

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

Art. 1 Oggetto

1. Le presenti direttive stabiliscono le condizioni di applicazione e costituiscono specificazione delle norme di cui al Titolo III della legge regionale 6 luglio 2009, n°6, "Governo e riqualificazione solidale del territorio" su tutto il territorio comunale.
2. L'applicazione delle norme e dei limiti di cui al precedente comma 1, secondo quanto previsto dalle presenti direttive, avviene per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale nel rispetto dei caratteri territoriali locali e della tutela paesaggistica e ambientale e degli ambiti urbani sviluppatasi in osservanza della pianificazione territoriale comunale e provinciale.
3. Le presenti direttive stabiliscono limiti e modalità di applicazione delle norme di cui al comma 1 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 dei singoli ambiti e del diverso grado di saturazione edilizia.

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 del vigente Regolamento Edilizio¹.
3. La superficie utile lorda di cui all'art. 52, comma 1, lettera d), può essere espressa anche tramite l'abbreviazione SUL.

Art. 3 Ambito di applicazione

1. Il Titolo III della legge regionale n°06/2009 s i applica:
 - a. agli edifici esistenti che, oltre alla comunicazione di fine dei lavori avvenuta entro la data del 31 marzo 2009, devono aver successivamente completato tutte le procedure conseguenti di cui al Titolo III della legge regionale 25 novembre 2002, n° 31, "Disciplina generale dell'edilizia", e s.m.i., al momento della presentazione del titolo abilitativo di cui all'art. 56 della L.R. n°06/2009;
 - b. Agli edifici ricompresi, internamente al perimetro del territorio urbanizzato, nelle sottozone omogenee B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1 e C2 del vigente P.R.G. oltre alle zone poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato di cui al successivo comma 3;
 - c. Alle sottozone B4 poste fuori del perimetro del territorio urbanizzato, limitatamente a un incremento massimo del 20% qualunque sia l'intervento edilizio;
 - d. Alle zone omogenee D qualora l'edificio (alias Unità Edilizia) sia ad uso residenziale.

¹ Si deroga al parametro SP di cui all'art. 16.3, comma 1, del R.E. e dell'art. 8.1 del Cap. II del Regolamento del verde per la quantità minima necessaria alla realizzazione dell'intervento avendo cura, comunque, di lasciare la maggiore SP possibile.

2. Sono comunque fatti salvi gli ulteriori limiti di cui al successivo art. 9.
3. In tutti gli edifici adibiti ad uso residenziale posti fuori dal perimetro del territorio urbanizzato e classificati in zona omogenea E1, E2 ed E4 gli interventi di cui presente regolamento sono ammessi con il limite di SUL di mq 420 e h max = 7,00; ovvero, per il solo intervento di ampliamento, h max = esistente se superiore a m 7,00.
4. Gli interventi posti fuori del perimetro del territorio urbanizzato dovranno rispettare principi architettonici, morfologici e progettuali coerenti con l'ambiente rurale e con l'architettura tipica tradizionale.

Art. 4 Tipologie in cui sono ammessi gli interventi

1. Gli interventi di cui agli artt. 53 e 54 della L.R. n°06/2009 sono ammessi in edifici a uso residenziale² con SUL max non superiore a mq 350:
 - a. uni o bi familiari, intendendo quelli che hanno un massimo di 2 unità immobiliari (U.I.) a uso residenziale per ogni unità edilizia (U.E.);
 - b. negli edifici a schiera o con aggregazione in aderenza ove ogni U.I. coincide con una U.E.;
 - c. negli edifici a schiera o con aggregazione in aderenza ove ad una U.E. corrispondono una pluralità di U.I. purché il progetto sia architettonicamente coordinato per tutta la U.E. e con il consenso esplicito di tutti i proprietari delle U.I. cioè nel rispetto delle norme di condominio stabilite dal codice civile
 - d. altre tipologie plurifamiliari³;

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 finalizzazione degli interventi è esclusivamente per usi abitativi intendendosi anche tutti gli usi pertinenziali purché il vincolo di pertinenzialità sia stabilito o con la inclusione nella U.I. principale⁴ o, come nel caso delle autorimesse, 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 possono avvenire nell'area pertinenziale dell'edificio preesistente⁵.
2. Nelle zone poste fuori del territorio del perimetro urbanizzato e classificate in zona omogenea E l'intervento è ammesso ricomprendendo interamente l'area di sedime del fabbricato preesistente⁶.

² Per gli interventi di demolizione e ricostruzione trova applicazione il comma 3 dell'art. 54 della L.R. n° 06/2009.

³ Da intendersi come le U.E. con più di 2 U.I. a uso residenziale qualunque sia la tipologia di aggregazione.

⁴ L'inclusione nella U.I. deve risultare sia dai documenti progettuali allegati alla DIA sia nell'accatastamento dell'immobile allegato al certificato di conformità edilizia e agibilità ovvero alla scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato.

⁵ La norma non si applica per gli interventi di cui all'art. 54, comma 2, della L.R. n°06/2009.

C:\Documents and Settings\admin\Desktop\Piano Casa\San Giovanni in Marignano\San Giovanni .doc

Art. 7 Incremento delle unità immobiliari

1. Nel caso previsto dall'art. 55, comma 15, l'incremento del numero delle unità immobiliari a uso residenziale (U.I.) per ogni unità edilizia (U.E) interessata agli interventi di cui al presente regolamento è sottoposto alle seguenti limitazioni:
 - a. Nel caso di U.E. sottoposte a interventi di ampliamento può essere incrementato il numero di unità immobiliari solo per la SUL in ampliamento⁷.
 - b. Nel caso di U.E. sottoposte a interventi di demolizione e ricostruzione il numero di unità immobiliari può essere fino a un massimo di 6 per gli edifici posti all'interno del perimetro urbanizzato del Capoluogo e in numero massimo di 4 per gli edifici posti all'interno del perimetro urbanizzato delle frazioni.
2. Nel caso di interventi di qualsiasi natura di 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. Si applicano in tutti gli interventi le distanze tra pareti di edifici antistanti e le ulteriori distanze minime di cui al D.M. n°1444 del 1968⁸.
3. Nei soli interventi di cui all'art. 53 della L.R. n° 06/2009 la distanza D3 tra pareti può essere ridotta fino a m 6.00 qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate.
4. Negli interventi di cui all'art. 53 e all'art. 54 della L.R. n° 06/2009 le distanze dai confini di proprietà (D1) possono essere derogate nei limiti di quelle stabilite dal codice civile previo accordo con la proprietà confinante⁹.
5. Non sono derogabili le distanze dal confine di zona di interesse pubblico di cui all'art. 14.4 del vigente Regolamento Edilizio.
6. Si applicano gli standard previsti dalla vigente strumentazione di pianificazione territoriale per le singole sottozone omogenee. Gli standard sono sempre monetizzabili sulla base delle disposizioni comunali.

⁶ In applicazione dell'art. 5.1.2 del vigente R.E. per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e delle fasce di rispetto degli elettrodotti è altresì ammesso l'intervento RI, con ricostruzione al di fuori delle medesime fasce di rispetto, o comunque in allontanamento dal ciglio stradale o dalla proiezione a terra dell'elettrodotto, entro un raggio massimo di mt 30 dal limite della fascia di rispetto, osservando in ogni caso i limiti di zona omogenea e gli eventuali vincoli di tutela ambientale.

⁷ E' ammesso, per la U.I. ottenuta dall'ampliamento, oltre alla SUL in ampliamento, accorpate a questa una quantità di SUL del preesistente edificio non superiore al 50% della SUL in ampliamento; in ogni caso, è consentito il raggiungimento della SUL minima di 50 mq.

⁸ Nel caso di intervento di ampliamento la distanza da rispettare è riferita alla parte in ampliamento e non alle facciate degli edifici esistenti.

⁹ L'accordo deve essere formalizzato con atto registrato e trascritto da depositare contestualmente alla DIA.

Art. 9 Esclusioni

1. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui alle presenti direttive, oltre a quanto previsto al Titolo III delle L.R. n° 06/2009, non sono consentiti per gli edifici situati nei seguenti ambiti:
 - a. Nelle zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale di cui al Capo 4.2 delle NTA del vigente PRG;
 - b. Nei centri e nuclei storici;
 - c. In tutti gli edifici in cui la strumentazione della pianificazione urbanistica non preveda interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica, per gli interventi di ampliamento, e di ristrutturazione, se non esclude esplicitamente la demolizione e ricostruzione, per gli interventi di demolizione e ricostruzione;
 - d. Negli ambiti individuati alla cartografia allegata alle presenti direttive costituita da n°2 tavole individuate come "Allegato 1" e "Allegato 2"¹⁰

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 gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale con quelli di cui al Titolo III della L.R. n°06/2009¹¹.

Art. 11 Procedimenti

1. Sono ammessi gli interventi di cui alle presenti direttive per la denuncia di attività edilizia presentata entro il 31.12.2010 e se la stessa è completa della documentazione stabilita dal Regolamento Edilizio e dalla legge regionale n°31/2002.
2. 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 procedimento¹².
3. Contestualmente al deposito della D.I.A. dovrà essere effettuato il deposito della pratica strutturale e sismica.
4. Dovrà essere comunicato l'effettivo inizio dei lavori.
5. Al completamento delle opere si applicano le procedure e le modalità di verifica di cui al Titolo III della L.R. n°31/2002 riferite al tipo di intervento realizzato.
6. Il controllo sulle opere eseguite è eseguito in conformità al Titolo II della L.R. n° 31/2002 in riferimento al tipo di intervento realizzato.

¹⁰ Fatti salvi gli interventi di delocalizzazione di cui all'art. 54, comma 2, della L.R. n°06/2009.

¹¹ Il divieto di cumulo prevede l'impossibilità di applicare, contestualmente o in tempi differenziati, norme degli strumenti urbanistici comunali e le norme in applicazione del Titolo III della L.R. n°06/2009 su i medesimi edifici, che possano artificiosamente ampliare le condizioni applicative.

Il proprietario dell'immobile sceglierà, nel caso di intervento edilizio e fino al 31.12.2010, se utilizzare le norme vigenti della strumentazione urbanistica comunale o, in alternativa, quelle del Titolo III della L.R. n° 06/2009, senza possibilità di poter usare entrambe le normative sullo stesso immobile, in modo particolare traendone i vantaggi ora dall'una e ora dall'altra norma.

¹² Risulta necessario, per il tipo di intervento, il parere della CQAP ogni volta che viene sostanzialmente modificata la sagoma e l'immagine architettonica dell'edificio esistente; risultano, d'altra parte, non soggetti al parere della CQAP quegli interventi con non modificano l'aspetto dell'edificio come, a titolo di esempio, la realizzazione di terrazzi o il cambio d'uso di pertinenze.

7. Gli uffici comunali predisporranno apposita modulistica per gli interventi di cui al presente regolamento. Fino alla emanazione di tale modulistica possono essere utilizzati gli usuali modelli su cui va apposto ben evidenziato la dicitura "*intervento di AM/RI¹³ eseguito in conformità alla L.R. n°06/2009*".

¹³ Specificare solo AM o RI.