



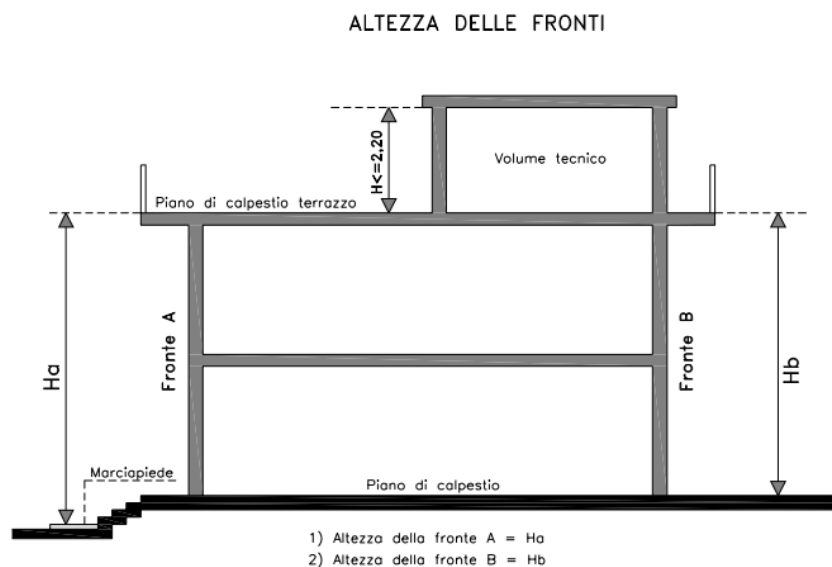
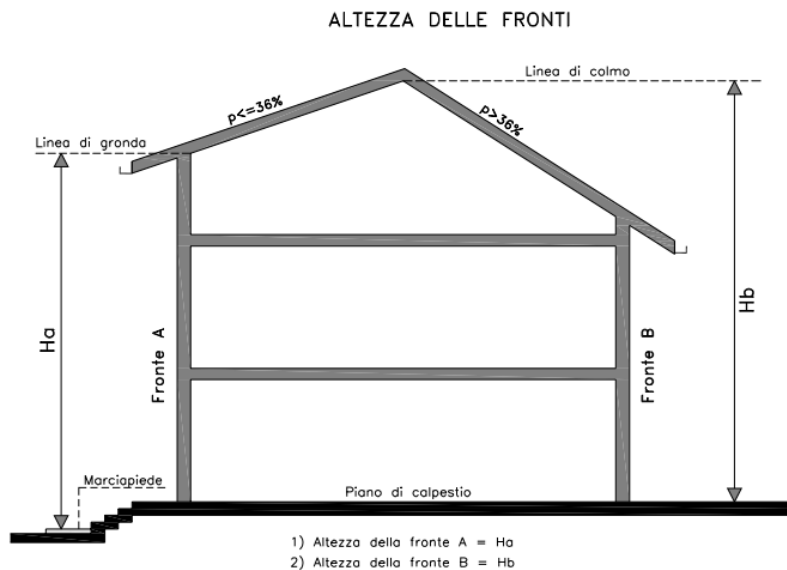
**LINEE GUIDA
PER L'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA
NEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

**PROPOSTA ELABORATA
DAGLI ORDINI PROFESSIONALI DEGLI INGEGNERI E ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

0) DEFINIZIONI

TERMINE	DEFINIZIONE
<p>a) Edificio esistente</p>	<p>Organismo edilizio che alla data del 31/12/2009 sia caratterizzato perlomeno dalla presenza della struttura portante e dalla copertura, indipendentemente dalla sua destinazione d'uso e dimensione, con esclusione delle strutture precarie, dei ruderi e degli edifici da tempo demoliti.</p> <p>Ai fini dell'ampliamento, si considerano esistenti anche gli edifici che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non sono ancora stati realizzati, ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31/12/2009 • siano già stati demoliti o siano in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo ed alla data del 31/12/2009 non sia già avvenuta la ricostruzione <p><i>Per avvenuta ricostruzione si intende la presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori nei limiti temporali previsti dal titolo abilitativo (permesso di costruire, autorizzazione edilizia, DIA)</i></p>
<p>b) Ultimazione delle opere</p>	<p>Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o l'agibilità.</p> <p><i>Cfr. L.R. 71/1978, art. 36</i></p>
<p>c) Volume esistente</p>	<p>Volume edilizio legittimamente realizzato alla data del 31/12/2009 calcolato in conformità alle NTA del P.R.G. vigente, comprensivo dei corpi accessori e pertinenziali.</p> <p><i>Si intende il Volume urbanistico del fabbricato</i></p>
<p>d) Superficie esistente</p>	<p>Superficie coperta legittimamente realizzata alla data del 31/12/2009, in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza, calcolata in conformità alle NTA del P.R.G. vigente, comprensiva dei corpi accessori e pertinenziali</p>
<p>e) Corpi accessori e pertinenziali</p>	<p>I corpi accessori sono costruzioni autonome preesistenti, edificati legittimamente, ubicati nell'area di pertinenza dell'edificio principale ed aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. nesso oggettivo, strumentale e funzionale con l'edificio principale; b. collocazione nel raggio di 50 metri dall'ingresso principale dell'edificio oggetto di intervento su terreno di proprietà. <p><i>Le pertinenze sono manufatti aventi la funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile principale, non suscettibili di produrre un proprio reddito - esclusi i garage - e di dimensione modesta rispetto all'immobile principale al cui servizio sono destinati</i></p>
<p>f) Corpo edilizio contiguo</p>	<p>Porzione di edificio esistente, legittimamente realizzato, che abbia almeno una superficie di contatto fisico tra le murature dei solidi costituenti l'edificio di riferimento o quello oggetto di intervento</p>
<p>g) Edifici residenziali</p>	<p>Edifici destinati a residenza e ad uffici.</p> <p><i>Sono assimilate alla residenza, al fine della determinazione del volume, i corpi accessori e le pertinenze realizzati fuori terra (depositi, ripostigli, garage e cantine).</i></p>
<p>h) Case a schiera – tipo 1</p>	<p>Edifici costituiti da un unico complesso, oggetto di progettazione unitaria, composto da più unità abitative accostate una a fianco dell'altra, aderenti in tutto o</p>

	<p>in parte su almeno un lato e aperti su almeno due lati, che risultino omogenee ed uguali nella composizione volumetrica e prospettica, con elementi architettonici in ripetizione.</p> <p><i>Le case bifamiliari non sono considerate a schiera ai fini dell'applicazione della normativa contenuta nelle presenti Linee Guida.</i></p>
i) Case a schiera – tipo 2	<p>Complesso di edifici costituiti da più unità abitative accostate una a fianco dell'altra, aderenti in tutto o in parte su almeno un lato e aperti su almeno due lati, ottenuti per aggregazione successiva nel tempo in assenza di progettazione unitaria.</p> <p>Si riferiscono ad unità abitative sviluppate su lotti di terreno contigui caratterizzate da un fronte stretto su strada ed allungate in direzione perpendicolare alla strada medesima, costituite normalmente da una unità immobiliare ad una o più elevazioni fuori terra o da più unità immobiliari sovrapposte.</p>
j) Case isolate	<p>Nella definizione di case isolate rientrano le unità abitative non aggregate, non necessariamente unifamiliari, che hanno un giardino privato più o meno consistente.</p>
k) Case unifamiliari o bifamiliari	<p>Per tipologia unifamiliare o bifamiliare si intende un organismo edilizio comprendente non più di due unità immobiliari (catastralmente definite) aventi una propria autonomia, anche se contigue o in aderenza ad altro edificio, e non aventi parti edificate (coperture, scale, androni ...) comuni con altri.</p>
l) Tettoie e pensiline	<p>Sono considerate tettoie o pensiline le strutture sporgenti dagli edifici residenziali destinate a sorreggere un impianto solare termico e/o fotovoltaico, realizzate a sbalzo o in appoggio e, comunque, mantenute aperte verso l'esterno.</p>
m) Sagoma	<p>E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i bow-window, esclusi gli sporti aggettanti ed i balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.</p>
n) Fronte del fabbricato	<p>Per fronti di un fabbricato si intendono le proiezioni ortogonali dell'ingombro massimo del fabbricato su piani verticali passanti per i confini del lotto nel quale insiste.</p>
o) Altezza delle fronti (H_f) ed altezza massima (H_{max}) dell'edificio	<p>L' altezza delle fronti (H_f) è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, previsto o esistente, oppure tra la quota naturale del terreno, e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici (volumi tecnici, corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili):</p> <ul style="list-style-type: none"> • piano di calpestio del terrazzo di copertura; • linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 36%) intesa come intersezione tra intradosso del piano inclinato con il piano di facciata o linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 36%) <p>L'altezza massima dell'edificio (H_{max}) è la massima fra le H_f del fabbricato misurate su prospetto a monte</p>



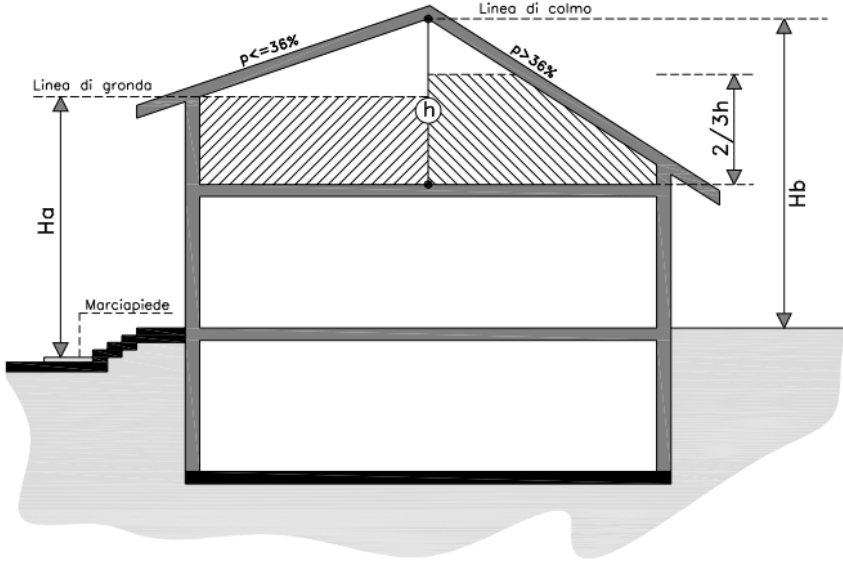
p) Volume del fabbricato

E' considerata cubatura complessiva di una unità edilizia la somma delle cubature dei singoli corpi che, raccordati o uniti o separati, la compongono, cioè dell'edificio principale e di quelli accessori, comunque siano ubicati nella area di pertinenza dell'edificio principale.

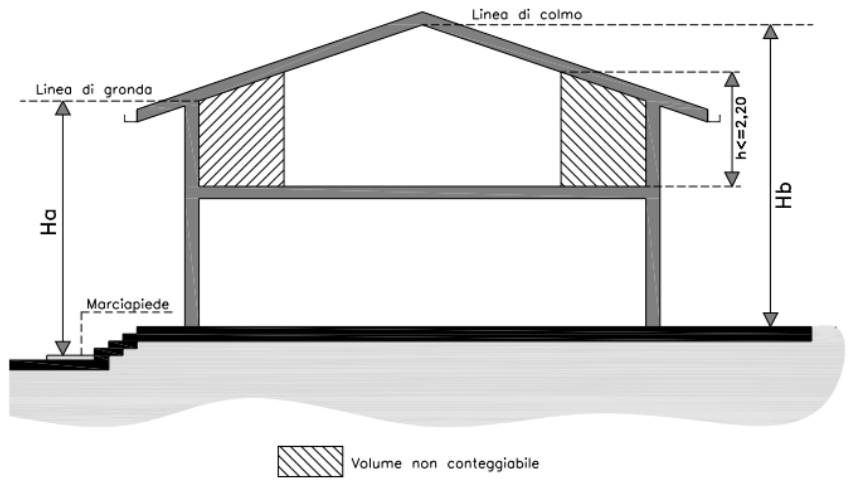
La cubatura di un fabbricato è il risultato della somma della cubatura di ogni singolo piano, ottenuta moltiplicando la massima superficie definita dal perimetro formato dal filo esterno perimetrale – al netto del bonus extraspessore - di ogni singolo piano per l'altezza così misurata:

- per il piano terra: dal piano medio del marciapiede al piano pavimento corrispondente del sovrastante piano;
- per i piani intermedi: dal piano pavimento del piano a quello corrispondente del piano sovrastante;
- per l'ultimo piano: dal piano pavimento alla linea di gronda od al piano di calpestio del terrazzo, a seconda del tipo di copertura.

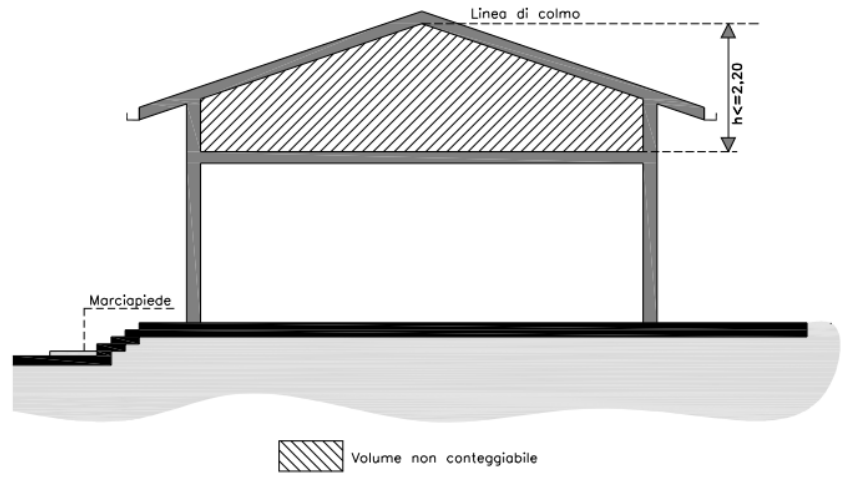
Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 36% le altezze, anziché alla linea di gronda, vanno misurate a 2/3 della pendenza del tetto.

	<p style="text-align: center;">ALTEZZA / CUBATURA</p> 
<p>q) Volume urbanistico</p>	<p>Il volume urbanistico si ottiene come differenza tra il volume del fabbricato come sopra definito ed il volume relativo ai seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i porticati pubblici o ad uso pubblico; • i porticati privati fino alla profondità di ml 3,00 misurata dal filo esterno, e per una superficie massima del 25% della superficie coperta. Per la profondità maggiore si computa la parte eccedente; • le scale esterne; • le torrette dei vani scala emergenti dal profilo della copertura e i fuori corsa degli ascensori; • gli abbaini sporgenti dal filo della falda di misura inferiore a ml 2,00 di larghezza e ml 1,50 di altezza; • le autorimesse pertinenziali, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989, per l'altezza che fuoriesce dalla quota zero fino ad un'altezza massima interna di m. 2,40 qualora interamente fuori terra; • i volumi tecnici così come definiti dalla circolare ministero LL.PP. del 31/01/1973 n.2474, ancorché collocati all'interno della sagoma; • le logge rientranti non più di ml 1,60 dal filo esterno della facciata. Le misure eccedenti concorrono alla formazione del volume; <p>Nel computo del volume non saranno considerati (e pertanto devono essere detratti) anche i sottotetti o le mansarde per le parti aventi un'altezza massima inferiore a ml 2,20 (misurata all'intradosso). Queste parti vanno considerate al lordo del solaio sottostante.</p> <p><i>“devono intendersi per V.T., ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche” (C.M. 2474/1973)</i></p>

VOLUME URBANISTICO

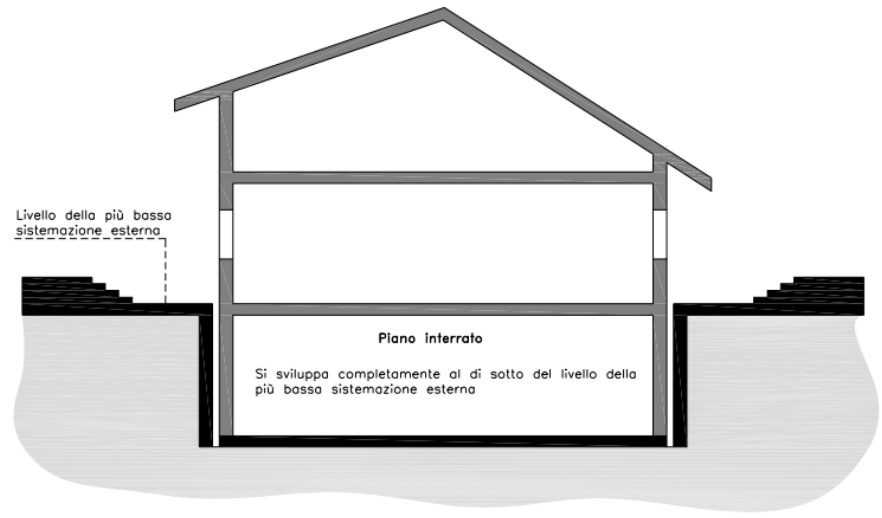


VOLUME URBANISTICO

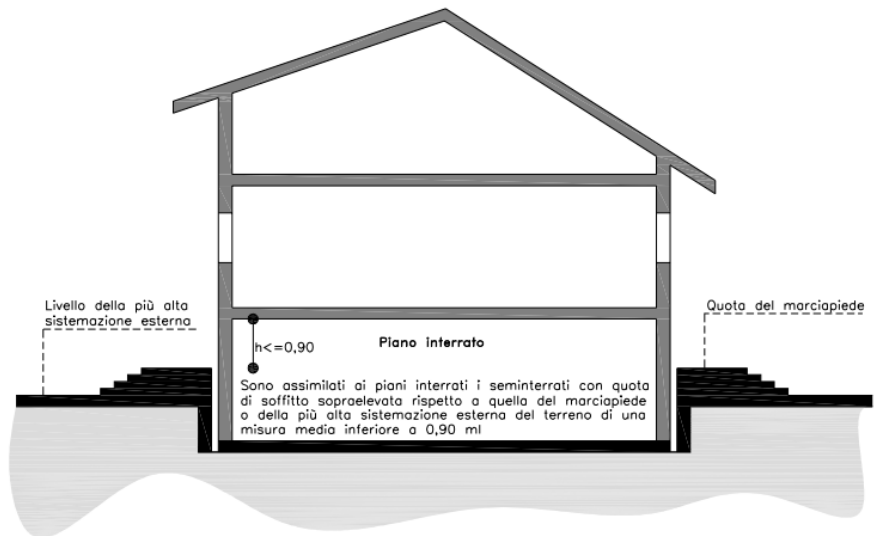


r) Piano interrato/seminterrato

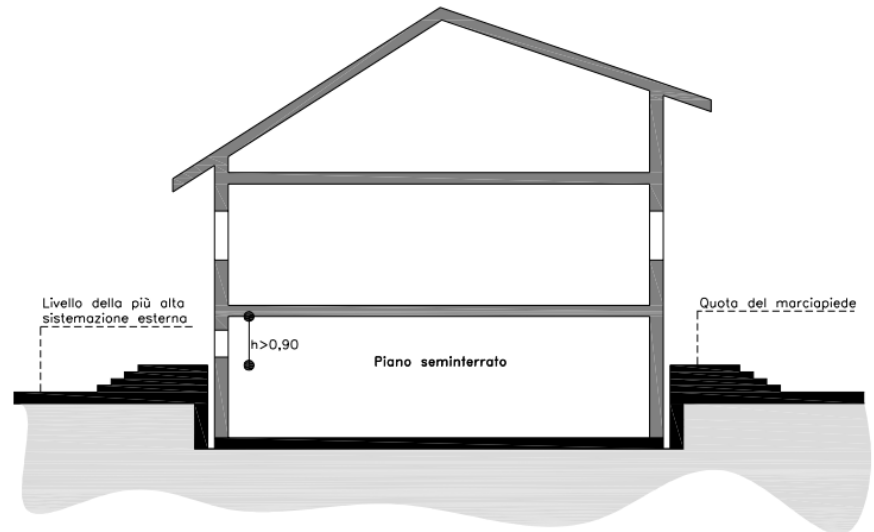
PIANO INTERRATO / SEMINTERRATO



PIANO INTERRATO / SEMINTERRATO



PIANO INTERRATO / SEMINTERRATO



1) FINALITÀ

Art. 1. - Finalità

1. La Regione, in attuazione dell'intesa tra Stato, Regioni ed enti locali del 1° aprile 2009 sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, promuove misure straordinarie e urgenti finalizzate a sostenere la messa in sicurezza e/o riduzione del rischio sismico e idrogeologico nonché la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, mediante l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e delle tecniche costruttive della bioedilizia, coerentemente con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali ed urbanistiche delle zone ove tali immobili sono ubicati.

2) AMPLIAMENTO

Art. 2 - Interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti

1. Per le finalità di cui all'articolo 1 è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, con tipologia unifamiliare o bifamiliare ad uso residenziale e/o uffici o comunque di volumetria non superiore a 1.000 metri cubi, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009, purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto e purché al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo agli interventi di cui al presente articolo siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 6. L'ampliamento è consentito nei limiti del 20 per cento del volume esistente, per ogni unità immobiliare, a condizione che lo stesso ampliamento sia armonizzato in un progetto unitario con il restante edificio.

2. I nuovi volumi realizzati ai sensi del presente articolo non possono eccedere il limite di 200 metri cubi per l'intero corpo di fabbrica, risultante alla data del 31 dicembre 2009, suddivisibili proporzionalmente al volume di ogni singola unità immobiliare.

3. Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

4. Gli interventi possono riguardare esclusivamente edifici legittimamente realizzati. Sono esclusi gli immobili che hanno usufruito di condono edilizio salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37.

5. L'ampliamento è realizzabile in aderenza a fabbricati esistenti sullo stesso livello di piano e/o in sopraelevazione.

6. L'ampliamento in sopraelevazione è consentito esclusivamente quale recupero ad uso abitativo o uffici, anche con eventuale ampliamento allo stesso livello di volumi accessori e/o pertinenziali già regolarmente realizzati alla data del 31 dicembre 2009.

7. Gli interventi sono subordinati alle verifiche delle condizioni statiche dell'intero edificio ed all'eventuale adeguamento strutturale in caso di mancato rispetto dei vigenti criteri di sicurezza antisismica.

DISPOSIZIONE	PRESCRIZIONE	NOTE
L'ampliamento è realizzabile in aderenza a fabbricati esistenti sullo stesso livello di piano e/o in sopraelevazione	L'ampliamento si considera aderente qualora venga effettuato lungo vettori orizzontali o verticali che mantengono almeno una superficie di contatto tra i solidi costituenti l'edificio esistente e quello di progetto	
Ampliamento in presenza di riserva di volume	Quando la superficie del lotto presenta riserva di volume edificabile, è possibile procedere al completamento del volume medesimo ed, in aggiunta, ampliare secondo i limiti volumetrici previsti dall'art. 2 della L.R. 6/2010 riferiti alla sola parte legittimamente esistente al 31.12.2009	ESEMPIO Volume esistente: $V_e=500,00$ mc Riserva di volume: $V_r=300,00$ mc Metodo corretto: Volume ampliamento: $V_a=20\%*V_e=100,00$ mc Volume totale: $V_t=900,00$ mc Metodo errato: Volume ampliamento: $V_a=20\%*(V_e+V_r)=160,00$ mc Volume totale: $V_t=960,00$ mc
Utilizzo dei sottotetti	L'ampliamento può interessare anche il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.2009, secondo i limiti volumetrici previsti dall'art. 2 della L.R. 6/2010 (20%). In tal caso, essi concorrono alla determinazione del volume ampliato e consumano, in tutto o in parte, l'ampliamento. Le altezze massime dovranno essere adeguate ai valori regolamentari minimi.	Deve essere accertata e dimostrata la compatibilità statica e strutturale ai sensi della normativa antisismica vigente e/o alle disposizioni nazionali, regionali e dell'Ufficio del Genio Civile territorialmente competente che nel frattempo possono essere emanate.

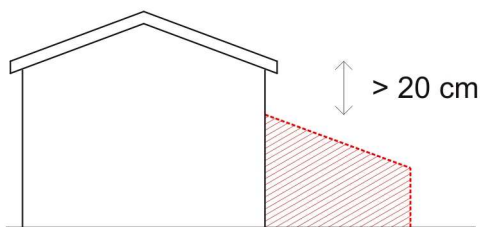
<p>Fabbricati con porzioni edificate illegittimamente ma oggetto di condono edilizio definito entro il 31.12.2009</p>	<p>Nel caso di fabbricati edificati legittimamente, ma comprensivi di porzioni edificate illegittimamente e per le quali alla data del 31.12.2009 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, è consentito l' ampliamento calcolato nella misura del 20% riferito alla sola parte edificata legittimamente dedotta la porzione sanata.</p>	<p>La ratio delle presenti disposizioni risiede nello spirito e nella lettera dell'attuale disposizione di legge che esclude soltanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli edifici realizzati illegittimamente; • gli edifici che hanno goduto del condono edilizio eccetto quelli che risultano sanabili ai sensi dell'art. 13 della L. 47/1985 <hr/> <p>ESEMPIO Volume legittimo: VI=800,00 mc Volume sanato: Vs= 50,00 mc</p> <p>Volume max ampliamento: Va=20%*VI =160,00 mc</p> <p>Volume max ampliabile: Vt=Va – Vs = 110,00 mc</p>
<p>Edifici oggetto di cambio di destinazione d'uso non autorizzato</p>	<p>Nel caso di edifici edificati legittimamente per i quali è stata modificata la sola destinazione d'uso in assenza di autorizzazione edilizia, è consentito l'ampliamento nella misura prevista dalla legge, distinguendo i seguenti casi:</p> <p>A) edifici per i quali alla data del 31.12.2009 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria: applicazione integrale della legge nei limiti e con le modalità fissati dalle presenti linee guida;</p> <p>B) edifici, completati entro la data del 31.12.2009, per i quali non è stata richiesta e/o rilasciata la concessione in sanatoria: applicazione integrale della legge nei limiti e con le modalità fissati dalle presenti linee guida, a condizione che venga regolarizzata contestualmente la situazione determinatasi con il pagamento dell'oblazione, delle sanzioni e degli oneri relativi.</p>	
<p>Case a schiera – tipo 1</p>	<p>A) Si riferiscono a situazioni condominiali sviluppate in orizzontale, edificate in base ad un unico titolo abilitativo, e per le quali è necessario proporre un progetto unitario con funzione di studio d'insieme, esteso a tutta la schiera, deliberato dall'assemblea dei condomini e sottoscritto da tutti i proprietari.</p> <p>B) Tale progetto unitario</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. deve preservare l'armonia architettonica e formale, rispettare la tipologia del complesso edilizio e valorizzarne i caratteri architettonici, senza che sia necessariamente adottata la stessa soluzione per tutte le unità. 2. può essere realizzato anche per singole porzioni della schiera. <p>C) Gli edifici di testa, qualora presentino tre lati delle pareti libere, possono essere ampliati</p>	<p>Vedi schemi allegati.</p> <p>Altre modalità di ampliamento possono essere prese in considerazione purché venga preservata l'armonia architettonica e formale e rispettata la tipologia del complesso edilizio.</p>

	<p>autonomamente, senza però superare l'altezza degli edifici adiacenti.</p> <p>D) Può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale nella parte retrostante il corpo di fabbrica principale, e comunque non visibile dalla strada.</p> <p>E) Non è ammesso il trasferimento di cubatura tra unità abitative.</p>	
Case a schiera – tipo 2	<p>A) E' consentito l'ampliamento autonomo delle singole unità abitative – ivi compreso il recupero del sottotetto – a condizione che venga preservata l'armonia architettonica e formale e si preveda il ripristino, il completamento e la sistemazione di tutti i prospetti dell'edificio.</p> <p>B) Può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale nella parte retrostante il corpo di fabbrica principale, e comunque non visibile dalla strada.</p>	<p>Vedi schemi allegati.</p> <p>Altre modalità di ampliamento possono essere prese in considerazione purché venga preservata l'armonia architettonica e formale e rispettata la tipologia dell'unità abitativa.</p>
Case isolate	<p>A) E' consentito l'ampliamento – ivi compreso il recupero del sottotetto – a condizione che venga preservata l'armonia architettonica e formale e si preveda il ripristino, il completamento e la sistemazione di tutti i prospetti dell'edificio.</p> <p>B) Può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale nella parte retrostante il corpo di fabbrica principale, e comunque non visibile dalla strada.</p>	<p>Vedi schemi allegati.</p> <p>Altre modalità di ampliamento possono essere prese in considerazione purché venga preservata l'armonia architettonica e formale e rispettata la tipologia dell'unità abitativa.</p>
Edifici unifamiliari e bifamiliari Case terranee	<p>Per tipologia unifamiliare o bifamiliare si intende un organismo edilizio comprendente non più di due unità immobiliari (catastalmente definite) aventi una propria autonomia, anche se contigue o in aderenza ad altro edificio, e non aventi parti edificate (coperture, scale, androni ...) comuni con altri.</p> <p>Gli interventi di ampliamento previsti dall'art. 2 della legge sono applicabili anche alle cosiddette case terranee che abbiano pregressa ed autorizzata destinazione residenziale e che siano definibili come al punto precedente.</p> <p>Nel caso in cui i suddetti edifici avessero una destinazione d'uso diversa da quella residenziale (ad esempio botteghe) è consentita la realizzazione dell'ampliamento a condizione che venga chiesto contestualmente il cambio della destinazione d'uso e che lo stesso sia assentibile.</p>	<p>Vedi schemi allegati.</p> <p>Altre modalità di ampliamento possono essere prese in considerazione purché venga preservata l'armonia architettonica e formale e rispettata la tipologia dell'unità abitativa.</p>
Elaborati di progetto	<p>Il progetto di ampliamento dovrà tenere conto in maniera unitaria dell'intero organismo edilizio oggetto dell'intervento.</p> <p>Gli elaborati progettuali allegati all'istanza do-</p>	

	<p>vranno essere riferiti all'intero complesso edilizio e dovranno dimostrare che gli ampliamenti sono armonizzati al restante edificio, coerentemente alle forme architettoniche ed ambientali ed urbanistiche delle zone ove tali immobili sono ubicati. come previsto dall'art 1 della legge.</p> <p>Il progetto, oltre agli elaborati di rito, dovrà contenere:</p> <ul style="list-style-type: none">• Documentazione fotografica dell'intero edificio interessato dall'intervento e dell'edificio e del paesaggio d'intorno;• Rilievo dell'intero edificio (pianta, prospetto e sezioni) contenente anche la descrizione dei materiali, dei particolari costruttivi e delle finiture;• Progetto architettonico dell'ampliamento, riferito all'intero edificio, (pianta, prospetti e sezioni), con evidenziati i componenti edilizi (infissi, ringhiere, modanature etc) e la descrizione dei materiali utilizzati;• Relazione che giustifichi, dal punto di vista formale e sostanziale, le scelte progettuali contenente la descrizione dei particolari costruttivi e dei materiali scelti messi a confronto con i preesistenti;• Viste tridimensionali dell'intervento proposto (rendering, prospettive, ecc...) riferite all'intero edificio. <p>Negli interventi di ampliamento dovrà essere obbligatoriamente previsto il ripristino, il completamento e la sistemazione di tutti i prospetti dell'edificio interessato.</p> <p>Nel caso di interventi su edifici facenti parte di un complesso condominiale dovrà essere acquisita ed allegata all'istanza edilizia l'assenso dell'assemblea condominiale.</p> <p>Nel caso di intervento su unità edilizia compresa in ambito plurifamiliare, la rappresentazione in pianta è relativa solamente a quella su cui insiste l'ampliamento, oltre alle planimetrie generali.</p>	
--	--	--

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI E NON PRESCRITTIVI

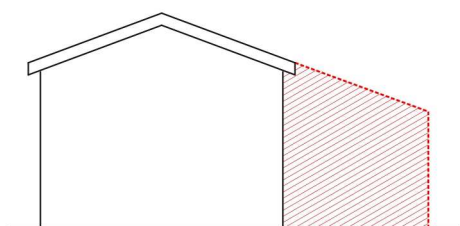
A)



AMPLIAMENTI POSTERIORI E/O LATERALI

Il corpo aggiunto deve avere la stessa pendenza della falda esistente, con sfalso minimo pari a 20 cm.

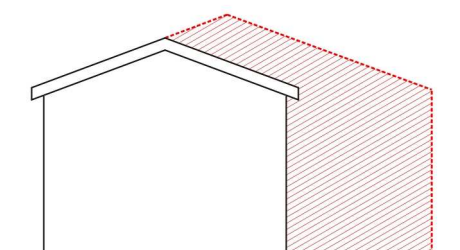
B)



AMPLIAMENTI POSTERIORI E/O LATERALI

In caso di continuità di falda, il corpo aggiunto deve presentare la stessa pendenza della falda esistente e, quindi, fornire con quest'ultima un unico piano inclinato.

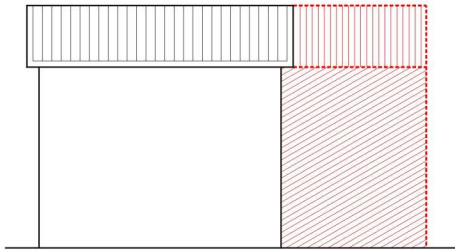
C)



AMPLIAMENTI POSTERIORI E/O LATERALI

In riferimento alla facciata principale fronte strada, in caso di spostamento del colmo e prolungamento di una falda di coperto, l'ampliamento viene eseguito mediante definizione di una nuova linea di colmo. Le nuove falde dovranno avere pendenze costanti e obbligo di coincidenza del colmo.

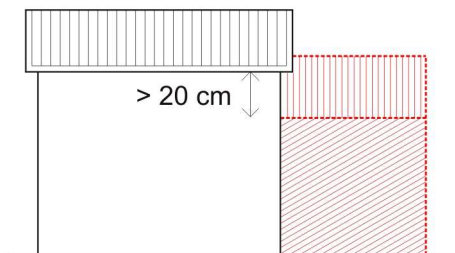
D)



AMPLIAMENTO LATERALE E/O LONGITUDINALE

Il prolungamento del coperto dovrà mantenere l'allineamento dei colmi e presentare analoga forma, pendenza e orientamento delle falde esistenti.

E)



AMPLIAMENTO LATERALE E/O LONGITUDINALE

Sono ammessi sfalsi in altezza se pari o superiori a cm 20. La nuova muratura dovrà essere arretrata rispetto alla facciata principale di una distanza non inferiore a cm 20 e le nuove falde dovranno presentare la medesima pendenza di quella esistente.

F)



ALLINEAMENTI VERSO IL FRONTE STRADA

Dovrà essere realizzato uno scostamento oppure un'intercapedine che dimostri lo stacco con l'edificio esistente e che permetta di riconoscere in modo chiaro e univoco i caratteri architettonici del fabbricato principale.

3) INTEGRALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

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

1. Per la finalità di cui all'articolo 1 è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009, purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto e siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 6.

2. Al fine di favorire la realizzazione degli interventi, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche su area di sedime diversa, ricadente all'interno della stessa area di proprietà, intesa come insieme di particelle catastalmente contigue senza soluzione di continuità e appartenenti allo stesso proprietario, purché non interessino aree per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato o aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale.

3. Gli interventi possono prevedere aumenti fino al 25 per cento del volume degli edifici ad uso residenziale, con obbligo di utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia.

Il suddetto limite è incrementato del 10 per cento, per un aumento complessivo fino al 35 per cento, qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici.

4. Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

5. Nel caso di ricostruzione dell'edificio su area di sedime diversa, all'interno della stessa area di proprietà, la superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere sistemata a verde privato e/o prevedere parcheggi a servizio dello stesso, nel rispetto di eventuali vincoli esistenti, con apposizione di vincolo di inedificabilità.

In ogni caso la superficie originariamente occupata dal fabbricato deve essere sistemata con materiale e tecniche che garantiscano la permeabilità del terreno.

6. Gli immobili oggetto degli interventi di cui al presente articolo mantengono la destinazione urbanistica preesistente, fatti salvi i cambi di destinazione d'uso autorizzabili dai comuni.

7. Con decreto dell'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, emanato entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, sono definite le caratteristiche tecniche per gli interventi di bioedilizia di cui al comma 3.

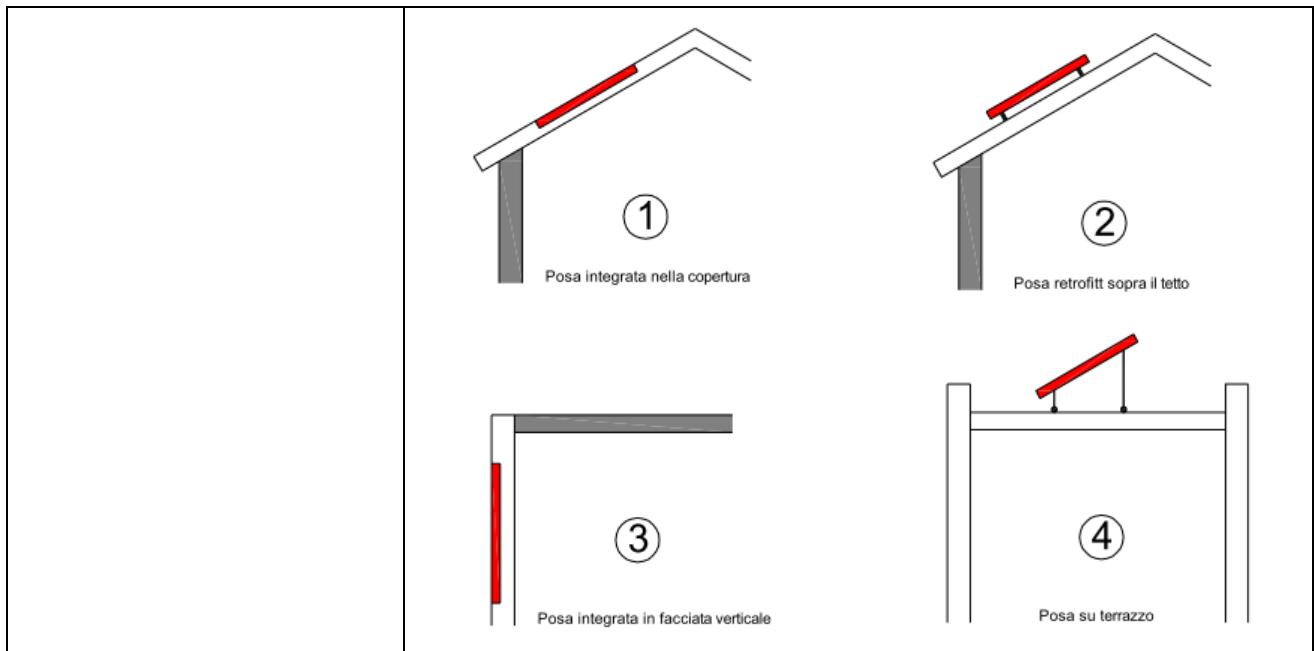
DISPOSIZIONE	PRESCRIZIONE	NOTE
Precisazioni	<p>Gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno consentiti sugli edifici ultimati e non ancora demoliti alla data del 31 dicembre 2009.</p> <p>Il computo dei volumi dell'organismo edilizio esistente e del nuovo, sarà effettuato in relazione alle disposizioni dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio vigente.</p> <p>Nel caso di demolizione e ricostruzione su area di sedime diversa:</p> <ul style="list-style-type: none">• La volumetria dell'edificio demolito e il relativo incremento consentito dalla L.R. 6/2010 potrà essere sommata, in un intervento unitario, alla potenzialità edificatoria presente nell'area su cui verrà ricostruito l'edificio;• Le agevolazioni previste dalla L.R. n. 6/2010, come la riduzione degli oneri, potranno essere applicate esclusivamente alle quantità di volume relative all'edificio demolito e delocalizzato ed al relativo incremento consentito dalla stessa legge;• Le agevolazioni previste dalla L.R. n. 6/2010, come la riduzione degli oneri, potranno essere applicate esclusivamente alle quantità di volume relative all'edificio demolito e delocalizzato ed al relativo incremento consentito dalla stessa legge;• Gli obblighi scaturenti dalla L.R. n. 6/2010, con particolare attenzione a quelli relativi all'utilizzazione di tecniche costruttive della bioedilizia,	

	<p>di sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili, di sistemi di isolamento e/o dissipazione sismica, nonché le altre prescrizioni aggiunte all'art. 7, necessari al fine di ottenere incrementi di cubatura, dovranno essere rispettati nella realizzazione dell'intero intervento unitario;</p> <p>Nel caso di accorpamento di più unità catastali l'incremento di volumetria potrà essere calcolato sulla somma degli incrementi delle singole unità.</p> <p>L'applicazione dell'art. 3 è consentita anche nelle zone agricole esclusivamente per gli edifici aventi pregressa ed autorizzata destinazione residenziale, con esclusione di quelli agricoli e produttivi.</p>	
Ricomposizione dei volumi	<p>L'integrale demolizione e ricostruzione degli edifici può essere eseguita – anche su area di sedime diversa all'interno della stessa area di proprietà – mediante la ricomposizione unitaria dei volumi preesistenti, pervenendo ad un organismo edilizio diverso per forma, dimensioni planovolumetriche e numero di unità abitative.</p> <p>L'altezza massima del fabbricato risultante è determinata dalla ricomposizione planovolumetrica in deroga alle prescrizioni dello strumento urbanistico.</p> <p>La superficie scoperta a piano terra deve essere destinata per almeno il 50% a verde privato. In alternativa, o qualora non fosse possibile il soddisfacimento di tale requisito (spazi di manovra ed aree destinate a parcheggio, o quant'altro), è obbligatoria l'adozione della soluzione a "tetto verde".</p>	
Accorpamento delle proprietà	<p>E' consentito l'accorpamento delle proprietà confinanti in cui le unità abitative hanno la stessa destinazione d'uso (residenziale e/o uffici) al fine di pervenire, anche attraverso la ricomposizione dei volumi, ad un organismo edilizio unitario.</p> <p>Sono accorpabili anche le unità abitative con destinazione d'uso diversa da quella residenziale a condizione che il cambio di destinazione sia autorizzabile dal Comune ai sensi della legislazione vigente.</p> <p>In tal caso:</p> <p>A) tutte le unità immobiliari devono essere state realizzate con regolare titolo abilitativo edilizio</p> <p>B) il progetto edilizio deve essere sottoscritto da tutti gli aventi titolo</p> <p>L'altezza massima del fabbricato risultante è de-</p>	

	<p>terminata dalla ricomposizione planovolumetrica in deroga alle prescrizioni dello strumento urbanistico.</p> <p>La superficie scoperta a piano terra deve essere destinata per almeno il 50% a verde privato.. In alternativa, o qualora non fosse possibile il soddisfacimento di tale requisito (spazi di manovra ed aree destinate a parcheggio, o quant' altro), è obbligatoria l'adozione della soluzione a "tetto verde".</p>	
Determinazione del bonus volumetrico	Il bonus volumetrico (25% o 35%) si calcola sul volume legittimamente esistente al 31.12.2009	
Caratteristiche tecniche per gli interventi di bioedilizia	<p>Per la definizione delle caratteristiche tecniche per gli interventi di bioedilizia trova applicazione il D.A. emanato dall'Assessore Regionale per le infrastrutture e la mobilità con le seguenti precisazioni.</p> <p>il progetto deve prevedere obbligatoriamente le seguenti caratteristiche tecniche definite all'art. 2:</p> <p>A) Area 1^a Energia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comportamento passivo dell'edificio per la climatizzazione estiva attraverso la riduzione del carico termico dei materiali utilizzati per le superfici esterne (uso di materiali di copertura ad alta riflessione, coperture a verde per il rinfrescamento da evapotraspirazione, pareti e/o tetti ventilati, strutture semipogee, ecc) o riduzione del carico termico estivo mediante l'uso di materiali ad elevato albedo nonché utilizzo di sistemi naturali e/o artificiali per il controllo della radiazione solare (ombreggiamento naturale e/o artificiale, uso di vetri a controllo solare etc.) <p>B) Area 2^a Acqua</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilizzo di sistemi di captazione, accumulo filtraggio e distribuzione dell'acqua piovana per gli usi non alimentari e sanitari (sciacquoni dei w.c., irrigazione di orti e giardini, lavaggio etc.) <p>C) Area 3^a Materiali</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilizzo di materiali locali ecocompatibili mediante approvvigionamento di materiali da costruzione pesanti, come aggregati, sabbia, cemento, mattoni, acciaio, vetro etc... di produzione locale nella Regione siciliana. Materiali eco compatibili sono tutti i materiali in possesso di certificazioni per la bioedilizia ed etichette ecologiche riconosciute. In 	

	<p>assenza di etichetta ecologica, il produttore fornisce una dichiarazione completa, in forma esplicita, tecnicamente valida e chiara, delle materie prime componenti, anche riportando la specifica numerica relativa alla concentrazione percentuale limite di determinate materie prime, del luogo di produzione e tutte le istruzioni ed avvertenze utili allo smaltimento del prodotto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Predisposizione di elenco dei materiali da utilizzare per la costruzione con la definizione dei criteri di scelta adottati per garantire la sostenibilità ambientale e non nocività e con le indicazioni delle certificazioni e/o dichiarazioni di qualità ambientale possedute <p>D) Area 4[^] Rifiuti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dimensionamento e organizzazione degli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti dell'edificio in base alla sua destinazione d'uso ed al numero degli utenti; Adozione di un piano di gestione dei rifiuti di cantiere con identificazione delle modalità di separazione e riciclaggio; <p>E) Area 5[^] Salute e Confort</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilizzo di materiali e prodotti a nulla o bassa emissione di radioattività; a bassa emissione di composti organici e volatili (VOC); a bassa emissione di vapori, odori, polveri, particelle e microfibre e altre sostanze inquinanti in fase di produzione, di applicazione e di uso. A tal fine sono da preferire i materiali e i prodotti in possesso di certificazioni per la bioedilizia relative a salubrità, tossicità e qualità biologica <p>Le ulteriori dieci caratteristiche tecniche idonee al raggiungimento del limite minimo del 50% previsto dall'art. 3 dovranno essere scelte in funzione della natura del sito, delle condizioni esterne che definiscono il contesto urbano in cui si attua l'intervento edilizio, della tipologia edilizia adottata e delle caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio.</p>	
<p>Bonus extraspessori</p>	<p>Ai sensi della L.R. 22.04.2005, n. 4, ai fini di migliorare l'isolamento termico degli edifici, nel calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva, non vengono computati:</p> <p>A) i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente i 30 cm nel caso di nuove costruzioni fino ad un mas-</p>	

	<p>simo di ulteriori 20 cm;</p> <p>B) le maggiori altezze interne nette dei vani di unità residenziali, nella parte eccedente le misure minime di metri 2,70 e di metri 2,40 previste dai regolamenti edilizi comunali, fino ad un massimo di ulteriori 30 cm</p> <p>Ad integrazione della casistica prevista dalla L.R. 4/2005, nel caso venga impiegato un sistema fotovoltaico integrato a parete verticale, lo spessore dell'intero pacchetto non viene computato ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta, a condizione che il sistema interessi una superficie $\geq 2/3$ della superficie della parete.</p> <p>Il maggior spessore delle murature esterne e del pacchetto fotovoltaico a parete non viene considerato ai fini della determinazione della distanza minima di protezione del nastro stradale e della distanza tra fabbricati e dai confini. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.</p> <p>Nel caso di tetto verde o di tetto ventilato l'incremento di spessore del relativo pacchetto sarà funzionale alle caratteristiche tecniche della soluzione prescelta.</p>	
<p>Impiego dei pannelli fotovoltaici</p>	<p>Per usufruire del bonus volumetrico del 10% la L.R. 6/2010 dispone che gli edifici utilizzino fonti di energie rinnovabili che ne consentano l'autonomia energetica.</p> <p>I sistemi consentiti per la realizzazione dell'impianto sono fondamentalmente tre:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) posa integrata nella copertura 2) posa retrofit sopra il tetto 3) posa integrata in facciata verticale <p>Eccezionalmente può essere consentita la posa su terrazzo, sulla base di scelte tecnico-funzionali ed estetico-compositive (<i>es. tetto verde</i>) che orientano il progettista verso una soluzione dell'edificio a copertura piana compiutamente motivate in relazione.</p>	<p>Il sistema che meglio si presta per rispondere a questa esigenza è lo sfruttamento dell'energia solare nella duplice versione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>solare termico</i>, per la produzione di acqua sanitaria calda ed il funzionamento dell'impianto di riscaldamento; • <i>solare fotovoltaico</i>, per la produzione di energia elettrica (impianti ad isola, cosiddetti <i>stand-alone</i>; impianti connessi ad una rete di distribuzione esistente gestita da terzi, cosiddetti <i>grid-connect</i>).



Nel caso in cui vengano impiegati i sistemi nn. 1 e 2, l'inclinazione delle falde deve essere $\leq 20^\circ$, determinandosi una pendenza massima delle falde pari al 36%.

In tal caso, se il progetto prevede l'utilizzo abitativo del sottotetto, l'incremento in altezza di un piano è assorbito dal sottotetto medesimo.

In caso contrario, il sottotetto resta di proprietà condominiale e può essere reso accessibile solo per la manutenzione della copertura.

Quanto sopra deve risultare in maniera chiara dai grafici di progetto (pianta del sottotetto e sezione verticale, sottoscritti da tutti i proprietari) mediante evidenziazione con tratteggio e portante la dicitura "proprietà condominiale accessibile per sola manutenzione".

E' noto che la esposizione ottimale per il nostro Paese è a SUD (ma è anche accettabile l'esposizione sud-est e sud-ovest, con lievi perdite di produzione) e l'inclinazione ottimale dei pannelli fotovoltaici è mediamente uguale a 30° corrispondente ad una pendenza del 58%.

Posto uguale a 1,00 il fattore di correzione per esposizione a SUD ed inclinazione uguale a 20° , il fattore di riduzione si riduce a 0,98 largamente accettabile. (Vedi la tavola sottostante - fonte ENEL.si)

FATTORI DI CORREZIONE PER LE DIVERSE SITUAZIONI DI INCLINAZIONE E ORIENTAMENTO					
INCLINAZIONE		0°	30°	60°	90°
ORIENTAMENTO					
Est		0,93	0,90	0,78	0,55
Sud-Est		0,93	0,96	0,88	0,66
Sud		0,93	1,00	0,91	0,68
Sud-Ovest		0,93	0,96	0,88	0,66
Ovest		0,93	0,90	0,78	0,55

Fonte



Nella tabella sottostante sono riportati i fattori di correzione per inclinazione ed orientamento diversi da quelli ottimali (30° - SUD) alle latitudini italiane. I riquadri colorati indicano posizioni da evitare, a meno di vincoli architettonici imposti.

4) ONERI CONCESSORI

Art. 4 – Oneri concessori

1. Per gli interventi di cui all'articolo 2, gli oneri concessori sono commisurati al solo ampliamento e ridotti del 20 per cento. La riduzione è pari al 30 per cento nel caso di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo. Per le famiglie il cui nucleo, alla data del 31 dicembre 2009, è composto da più di cinque persone e per quelle che abbiano una o più persone a carico con disabilità riconosciuta dagli organismi preposti, gli oneri concessori sono commisurati al solo ampliamento e ridotti del 50 per cento.

2. Per gli interventi di cui all'articolo 3, gli oneri concessori sono ridotti del 50 per cento.

3. La realizzazione di interventi di cui all'articolo 3 relativi a edifici adibiti a prima abitazione di giovani coppie di età non superiore a trentacinque anni ed entro cinque anni dalla data di matrimonio, dà diritto ad un'ulteriore riduzione degli oneri concessori del 50 per cento.

4. I comuni istituiscono nel proprio bilancio apposito capitolo di spesa con destinazione vincolata, ove far confluire le somme derivanti dal pagamento degli oneri di concessione introitati in attuazione della presente legge.

5. Le somme iscritte nel capitolo istituito ai sensi del comma 4 sono finalizzate esclusivamente alla riqualificazione, messa in sicurezza, risparmio idrico ed energetico del patrimonio edilizio comunale e alla realizzazione di aree a verde pubblico, di parcheggi ed all'eliminazione di superfetazioni. Per le predette finalità ogni anno i comuni, in sede di approvazione dei bilanci di previsione, qualora risultino iscritte somme nel capitolo di cui al comma 4, presentano e realizzano appositi progetti, distinti per le diverse categorie di interventi di cui al presente comma.

DISPOSIZIONE	PRESCRIZIONE	NOTE
Precisazioni	<p>Gli oneri concessori saranno quantificati in riferimento alle aliquote in vigore al momento della presentazione dell'istanza.</p> <p>Le riduzioni previste dalla L.R. 6/2010 saranno applicate sia agli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione.</p>	

5) ELENCHI

Art. 5. - Elenchi

1. I comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della presente legge.

2. I comuni, ai fini del comma 1, per il periodo di vigenza degli effetti prodotti dalla presente legge, anche per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti fissati dalla presente legge, hanno l'obbligo di effettuare e documentare con apposita relazione annuale da inviare all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, entro il termine perentorio del mese di febbraio, almeno il venti per cento di controllo a campione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3. Il controllo a campione deve effettuarsi perentoriamente ogni semestre.

3. Nei casi di omissione da parte dei comuni, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente provvede in via sostitutiva con la nomina di un commissario ad acta il quale seleziona i casi da sottoporre a verifica e controllo a campione.

4. La mancata o omessa vigilanza costituisce, per il dirigente preposto, l'elemento negativo di giudizio in sede di valutazione per il raggiungimento degli obiettivi.

5. I comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal 31 dicembre 2011, con proprio atto deliberativo, allo scopo di integrare i dati del quadro conoscitivo della propria pianificazione urbanistica, verificano gli ampliamenti volumetrici richiesti ai sensi delle disposizioni di cui alla presente legge e valutano eventuali esigenze di integrazione delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici che risultino necessari.

6. Gli interventi possono essere autorizzati una sola volta sul medesimo immobile.

DISPOSIZIONE	PRESCRIZIONE	NOTE
	<p>Gli interventi possono essere autorizzati una sola volta sul medesimo immobile.</p> <p>Durante l'esecuzione dei lavori sono ammesse varianti al progetto originario nei limiti volumetrici previsti dalla legge utilizzando la procedura prevista per la DIA ai sensi del comma 2 dell'art. 22 del 380/2001 (modificato dal D.Lgs. 301/2002)</p>	<p>Art. 22 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività</p> <p>2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.</p>

6) PROCEDURE

Art. 6 - Semplificazione e snellimento delle procedure

1. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sono subordinati al rilascio della concessione edilizia prevista dall'articolo 36 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 ovvero alla denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Le istanze relative agli interventi sono presentate entro ventiquattro mesi dal termine fissato al comma 4 e sono corredate, a pena di inammissibilità, dal titolo abilitativo edilizio ove previsto relativo all'immobile oggetto di intervento, rilasciato o concretizzatosi antecedentemente alla data di presentazione dell'istanza.

3. L'istanza è corredata da quietanza di versamento delle spese di istruttoria, il cui ammontare complessivo e la cui articolazione temporale sono stabiliti da ciascun comune con determina sindacale emanata entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione della presente legge.

4. I comuni, con delibera consiliare, entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono motivatamente escludere o limitare l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 2 e 3 ad immobili o zone del proprio territorio o imporre limitazioni e modalità applicative, sulla base di specifiche ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.

DISPOSIZIONE	PRESCRIZIONE	NOTE
Titolo abilitativo	<ul style="list-style-type: none"> • Concessione edilizia • Denuncia di Inizio Attività (D.I.A. e Super D.I.A.) ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 (modificato dal D.Lgs. 301/2002), comma 3, lettera a): <i>"3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività: a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c)"</i> 	<p>Art. 10 - Interventi subordinati a permesso di costruire</p> <p>1. <i>Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:</i> (... omissis)</p> <p>c) <i>gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.</i></p>
Limitazioni	<p>Le disposizioni di cui alla legge 23 marzo 2010, n. 6 hanno un applicazione limitata nelle seguenti parti del territorio comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • all'area storica di XXXXXXX, così come perimetrata nell'elaborato allegato; • all'area storica di XXXXXXX, così come perimetrata nell'elaborato allegato; • all'area di espansione ottocentesca di XXXXXXX, così come perimetrata nell'elaborato allegato; <p>In queste aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> • negli interventi di demolizione e ricostruzione bisognerà rispettare l'area di sedime e l'allineamento stradale esistente. • sia nel caso di ampliamento (art. 2) che di demolizione e ricostruzione (art. 3) l'altezza dei nuovi volumi non potrà superare l'altezza media degli edifici ricadenti nello stesso isolato e prospicienti fronti stradali o spazi pubblici ed, in ogni caso, non potranno superare le tre elevazioni fuori terra. <p>In queste aree inoltre valgono tutte le prescrizioni di cui al presente documento istruttorio, così come specificate dagli articoli precedenti, non in contrasto con le limitazioni appena elencate.</p>	<p>Sono fatte salve le limitazioni derivanti dal Codice della Navigazione parte Aeronautica.</p>

<p>Esclusione</p>	<p>Le disposizioni di cui alla L.R. 23 marzo 2010, n. 6 non sono applicabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nelle aree tipizzate dal Piano Regolatore Vigente come “Zone di vincolo assoluto” (art. 26 Norme di Attuazione). • Nelle aree tipizzate dal PRG vigente come “sede stradale”, ancorché con i vincoli preordinati all’esproprio decaduti, appositamente individuate e delimitate con specifica perimetrazione e puntuale motivazione dall’Amministrazione Comunale per le finalità di cui alla presente legge. In assenza della predetta perimetrazione, si applica la normativa vigente in materia di vincoli decaduti. • Nelle aree destinate a sede stradale e/o a fasce di rispetto viario da eventuale nuovo strumento urbanistico o variante al vigente che venisse adottato nel periodo di validità della L.R. n. 6/2010, semprechè i lavori non siano stati ancora iniziati. • Nelle aree interessate dal Piano di Rischio Aeroportuale previsto dall’art. 707 del D.lgs n°96/2005 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. n° 151/2006 e così come definito dal Regolamento per la costruzione e l’esercizio degli aeroporti (R.C.E.A.) Edizione 2, emendamento 5 del 23/09/2008. • Nelle zone individuate dal PRG vigente come “Aree private vincolate” (art. XX Norme di Attuazione). • Per gli immobili definibili come tipo edilizio a “villa o villino”, con terreno di pertinenza, costruiti antecedentemente al 1940. • Nelle aree interessate dal vincolo paesaggistico perimetrato negli allegati n. XX e n. XX al Verbale n. XX del XX/XX/XXXX, della Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali e panoramiche di XXXXXX, avente come oggetto Proposta di ripermetrazione di alcuni vincoli paesaggistici vigenti nel territorio comunale di XXXXXXXXXXXX, ai sensi dell’art. 139, punti c) e d) del D.Lgs. n. 490/99 e nelle aree interessate dal vincolo paesaggistico individuate con Verbale n. XX del XX/XX/XXXX. 	<ul style="list-style-type: none"> • art. 9, comma 3, del T.U. sugli Espropri • art. 9 del DPR 380/2001
--------------------------	---	---

7) PREVENZIONE SISMICA

Art. 7 - Misure di prevenzione sismica

L'adozione di sistemi di isolamento e/o dissipazione sismica nelle nuove costruzioni comporta una riduzione pari al 20 per cento degli oneri accessori che si aggiunge a quella prevista dall'articolo 4. La medesima riduzione si applica anche nel caso di adozione di tali sistemi nell'ambito di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

DISPOSIZIONE	PRESCRIZIONE	NOTE
	<p>Tutti gli interventi previsti dalla L. R. 23 marzo 2010, n. 6 dovranno fare riferimento alle norme di attuazione del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) in vigore al momento della presentazione dell'istanza.</p> <p>In fase di progettazione ed esecuzione degli interventi si dovrà fare riferimento alle "Linee guida per l'applicazione delle norme relative alla pericolosità geologica e sismica nel territorio comunale e norme geologiche di attuazione" redatte dall'ufficio geologico comunale e approvate dagli uffici del Genio Civile con nota XXXXXXX del XX/XX/XXXX.</p>	

8) REALIZZAZIONE di AREE A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

Art. 8 - Misure compensative per favorire la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi

1. Nelle aree di proprietà privata, per le quali lo strumento urbanistico vigente preveda la destinazione di verde pubblico anche attrezzato, sia di quartiere che territoriale, nonché nelle zone agricole purché ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri urbani, è consentita la realizzazione, da parte dei privati, di uno o più piani interrati di proprietà privata, destinati esclusivamente a parcheggio, a condizione che sia realizzato in superficie il verde pubblico da cedere gratuitamente al comune.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere attuati anche parzialmente, per singoli lotti.

3. Quanto previsto dal presente articolo si attua con le seguenti condizioni e modalità:

a) l'altezza di interpiano non sia superiore a 3,5 metri e tutti i piani siano interrati su tutti i fronti, con l'esclusione delle rampe di accesso e di eventuali scale ed impianti di servizio e/o di emergenza;

b) la realizzazione del manufatto interrato sia tale da consentire che le soprastanti opere a verde pubblico anche attrezzato siano eseguite secondo uno specifico progetto del verde che preveda la piantumazione di alberi di alto fusto;

c) antecedentemente al rilascio della concessione edilizia sia stipulato l'atto pubblico di obbligo alla cessione gratuita dell'area a verde pubblico anche attrezzato, di vincolo permanente alla destinazione a parcheggio nonché l'obbligo a realizzare le opere a verde pubblico anche attrezzato come da progetto. L'atto d'obbligo e la relativa trascrizione costituiscono parte integrante della concessione edilizia;

d) la mancata realizzazione delle opere a verde entro sei mesi dalla ultimazione dei parcheggi determina il diniego del rilascio del certificato di agibilità e autorizza il comune ad intraprendere le iniziative per l'acquisizione dei manufatti. Il medesimo effetto consegue alla mancata formalizzazione della cessione delle opere a verde entro tre mesi dalla realizzazione delle opere stesse per fatto e colpa dell'istante. E' in ogni caso vietato l'utilizzo dei parcheggi prima della avvenuta cessione delle aree a verde.

4. Per le opere di cui al presente articolo non si applica la procedura di cui all'articolo 2, comma 5, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17.

DISPOSIZIONE	PRESCRIZIONE	NOTE
Precisazione	<p>Relativamente alla perimetrazione dei centri urbani indicata dall'art. 8 della legge bisognerà fare riferimento al perimetro del centro abitato individuato, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30/4/1992 n. 285, con delibera di Giunta Comunale n. XX del XX/XX/XXXX.</p> <p>Gli interventi previsti dall'art. 8 della L.R. 23 marzo 2010, n. 6. sono subordinati al rilascio della concessione edilizia, non è ammessa la denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.</p>	
Attuazione	<p>I progetti di aree a verde pubblico, relativi agli interventi previsti dall'art. 8, dovranno essere unitari e comprendere tutta l'area interessata dall'intervento e dovranno prevedere destinazioni a luoghi di aggregazione, gioco e svago o a spazi di verde ornamentale.</p> <p>I progetti dovranno rispettare le direttive fornite dagli uffici comunali e dovranno prevedere tra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • uso prevalente di essenze vegetali autoctone e naturalizzate; • impianti interrati di irrigazione a goccia o a spruzzo; • impianti di pubblica illuminazione; • serbatoi di accumulo di acqua irrigua interrati. 	

9) RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

Art. 9 - Norme in materia di rendimento energetico degli edifici

- 1. Al fine di assicurare il rendimento energetico degli edifici, per le nuove costruzioni trovano applicazione le disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni e del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009.*
- 2. La Regione, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, richiede, ai sensi del regio decreto 21 giugno 1942, n. 929, la registrazione di un marchio di qualità ambientale ed energetica per gli edifici realizzati con i criteri di cui al comma 1, da esporre con apposita targa all'esterno dell'edificio, sia pubblico che privato, a fianco del numero civico.*
- 3. I concessionari del marchio di qualità provvedono alla corretta tenuta della targa esposta all'esterno dell'edificio e alla documentazione a corredo.*
- 4. I comuni istituiscono un registro contenente l'elenco degli edifici che godono della certificazione energetica e del relativo marchio. Gli elenchi sono resi pubblici e sono pubblicati nei siti web di ogni comune.*
- 5. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Regione promuove una conferenza di servizi al fine di definire i contenuti relativi alla realizzazione degli interventi di installazione di impianti fotovoltaici negli edifici ricadenti nei centri storici, mediante l'esclusiva utilizzazione di impianti tecnologici innovativi, a basso o nullo impatto ambientale.*

10) EDIFICI NON RESIDENZIALI

Art. 10 - Ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad uso diverso dall'abitazione

1. Ai fini della sostituzione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente alla data del 31 dicembre 2009, con destinazione d'uso non residenziale, sono consentiti interventi di ampliamento nei limiti del 15 per cento della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 metri quadrati di superficie coperta. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento nei limiti del 25 per cento della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 metri quadrati di superficie coperta. I suddetti limiti sono incrementati del 10 per cento qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici.

2. Gli interventi di cui al comma 1 non possono riguardare edifici a carattere alberghiero, turistico-ricettivo e commerciali di qualunque dimensione e in ogni caso devono ricadere nelle zone territoriali omogenee classificate 'D' dagli strumenti urbanistici generali ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o nei piani regolatori delle aree di sviluppo industriale di cui alla legge regionale 4 gennaio 1984, n. 1.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

4. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere effettuati entro i limiti di altezza degli edifici esistenti.

DISPOSIZIONE	PRESCRIZIONE	NOTE
Ampliamento in presenza di riserva di edificabilità	<p>Quando la superficie del lotto presenta riserva di edificabilità, è possibile procedere al completamento della superficie coperta ed, in aggiunta, ampliare secondo i limiti di superficie previsti dall'art. 10 della L.R. 6/2010 riferiti alla sola parte legittimamente esistente al 31.12.2009.</p> <p>L'eventuale incremento del 10%, qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici, è riferito alla sola parte legittimamente esistente al 31.12.2009.</p>	<p>ESEMPIO Superficie esistente: $Se=2000,00$ mq Riserva di superficie: $Sr=500,00$ mq</p> <p>Metodo corretto: Superficie di ampliamento: $Sa=15\%*Se =300,00$ mq Superficie totale: $St=2800,00$ mq</p> <p>Metodo errato: Superficie di ampliamento: $Sa=15\%*(Se+Sr) =375,00$ mq Superficie totale: $St=2875,00$ mq</p> <hr/> <p>L'eventuale incremento del 10% è riferito alla superficie $Se= 2000,00$ mq</p>
Ampliamento di fabbricati con porzioni edificate illegittimamente ma oggetto di condono edilizio definito entro il 31.12.2009	<p>Nel caso di fabbricati edificati legittimamente, ma comprensivi di porzioni edificate illegittimamente e per le quali alla data del 31.12.2009 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, è consentito l' ampliamento calcolato nella misura del 15% riferito alla sola parte edificata legittimamente dedotta la porzione sanata.</p> <p>L'eventuale incremento del 10%, qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici, è riferito alla sola parte legittimamente esistente al 31.12.2009.</p>	<p>ESEMPIO Superficie legittima: $Sl=2000,00$ mq Superficie sanata: $Ss= 100,00$ mq</p> <p>Superficie max ampliamento: $Sa=15\%*Sl =300,00$ mq</p> <p>Superficie max ampliabile: $St=Sa - Ss = 200,00$ mq</p> <hr/> <p>L'eventuale incremento del 10% è riferito alla superficie $Sl= 2000,00$ mq</p>
Deroga agli strumenti urbanistici comunali in materia di distanze	<p>Rispetto delle distanze minime stabilite dalle seguenti norme legislative vigenti o accordi tra i privati confinanti per tutte le Z.T.O.:</p> <p>A) Le distanze tra fabbricati e dai confini previste dal D.M. 02.04.1968, n. 1444</p> <p>B) Le distanze stabilite dal Codice della Strada ai fini della sicurezza della circolazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285/1992 e s.m.i. e Regolamento esecutivo approvato con D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.</p> <p>C) Le distanze prescritte dall'art. 873 del codice civile</p>	

11) AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 11 - Ambito di applicazione

1. Ferme restando le esclusioni e le limitazioni riguardanti le tipologie di aree indicate nei precedenti articoli, le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 10, in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali, si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di vincolo, a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa vigente dagli enti preposti alla tutela del vincolo stesso.

2. Gli interventi previsti dalla presente legge non possono riguardare:

a) le zone di tutela naturalistica, il sistema forestale e boschivo, gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi di acqua e le zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale (PTPR) ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;

b) le zone interne alle aree 'A' e 'B' dei parchi regionali e le aree delle riserve naturali, ad esclusione dei territori ricompresi all'interno delle zone 'D' dei parchi regionali e delle preriserve. Per gli interventi realizzabili ai sensi della presente lettera i limiti massimi di incremento volumetrico previsto sono ridotti di un terzo. Detti interventi sono soggetti al preventivo nulla osta dell'ente competente;

c) le fasce di rispetto dei territori costieri, dei boschi, delle foreste e dei parchi archeologici;

d) le aree interessate da vincolo assoluto di inedificabilità, salvo quanto previsto dall'articolo 8;

e) le zone del demanio statale, regionale, provinciale e comunale;

f) gli immobili oggetto di condono edilizio nonché di ordinanza di demolizione, salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;

g) gli immobili privati situati su aree demaniali di proprietà dello Stato, Regione, provincia e comune;

h) gli immobili tutelati ai sensi di quanto previsto dalla parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

i) gli immobili ricadenti nelle aree a pericolosità e/o rischio idrogeologico elevato o molto elevato, come classificate nel vigente Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico di cui all'articolo 130 della legge regionale 3 maggio 2001, n. 6, al momento della presentazione dell'istanza;

j) le zone A come definite e perimetrare dagli strumenti urbanistici ai sensi di quanto previsto dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

k) le aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, qualora gli edifici risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001 del Ministro dei lavori pubblici.

DISPOSIZIONE	PRESCRIZIONE	NOTE
Precisazione	Le zone escluse tipizzate come Centro Storico sono quelle individuate come ZTO "A" ai sensi del DM 1444/1968.	
Edifici vincolati	Nel caso di edifici vincolati, l'autorizzazione degli enti preposti alla tutela del vincolo deve essere acquisita prima della presentazione della istanza.	

12) DISPOSIZIONI COMUNI AGLI INTERVENTI DI CUI AGLI ARTT. 2 e 3

DISPOSIZIONE	PRESCRIZIONI	NOTE
Deroga agli strumenti urbanistici comunali in materia di distanze	<p>Rispetto delle distanze minime stabilite dalle seguenti norme legislative vigenti o accordi tra i privati confinanti per tutte le Z.T.O.:</p> <p>A) Le distanze tra fabbricati e dai confini previste dal D.M. 02.04.1968, n. 1444</p> <p>B) Le distanze stabilite dal Codice della Strada ai fini della sicurezza della circolazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285/1992 e s.m.i. e Regolamento esecutivo approvato con D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.</p> <p>C) Le distanze prescritte dall'art. 873 del codice civile</p>	
Requisiti igienico-sanitari	<p>Rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 05.07.1975 <i>"Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.06.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione"</i>.</p> <p>Qualora, per esigenze progettuali o tecnico funzionali, non sia possibile raggiungere la prestazione minima stabilita dalla normativa predetta, il progetto dovrà essere sottoposto alla valutazione tecnico-discrezionale dell' U.L.S.S.</p> <p>Per i soli interventi di cui all'art. 3 (demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali) deve essere rispettata la normativa vigente in materia di Barriere Architettoniche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Legge n. 13 del 09/01/89. Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (coordinata con le modifiche apportate dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62); • DM 236 del 14/06/89. Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche (G.U. 23/06/1989, n. 145, S.O.) 	
Parcheggi	<p>A) Nel caso degli ampliamenti di cui all'art. 2, considerato il modesto incremento dei volumi, si deroga dall'adeguamento delle superfici destinati a parcheggio.</p> <p>B) Nel caso di ampliamento e contemporaneo completamento della riserva volumetrica, la dotazione di superficie destinata a parcheggio non può essere inferiore a 1,00 mq per ogni 10,00 mc della somma della volumetria in ampliamento e completamento;</p> <p>C) Nel caso di demolizione e ricostruzione su area di sedime diversa potranno essere utilizzate aree già asservite a parcheggio a con-</p>	

	<p>dizione che venga soddisfatto il requisito previsto dalla legge mediante un nuovo atto di vincolo dell'area a parcheggio che tenga conto anche dell'incremento volumetrico.</p> <p>D) Gli interventi di demolizione e ricostruzione comportano il reperimento degli spazi per parcheggio pertinenziali nella misura stabilita dall'art 2 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, calcolati sull'intero volume ricostruito, secondo la disciplina di cui all'art. 40 della L.R. 19/1972 come sostituito dall'art. 31 della L.R. 21/1973.</p> <p>E) Tali spazi, qualora non reperibili nel lotto interessato dall'intervento, potranno essere recuperati in aree limitrofe in un raggio di m. 500. In tal caso dovrà essere costituito atto di vincolo irrevocabile da trascrivere nei RR.II. a cura e spese del richiedente medesimo.</p> <p>Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo della dotazione di parcheggio l'intervento non sarà assentibile non essendo ammissibile la monetizzazione degli spazi stessi.</p>	<p>Art. 40 della L.R. 19/1972 come sostituito dall'art. 31 della L.R. 21/1973 <i>"Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone A e B la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà rispetto a quella prescritta dal sopracitato art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765"</i></p> <p>Circolare ATA n. 1/1990 <i>"... nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici in zona A e B, dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio privato pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione"</i></p>
<p>Tettoie e pensiline destinate a sorreggere un impianto solare termico e/o fotovoltaico</p>	<p>La superficie massima non computabile volumetricamente per le tettoie e le pensiline non può essere maggiore di 10 mq per ogni KWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq, riferita ad ogni singola unità abitativa.</p> <p>Tali strutture, da considerarsi pertinenze degli edifici, dovranno osservare le distanze previste dall'articolo 873 del Codice Civile.</p> <p>Considerato che tali strutture non comportano il conteggio ai fini volumetrici, non è richiesto il rispetto della distanza tra fabbricati.</p> <p>Gli spazi sottostanti a tali strutture potranno essere utilizzati esclusivamente quali accessori dell'abitazione, legati da vincolo pertinenziale.</p>	<p>Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,50 ml misurata dal piano di campagna, ovvero 2,50 ml misurata dal piano pavimentato sul quale vengono realizzate.</p> <p>Altezze diverse sono ammesse per migliorare il decoro degli edifici a cui vengono annesse.</p>