

## **REGOLAMENTO PER LE MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEGLI ARTICOLI 2, 3 E 4 DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2009, N. 14.**

### **1) DEFINIZIONE PRIMA CASA DI ABITAZIONE**

A sensi art. 8 della L.R. 26/2009 si definiscono “*prima abitazione del proprietario*” e “*prima casa di abitazione*” 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 e mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 14/2009.

Si specifica che per “suoi familiari” si intendono i parenti in linea retta di 1<sup>a</sup> grado (artt. 74, 75 e 76 del Codice Civile).

### **2) CENTRI STORICI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE**

Sono classificati come centri storici, e pertanto non soggetti agli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della LR 14/2009, tutte le aree ricadenti nei centri storici individuati dalle tavole nn. “13.4.a” e “13.4.b” del PRG in scala 1:1000 nonché le ZTO di tipo A “Zone storiche o di rilevanza ai fini socio economici aggregativi” di cui all'art. 18 delle NTA del PRG.

Non sono altresì soggetti agli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della LR 14/2009 gli edifici di interesse storico-ambientale di cui all'art. 19 delle NTA del PRG.

### **3) AREE ESCLUSE DAGLI INTERVENTI PREVISTI DAGLI ARTICOLI 2, 3 E 4 DELLA LR 14/2009**

Non sono soggette agli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della LR 14/2009, le seguenti aree:

- sottoposte a vincolo monumentale individuate nelle tavole del PRG;
- destinate a verde privato (art. 22 Bis delle NTA del PRG);
- destinate alla realizzazione di nuove strade (art. 34 delle NTA del PRG);
- per attrezzature di interesse generale a livello comunale (ZTO di tipo “F”);
- ricadenti nei coni visuali significativi;

### **4) TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE ED AMBIENTALE**

Tutti gli ampliamenti previsti dovranno rispettare le norme in merito alla tipologia, forma, caratteristica, materiali previsti dall'art. 16 delle NTA del PRG.

### **5) EDIFICI RESIDENZIALI DIVERSI DALLA “PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO” E “PRIMA CASA DI ABITAZIONE”**

L'ampliamento per gli edifici residenziali esistenti è consentito, a sensi dell'art. 2 della LR 14/2009, nella misura massima del 15% del volume esistente e comunque entro un massimo di 100 metri cubi per ogni unità immobiliare che compone l'edificio stesso.

A sensi dell'art 2, comma 5, della LR 14/2009, la percentuale di cui sopra, nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh, ancorché già installati, è elevata al 20% e comunque entro un massimo di 150 metri cubi.

### **6) EDIFICI ARTIGIANALI, INDUSTRIALI ED AGROINDUSTRIALI**

L'ampliamento per gli edifici artigianali e industriali esistenti è consentito, a sensi dell'art. 2 della LR 14/2009, solo nelle zone proprie (ZTO D) nella misura massima del 15% della superficie coperta esistente e comunque entro un massimo di 200 metri quadrati per ogni unità produttiva che compone l'edificio stesso. Non sono ammessi ampliamenti per le unità immobiliari residenziali che non siano definibili “*prima abitazione del proprietario*” e “*prima casa di abitazione*”.

A sensi dell'art 2, comma 5, della LR 14/2009, la percentuale di cui sopra, nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh, ancorché già installati, è elevata al 20% e comunque entro un massimo di 250 metri quadrati.

Non sono ammessi ampliamenti per edifici che ospitano attività produttive insalubri di 1<sup>a</sup> classe;

Non sono ammessi ampliamenti per edifici che ospitano attività produttive da bloccare o da trasferire puntualmente individuati nelle tavole del PRG.

Altri ampliamenti potranno essere valutati attraverso la procedura prevista dall'art. 5 del DPR 447/1995.

## **7) EDIFICI COMMERCIALI E DIREZIONALI**

L'ampliamento per gli edifici commerciali e direzionali esistenti è consentito, a sensi dell'art. 2 della LR 14/2009, nella misura massima del 15% della superficie coperta e comunque entro un massimo di 100 metri quadrati per ogni unità immobiliare che compone l'edificio stesso.

A sensi dell'art 2, comma 5, della LR 14/2009, la percentuale di cui sopra, nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh, ancorché già installati, è elevata al 20% e comunque entro un massimo di 150 metri quadrati. Ampliamenti superiori potranno essere valutati attraverso la procedura prevista dall'art. 5 del DPR 447/1995.

## **8) EDIFICI AGRICOLI**

L'ampliamento per gli edifici agricoli esistenti è consentito solo nelle zone proprie (ZTO E), a sensi dell'art. 2 della LR 14/2009, nella misura massima del 15% della superficie coperta e comunque entro un massimo di 200 metri quadrati.

A sensi dell'art 2, comma 5, della LR 14/2009, la percentuale di cui sopra, nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh, ancorché già installati, è elevata al 20% e comunque entro un massimo di 250 metri quadrati.

## **9) RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

A sensi dell'art 3 della LR 14/2009, si promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la integrale demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 con l'aumento della cubatura (per gli edifici residenziali) e della superficie coperta (per edifici con altri usi) del 25%.

Per tali interventi gli edifici dovranno essere situati in zona territoriale propria e nella ricostruzione dovranno essere utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile".

## **10) RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI**

Non sono consentiti ampliamenti a sensi dell'art. 4 della LR 14/2009.

## **11) ADEGUAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Ad eccezione degli interventi relativi alla prima casa di abitazione, la presentazione della DIA o dell'istanza di Permesso di Costruire è subordinata all'asseverazione da parte del tecnico progettista incaricato dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e/o del loro adeguato dimensionamento, ovvero al loro adeguamento, in ragione del maggiore carico urbanistico connesso agli interventi. La dimostrazione dell'esistenza delle opere dovrà essere documentata in sede di progettazione dell'intervento con apposito elaborato grafico/progettuale.

Le opere di urbanizzazione primaria la cui esistenza, sufficienza o necessità di adeguamento devono essere documentate dal tecnico progettista incaricato, sono riferite a: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato (art. 16, D.P.R. 380/1999).

## **12) NORME NON DEROGATE E DISCIPLINA DELLE DISTANZE**

Non sono ammesse altezze dei fabbricati maggiori di quelle previste dalle NTA del PRG per le varie zone territoriali omogenee. Sono consentiti aumenti dell'altezza in deroga, fino ad un massimo di metri 1,50, solo nel caso di recupero di sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998.

Gli interventi in applicazione della L.R. 14/2009, compatibilmente con gli spazi a disposizione interne ed esterni agli edifici esistenti, dovranno rispettare quanto previsto dalla L. 122/1989 e art. 14 delle NTA del PRG.

Non sono derogate le disposizioni vigenti di cui agli articoli 6, 7, 8, 9 e 10 delle NTA del PRG in quanto compatibili con le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.

## **13) VOLUME E SUPERFICIE COPERTA**

Ai fini del presente regolamento le definizioni di volume e superficie coperta sono quelli indicati all'art. 4 delle NTA del PRG.

#### **14) EDIFICI CON PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI E CASE A SCHIERA**

Per gli edifici composti da più unità immobiliari, l'intervento sulla singola unità potrà essere effettuato nel rispetto delle norme sul condominio. A tale fine la richiesta di intervento, formulata ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2009, su ciascuna unità immobiliare dovrà essere accompagnata da apposito atto di approvazione dell'intervento complessivo dell'assemblea dei condomini.

Nel caso in cui non sia costituito il "Condominio", gli interventi su ciascuna unità dovranno essere sottoscritti da tutti i proprietari dell'intero fabbricato aventi titolo.

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, della L.R.14/2009, l'ampliamento delle case a schiera è ammissibile solo qualora venga realizzato contemporaneamente (con un'unica istanza) in maniera uniforme e con le stesse modalità su tutte le case della schiera. È possibile, tuttavia, attuare ciascun intervento sulle singole case in modo separato qualora lo stesso sia tale da non compromettere l'armonia della composizione architettonica del complesso edilizio. In quest'ultimo caso dovrà essere presentato un progetto esteso all'intero corpo edilizio sottoscritto da tutti gli aventi titolo delle unità immobiliari costituenti l'edificio a schiera. Ogni successivo intervento sulle restanti case dovrà conformarsi al predetto progetto esteso all'intero corpo edilizio.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra le varie unità immobiliari che compongono l'intero edificio.

#### **15) NORME DELLA LR 14/2009, DELLE NTA e DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Fermo restando che gli ampliamenti consentiti nel comune di Cartigliano a sensi degli artt. 2, 3 e 4 della LR 14/2009 sono solo quelli individuati nei precedenti articoli, per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, in ordine alla progettazione ed esecuzione degli interventi, si rimanda al contenuto della L.R. 14 /2009, alle NTA ed al Regolamento Edilizio del PRG.

-----o - O - o-----