

COMUNE DI TORCHIAROLO

UFFICIO TECNICO

URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

LEGGE REGIONALE N° 14 DEL 30.07.2009

“Misure Straordinarie e Urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente”

LEGGE REGIONALE N° 21 DEL 01.08.2011

“Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14, nonché disposizioni regionali in attuazione del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106”.

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

Il presente documento individua le norme tecniche e le indicazioni di natura paesaggistica da rispettare al fine dell’applicazione delle norme di cui alla L.R. 14 del 30.07.2009, così come modificate ed integrate dalla L.R. 21 del 01.08.2011 nel territorio del Comune di Torchiarolo.

Art. 1 – Ambito di applicazione della Normativa derogatoria

La L.R. 14/09 e s.m.i è indirizzata all’incentivazione dell’edilizia quale misura anticrisi, mediante approvazione di progetti in deroga agli indici e parametri del PRG riferiti a volumetrie e indici di copertura, distanze e altezze, ad esclusione di qualsiasi tipo di Variante allo Strumento Urbanistico Generale (PRG) sia riguardo alle destinazioni d’uso ammissibili dalle varie Zone Omogenee che ai parametri inerenti l’utilizzazione ai fini residenziali, quali altezze interne, rapporto di areazione, misure minime dei vani e dei servizi, ecc., tendendo alla protezione dell’ambiente vincolato e dei caratteri storici e artistici delle zone urbanizzate, tenendo conto del contesto morfologico, naturalistico, ambientale e paesaggistico del territorio Comunale.

La L.R. 14/09 e la successiva L.R. 21/11 si applica sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, sia in possesso di titoli legittimanti che delle Concessioni in

Sanatoria, nonché regolarmente accatastati, ovvero in possesso di idonee dichiarazioni alle Agenzie del Territorio per l'accatastamento o per la variazione d'uso.

E' ammessa l'applicazione della legge Regionale n° 14 e della successiva n° 21 anche su edifici oggetto di pratica di condono di cui alla L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03, risultano regolarmente oggetto di Concessione in Sanatoria, nonché alla data di approvazione del presente Regolamento con l'istruttoria pressoché conclusa fino all'individuazione dei documenti necessari per il ritiro di detta Concessione, che abbiano ottenuto il Nulla Osta Paesaggistico o l'Autorizzazione Paesaggistica e che risultano completi e utilizzabili in ogni sua parte, a condizione che si ritiri la relativa Concessione in Sanatoria prima della presentazione della D.I.A. o della richiesta di Permesso a Costruire di cui alla L.R. 14/09

Art. 2 – Edifici mono funzionali e a carattere misto

La L.R. si applica sugli edifici residenziali e/o misti (commerciali – residenziali, artigianali – residenziali, ecc.

E' ammessa l'applicazione della legge anche su edifici composti da più unità immobiliari, ammettendo anche l'accorpamento della volumetria in ampliamento o sopraelevazione dell'interno edificio su di una unica unità abitativa comunque contenuto in 200 mc.

In caso di applicazione della L.R. su interventi multi unità si prescrive la redazione di un progetto che comprenda tutte le unità abitative anche se limitato nell'intervento a parte di esse.

Per gli edifici a carattere misto l'applicazione della Legge è possibile solo per la parte di porzione dello stesso edificio destinato quale residenza alla data di entrata in vigore della normativa. Dal computo delle superfici a base di calcolo per l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione sono esclusi i porticati, i vani tecnici e i garage, le parti in comune con la destinazione diversa, quali vani scale, atri e corridoi, ecc. , mentre ricadono nel computo delle superfici a base di calcolo tutte le parti esclusive quali scale, atri, vani ascensore, ecc. E' possibile ampliare la superficie a parcheggio e dei vani tecnici in relazione alle nuove volumetrie aggiuntive.

L'unità di misura per l'ampliamento è la volumetria considerata vuoto per pieno, collocata fuori terra. Per le murature in comune con altre destinazioni d'uso si considera la metà dello spessore del paramento murario.

Non sono ammessi interventi su edifici a carattere commerciale, direzionale o artigianale con cambio di destinazione d'uso.

Art. 3 – Interventi straordinari di ampliamento o in sopraelevazione

L'intervento deve essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente sia in ampliamento che in sopraelevazione e deve rispettare i parametri di distanza e altezze massime previste dal PRG.

La volumetria massima prevista per ogni Unità Immobiliare, anche mediante accorpamento delle volumetrie ammissibili di pertinenza delle altre Unità, non può essere superiore a **200 mc**.

L'ampliamento deve essere realizzato conformemente alle norme riportate all'articolo 4, comma 4, lettere a), b) e c), e commi 18, 19 e 20, estesi questi ultimi a tutti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia), del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del d.lgs. 192/2005 e successive modificazioni. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.

L'incremento volumetrico può raggiungere i **350 mc** a condizione che l'intero edificio, a seguito dell'intervento di ampliamento, raggiunga almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile), e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, ancorché miste.

Le deroghe sulle distanze e le altezze previste al PRG sono elencate nel successivo punto ***Deroghe, esclusioni e perimetrazioni***.

Art. 4 – Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della L.R. 21/11.

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti a carattere misto a condizione che la parte residenziale risulti almeno pari al 75% della volumetria complessiva.

L'intervento deve rispettare i parametri di distanza e altezze massime previste dal PRG.

L'incremento volumetrico si applica a condizione che la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità

Le deroghe sulle distanze e le altezze previste al PRG sono elencate nel successivo punto ***Deroghe, esclusioni e perimetrazioni.***

Art. 5 – Interventi Incompatibili con le destinazioni di zona e con i vincoli ambientali

Non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 (*Interventi straordinari di ampliamento*) e 4 (*Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione*):

- a) all'interno delle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 o a esse assimilabili, nonché agli edifici sottoposti a tutela dei valori storico – artistici e/o vincolati ex legis in quanto antecedenti al 1942;
- b) nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Per gli edifici ricadenti in aree di espansione comunque denominate a carattere residenziale (zone C) prive di regolare sottoscrizione della Convenzione obbligatoria di cui alla L.R. 20/01 fra i proprietari e l'Amm/ne Comunale e in generale per gli edifici ricadenti in aree e/o zone in cui lo strumento urbanistico (PRG) preveda l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

Per gli edifici ricadenti in aree o zone in cui lo strumento urbanistico vieti o limiti fortemente la residenza quali le zone F comunque denominate e le zone H sono ammesse deroghe come definite nel successivo punto

Deroghe, esclusioni e perimetrazioni.

- c) sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
- d) sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della L.R. 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);

- e) sugli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137);
- f) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63, a meno delle aree individuate nel successivo punto ***Deroghe, esclusioni e perimetrazioni***;
- g) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con D.G.R. 15 dicembre 2000, n. 1748, a meno delle aree individuate nel successivo punto ***Deroghe, esclusioni e perimetrazioni***;
- h) nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale - ZPS -), ai sensi della Dir.CE 21 maggio 1992, n. 92/43, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della L.R. 24 luglio 1997, n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;
- i) nelle oasi istituite ai sensi della L.R. 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);
- j) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- k) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura e la pericolosità idraulica o geomorfologica possa essere superata o mitigata con

interventi di sistemazione idraulica e/o di consolidamento del sito interessato, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell'Autorità di bacino.

Art. 6 – Deroghe, esclusioni e perimetrazioni

a) sono soggette all'applicazione della L.R. 14/09 e della successiva L.R. 21/11 le aree ricadenti in zone B comunque denominate all'interno delle maglie urbane anche se sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63. Tali aree infatti presentano caratteristiche di notevole urbanizzazione e antropizzazioni tale da non procurare sensibili variazioni paesaggistiche e in quanto definite Territorio Costruiti ai sensi dell'art. 1.3 punto 5.1 del PUTT/P.

In tali aree sono ammessi gli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione purché eseguiti nel rispetto dei punti precedenti e secondo le indicazioni paesaggistiche fornite nel Regolamento di attuazione.

Per tali aree sono previste deroghe ai parametri di zona come di seguito descritto:

- è ammessa la deroga all'altezza massima prevista dalle NTA del PRG fino ad un massimo ml. 8,00 da livello campagna;
- è ammessa la deroga rispetto la distanza dai fabbricati fino ad una distanza minima pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato, rispettando la distanza minima di ml. 10,00 tra fabbricati nel caso di pareti finestrate;

Sono comunque escluse dalla deroga e dalla perimetrazione di intervento gli edifici considerati di notevole carattere storico e paesaggistico.

b) sono ammissibili interventi puntuali in ampliamento, sopraelevazione e/o demolizione e ricostruzione di edifici rurali sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63, alle seguenti condizioni:

- per gli edifici realizzati entro il 1977 è ammesso l'ampliamento purché l'edificio non sia da considerare bene storico rurale quali Pajare, Liame, Masserie Fortificate e/o con caratteri architettonici significativi, torri di qualsiasi genere, e comunque posteriore al 1942.
- Per gli edifici realizzati dopo il 1977 è ammesso sia l'ampliamento che la demolizione e ricostruzione,

Tutti gli interventi comunque devono essere eseguiti nel rispetto dei punti precedenti e secondo le indicazioni paesaggistiche fornite nel Regolamento di attuazione.

- c) sono ammissibili interventi puntuali in ampliamento e sopraelevazione di edifici rurali sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63, nonché individuati negli ambiti territoriali estesi classificati "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con D.G.R. 15 dicembre 2000, n. 1748 alle seguenti condizioni:

- per gli edifici realizzati entro il 1977 è ammesso l'ampliamento purché l'edificio non sia da considerare bene storico rurale quali Pajare, Liame, Masserie Fortificate e/o con caratteri architettonici significativi, torri di qualsiasi genere, e comunque posteriore al 1942, posto nella fascia compresa fra ml. 100 e ml. 300 dal limite demaniale, ad esclusione degli edifici oggetto di Concessione edilizia in sanatoria;

Tutti gli interventi comunque devono essere eseguiti nel rispetto dei punti precedenti e secondo le indicazioni paesaggistiche fornite nel Regolamento di attuazione da approvare.

Per gli edifici ricadenti nelle zone E è ammessa la deroga rispetto la distanza dai confini fino ad una distanza minima pari ml. 5,rispettando la distanza minima di ml. 10,00 tra fabbricati nel caso di pareti finestrate;

- d) Per gli edifici ricadenti in aree o zone in cui lo strumento urbanistico vieta o limita fortemente la residenza sono ammesse le seguenti deroghe:

- per le zone di rispetto stradale art. 30 delle N.T.A. è ammessa la sopraelevazione su edificio esistente purché realizzato prima dell'approvazione definitiva del PRG. E' sempre ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione a condizione che la ricostruzione avvenga fuori dal vincolo dello strumento urbanistico;
- per le zone F comunque denominate è ammessa la sopraelevazione su edificio esistente purché realizzato prima dell'approvazione definitiva del PRG. E' sempre ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione a condizione che la ricostruzione avvenga fuori dal vincolo dello strumento urbanistico. Si esclude l'applicazione dell'intervento per gli edifici oggetto di Concessione in sanatoria;

Art. 7 – Oneri Concessori e aree da cedere

Tutti gli interventi sono soggetti al pagamento dei Costi di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione come definiti nel D.lgv 380/01.

Tutti gli interventi sono soggetti alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto, pari a 18 mq. * ab insediato = 18 mq. ogni 100 mc. di intervento.

In alternativa è ammissibile la monetizzazione della cessione delle aree per standard commisurata al valore venale delle aree edificabili stabilito ai fini I.C.I. per l'anno 2011 e seguenti, relativamente alla zona omogenea su cui insiste l'intervento da realizzare ad eccezione delle zone E, per le quali è obbligatoria la monetizzazione delle aree a standard provvedendo al pagamento di una somma commisurata al valore venale dell'area pari al valore agricolo medio (VAM) della Provincia di Lecce per le annualità 2011 e seguenti, pubblicato sul Sito Ufficiale dell'Agenzia del Territorio di Lecce.

Devono essere reperiti gli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volumetria realizzata in ampliamento e sopraelevazione o, in caso di demolizione e ricostruzione, della volumetria complessiva. In caso di dimostrata impossibilità ad assolvere l'obbligo è ammissibile la monetizzazione della cessione delle aree per parcheggio privato commisurata al valore venale delle aree edificabili stabilito ai fini I.C.I. per l'anno 2011 e seguenti, relativamente alla zona omogenea su cui insiste l'intervento, oltre al costo relativo alla realizzazione delle aree a parcheggio così come determinato in riferimento ai costi medi di esecuzione delle voci di Capitolato di cui al prezzo OO.PP. Regione Puglia 2010 o successivo.

Art. 8 – Pareri necessari per l'ottenimento del Permesso di Costruire ed elaborati necessari.

L'attivazione delle procedure di deroga ai sensi della L.R. 14/09 e successiva L.R. 21/11 possono avvenire mediante presentazione di istanza di Permesso di Costruire nonché mediante presentazione di D.I.A. e soggetti a certificazione da parte del progettista sulla congruità urbanistica.

Tutti gli interventi devono acquisire i pareri necessari (Autorizzazione Paesaggistica, Parere Vincolo Idrogeologico, ecc) o devono rispondere alle normative tecniche e in special modo a quella antisismiche, sulle barriere architettoniche, igienico sanitarie e sul risparmio energetico, anche mediante autocertificazione.

A corredo della istanza del Permesso di Costruire dovranno essere presentati, oltre ai titoli di proprietà e i documenti di rito la seguente documentazione:

- progetto strutturale conforme alla Normativa Antisismica di cui al DM 14 gennaio 2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni" e autocertificazione del Tecnico di avvenuta progettazione ai sensi di detta normativa;
- l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione deve essere realizzato conformemente alle norme sul rendimento energetico e risparmio energetico riportate nella L.R. 13/08, allegando apposita relazione con individuazione degli interventi finalizzati all'ottenimento di un maggior rendimento.

Per l'ampliamento è obbligatoria autocertificazione di avvenuta ottemperanza alle norme di cui all'art. 4, comma 4 lett a), b) e c) e commi 18, 19 e 20, estesi a tutti gli interventi di cui all'art. 3, comma 2 lett. c) num. 1 del D.lgs. n° 192/05 e del Regolamento di cui al D.P.R. n° 59/09.

Per le demolizioni e ricostruzioni è obbligatoria autocertificazione di avvenuta acquisizione di almeno un punteggio pari a 2 nello Strumento di Valutazione previsto dalla L.R. 13/08.

Tutti gli interventi dovranno dotarsi della Certificazione di cui all'art. 9 della L.R. 13/08 prima del rilascio del Certificato di Agibilità.

Art. 8 – Parametri Paesaggistici da rispettare

Dal punto di vista paesaggistico i nuovi interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi di ampliamento, sia in sopraelevazione che in accorpamento, dovranno essere il più possibile armonici con il contesto della zona e con il fabbricato preesistente;
- intonaci e pitturazioni dovranno essere realizzati mediante l'uso di colori tenui, prevedendo anche la modifica cromatica delle preesistenze al fine di ottenere un armonico organismo edilizio;
- i paramenti murari non potranno essere rivestiti piastrelle in ceramica, prevedendone la rimozione per i copri di fabbrica preesistenti;
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno o in alternativa in alluminio elettrocolorato (color legno, verde raffaello o marrone) escludendo vetri tipo specchio o similari;

- nelle zone agricole le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in pietra locale, mentre gli stradoni di accesso, dovranno essere realizzati in misto cava o comunque in battuto naturale;
- nelle zone agricole tutti le recinzioni dovranno essere realizzate con muretti a secco con eventuale recinzione superiore in legno, o metalliche;

Le seguenti prescrizioni devono essere applicate anche in caso di ampliamento, adeguando obbligatoriamente anche l'edificio esistente.

Il Responsabile di Settore

Ing. Daniele GRAVILI