

Direttive per l'applicazione del Titolo III della Legge Regionale 6 luglio 2009, n° 6, "Governo e riqualificazione solidale del territorio"

Art 1 Oggetto

1. Le presenti direttive, emanate ai sensi dell'art. 55 comma 3 della LR 6 luglio 2009, n° 6, "Governo e riqualificazione solidale del territorio", stabiliscono le condizioni di applicazione e costituiscono specificazione delle norme di cui al Titolo III della legge regionale 6/2009 su tutto il territorio comunale, definiscono limiti e modalità di applicazione in relazione a specifici immobili o ambiti del territorio comunale e limiti differenziali in ordine agli ampliamenti o agli interventi di demolizione e ricostruzione in relazione alle caratteristiche proprie del territorio.

Art. 2 Definizioni

1. Valgono le definizioni di cui all'art. 52 della L.R. n° 06/2009.
2. Per tutte le definizioni e norme applicabili non specificate nel Titolo III della L.R. n° 06/2009 valgono le definizioni e le norme applicabili delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PRG e del vigente Regolamento Edilizio.
3. Per quanto attiene la definizione di SUL – Superficie Utile Lorda di cui all'art. 52 comma 1 lett. d) della LR 06/2009, si specifica che:
 - a. i piani seminterrati sono assimilati a piani fuori terra nel caso in cui la superficie scoperta delle pareti perimetrali del seminterrato sia superiore al 50%.
 - b. i piani sottotetto non calpestabili, non accessibili o non collegati con scala fissa non sono da considerarsi nel calcolo della SUL.

Art. 3 Ambito di applicazione

1. Il Titolo III della legge regionale n° 06/2009 si applica:
 - a. agli edifici ricompresi nelle sottozone omogenee B1, B2, B3, C1, C2 e C3 del vigente P.R.G.;
 - b. agli edifici ricompresi nelle zone omogenee E, ad esclusione degli edifici classificati A nell'allegato 1 del nta del Prg
 - c. agli edifici ricompresi nelle zone omogenee D qualora l'edificio sia ad esclusivo uso residenziale. Nei soli casi di demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 54 comma 3 della LR 6/2009, sono consentiti interventi anche su fabbricati nei quali siano presenti unità immobiliari con uso diverso dalla residenza, a condizione che la SUL di dette unità immobiliari non sia superiore al 30% della SUL complessiva dell'edificio.
2. Sono comunque fatti salvi gli ulteriori limiti di cui al successivo art. 9.

Art. 4 Tipologie edilizie in cui sono ammessi gli interventi

1. Gli interventi di cui agli artt. 53 e 54 della L.R. n° 06/2009 sono ammessi nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 53 comma 1 della LR 6/2009;
2. Negli edifici a schiera o con aggregazione in aderenza il progetto dovrà essere architettonicamente

coordinato per tutta l'Unità Edilizia e dovrà essere presentato con il consenso esplicito di tutti i proprietari delle Unità Immobiliari costituenti l'Unità Edilizia.

Art. 5 Interventi di ampliamento

1. Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 53 della L.R. n° 06/2009 possono avvenire per sopraelevazione o per costruzione in aderenza alla sagoma dell'edificio esistente.
2. La realizzazione degli interventi è ammessa esclusivamente per usi abitativi, intendendosi anche tutti gli usi pertinenziali, purché il vincolo di pertinenzialità sia perfezionato con la inclusione nella U.I. principale o con apposito atto notarile trascritto.

Art. 6 Interventi di demolizione e ricostruzione

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 54 della L.R. n° 06/2009 devono avvenire nell'area pertinenziale dell'edificio preesistente, ad eccezione degli interventi di delocalizzazione previsti all'art. 54 comma 2.

Art. 7 Incremento delle unità immobiliari

1. Nel caso di interventi di qualsiasi natura su edifici posti fuori del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 55, comma 15, della L.R. n° 06/2009 non è ammesso incremento del numero di unità immobiliari.

Art. 8 Limiti di altezze e di distanze

1. In tutti gli interventi di cui alle presenti direttive il limite massimo di altezza è quello stabilito per le singole sottozone omogenee dal vigente piano regolatore generale.
2. Negli interventi di cui all'art. 53 e all'art. 54 della L.R. n° 06/2009 le distanze dai confini di proprietà possono essere derogate nei limiti stabiliti dal codice civile, previo accordo con la proprietà confinante formalizzato con atto registrato e trascritto da depositare contestualmente alla DIA.
3. Non sono derogabili le distanze dal limite di zona di interesse pubblico (zone destinate alla viabilità, zone G e zone F del vigente PRG).

Art. 9 Esclusioni

1. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui alla L.R. n° 06/2009, oltre alle limitazioni e condizioni previste all'art. 55 della stessa Legge Regionale, non sono consentiti nei seguenti casi:
 - a. Nelle zone B0 "Sottozone urbane sature interessate da piano di recupero";
 - b. Nelle zone F "Attrezzature pubbliche di interesse generale";
 - c. Nelle zone G "Attrezzature pubbliche di quartiere";
 - d. Negli ambiti interessati da vincoli del sistema idrogeologico (rischio idraulico e dissesto idrogeologico) individuati negli elaborati del PRG vigente: zone instabili per fenomeni attivi e recenti, calanchi, zone instabili per fenomeni quiescenti, zone

- esondabili;
- e. Nelle strutture isolate di interesse storico testimoniale del sistema insediativo rurale, individuate nella tavola C 2.2 del PTCP vigente;
 - f. Nelle zone di tutela naturalistica individuate nella tavola B 2.2 del PTCP vigente, di cui all'art. 5.2 della NTA del PTCP.

Art. 10 Divieto di cumulo

1. Non si cumulano tra loro gli interventi previsti alla L.R. n° 06/2009, di cui all'art. 53, quelli di cui all'art. 54 comma 1, e quelli di cui all'art. 54, comma 2.
2. Non si cumulano tra loro, contestualmente, gli interventi di cui al Titolo III della L.R. n° 06/2009 e gli ampliamenti consentiti per ogni singola zona dalle NTA del PRG.

Art. 11 Procedimenti

1. Gli interventi sono soggetti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in relazione al tipo di intervento e su proposta del responsabile del procedimento.
2. Per gli interventi di cui al Titolo III della LR 6/2009 possono essere utilizzati i modelli già in uso per le DIA, sulla cui intestazione va apposto indicata la dicitura "Intervento di **AMPLIAMENTO oppure DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** eseguito in conformità alla LR. n° 06/2009, ".