

Indirizzi comunali 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".
Disciplina regolamentare – Variante 2011 - 2

Gruppo di lavoro

Luciano Nardi, Basilio Palazzolo

Dirigente Servizio Edilizia e attività economiche Riccardo Pecorario

Assessore all'urbanistica

Gianni Cenni

1. Premesse e finalità
2. Ambito generale di applicazione della l.r. 24/2009
3. Condizioni specifiche per l'attuazione degli ampliamenti (art. 3 della l.r. 24/2009)
4. Condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi di sostituzione edilizia (art. 4 della l.r. 24/2009)
5. Specifiche di carattere generale per gli interventi
6. Disposizioni procedurali

In corsivo ridotto parti cassate
In grassetto le parti aggiunte

1. Premesse e finalità

La Regione Toscana, in esito all'intesa sottoscritta in data 31 marzo 2009, ai sensi dell'art. 8, co. 6 della L. 5 giugno 2003 n. 131, in sede di conferenza unificata, ha approvato la nuova legge n. 24/2009, che detta le forme applicative per la Toscana del cosiddetto "Piano Casa" proposto dal Governo nazionale.

Il provvedimento, di carattere straordinario e di 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, sia di favorire la riqualificazione urbana, il miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici.

In particolare, il provvedimento regionale muove dalle seguenti esigenze, espressamente indicate:

- 1. L'esigenza di fronteggiare la crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia privata quale settore particolarmente colpito dalla congiuntura economica;*
- 2. L'urgenza di favorire iniziative volte al rilancio dell'economia;*
- 3. La necessità di rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie;*
- 4. La necessità di favorire la riqualificazione urbana attraverso interventi edilizi che migliorano il tessuto urbano;*
- 5. La necessità di prevedere alcune semplificazioni degli adempimenti procedurali affinché gli interventi possano prodursi con la tempistica richiesta;*
- 6. La necessità di stabilire puntuali definizioni dei termini e dei parametri utilizzati nella presente legge, tenuto conto della natura straordinaria della stessa;*
- 7. L'esigenza di individuare con precisione gli ambiti di applicazione della presente legge, le esclusioni e le limitazioni degli interventi, in considerazione dei prevalenti interessi pubblici alla difesa del suolo nel suo complesso;*
- 8. L'opportunità di collegare la realizzazione degli interventi al miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici nonché al loro adeguamento alla normativa antisismica vigente;*
- 9. La necessità di fissare il termine di vigenza della presente legge al 31 dicembre 2010, tenuto conto della natura straordinaria della stessa e comunque nel rispetto del termine concordato nell'intesa;*
- 10. L'opportunità, al fine di impedire un utilizzo incongruo e non rispondente alle finalità della presente legge, di individuare la data di sottoscrizione dell'intesa come termine entro il quale è richiesto il possesso delle condizioni di ammissibilità degli interventi straordinari;*
- 11. L'opportunità, al fine di impedire interventi meramente speculativi, di vietare mutamenti nella destinazione d'uso degli edifici abitativi che abbiano fatto applicazione delle misure straordinarie per un determinato periodo temporale e di sanzionarne l'evento;*
- 12. L'opportunità di istituire un sistema informativo regionale sull'efficienza e sulla certificazione energetica degli edifici e dei relativi impianti nell'ambito della l.r. 39/2005;*

Il provvedimento regionale, dichiarandolo espressamente, opera valorizzando il principio di sussidiarietà che collega la filiera pianificatoria, che Regione, Provincia e Comuni gestiscono per assicurare il governo del territorio. Infatti ricerca un appoggio positivo sulle scelte pianificatorie operate dai Comuni senza mortificarne le previsioni, ma semmai sollecitandone una misura straordinaria di possibilità d'intervento, che fornisca nei tempi attesi la risposta prevista.

La legge regionale, pur ricercando soluzioni di immediata applicabilità, anche per ridurre i tempi di operatività, necessita di indirizzi pianificatori di accompagnamento per poter trovare applicazione nel Comune di Prato, in quanto gli ambiti applicativi considerati (quelli dove è consentita la ristrutturazione con possibilità di ampliamenti funzionali, la sostituzione edilizia, le addizioni volumetriche e la ristrutturazione urbanistica) non vengano individuati nel vigente Regolamento Urbanistico nella generica definizione della legge, ma con una serie di riferimenti applicativi che sottendono specifici obiettivi di organizzazione morfologica degli insediamenti, che devono essere tenuti fermi, potendosi però ricercare ulteriori modalità e limiti applicativi che offrano la possibilità alla legge regionale di svolgere i risultati attesi, indicando con una disciplina regolamentare i caratteri edilizi degli interventi, nelle diverse parti del territorio comunale.

Peraltro nel proporre la nuova legge, la Giunta Regionale aveva già previsto la possibilità per i Comuni, come si legge nella relazione di accompagnamento della proposta, “di graduare gli interventi in relazione alle caratteristiche delle costruzioni e/o delle varie parti del territorio comunale su cui insistono”.

E' da ritenersi pertanto necessario, urgente ed improcrastinabile dettare una disciplina regolamentare sui caratteri edilizi degli interventi nelle diverse parti del territorio, per l'attuazione della legge regionale in parola prima della sua entrata in vigore il prossimo 28 Maggio, che da una parte ne consenta l'applicazione, nel rispetto degli obiettivi irrinunciabili di ordinato assetto del territorio e dall'altra, offra ai cittadini che devono presentare la Denuncia di inizio attività, una certezza applicativa, su cui commisurare le nuove opportunità offerte.

A seguito della prima fase di applicazione si è ritenuto opportuno approfondire le opportunità applicative offerte dalla legge regionale e fornire alcuni indirizzi di chiarimento, al fine di convergere verso gli obiettivi di rilancio economico e di risposta ai bisogni abitativi delle famiglie, che hanno mosso le misure straordinarie volute dalla legge.

Nell'occasione si ritiene opportuno sottolineare che resta ferma la disciplina del Regolamento edilizio per gli adeguamenti sugli immobili alle esigenze dei disabili.

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI A SEGUITO DELLA L.R. N. 65 DEL 29/12/2010 ENTRATA IN VIGORE IL 01/01/2011.

La Legge Regionale 29 dicembre 2010, n. 65 (Legge Finanziaria per l'anno 2011) ha prorogato al 31/12/2011 il termine entro il quale possono essere presentate le denunce di inizio attività per gli interventi straordinari di ampliamento e di demolizione e ricostruzione previsti dalla L.R. 24/2009 (cd. Piano Casa); nel contempo ha modificato e/o sostituito anche alcuni articoli della citata L.R. 24/2009, per la maggior parte dei quali senza apportare sostanziali innovazioni mentre in alcuni casi si tratta di vere e proprie innovazioni che comportano l'aggiornamento degli “Indirizzi Comunali”.

Si ritiene di dover modificare i seguenti punti:

Punto 2 –penultimo comma. La nuova stesura dell'art. 3 della L.R. 24/2009, al secondo comma prevede che sono consentiti i frazionamenti ove previsti dagli strumenti o dai

regolamenti urbanistici; quindi si ritiene utile inserire le parole **legittimati dalla denuncia inizio attività**, in modo da capire meglio che il frazionamento non è precluso a priori.

Punto 3 – primo comma e primo comma punti 3 e 5. Il comma 6 dell'art. 5 della L.R. 24/2009 non prevede più l'obbligo dell'accatastamento alla data del 31/03/2009 ma riporta la dizione "devono risultare accatastati", intendendo dire che l'accatastamento deve comunque esistere prima della presentazione della DIA.; pertanto dovranno essere corrette le parole tra parentesi. Cambia anche la necessità della presenza dell'impianto di smaltimento liquami che può essere invece realizzato con l'intervento e cambiano le dotazioni di efficienza energetica.

Punto 3, comma 6

Considerato che il comma 5, dell'art. 5 della L.R. n. 24/2009, così come sostituito dall'art. 136 della L.R. n. 65/2010, dà la possibilità di cumulare gli incentivi relativi al contenimento dei consumi energetici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio (per il Comune di Prato leggi Allegato K del Regolamento Edilizio), si propone di modificare il punto eliminando il divieto di non considerare nel punteggio la quota derivante dall'impiego di tecniche costruttive di edilizia sostenibile.

Punto 4.1

L'art. 4 della L.R. n. 24/2009 è stato modificato dall'art. 135 della L.R. n. 65/2010 e pertanto si rendono necessarie alcune modifiche relativamente al mutamento di destinazione d'uso.

Sempre al punto 4 deve essere modificata la parte relativa alla sostenibilità, in riferimento alle disposizioni regionali

Punto 6

L'art. 137 ha modificato la data entro la quale dovrà essere presentata la DIA; e pertanto occorre introdurre le modifiche conseguenti.

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI A SEGUITO DELLA L.R. N. 40 DEL 5 agosto 2011 ENTRATA IN VIGORE IL 25/08/2011.

La disciplina nazionale di cui al D.L. n. 70 del 13/05/2011 (Decreto Sviluppo), convertito in legge n. 106 del 12/07/2011, che ha definitivamente sancito l'applicazione della SCIA in materia edilizia, sostituendo quindi la DIA, e, al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente a destinazione non residenziale e la riqualificazione di aree urbane degradate, ha introdotto in via di incentivo temporaneo, la possibilità di riconoscere una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale. La legge regionale applicativa, n. 40/2011, ha recepito la possibilità di ampliamento anche per gli edifici esistenti a destinazione industriale o artigianale nella misura del 20% della SUL esistente, introducendo uno specifico art. 3/bis nell'articolato della L.R. n. 24/2009. Tutti gli interventi di ampliamento straordinario previsti dalla citata L.R. n. 24/2009 verranno quindi attuati con SCIA ed il termine temporale, entro il quale presentare la stessa, è stato procrastinato al 31/12/2012.

Si rende pertanto necessario disciplinare nel Comune di Prato anche la suddetta fattispecie di ampliamento straordinario, fermo restando le impostazioni di carattere generale dettando una disciplina regolamentare che specifichi le modalità applicative e i contenuti concreti che gli interventi dovranno assicurare, al fine di raggiungere le finalità dettate dalla legge, nelle diverse situazioni territoriali, indicate dal vigente Regolamento Urbanistico.

2. Ambito generale di applicazione della l.r. 24/2009

La l.r. in premessa prevede la possibilità di effettuare due tipologie di intervento esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente a destinazione abitativa e a destinazione abitativa rurale, necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo e a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola presentando la **Segnalazione Certificata** di Inizio di Attività entro il **31.12.2012**.

E' inoltre prevista la possibilità di ampliamento o di ricostruzione con incremento della S.U.L. per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale, posti all'interno del centro abitato e in area con destinazione specifica.

Pertanto sono esclusi dall'ambito applicativo tutti gli altri edifici con destinazione diversa da quanto sopra specificato, fatte salve le previsioni dell'art. 4, comma 3, che si riferisce agli interventi di demolizione e ricostruzione.

Il primo tipo di intervento, disciplinato dall' art. 3 della medesima l.r., consente l'ampliamento del 20% di S.U.L. (superficie utile lorda) delle unità abitative inserite in edifici con tipologia mono o bifamiliari, ancorchè a schiera, nonché di edifici diversi dalle tipologie precedenti purché ritengano una Superficie Utile Lorda complessiva non superiore a mq. 350,00. In nessun caso l'incremento di S.U.L. massimo potrà superare complessivamente i 70,00 mq. Per la definizione di S.U.L. (superficie utile lorda) si fa riferimento a quella contenuta nell'art. 2 della L.R. 24/2009, e quindi si intende la somma delle superfici (superficie netta + superficie accessoria, secondo le definizioni del Regolamento Edilizio) delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra.

Il secondo tipo d'intervento, disciplinato dall' art. 4 della medesima l.r., consente la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, con la possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 35% della S.U.L.

Infine è prevista la possibilità di ampliamento o di ricostruzione con incremento della S.U.L. fino al 20% di quella esistente, per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale, ricadenti nei sub sistema P1, P2 e P3 del vigente Regolamento Urbanistico.

Ai fini della determinazione della S.U.L. come definita dall' art. 2 della richiamata legge regionale si precisa quanto segue:

1. per quanto riguarda i sottotetti, la S.U.L. sarà computata integralmente a prescindere dall'altezza media di ml. 2.40 nel caso vi siano presenti locali classificati di categoria A, B1 ai sensi dell' art. 5.1 dell' allegato G del Regolamento Edilizio, comunque legittimati per quanto riguarda i piani con volumi prevalentemente fuori terra (ovvero quelli il cui volume fisico sia per almeno il 50% fuori terra), essi saranno completamente computati nella S.U.L., così come saranno computati nella S.U.L. i locali che pur appartenendo a piani non prevalentemente fuori terra ritengono le caratteristiche di locali classificati di categoria A, B1, **D1 e D2** ai sensi dell' art. 5.1, dell' art 7.1.1 e dell'art. 7.2.1, dell' allegato G del Regolamento Edilizio, comunque legittimati. Si precisa che tutto quanto rientra nel computo della S.U.L., ai presenti fini, deve essere computato per intero senza alcuna riduzione per le superfici accessorie.

Gli interventi edilizi di cui agli artt. 3 e 4 della disciplina regionale sono consentiti qualora per gli edifici risultino le seguenti condizioni:

1. a destinazione abitativa alla data del 31/3/2009, legittimati da titoli abilitativi ed accatastati nelle categorie catastali A/1-A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7-A/8;
2. non siano collocati all'interno delle Zone A ;
3. non siano riferiti ad edifici ritenuti di valore storico, culturale o architettonico, come individuati all' art. 120 del Regolamento Urbanistico;
4. non siano vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del D.Lgs 42/04 e s.m.i.;
5. non siano collocati in aree di inedificabilità assoluta;
6. non siano collocati in aree per le quali il R.U. prevede l'attuazione tramite piani attuativi;
7. non siano collocati in area esterna al perimetro del centro abitato salvo quanto previsto dalle condizioni specifiche degli interventi che seguono;
8. non ricadano in aree dichiarate a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) e a pericolosità geomorfologica elevata (PF3), di cui al Piano Assetto Idrogeologico dell' Autorità di Bacino del Fiume Arno.

In riferimento a quanto sopra si specifica altresì che sono escluse dall'ambito generale di applicazione della l.r le seguenti aree:

1. aree di rispetto assoluto di pozzi pari a 10 ml. lineari di raggio, ai sensi del D.Lgs 152/06;
2. fasce di rispetto dei cimiteri nei limiti previsti dalla legge n. 166/02, oltre l'ampliamento ammesso del 10%;
3. aree all'interno di Progetti Norma;
4. aree sottoposte a Piano Attuativo recepiti o in attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, tra cui l'ambito individuato dal R.U. con la sigla "dr" (demolizione e ricostruzione) all'interno di Schemi Direttori;
5. Sistemi e sub-sistemi che non ammettono la funzione residenziale, ovvero in contrasto con le previsioni del Regolamento Urbanistico, quali :
 - a) Sistema della Mobilità (M);
 - b) Sistema della produzione (P), salvo ove prevista specificatamente la residenza;
 - c) Sub-sistema V6;
 - d) Sub sistema L1 e L3;
6. Aree con destinazioni specifiche:
 - a) Aree destinate a standard (V, P, S);
 - b) Aree destinate ad attività terziarie (T)
7. Ambiti assoggettati alle seguenti tipologie d'intervento:
 - a) Restauro (re)
 - b) Risanamento Conservativo (rc)
 - c) Ristrutturazione edilizia senza ampliamento (R1, R2 e L2)
 - d) Nuova edificazione (ne)
8. Fasce di rispetto riferite al nuovo Codice della Strada:
9. Fasce di rispetto delle acque pubbliche (T.U. 523/1904).

Gli ampliamenti straordinari disciplinati dalla legge regionale non sono cumulabili con gli ampliamenti previsti dalla disciplina comunale vigente. Pertanto l'aumento di S.U.L. ammissibile ai sensi dell' art. 24 del R.U., non dovrà essere sommato a quello realizzabile con la presente disciplina, eccetto i casi in cui detti ampliamenti siano già stati ultimati alla data del 31/3/2009. Parimenti gli edifici costruiti su lotti interstiziali in data antecedente al 31.03.2009 sono ampliabili in quanto edifici ricadenti in ambiti per i quali è possibile l'aumento della volumetria esistente ai sensi del vigente R.U.

Per gli edifici che saranno oggetto degli interventi di ampliamento straordinari di cui trattasi, non potrà essere modificata la destinazione d'uso, né il numero degli alloggi legittimati dalla denuncia di inizio di attività, per almeno 5 anni dalla comunicazione di fine lavori. L'inosservanza dell'obbligo comporta l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. 1/2005. Per le ulteriori violazioni alle disposizioni degli artt. 3 – 4 – 5 della L.R. 24/2009, si applicano le sanzioni del Tit. VIII capo I della L.R. 1/2005 per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

Restano ferme le altre disposizioni previste dalla vigente disciplina urbanistico – edilizia, **nonché dalla normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia.**

3. Condizioni specifiche per l'attuazione degli ampliamenti (art. 3 della l.r. 24/2009).

In applicazione degli articoli 3 e 5 della L.R. n. 24 del 08.05.2009, come modificati dagli artt. 134 e 136 della L.R. n. 65 del 29.12.2010, possono essere ampliati fino al 20% della SUL e comunque per un massimo di 70.00 mq. di SUL gli edifici abitativi e legittimi esistenti sul territorio comunale alla data del 31/3/2009 e regolarmente accatastati o per i quali sono state presentate le idonee dichiarazioni di accatastamento entro la data di presentazione della denuncia di inizio di attività:

1. mono o bifamiliari, anche appartenenti a schiere che non appartengano a complessi condominiali, ovvero altra tipologia la cui SUL complessiva non superi 350 mq; per gli edifici condominiali, ferma restando la percentuale massima di ampliamento prevista per ciascuna unità immobiliare, i proponenti l'intervento dovranno essere espressamente autorizzati dall'assemblea condominiale;
2. posti in ambito assoggettato dal R.U. a "ri" ristrutturazione ovvero in ambiti assoggettati a "ri/dr", "dr", quando l'attuazione non è subordinata alla preventiva approvazione di piano attuativo.
3. ricadenti nel centro abitato o fuori dallo stesso se dotati alla data del 31/03/2009 di impianti di approvvigionamento idropotabile ed idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue, secondo la disciplina di riferimento contenuta nell'allegato G del Vigente Regolamento Edilizio (dall' art. 5.13 sino al 5.17.3). Qualora il sistema di smaltimento delle acque reflue non sia presente o sia inadeguato, dovrà comunque essere realizzato o adeguato anche attraverso l'intervento straordinario;
4. appartenenti ai sub-sistemi che ammettono la residenza e consentono, in riferimento all'art. 24 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per volumi tecnici, quali i sub-sistemi: R3, R4, R5, L4, V1, V2, V3, V4, V5, V7 e, ove prevista specificatamente la residenza, i sub-sistemi P1, P2 e P3;
5. gli ampliamenti devono essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano, con riferimento alla climatizzazione, la classe "A" sulla parte di edificio oggetto di ampliamento, come prescritto dal comma 4 dell'art. 3 della L.R. n. 24/2009, così come sostituito dall'art. 134 della L.R. n. 65/2010;
6. per gli interventi eventualmente o volutamente rientranti nel campo di applicazione dell'allegato K del regolamento edilizio, gli incentivi da questo previsti ai punti 6) e 7) sono cumulabili con quelli previsti dalla L.R..

Caratteri edilizi degli interventi di ampliamento

Gli interventi non dovranno alterare i caratteri morfologici degli insediamenti che abbiano caratteristiche di unitarietà, quali il numero dei piani, le altezze e gli allineamenti sul fronte stradale, salvo riprogettarli nell'ambito di interventi presentati unitariamente. A tal fine si fa riferimento agli edifici presenti nei lotti presenti nel raggio di 50 ml.

Per gli interventi considerati non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne collocate in posizione tale da risultare visibili, ancorché schermate, dalla pubblica via.

Inoltre, per gli edifici ricadenti nel sub sistema R3 dovranno rimanere comunque immutati il numero dei piani, le altezze e gli allineamenti sul fronte stradale.

Le altezze utili dei locali realizzati dovranno essere non superiori a 3,00 ml, salvo il rispetto delle norme igienico – sanitarie. Nell’ampliamento dei locali esistenti potrà essere mantenuta la maggiore altezza utile di tali locali.

4. Condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi di sostituzione edilizia (art. 4 della l.r. 24/2009).

Nel vigente Regolamento Urbanistico, la sostituzione edilizia è ammessa nel rispetto dell'indice fondiario, nell'ambito assoggettato alla tipologia d'intervento ri/dr o dr, e non alla SUL esistente. Inoltre il vigente RU ammette la sostituzione edilizia di edifici residenziali per cumulo degli interventi di cui al punto d8 dell'art. 23 (demolizione e fedele ricostruzione) sia con quelli di cui al punto d9 del medesimo articolo (addizioni volumetriche costituenti ristrutturazione) che con quelli di cui al punto e4 dell'art. 24 (rialzamento di un piano eccedente la ristrutturazione). Pertanto nelle zone dove è consentita la ristrutturazione con ampliamento se questa è realizzata con la contestuale demolizione dell'esistente volume, restando ferma la sagoma e la collocazione sul lotto (sostanzialmente e fatte salve esigenze di lievi spostamenti per migliorare la collocazione sul lotto per oggettivi motivi di interesse pubblico) è possibile anche la applicazione dell'art. 4 della l.r. 24/2009 in quanto trattasi di interventi classificabili tra quelli di sostituzione edilizia di volumi sia esistenti che di progetto non assimilabile alla ristrutturazione, così come prescritto dall'art. 78 comma 1 lettera f) ovvero h) della l.r. 1/2005. Tale possibilità sussiste anche per edifici costruiti in data antecedente al 31.03.2009 su lotti interstiziali, dato che in linea di principio il RU per essi non vieta la demolizione e ricostruzione ai sensi del predetto art. 78 lettera h). Conseguentemente, ai fini applicativi, l'aumento della SUL in ragione del 35% sarà determinato in aggiunta a quella derivante dalla volumetria massima ammessa dal R.U., applicando una altezza virtuale di ml 3, (I_f del comparto edificatorio $\times S_f = V$; SUL ammissibile = $V : H$ virtuale di ml. $3.00 + 35\%$). Per gli edifici nell'ambito Ri si farà riferimento alla SUL esistente.

Gli edifici oggetto d'intervento dovranno altresì rispondere alle seguenti caratteristiche:

1. aventi esclusiva destinazione d'uso abitativa. L'edificio può contenere destinazioni diverse e compatibili con la residenza in misura comunque non superiore al 35 % della SUL complessiva. Le superfici non abitative potranno essere ricostruite, nella medesima consistenza, senza essere considerate ai fini dell'ampliamento (I_f del comparto edificatorio $\times S_f = V$; SUL ammissibile = $V : H$ virtuale di ml. 3.00 da aumentarsi del 35% previa detrazione della SUL non residenziale compatibile). Il mutamento delle destinazioni d'uso esistenti, diverse da quelle abitative, è consentito qualora sia ammesso dal Regolamento Urbanistico;
2. ricadenti nel centro abitato;
3. posti fuori dagli ambiti con pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) o pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3), risultante dai piani di bacino o dalle indagini geologiche della pianificazione comunale;
4. ricadenti all'interno della perimetrazione del centro abitato e in ambito dichiarato a elevata pericolosità idraulica (P.I.3) qualora siano adempiuti gli obblighi previsti dal 6° comma dell'art. 4 l.r..

Gli interventi devono essere realizzati con tecniche di sostenibilità edilizia e di efficienza energetica, che, anche attraverso l'impiego di impianto di impianti alimentati da fonti rinnovabili:

- a) consentano, con riferimento alla climatizzazione, il conseguimento della classe "A" per l'edificio e prestazioni di tipo "B" per gli impianti, come indicato al co. 7, lett. a) dell'art. 4 della L.R. 24/2009, così come sostituito dall'art. 135 della L.R. n. 65/2010;

b) perseguano gli obiettivi di qualità energetico-ambientali con particolare riferimento alle seguenti aree di valutazione di cui all'Allegato K del Regolamento edilizio: n. 1 - qualità ambientale esterna; n. 2 – risparmio di risorse; n. 3 – riduzione carichi ambientali, che dovranno obbligatoriamente essere considerate, senza incidenze peggiorative.

- gli incentivi previsti ai punti 6) e 7) dall'allegato K del regolamento edilizio sono cumulabili con quanto previsto dalla L.R.;
- ai fini delle condizioni di fruibilità degli edifici, di cui all' allegato I del Regolamento edilizio, le unità abitative dovranno essere accessibili dagli spazi pubblici. Inoltre, per quanto riguarda gli edifici condominiali, dovranno essere accessibili anche tutti gli spazi a comune, gli ingressi alle unità abitative, ed almeno un servizio igienico per ciascuna abitazione dovrà soddisfare almeno il requisito della visitabilità.

Ai fini della verifica della necessità di adeguamento della dotazione degli standard urbanistici, di cui all' art. 32 del R.U., si farà riferimento alla consistenza volumetrica dell'intervento già previsto dal Regolamento Urbanistico, escludendo l'aumento del 35% ammesso dalla nuova normativa.

Caratteri edilizi degli interventi di sostituzione

Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità ai caratteri morfologici unitari degli insediamenti che abbiano caratteristiche di unitarietà quali il numero dei piani, le altezze e gli allineamenti sul fronte stradale (ed ogni altra norma definita dal Regolamento Urbanistico). In mancanza di riferimenti morfologici nel Regolamento Urbanistico, si fa rimanda a quelli indicati nell'allegato C del Regolamento Edilizio.

Inoltre non è ammessa la realizzazione di scale esterne collocate in posizione tale da risultare visibili, ancorché schermate, dalla pubblica via.

Le altezze utili dei locali realizzati dovranno essere non superiori a 3,00 ml, salvo il rispetto delle norme igienico – sanitarie, ovvero le maggiori altezze utili preesistenti.

4 bis. Condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia degli edifici a destinazione d'uso industriale e artigianale (art. 3 bis della l.r. 24/2009).

Ai sensi dell'art. 3 bis della L.R. n. 24/2009, come introdotto dalla L.R. n. 40/2011, per gli edifici industriali e artigianali ricadenti nei sub-sistemi P1, P2 e P3 del vigente Regolamento Urbanistico e all'interno del centro abitato, sono consentiti interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia con incremento della superficie utile lorda esistente il 25 agosto 2011 e legittimata da titolo abilitativo, anche in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico stesso, nei limiti di cui alla presente disciplina.

L'intervento dovrà garantire il rispetto dei parametri di efficienza energetica di cui all'allegato 3 del D.Lgs. n. 28/2011, aumentati del 10%.

Al fine di migliorare l'inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, nonché la sostenibilità edilizia, gli interventi dovranno inoltre rispondere ai seguenti requisiti:

- nei sub sistemi P1e P2 è ammesso il rapporto di copertura massimo pari al 70% della Sc / Sf e della S.U.L / Sf;**
- per gli interventi superiori a 100 mq di ampliamento, occorrerà inoltre prevedere:**
 - una dotazione di vasche di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, di capacità non inferiore a 10 mc, che dovranno essere utilizzate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei w.c., l'annaffiatura delle aree a verde ed altri usi compatibili;**
 - dotazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in misura non inferiore a 3Kw per ogni unità immobiliare, con un minimo di 5 Kw.**

La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori.

L'inosservanza dell'obbligo di cui sopra comporta l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. 1/2005. Per le ulteriori violazioni alle disposizioni della L.R. 24/2009 e s.m.i., si applicano le sanzioni del Tit. VIII capo I della L.R. 1/2005 per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

Restano ferme le altre disposizioni previste dalla vigente disciplina urbanistico – edilizia, nonché dalla normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia.

.

5. Specifiche di carattere generale per gli interventi

Il calcolo della S.U.L., determinato ai sensi dell' art. 2 della l.r. e con le ulteriori specificazioni indicate al cap. 2 della presente disciplina, comprende anche le superfici dei locali "legittimati", ovvero oltre a quelle oggetto di atti edilizi o di accertamento di conformità, anche quelle per le quali sia stata rilasciata, ovvero sia rilasciabile, la sanatoria edilizia straordinaria (condoni edilizi) di cui alle leggi 47/85, 729/94 l.r. 53/2004, nonché per quelle superfici alle quali sono state irrogate le sanzioni pecuniarie di cui al titolo VIII capo I della l.r. 1/2005.

E' inoltre possibile considerare nel calcolo della S.U.L. esistente anche le superfici dei locali per i quali, pur non sussistendo gli atti di cui sopra, sia possibile accertare la legittima esistenza ai sensi delle vigenti norme tramite atti depositati presso enti pubblici alla data del 31/3/2009.

Per quanto riguarda le S.U.L. condonate da portare in detrazione si intendono esclusivamente quelle conseguenti agli incrementi effettuati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi ed oggetto di sanatoria straordinaria ovvero di applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui al tit. VIII capo I della L.R.1/2005

Non si considerano difformità dai titoli abilitativi, di cui all' art. 5 co. 2 lettera a della l.r., le varianti finali di cui all' art. 45, comma 2 del regolamento edilizio comunale, e comunque quelle a cui l'intervento progettato non risulti funzionalmente correlato come previsto dall' art. 14 co. 2 del medesimo.

L'attuazione degli interventi consentiti dalla presente disciplina straordinaria restano comunque subordinati all'osservanza delle altre discipline di settore e regolamentari.

6. Disposizioni procedurali

Gli interventi di cui alla presente disciplina straordinaria devono essere obbligatoriamente attuati tramite la **Segnalazione Certificata** di Inizio di Attività da presentarsi con le modalità di cui alla l.r 1/2005 e s.m.i., e del regolamento edilizio entro e non oltre la data del 31/12/2012.

Qualora l'intervento edilizio risulti subordinato all'acquisizione di nulla osta o atti di assenso comunque denominati, l'efficacia della D.I.A. resta subordinata al relativo ottenimento previo rilascio da parte dell'Autorità Competente.

Qualora la legittimità urbanistica derivi da un procedimento di sanatoria edilizia straordinaria (condoni edilizi) di cui alle leggi 47/85, 729/94 l.r. 53/2004, presupposto per l'efficacia della **S.C.I.A.** è la loro definizione per il rilascio del suddetto titolo in sanatoria.

Gli interventi straordinari di cui alla presente disciplina potranno essere oggetto di varianti in corso d'opera anche successivamente alla data del 31/12/2012, purché non si configurino come varianti essenziali o nuovi progetti, e rimanere nell'ambito degli interventi autorizzabili.

La **segnalazione certificata di inizio attività** dovrà essere presentata sull'apposita modulistica predisposta dal Servizio **Edilizia e Attività Economiche** e corredata, oltre che dalla documentazione prevista dall'allegato W del Regolamento Edilizio in funzione dell'intervento progettato, anche dalla seguente:

1. idonea documentazione tale da rappresentare i caratteri morfologici degli insediamenti nei quali si inserisce l'intervento progettato;
2. verifica analitica supportata da idonei schemi grafici della S.U.L. esistente e di quella di progetto;
3. verifiche in ordine alla sicurezza delle persone e al non aumento della pericolosità idraulica nelle aree circostanti qualora trattasi di intervento di demolizione e ricostruzione (**art. 3bis e art. 4**) su edificio ricadente all'interno del centro abitato e nell'ambito di elevata pericolosità idraulica (P.I.3); ove necessario il progetto dovrà altresì prevedere la contestuale realizzazione degli interventi di autosicurezza dal rischio di inondazione di cui all'allegato A, paragrafo 3.2.2 lettera d del regolamento del P.G.R. n. 26/R del 27/4/2007;
4. solo per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento **di cui all'art. 4**: Progetto atto alla dimostrazione del soddisfacimento dei requisiti richiesti al terzo comma delle Condizioni specifiche per l'attuazione degli ampliamenti dalle presente disciplina;
5. documentazione catastale da cui risultino gli estremi dell'accatastamento entro la data di presentazione della **segnalazione certificata di inizio di attività**, ovvero idonea documentazione comprovante l'avvenuta presentazione all' Agenzia del territorio dell' l'accatastamento o della variazione catastale riferita a tale data.

Si ricorda inoltre che la comunicazione di fine lavori deve essere corredata dalla certificazione del Direttore dei Lavori o da altro professionista abilitato che attesti il rispetto delle tecniche costruttive e dei requisiti di cui all' art. 3, comma 4, **art. 3 bis, comma 3** e

art. 4, comma 7, **nonché delle condizioni specifiche contenute nei presenti “Indirizzi Comunali”**, in funzione dell'intervento realizzato. La mancanza di tali requisiti costituisce impedimento alla certificazione di abitabilità / **agibilità** dell'ampliamento o dell'edificio realizzato.