUA) o Piano di Utilizzo, l'intervento di ampliamento è ammesso esclusivamente se detti piani risultano già convenzionati e definitivamente collaudate le opere di urbanizzazione previste dai medesimi entro la data di approvazione del presente regolamento;
5. dovranno essere soggetti a P.U.A. gli interventi che prevedono, anche per singoli edifici, un ampliamento superiore a 600 mc. per gli edifici residenziali, o superiore a mq. 250 per edifici ad uso diverso;
6. non è cumulabile l'ampliamento consentito dalla Legge Regionale 14/2009 con l'ampliamento consentito dalle norme urbanistiche vigenti;
7. per la prima casa di abitazione in zona agricola, qualora la volumetria esistente sia inferiore a quella massima realizzabile ai sensi della Legge Regionale 11/2004, l'ampliamento va determinato su quest'ultima;
8. per gli edifici in zona agricola che non siano prime case di abitazione, la misura dell'ampliamento va determinata sulla volumetria legittimamente esistente;
9. ogni intervento di ampliamento dovrà prevedere l'adeguamento dello standards a parcheggio dell'intero edificio oggetto dell'intervento secondo quanto previsto dalla L. 122/89 e comunque in misura non inferiore a n. 1 posto auto per ogni unità immobiliare;

10. i parcheggi da realizzare a seguito delle volumetrie consentite dalla legge regionale 14/2009 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale devono essere legati da vincolo notarile pertinenziale;
11. negli interventi di ampliamento degli edifici esistenti mediante la sopraelevazione, la nuova volumetria realizzabile sarà conteggiata a partire dall'estradosso del solaio di copertura escludendo pertanto la parte di sottotetto avente le caratteristiche di cui all'art. 22 comma 7 delle vigenti N.T.A.;
12. e' ammesso l'ampliamento del volume residenziale per un'altezza massima di mt. 1,00 rispetto all'altezza interna esistente del sottotetto.
13. gli ampliamenti di edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza potranno essere realizzati esclusivamente in aderenza e non dovranno superare nella sagoma l'altezza massima dell'edificio esistente.
14. dovranno essere rispettate le distanze dalle strade, confini e tra fabbricati previste dalla normativa di zona, mentre sono fatte salve dall'obbligo del rispetto della distanza dal confine le sopraelevazioni rispetto all'esistente;
15. nelle zone urbanistiche di completamento edilizio "B" e "C1/61" l'ampliamento della volumetria può avvenire anche a distanza inferiore dalle vigenti norme di attuazione a condizione che l'ampliamento avvenga in linea con l'edificio esistente, previa nulla osta dei vicini confinanti;
16. negli interventi di ampliamento è possibile il frazionamento in più unità edilizie rispetto a quelle esistenti, ivi compresi anche gli ampliamenti eseguiti sulla prima casa di abitazione;
17. per gli interventi disciplinati dalla Legge Regionale 14/2009 in alternativa alla D.I.A. possono essere presentate domande di permesso di costruire;

DISCIPLINA E MODALITÀ ATTUATIVE PER L'ADEGUAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONNESSE AL MAGGIORE 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.

Qualora le opere di urbanizzazione relative agli standards a parcheggi e le relative aree di sedime non possano essere realizzate per impedimenti fisici o giuridici l'ufficio competente provvede alla determinazione dell'onere di monetizzazione sostitutiva a carico del richiedente.

La quota di monetizzazione sostitutiva relativa al costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria è scomputabile dal contributo dovuto in applicazione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85.