



COMUNE DI  
BADIA CALAVENA

L.R. 14/2009 - "PIANO CASA"  
REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE

## **ART. 1 – FINALITA' DEL REGOLAMENTO**

La finalità del presente Regolamento è la definizione, ai sensi dell'art. 9 comma 5 della L.R. 14/2009, di ulteriori limitazioni e modalità di applicazione della L.R. 14/2009 “Piano Casa” come integrata dalle DGR n. 2499 del 4/08/2009, DGR n. 2508 del 4/08/2009, DGR n. 2389 del 4/08/2009, DGR n. 2063 del 17/06/2009 e DGR n. 2797 del 22/09/2009.

## **ART. 2 - DEFINIZIONI**

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si definisce:

“Piano Casa”: si intende per “Piano Casa” la L.R. n. 14/2009 del 08/07/2009 come integrata dalle DGR n. 2499 del 4/08/2009, DGR n. 2508 del 4/08/2009, DGR n. 2389 del 4/08/2009, DGR n. 2063 del 17/06/2009 e DGR n. 2797 del 22/09/2009.

“P.R.G.”: Piano Regolatore Generale comprensivo delle varianti parziali approvate.

“P.A.T.”: il Piano di Assetto del Territorio previsto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

“Piano Attuativo” (P.U.A.): i piani di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004.

“Prima Casa di abitazione”: Per prima casa del proprietario di cui all'art. 7 della L.R. 14/09 e prima casa di abitazione di cui ai commi 3, 4, 6 e 7 dell'art. 9 della L.R. 14/09, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza ed a mantenerla per 24 mesi dall'entrata in vigore della medesima L.R. 14/09.

“Edifici residenziali”: gli edifici destinati a residenza e sono assimilate alla residenza gli accessori come ripostigli garage cantine ecc.

“Edifici adibiti ad uso diverso”: gli edifici non ricadenti nella definizione precedente.

“Volume esistente”: il volume edilizio legittimamente realizzato o legalmente legittimato alla data del 11/07/2009 in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza, calcolato in conformità delle norme di P.R.G. vigente.

“Superficie coperta esistente”: la superficie coperta legittimamente realizzata o legalmente autorizzata alla data del 11/07/2009, in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza, calcolata secondo le norme di P.R.G. vigente.

“Superficie utile lorda esistente”: la Superficie Utile Lorda legittimamente realizzata o legalmente autorizzata alla data del 11/07/2009 in relazione alla destinazione d'uso

urbanistica vincolata con le modalità definite dagli strumenti urbanistici in vigore alla data di presentazione della D.I.A o della richiesta del Permesso a Costruire. La superficie nobile lorda si misura in metri quadrati ed è la somma delle superfici lorde comprese entro il perimetro esterno della muratura di tutti i livelli fuori terra degli edifici, qualunque sia le loro destinazioni d'uso.

“Zona territoriale propria”: zona territoriale omogenea del PRG vigente di cui al D.M. 1444/68, nella quale è ammessa o compatibile la destinazione d'uso degli edifici oggetto di intervento.

“Edifici realizzati anteriormente al 1989”:

Rientrano in tale casistica:

- tutti gli edifici realizzati anteriormente a tale data in base a progetti approvati in conformità a norme edilizie ed urbanistiche;
- tutti gli edifici esistenti al 31/12/1988 ancorché non realizzati in base ad uno specifico titolo abilitativo ma preesistenti al 1967 e/o a disposizioni che regolano l'edificabilità.

“Edificio esistente”: ai fini dell'applicazione del Piano Casa si considera edificio esistente il manufatto anche privo di agibilità che alla data del 11/07/2009 sia caratterizzato perlomeno dalla presenza della struttura portante e dalla copertura. Gli ampliamenti dell'art. 2 del Piano Casa si applicano anche a quei edifici che non sono ancora stati realizzati, ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31/03/2009. Gli ampliamenti dell'art. 3 del Piano Casa si applicano anche agli edifici che siano stati demoliti o siano in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo ed alla data del 11/07/2009 non sia già avvenuta la ricostruzione.

“Ristrutturazione Edilizia”: Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume e all'interno della sagoma del fabbricato precedente.

Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione per la parte in cui mantengono volumi e sagoma del volume esistente di cui rispettano le prescrizioni in materia di indici di edificabilità ed ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che è soggetta alle norme di legge vigenti per i nuovi edifici.

Per le parti dell'edificio, non rispettanti le norme vigenti, l'eventuale ricostruzione delle stesse deve riproporre sporti e vedute con dimensione e posizione analoghe alla parte demolita.

Volume, altezza e superficie coperta: per le modalità di calcolo e definizioni si rimanda a quanto previsto dalle Norme Tecniche e Regolamento Edilizio vigenti.

“Corpo edilizio già esistente”: corpo edilizio legittimamente realizzato legalmente legittimato, che abbia almeno un punto di contatto fisico tra le murature dei solidi costituenti l'edificio di riferimento o quello oggetto di intervento.

“Corpo edilizio separato”: costruzione autonoma che preesista o venga realizzata nell'area di pertinenza dell'edificio principale.

“Case a schiera”: si intendono quei edifici costituiti da più unità abitative una a fianco dell'altra, aderenti in tutto o in parte su almeno un lato e aperti su almeno due lati, accorpati in numero uguale o superiore a tre, che risultino omogenee ed uguali nella composizione volumetrica e prospettica.

### **ART. 3 - DISPOSIZIONI E LIMITAZIONI SUGLI AMPLIAMENTI**

L'ampliamento definito dall'art. 2, commi 1 e 2 del Piano Casa, si considera aderente qualora venga effettuato lungo vettori orizzontali o verticali che mantengono almeno un punto di contatto tra i solidi costituenti l'edificio esistente e quello di progetto.

Affinchè sussista il carattere di accessorio e pertinenziale, definito dall'art. 2 comma 2 del Piano Casa, il corpo edilizio separato dovrà:

- a) presentare un nesso oggettivo, strumentale e funzionale con l'edificio principale;
- b) costituire corpo accessorio ad un edificio preesistente, edificato legittimamente;
- c) ricadere, per le zone B, C e D, all'interno degli isolati costituenti la medesima zonizzazione;
- d) ricadere nel raggio di 100 metri dall'ingresso principale dell'edificio oggetto di “ampliamento” per le zone E ed all'interno della medesima proprietà.

Gli interventi ai sensi dell'art. 2, 3 e 4 (L.R. 14/2009) dovranno rispettare in ogni caso le “Distanze minime dai confini” e le “Distanze dal ciglio stradale” previste dalle Norme di attuazione del PRG vigente; l'ampliamento all'interno delle fasce di rispetto della Strada Provinciale, è subordinato al parere dell'Ente Proprietario.

Gli interventi ai sensi dell'art. 2, 3 e 4 (L.R. 14/2009) previsto nelle ZTO F dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 14/2009 e s.m.i..

Gli interventi ai sensi dell'art. 2, 3 e 4 (L.R. 14/2009) dovrà rispettare quanto previsto dalle norme sulle distanze dagli allevamenti vigenti con l'esclusione degli interventi sulla Prima Casa.

L'ampliamento ai sensi dell'art. 2 (L.R. 14/2009) potrà sempre adeguarsi a quanto previsto dalle Norme Tecniche vigenti in ordine a "numero massimo dei piani abitabili" e "altezza massima dei fabbricati".

L'ampliamento ai sensi dell'art. 2 (L.R. 14/2009) potrà prevedere un piano abitabile in più di quanto indicato sulle Norme di Zona di P.R.G. vigente con esclusione delle ZTO B2, C1t..

Per le zone C1s è ammessa un'altezza massima di ml. 6,50, per le zone B1, C1a, ed E è ammessa un'altezza massima di ml. 8,50, mentre per le D è ammessa un'altezza massima di ml. 10,00.

L'ampliamento definito dall'art. 2, commi 1 e 2 del Piano Casa, va calcolato sull'edificio esistente a cui può essere aggiunta l'eventuale capacità insediativa residua del lotto.

L'ampliamento deve sempre rispettare i requisiti edilizi ed igienici di legge.

#### **ART. 4 - MODALITÀ DI AMPLIAMENTO**

L'ampliamento ai sensi dell'art. 2 (L.R. 14/2009) che determina un aumento delle unità abitative dovrà garantire il rispetto dei dettami della L. 122/89 anche per l'esistente, inoltre dovrà prevedere il rispetto di quanto previsto dal Titolo Terzo "REQUISITO DEGLI AMBIENTI INTERNI" del Regolamento Edilizio.

Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20%, qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile. L'ampliamento dovrà utilizzare gli eventuali annessi presenti nell'aggregato non utilizzati, salvo diversa attestazione I.R.A..

In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento del 20% può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, purché nel rispetto delle norme del codice civile e del regolamento condominiale: tali opere, infatti, non devono ledere i diritti degli altri condomini o creare problemi di tipo strutturale o estetico; ciò deve avvenire mediante presentazione di un'istanza edilizia comune sottoscritta da parte di tutti i proprietari.

Per quanto riguarda le case a schiera la norma prevede l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, conservandone l'armonia architettonica e formale: ciò deve avvenire mediante presentazione di un'istanza edilizia comune sottoscritta da parte di tutti i proprietari. e contestuale presentazione unica dell'inizio lavori per la realizzazione degli interventi.

Gli interventi ricadenti all'interno delle ZTO B, C ed E, al fine di perseguite una qualità ed armonia architettonica integrata nel paesaggio, dovranno rispettare quanto previsto dalle Norme Tecniche Vigenti all'art. 50 e 64.

#### **ART. 5 - AMBITI DI APPLICAZIONE**

Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 del Piano Casa non si applicano:

- nelle ZTO A Centro Storico come perimetrato e definito dal P.R.G. vigente
- nei Nuclei art. 10 LR 24/85 ed edifici art. 10 LR 24/85 come individuati dal P.R.G. vigente
- nelle ZTO a Verde di rispetto ambientale e soggette ad Area di tutela della chiesa di San Pietro;
- ai beni vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio" ai sensi dell'art. 10 della legge n. 137 del 6/07/2002 e successive modifiche ed integrazioni;
- negli edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'art. 33 della legge n. 47 del 28/02/1985. "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
- agli edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;
- agli edifici ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del D.Lgs 3/4/2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche;
- agli allevamenti zootecnici intensivi e civili disciplinati dal D.G.R. 7949/89.

#### **ART. 6 - VERIFICA PER L'ADEGUAMENTO DEL MAGGIOR CARICO URBANISTICO**

Ad eccezione degli interventi relativi alla prima casa di abitazione, la presentazione della DIA per la realizzazione degli interventi è subordinata all'accertamento da parte del

progettista asseverante dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero, alla previsione progettuale del loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti.

Si applicano, in materia di determinazione degli standard le vigenti norme urbanistiche.

Le opere di urbanizzazione primaria la cui esistenza, sufficienza o necessità di adeguamento devono essere documentate dal professionista abilitato in sede di progettazione dell'intervento, sono le seguenti:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Qualora le opere di cui al precedente comma 3, lett. b) e g) e le relative aree di sedime non possano essere realizzate:

- a) per impedimenti fisici o giuridici;
- b) nel caso in cui il comune sulla base di criteri definiti con apposita deliberazione della Giunta Comunale, non ritenga opportuna, in base a valutazioni tecniche, dimensionali, geometriche o localizzative, la loro realizzazione e cessione gratuita unitamente all'area di sedime; in sede di presentazione delle istanze (DIA o PUA), in conformità ai tipi di procedimento, l'ufficio competente provvede alla determinazione dell'onere di monetizzazione sostitutiva a carico del richiedente, sulla base del computo metrico estimativo e preventivo di spesa allegati dal progettista o rilasciati dai gestori dei pubblici servizi competenti.

#### **ART. 7 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione derivanti dall'applicazione del "Piano Casa" devono rispettare le caratteristiche costruttive e tipologiche previste dallo strumento urbanistico vigente secondo la collocazione nelle Zone Territoriali Omogenee.

Le tettoie e pensiline così come definite dalla L.R. 14/2009 sono finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici con un limite di 6Kwp. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del D.M. 19/02/07. Gli eventuali serbatoi di impianti solari termici dovranno essere posti non in vista al fine di preservare la qualità del paesaggio e della tipicità dell'architettura del territorio.

#### **ART. 8 – ONERI ED INCENTIVI**

Come concesso dall'art. 7 comma 2 della L.R. 14/2009, per gli interventi ai sensi dell'art. 2 e 3 della medesima legge, il contributo di costruzione:

- è ridotto dell'80% nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima casa d'abitazione;
- è esente nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima casa d'abitazione alla data dell'entrata in vigore della L.R. 14/2009 e che sia il medesimo avente diritto alla data della presentazione della richiesta.

L'utilizzo, in atto o in progetto, di fonti di energia rinnovabile, con potenza uguale o superiore a 3 Kwh deve essere dimostrata attraverso la presentazione di un progetto, a firma di tecnico abilitato, all'atto della presentazione dell'istanza edilizia.

All'atto della presentazione dell'abitabilità/agibilità si dovrà presentare inoltre la certificazione di conformità degli impianti a firma di un tecnico abilitato, esecutore degli impianti e proprietario.

#### **ART. 9 – RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI**

Il presente regolamento, nelle materie disciplinate dal “Piano Casa” costituisce disciplina speciale rispetto alle previsioni del Regolamento edilizio e delle Norme Tecniche di PRG.

In caso di sovrapposizione, sul medesimo immobile, di più cause di esclusione, limitazione o condizione, si applica sempre prioritariamente nell'ordine, quelle di esclusione, limitazione o condizione ed ogni caso, a priorità di ordine, quella più restrittiva.

Nel caso di entrata in vigore nel biennio di validità del “Piano Casa” di varianti o nuovi atti di pianificazione comunale, i richiami od i riferimenti contenuti nel presente regolamento sono automaticamente sostituiti dalle nuove previsioni senza necessità di nuovi atti.

E' facoltà dell'Amministrazione nel biennio di valenza del "Piano Casa" integrare le presenti norme con apposita e motivata Delibera Comunale.

**ART. 10 – ELENCO DEGLI AMPLIAMENTI AUTORIZZATI**

Il Responsabile dell'Area Tecnica provvede ad istituire ed aggiornare l'elenco informatico degli ampliamenti autorizzati (compresi quelli conseguenti all'approvazione di un PUA) ai sensi degli articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009, al fine di rendere possibile l'effettuazione di statistiche sul numero, qualità, entità e localizzazione degli interventi edilizi autorizzati in base alle predetta legge regionale.

## Indice

ART. 1 – FINALITA' DEL REGOLAMENTO.....	2
ART. 2 - DEFINIZIONI .....	2
ART. 3 - DISPOSIZIONI E LIMITAZIONI SUGLI AMPLIAMENTI.....	4
ART. 4 - MODALITÀ DI AMPLIAMENTO.....	5
ART. 5 - AMBITI DI APPLICAZIONE.....	6
ART. 6 - VERIFICA PER L'ADEGUAMENTO DEL MAGGIOR CARICO URBANISTICO.....	6
ART. 7 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI INTERVENTI.....	7
ART. 8 – ONERI ED INCENTIVI.....	8
ART. 9 – RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI.....	8
ART. 10 – ELENCO DEGLI AMPLIAMENTI AUTORIZZATI.....	9