LEGGE REGIONALE N° 14 DEL 30.07.2009

"Misure Straordinarie e Urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente"

INDIVIDUAZIONE LINEE DI INDIRIZZO E INDICAZIONI GENERALI

Il presente documento individua le linee di indirizzo e le indicazioni di carattere generale per l'applicazione delle norme di cui alla L.R. 14 del 30.07.2009, e ss. mm. e ii. nel territorio del Comune di Patù, alla base della necessaria deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'art. 6 comma 2 e all'art. 9 della citata Legge.

Le presenti linee di indirizzo e le indicazioni a carattere generale, alla base della delibera di Consiglio Comunale da approvare, sono scaturite da un aggiornamento della Legge Regionale n. 14 del 27 luglio 2009 art. 6 comma 2, effettuato dall'Ufficio Tecnico, sulla base numerose modifiche e integrata che nel frattempo si sono succedute: LL. RR. 34/2009, 5/2010, 21/2011, 34/2011, 1/2012, 18/2012, 6/2013, 26/2013, 49/2014, 33/2015, 28/2016 e 37/2016.

La L.R. 14/09 è indirizzata all'incentivazione dell'edilizia quale misura anticrisi, mediante approvazione di progetti in deroga agli indici e parametri del Programma di Fabbricazione (ma non in Variante allo stesso), tendendo alla protezione dell'ambiente vincolato e dei caratteri storici e artistici delle zone urbanizzate, per tal motivo le seguenti indicazioni tengono conto del contesto morfologico, naturalistico, ambientale e paesaggistico del territorio Comunale.

La L.R. 14/09 si applica sugli edifici esistenti alla data del 1° agosto 2016, sia in possesso di titoli legittimanti che delle Concessioni in Sanatoria, regolarmente accatastati; per gli edifici non accatastati devono essere presentate idonee dichiarazioni alle Agenzie del Territorio per accatastamento o per la variazione catastale prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o dell’istanza del Permesso di Costruire, ovvero idonee dichiarazioni all’Agenzia del Territorio per l'accatastamento o per la variazione d'uso.

In considerazione dello stato generale delle istruttorie in merito alle istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria nel Comune dí Patù, è ammessa l'applicazione della legge Regionale n° 14 anche su edifici oggetto di pratica di condono di cui alla L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03, che alla data del 1° agosto 2016 risultano regolarmente accatastati, nonché con l'istruttoria pressoché conclusa fino all'individuazione dei documenti necessari per il ritiro di detta Concessione, che abbiano ottenuto il Nulla Osta Paesaggistico o l'Autorizzazione Paesaggistica e che risultano alla

data dell'entrata in vigore della L.R. 14/09 completi e utilizzabili in ogni sua parte, a condizione che si ritiri la relativa Concessione in Sanatoria prima della presentazione della D.I.A. o della richiesta di Permesso a Costruire di cui alla L.R. 14/09

La presente L.R. 14/09 si articola in tre livelli:

a. Ampliamento volumetrico degli edifici residenziali e non residenziali,che beneficia di un aumento delle cubature fino al 20%;
b. Demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali e non residenziali,attuabile con un premio volumetrico fino al 35%;
c. Riqualificazione ambientale e delocalizzazione delle volumetrie, che prevede l'abbattimento degli edifici contrastanti con il contesto paesaggistico e la loro ricostruzione altrove con un bonus del 35% o del 45% se l'intervento è inserito in un programma integrato di rigenerazione urbana; così come implementato dal recepimento del DL Sviluppo 70/2011.

Gli aumenti di cubatura, effettuabili una sola volta, riguardano edifici residenziali e non residenziali, a condizione che la volumetria massima espressa (compresi vani ascensore e le scale, ma esclusi i volumi tecnici e quelli condominiali e di uso pubblico,come androni e porticati) non superi la dimensione massima di 1.000 mc, con la prescrizione che tutta la volumetria risultante a seguito dell'intervento deve essere destinata a residenza e a usi strettamente connessi con le residenze. Le volumetrie sanate per ampliamenti predenti non devono essere detratte dal computo dell'aumento di cubatura ammesso dalla nuova legge. In base alla L.R. 18/2012 dopo la realizzazione dell'intervento può anche essere modificata la destinazione d'uso dell'edificio. Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato di cui all'art. 16, comma 5, lettera a) della L. R. 10aprile 2015 n. 24, nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'art. 3 della L. 8 agosto 1985 n. 443, dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o moleste.

Si escludono dall'applicazione della Legge gli interventi edilizi composti da più unità immobiliari indipendenti e separate, realizzati su un unico lotto urbanisticamente definito (residence, case a schiera su un unico lotto, ecc).

In caso di applicazione della L.R. 14/09 per interventi multi unità si prescrive la redazione di un progetto che comprenda tutte le unità abitative anche se limitato nell'intervento a parte di esse.

Per gli edifici a carattere misto l'applicazione della Legge è possibile solo per la parte di porzione dello stesso edificio destinato quale residenza alla data di entrata in vigore della

normativa.

Dal computo delle superfici a base di calcolo per l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione sono esclusi i porticati, i vani tecnici, le parti in comune con la destinazione diversa, quali vani scale, atri e corridoi, ecc. , mentre ricadono nel computo delle superfici a base di calcolo tutte le parti esclusive quali scale, atri, vani ascensore, ecc.

In ogni modo sono esclusi dall'applicazione della L.R. 14/09 gli edifici residenziali (o la porzione residenziale in caso di destinazioni miste) in cui la volumetria destinata alla residenza superi i 1.000 mc. Non sono ammessi interventi su edifici frazionati dopo l'entrata in vigore della L.R. 14/09.

L'unità di misura per l'ampliamento è la volumetria considerata vuoto per pieno, collocata fuori terra. Per le murature in comune con altre destinazioni d'uso si considera la metà dello spessore del paramento murario.

Interventi straordinari di ampliamento

Nel caso di edifici con Concessione in Sanatoria per ampliamento, il volume sanato non può essere considerato alla base della richiesta di ampliamento di cui alla L.R. 14/09, mentre sono oggetto di ampliamento le volumetria scaturenti da abusi per variazione d'uso.

L'intervento deve essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente o in sopraelevazione e deve rispettare i paramenti di distanza e altezze massime previste dal Programma di Fabbricazione. Sono ammessi anche elementi strutturali di collegamento; se invece l’ampliamento in contiguità non è possibile per difficoltà tecniche o fisiche o perché potrebbe compromettere le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, da collocarsi sullo stesso lotto dell’edificio esistente ad una distanza non superiore a dieci metri da quest’ultimo, Il nuova corpo edilizio deve rispettare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive del fabbricato esistente. .

Le deroghe sulle distanze e le altezze previste al PdF sono elencate nel successivo punto ***Deroghe, esclusioni e perimetrazioni.***

L'ampliamento deve essere realizzato conformemente alle norme sul rendimento energetico e risparmio energetico riportate nella L.R. 14/09, contenute nel D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata all'ampliamento deve essere adeguata, ove non lo fosse, con vetrature munite di intercapedini di area e/o di gas. Il Direttore de Lavori, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, deve presentare l’attestato di qualificazione energetica e una relazione tecnica indicanti i requisiti adottati, in mancanza dei quali, non può essere attestata la certificazione di agibilità.

Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

Il Piano Casa, al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, incentiva gli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili residenziali e non residenziali, con aumento di volumetria sino al 35 % di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della L.R. 14/2009 così come adeguata e modificata sino all'ultimo aggiornamento della L.R. 37/2016, da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, al medesimo uso preesistente legittimo o legittimato, ovvero residenziale, ovvero ad altri usi consentiti dalla strumento urbanistico. Non esistono limiti per l'accatastamento egli edifici da sottoporre agli intereventi, nel caso l'immobile non sia registrato è sufficiente inoltrare la domanda all'agenzia del territorio prima da presentare la SCIA o di richiedere in Permesso di Costruire.

L'intervento deve rispettare i paramenti di distanza e altezze massime previste dal Programma di Fabbricazione. Le deroghe sulle distanze e le altezze previste al Programma di Fabbricazione sono elencate nel successivo punto ***Deroghe, esclusioni e perimetrazioni***.

L'intervento deve essere realizzato conformemente alle norme sul rendimento energetico e risparmio energetico riportate nella L.R. 14/09, nonché alle norme della L.R. 13/08 con la relativa Certificazione.

Norme Generali degli interventi

Tutti gli interventi sono realizzabili anche mediante presentazione di S.C.I.A. e soggetti a certificazione da parte del progettista sulla congruità urbanistica.

Tutti gli interventi sono soggetti al pagamento del Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione come definiti nel D.P.R. 380/01.

Tutti gli interventi sono soggetti alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto, pari a 18 mq. per abitante insediato = 18 mq. ogni 100 mc. di intervento. In alternativa è ammissibile la monetizzazione della cessione delle aree per standard commisurata al valore venale delle aree edificabili stabilito ai fini I.C.I. per l'anno 2009 e seguenti, relativamente alla zona omogenea su cui insiste l'intervento da realizzare ad eccezione delle zone E, per le quali è obbligatoria la monetizzazione delle aree a standards prevedendo un valore del terreno pari a €. 35,00/mq. (valore per le zone B1).

Devono essere reperiti gli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc di volumetria realizzata in ampliamento o, in caso di demolizione e ricostruzione, della volumetria complessiva. In caso di dimostrata impossibilità ad assolvere l'obbligo è ammissibile la monetizzazione della cessione delle aree per parcheggio privato commisurata al valore venale delle aree edificarmi stabilito ai fini ICI per l'anno 2009 e seguenti, relativamente alla zona omogenea su

cui insiste l'intervento, mentre per interventi su immobili ricadenti nelle zone E2 il valore di riferimento è di € 35,00/mq, oltre al costo relativo alla realizzazione delle aree a parcheggio così come determinato in riferimento ai costi medi di esecuzione delle voci di Capitolato di cui al prezzario OO.PP. Regione Puglia 2012.

Rimane l'obbligo ai sensi del DPR 380/2001, nel caso di intervento su un immobile vincolato, di richiedere il parere dall'Autorità competente.

Nel caso di immobili già assoggettati al parere favorevole, anche con condizioni, da parte della Soprintendenza, limitatamente al vincolo paesaggistico, l'applicazione del Piano Casa, ove ammissibile, sul medesimo immobile è svincolata dall'ottenimento di un successivo ulteriore parere se l'aumento richiesto è inferiore o uguale al 2% della volumetria complessiva, come definita ai sensi dell'art. 3 della legge 14/2009, in allineamento con l'art. 32 della L. 47/1985 così come modificata e aggiornata.

In alternativa al Permesso di Costruire il progettista abilitato deve redigere una autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico sanitarie e presentare la SCIA.

Tutti gli interventi devono acquisire i pareri necessari e devono rispondere alle normative tecniche, in special modo a quella antisismica, sulle barriere architettoniche e sui risparmio energetico.

Incompatibilità con le destinazioni di zona e con i vincoli ambientali

In accordo con la normativa Regionale e in considerazione delle caratteristiche storiche, morfologiche e ambientali del territorio non si ammette la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 (*Interventi straordinari di ampliamento*) e 4 (*interventi straordinari di demolizione e ricostruzione*):

a) all'interno delle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 o ad esse assimilabili, nonché agli edifici sottoposti a tutela dei valori storico - artistici e/o vincolati ex lege in quanto antecedenti al 1942 salvo gli interventi consentiti dalle Norme tecniche allegate al Programma di Fabbricazione vigente;
b) nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Per gli edifici ricadenti in aree di espansione comunque denominate a carattere residenziale (zone C) prive di regolare sottoscrizione della Convenzione obbligatoria di cui alla L.R. 20/01 fra i proprietari e l'Amministrazione Comunale e in generale per gli edifici ricadenti in aree e/o zone in cui lo strumento urbanistico (PdF)

preveda l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, nonché nelle zone tipizzate "H";

c) sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della Legge Regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio); sugli immobili definiti di valore storico,culturale e architettonico, vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, a meno che gli interventi non rientrino in quelli indicati dall'Allegato 1 del DPR 139/2010, recante il procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità;

d) nei Siti della Rete Natura 2000 di importanza Comunitaria (SIC) e nelle Zone di Protezione Speciale (ZPS);

e) nelle oasi e nelle zone umide;

f) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e geomorfologica a meno che col permesso della Autorità di Bacino non siano possibili interventi di mitigazione del rischio.

g) sugli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137);

h) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63, a meno delle aree individuate nel successivo punto ***Deroghe, esclusioni e perimetrazioni***;

i) nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria SIC e zone di protezione speciale - ZPS -), ai sensi della Dir.CE 21.5.1992, n. 92/43, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della L.R. 24 luglio 1997, n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;

j) nelle oasi istituite ai sensi della L.R. 13 agosto 1998, n, 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);

k) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;

l) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che per gli interventi di cui all'articolo 4 riguardanti edifici esistenti che siano oggetto di ordinanze sindacali tese alla tutela della pubblica e privata incolumità e che insistono in zone territoriali omogenee nelle quali gli strumenti di pianificazione vigenti consentano tali tipi di interventi.

Deroghe, esclusioni e perimetrazioni

a) Sono soggette all'applicazione della L.R. 14/09 le aree ricadenti nelle zone B3 all'interno del Piano Quadro di San Gregorio e sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui agli articoli 136 e 142 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del D. Lgs. 26 marzo 2008, n. 63. Tali aree infatti presentano caratteristiche di notevole urbanizzazione e antropizzazioni tale da non procurare sensibili variazioni paesaggistiche e in quanto definite Territorio Costruiti ai sensi dell'art. 105 del PPTR, cosi specificato all'art. 106 comma 6 del PPTR. In tali aree sono ammessi gli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione purché eseguiti nel rispetto dei punti precedenti e secondo i parametri della zona B3.
b) Sono ammissibili interventi puntuali in ampliamento e/o demolizione e ricostruzione di edifici rurali sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63, alle seguenti condizioni: per gli edifici realizzati entro il 1967 è ammesso l'ampliamento purché l'edificio non sia da considerare bene storico rurale quali Pajare, Liame, Masserie Fortificate e/o con caratteri architettonici significativi, torri di qualsiasi genere, e comunque posteriore ai 1942.
c) Per gli edifici realizzati dopo il 1967 è ammesso sia l'ampliamento che la demolizione e ricostruzione purché siano legittimati da titolo edilizio efficace.
d) A seguito degli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione gli edifici non residenziali non possono essere destinati ad uso residenziali qualora ricadano all'interno delle zone territoriali omogenee "E" di cui all'art. 2 del DMLLP n° 1444/1968.

Tutti gli interventi comunque devono essere eseguiti nel rispetto dei punti precedenti e secondo quanto previsto dal comma c) dell'art. 3 della L.R. n. 14/09.

DELOCALIZZAZIONE
E
RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

L'applicazione del l'art. 9 del Piano Casa, a integrazione della L.R. 21/2008, recante norme per la rigenerazione urbana, consente al Comune di Patù di individuare edifici residenziali o a destinazione diversa, realizzati legittimamente o condonati, da rimuovere perché contrastanti con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante.

A tal fine si riserva di approvare piani urbanistici esecutivi che prevedono la delocalizzazione delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione in area o aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi; ricorrendo anche al riconoscimento, come misura premiale, di una volumetria supplementare nel limite massimo del 35% alle condizioni di cui alla L.R. 21/2008 così come modificata e aggiornata dalla L.R. 14/2009.