

ALLEGATO A

LIMITI E MODALITÀ APPLICATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAGLI ARTT. 2, 3 E 4 DELLA LEGGE REGIONALE 08.07.2009, N. 14

LIMITI E MODALITÀ APPLICATIVE – art 9 comma 5

Per l'applicazione delle disposizioni e delle modalità di intervento previsto dalla L.R. 14/09, sono previste le seguenti limitazioni e prescrizioni.

INDICAZIONE GENERALE:

- i limiti volumetrici della presente legge sono cumulabili con le possibilità di ampliamento già previste per le varie ZTO dal P.R.G. Vigente.

Art. 2 Interventi edilizi.

Comma 1.

La deroga alle previsioni del REC e delle NTA del PRG vigente relativamente agli ampliamenti degli edifici esistenti fino al 20% del volume se residenziali e del 20% della S.C. se adibiti ad uso diverso, è ammessa esclusivamente per i seguenti parametri:

- indice di edificabilità
- superficie coperta
- altezza prevista dal p.r.g con un massimo di mt. 10,00
- distanza tra fabbricati nei limiti previsti del codice civile, previo accordo di vicinato.

Non è ammessa deroga alle distanze da strade, salvo i casi di allineamento ove già previsto dal PRG e quando l'ampliamento avvenga verso demanio stradale non soggetto a pubblico transito, fino a mt. 5,00 dall'effettiva sede stradale.

La distanza dai confini privati è derogabile solo previo assenso del confinante espresso nelle forme di legge o in caso di ampliamenti verso zone agricole nei limiti previsti dal Codice Civile.

Sono fatte salve le norme tecnico-funzionali e tecnico-ambientali del Regolamento Edilizio.

Gli interventi di ampliamento possono interessare tutti gli edifici residenziali esistenti. Nel caso di edifici plurifamiliari, la richiesta deve essere sottoscritta da tutti i proprietari od aventi titolo e deve essere presentato un progetto unitario esteso all'intero fabbricato.

L'ampliamento volumetrico potrà determinare l'incremento del numero delle unità abitative rispetto al fabbricato preesistente ma solo qualora l'ampliamento sia realizzato in aderenza all'edificio esistente, per almeno i 2/3 di una della pareti.

La parte da realizzarsi in ampliamento, fatta esclusione per gli edifici ricadenti in area agricola, dovrà ricadere esclusivamente in area a destinazione residenziale: per maggior precisazione, l'ampliamento di un edificio ricadente in zona "B" non potrà ricadere, per esempio, in area agricola.

Per gli edifici a destinazione diversa è ammessa la possibilità di ampliamento solo per i fabbricati a destinazione turistico ricettiva, nonché per i fabbricati a destinazione commerciale e ad attività di servizio, nelle aree sportive.

Le deroghe sono applicabili anche agli edifici produttivi ed artigianali esclusivamente su aree che abbiano una destinazione compatibile con la destinazione d'uso artigianale dell'edificio da ampliare e comunque esclusivamente all'interno della volume esistente salvo diverse indicazioni della Giunta Comunale.

ESCLUSIONI:

Sono esclusi dalla possibilità di ampliamento gli edifici e le strutture agricolo-produttive in funzione della conduzione del fondo (stalle-fienili-depositi attrezzi agricoli-annessi rustici in genere ecc....) la cui realizzazione sia subordinata alla redazione di un piano aziendale, per i quali vale quanto previsto dagli art. 44 e successivi della L.R. 11/04 e s.m.i.; sono invece ammessi gli ampliamenti per gli edifici agrituristici.

Comma 2.

L'impossibilità di realizzazione dell'ampliamento in aderenza al fabbricato esistente e quindi la possibilità di costruzione di un corpo edilizio separato, deve derivare da fattori fisici e non discrezionali; la compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, in caso di aderenza, dovrà essere dimostrata mediante rendering o inserimento fotografico.

- Eventuale corpo edilizio separato potrà essere autorizzato esclusivamente nell'area di pertinenza del fabbricato principale esistente.
- Il corpo edilizio separato, che la legge prevede di destinazione accessoria, potrà avere esclusivamente destinazione a garage.

Art. 3 Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

Comma 2.

Per gli ampliamenti in caso di demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989, con le tecniche costruttive di cui alla L.R. 4/07, i parametri derogabili rispetto a quanto previsto dal P.R.G. vigente, nonché alle limitazioni tipologiche e di destinazione d'uso, sono quelli già specificati nel precedente paragrafo nel quale si è limitato l'utilizzo dell'art. 2 comma 1 della L.R.

Sono fatte salve le linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile per la graduazione della percentuale di incremento volumetrico riconoscibile.

I progetti dovranno pertanto essere correlati da specifica relazione tecnica sottoscritta da tecnico abilitato, illustrativa delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile utilizzate, con riferimento ai requisiti indicati all' art. 2, nonché da idonei schemi di calcolo finalizzati ad ottenere gli indicatori prestazionali del progetto e giustificare l'incentivo volumetrico.

Comma 3.

Ai fini del riconoscimento dell'elevazione del 50% rispetto al volume preesistente, la ricomposizione volumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti e la modifica delle sagome, da attuarsi previa redazione di un piano attuativo, dovrà garantire:

- l'incremento della qualità architettonica dei nuovi edifici;
- un'adeguata sistemazione a verde delle aree non destinate all'edificazione;

Art. 9 Ambito di applicazione

Comma 1.

lett.a): per centro storico, all'interno del quale gli interventi sono esclusi, deve intendersi la zona classificata dal PRG vigente come zona A:

Ad integrazione di quanto previsto dall'art. 9, gli interventi di cui gli art. 2 e 3 della L.R. non trovano applicazione per gli edifici:

- ricadenti in area agricola E1;
- ricadenti in area impropria in relazione alla destinazione in atto
- la cui consistenza edilizia sia stata legittimata a seguito di condono edilizio (l. 47/85 – 724/95 – 326/03)

STANDARDS

In tutti gli interventi con obbligo del reperimento della quota di parcheggio pubblico qualora la relativa superficie da reperire sia superiore a due posti auto dovrà essere reperita. In caso di area di superficie inferiore potrà essere concessa la monetizzazione.