

ALLEGATO A



COMUNE DI FUCECCHIO

Provincia di Firenze

SETTORE 4

ASSETTO DEL TERRITORIO E AMBIENTE

Indirizzi comunali per l'applicazione della Legge Regionale 8 maggio 2009, n. 24.
Misure urgenti e straordinarie
volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
(*B.U.R.T. n. 17 del 13.05.2009*)
(*Testo integrato a seguito delle modifiche apportate dalla L.R. 29.12.2010 n. 65 e dalla L.R.
05.08.2011 n. 40*)

DISCIPLINA REGOLAMENTARE

| | |
|--|----------|
| 1. Premessa e finalità | 3 |
| 2. Definizioni e parametri..... | 3 |
| 3. Ambito generale di applicazione e ampliamenti consentiti..... | 4 |
| 4. Elementi qualificanti riferiti a tutti gli interventi | 5 |
| 5. Esclusioni riferite a tutti gli interventi | 5 |
| 6. Condizioni riferite a tutti gli interventi..... | 5 |
| 7. Condizioni specifiche per gli interventi di ampliamento di edif. a destinaz. abitativa..... | 6 |
| 8. Condizioni specifiche per gli interventi sugli edifici produttivi..... | 7 |
| 9. Condizioni specifiche per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione abitativa..... | 7 |
| 10. Immodificabilità della destinazione d'uso e del numero degli alloggi/Sanzioni..... | 8 |
| 11. Disposizioni procedurali | 8 |

1. Premessa e finalità

La Regione Toscana, vista l'intesa sottoscritta in data 31 marzo 2009 ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della Legge 5 giugno 2003, n. 131 (Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla Legge Costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3), in sede di conferenza unificata, ha approvato la Legge Regionale 8 maggio 2009, n. 24, che detta le forme applicative per la Toscana del cosiddetto "Piano Casa" proposto dal Governo nazionale. In data 31 dicembre 2010 con Legge n. 65 e in data 5 agosto 2011 con Legge n. 40 la Regione Toscana ha apportato alcune modifiche e prorogato il termine per la presentazione delle relative S.C.I.A.

Il provvedimento, di carattere straordinario e di applicabilità limitata nel tempo, muove da una serie di considerazioni relative sia alla necessità di sostenere l'attività edilizia per il rilancio dell'economia, sia di rispondere ai bisogni abitativi della famiglia e produttivi delle aziende, favorendo gli interventi edilizi diretti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili.

Il Comune di Fucecchio ha provveduto alla redazione della presente disciplina regolamentare, al fine di permettere una più agevole comprensione dei casi di applicabilità e inapplicabilità disciplinati dalla Legge Regionale e la verifica di congruità della stessa con gli strumenti urbanistici comunali.

2. Definizioni e parametri

Ai fini della Legge Regionale 24/2009 sono stabilite, all'art. 2 della stessa, le seguenti definizioni:

1. per edifici abitativi si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale (ai sensi dell'art. 59 della Legge Regionale 1/2005 Norme per il governo del territorio), nonché gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
2. per Superficie Utile Lorda (S.U.L.) si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra; nel computo di detta superficie sono comprese le scale e i vani ascensore condominiali, le scale (di qualsiasi tipologia), i vani ascensore, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a ml. 2,40, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico;
3. per centri abitati si intendono quelli all'interno del perimetro individuato ai sensi della D.G.C. 104/2003;
4. per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

Ai fini della determinazione della S.U.L. come definita dall'art. 2, si precisa quanto segue:

1. saranno incluse le superfici dei piani il cui volume sia fuori terra per almeno il 50%;
2. saranno compresi garage e cantine, o locali accessori in genere, se nel perimetro dell'edificio o in aderenza allo stesso.

Si precisa che le presenti definizioni e parametri, possono differire da quelle previste dai vigenti strumenti urbanistici comunali e sono applicabili esclusivamente agli interventi previsti dalla Legge Regionale 24/2009.

3. Ambito generale di applicazione e ampliamenti consentiti

La Legge Regionale 24/2009 prevede la possibilità di effettuare due tipologie di intervento straordinario (ampliamento o demolizione e ricostruzione), su edifici con destinazione d'uso residenziale, nonché su edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, nonché sugli edifici a destinazione industriale o artigianale posti in aree produttive; sono esclusi dall'ambito applicativo tutti gli altri edifici con destinazione diversa, fatte salve le previsioni dell'art. 4, comma 3 della Legge.

Gli edifici rurali ad uso abitativo non necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, sono esclusi dal campo di applicazione della Legge, salvo che la legittimità urbanistica derivi da interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (deruralizzazione), di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005; anche in questo caso il presupposto per l'efficacia dei titoli abilitativi, è il loro accatastamento nella categoria abitazione e/o produttiva del catasto dei fabbricati.

Per gli edifici a destinazione residenziale:

Il primo tipo di intervento, disciplinato dall'art. 3, consente l'ampliamento del 20% della S.U.L. già esistente alla data del 31.03.2009 e legittimata da titoli abilitativi, delle unità immobiliari di edifici abitativi unifamiliari da terra a tetto di qualsiasi dimensione, oppure per gli edifici abitativi bifamiliari o di diversa tipologia purché di S.U.L. complessiva non superiore a mq. 350; in nessun caso l'incremento complessivo per l'intero edificio, potrà superare complessivamente mq. 70 di S.U.L..

Per gli edifici condominiali, ferma restando la percentuale massima di ampliamento prevista per ciascuna unità immobiliare, i proponenti l'intervento dovranno essere espressamente autorizzati dal condominio.

Il secondo tipo di intervento, disciplinato dall'art. 4, consente la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, con la possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 35% della S.U.L. già esistente alla data del 31.03.2009 e legittimata da titoli abilitativi, fatte salve le previsioni dell'art. 4, comma 3 della Legge.

Gli ampliamenti realizzabili in applicazione degli artt. 3 e 4, non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dalle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) Comunale sui medesimi edifici.

Per gli edifici a destinazione industriale o artigianale, disciplinato dall'art. 3 bis, è consentita:

- a) la ristrutturazione con incremento massimo del 20% della S.U.L.;
 - b) la sostituzione edilizia con incremento massimo del 20% della S.U.L.
- In entrambi i casi la S.U.L. di riferimento è quella esistente alla data del 25/08/2011.

Una volta esauriti gli effetti della L.R. 24/2009, gli ampliamenti consentiti dalle Norme di Attuazione del vigente P.R.G., non saranno realizzabili sugli edifici che hanno beneficiato degli ampliamenti straordinari della stessa.

4. Elementi qualificanti riferiti a tutti gli interventi

Gli interventi edilizi di cui agli artt. 3, 3 bis e 4 dovranno:

1. risultare coerenti con i principi e le finalità della Legge Regionale 1/2005 e con le tipologie di intervento previste dalla pianificazione comunale;
2. essere finalizzati a migliorare la qualità architettonica in relazione ai caratteri urbanistici, storici, paesaggistici, ambientali del contesto territoriale in cui sono inseriti;
3. garantire un livello di prestazione energetica particolarmente qualificante, in relazione alla tipologia di intervento, tramite l'utilizzo di particolari tecniche costruttive, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

5. Esclusioni riferite a tutti gli interventi

Gli interventi edilizi di cui agli artt. 3, 3 bis e 4 non possono essere realizzati su edifici che, al momento della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), risultino:

1. eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;
2. collocati all'interno delle Zone omogenee di tipo "A", come individuate dall'art. 40 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente;
3. definiti di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.), di valore architettonico e ambientale (V.A.A.), di scarso valore architettonico ed ambientale (S.V.A.A.) e di valore urbanistico (V.U.), come classificati dall'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente;
4. vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
5. collocati nelle aree di inedificabilità assoluta, come definite dall'art. 33 della Legge 47/1985 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie);
6. collocati in aree soggette a Piani Attuativi (ancorché ultimati o scaduti) e nei lotti liberi individuati dal vigente P.R.G..

Con riferimento a quanto sopra, si specifica altresì che per l'ammissibilità degli interventi, dovrà essere attestata la conformità con le prescrizioni del Piano Strutturale.

6. Condizioni riferite a tutti gli interventi

Le unità immobiliari interessate dagli interventi di cui agli artt. 3, 3 bis e 4 devono risultare accatastati presso la competente Agenzia del territorio o essere oggetto di idonee dichiarazioni alla suddetta agenzia per l'accatastamento ai sensi del R.D. 1572/1931 (Testo unico delle leggi sul nuovo catasto) o ai sensi del R.D.L. 652/1939 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), convertito, con modificazioni, dalla Legge 1249/1939.

L'accatastamento o la dichiarazione di cui sopra, riguardante le unità immobiliari o gli edifici con destinazione d'uso residenziale, deve riferirsi alla categoria abitazione del catasto dei fabbricati, ai sensi della Legge 1249/1939.

L'accatastamento o la dichiarazione di cui sopra, riguardante gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, può riferirsi anche alla qualifica di fabbricato rurale del catasto dei terreni di cui al R.D. 1572/1931.

Le S.U.L. per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla Legge 47/1985 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla Legge 724/1994 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e alla Legge Regionale 53/2004 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria), ovvero per le quali siano state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al titolo VIII, capo I, della Legge Regionale 1/2005, ovvero oggetto di sanatoria ordinaria, sono computate ai fini della determinazione della S.U.L. già esistente e sottratte dagli ampliamenti realizzabili ai sensi degli artt. 3, 3 bis e 4.

Le altezze utili interne dei locali a destinazione abitativa realizzati potranno essere superiori a mt. 3,00 quando tale altezza sia già esistente nell'edificio oggetto di ampliamento o di demolizione, salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

7. Condizioni specifiche per gli interventi di ampliamento di edifici a destinazione abitativa

Gli interventi edilizi di cui all'art. 3 possono essere realizzati a condizione che:

1. non comportino modifiche delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari interessate. Il frazionamento è consentito ove previsto dagli strumenti urbanistici;
2. avvengano esclusivamente in edifici abitativi per i quali il vigente P.R.G. consente la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali, o incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per volumi tecnici, o gli interventi di cui all'art. 78, comma 1, lettere f), g), h) o la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 comma 2, lettera d), punto 3), della L.R. 1/2005 (ristrutturazione urbanistica, addizioni volumetriche, sostituzione edilizia);
3. rispettino le distanze minime e le altezze massime dei fabbricati fissati dal Regolamento Edilizio;
4. l'edificio sia collocato all'interno dei centri abitati o, ove situato all'esterno dei centri abitati, sia già dotato di approvvigionamento idropotabile e sia dotato, o ne sia prevista la realizzazione, di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue;
5. l'edificio sia collocato all'esterno degli ambiti a pericolosità geomorfologica elevata (classe 3) o molto elevata (classe 4) e a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4), di cui alle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale e al Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
6. siano utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano negli ampliamenti, con riferimento alla climatizzazione, la classe "A" sulla porzione in ampliamento, sulla base del D.Lgs 192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

Ai fini della definizione dei caratteri edilizi degli interventi di ampliamento, si specifica che gli stessi:

1. potranno prevedere ampliamenti con altezze superiori a ml. 3, senza superare l'altezza dell'unità immobiliare interessata dall'ampliamento;
2. dovranno preservare i caratteri morfologici degli insediamenti che abbiano caratteristiche di unitarietà, quali il numero dei piani, le altezze e gli allineamenti sul fronte stradale, salvo riprogettarli nell'ambito di interventi presentati unitariamente.

Si specifica infine che gli ampliamenti consentiti dalla Legge Regionale 24/2009, possono essere considerati ai fini della doppia conformità per eventuali istanze di sanatoria edilizia ordinaria, di cui alla L.R 1/2005.

8. Condizioni specifiche per gli interventi sugli edifici produttivi

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della superficie utile lorda di cui all'art. 3 bis possono essere realizzati a condizione che:

- 1 – garantiscano il rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del D.Lgs 03/03/2011 n. 28 (promozione dell'energia da fonti rinnovabili);
- 2 – garantiscano il migliore inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali di edilizia sostenibile.

9. Condizioni specifiche per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione abitativa

Gli interventi edilizi di cui all'art. 4 possono essere realizzati a condizione che:

1. non comportino modifiche delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari interessate fatta eccezione per le porzioni preesistenti a destinazione non abitativa, se prevista dagli strumenti urbanistici comunali;
2. avvengano esclusivamente in edifici abitativi per i quali il vigente P.R.G. consente la sostituzione edilizia di cui all'art. 78, comma 1, lettera h) della L.R. 1/2005, o gli interventi di cui al medesimo comma 1, lettera f) (ristrutturazione urbanistica);
3. rispettino le distanze minime e le altezze massime dei fabbricati fissati dal vigente Regolamento Edilizio;
4. l'edificio sia collocato all'interno dei centri abitati;
5. l'edificio sia collocato all'esterno di ambiti a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) e a pericolosità geomorfologica elevata (classe 3) e molto elevata (classe 4), di cui al Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale;
6. se l'edificio ricade in ambito a pericolosità idraulica elevata (P.I.3), siano presentate le verifiche in ordine alla sicurezza delle persone e al non aumento della pericolosità idraulica nelle aree circostanti, prevedendo, ove necessari, interventi di autosicurezza dal rischio di inondazione, individuati dall'allegato A, paragrafo 3.2.2, lettera d) del D.P.G.R. 26/R (Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/2005 in materia di indagini geologiche);
7. si applichino le prescrizioni degli artt. 8 e 9 del D.M. 236/1989 in materia di barriere architettoniche (senza consentire soluzioni alternative come previsto dall'art. 7 dello stesso) e del Regolamento di attuazione dell'art. 37 della L.R. 1/2005 (D.P.G.R. 2/R del 09.02.2007);
8. siano utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, consentano comunque, con riferimento alla climatizzazione, il conseguimento della classe "A" per l'edificio, e prestazioni di tipo "B" per gli impianti, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
9. perseguano gli obiettivi di qualità energetico-ambientali indicati nelle linee guida di cui all'art. 145 della L.R. 1/2005 con riferimento alla qualità ambientale esterna, al risparmio delle risorse ed ai carichi ambientali.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4, comma 3, gli interventi edilizi di cui sopra sono consentiti anche in edifici abitativi in cui siano presenti limitate porzioni con destinazione d'uso diverse, nel limite del 35% della S.U.L., che non possono comunque essere computate né ampliate.

L'accatastamento presso la competente Agenzia del territorio per le porzioni di edificio aventi destinazioni d'uso diverse da quella abitativa, deve riferirsi alla categoria del catasto dei fabbricati corrispondente all'utilizzazione esistente di dette porzioni.

Nell'ambito degli interventi di cui sopra, può essere aumentato il numero delle unità immobiliari abitative esistenti, purché le unità immobiliari abbiano una S.U.L. non inferiore a mq. 50.

Ai fini della definizione dei caratteri edilizi degli interventi di demolizione e ricostruzione, si specifica che gli stessi:

1. potranno prevedere la ricostruzione dei locali con altezze superiori a ml. 3, ove già esistenti nell'edificio oggetto di demolizione;
2. dovranno essere conformi ai caratteri morfologici unitari degli insediamenti, quali il numero dei piani, le altezze e gli allineamenti sul fronte stradale ed ogni altra norma definita dagli strumenti urbanistici comunali.

10. Immodificabilità della destinazione d'uso e del numero degli alloggi/Sanzioni

Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici abitativi sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 oppure il numero degli alloggi legittimato dalla S.C.I.A., se non siano decorsi almeno 5 anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'art. 86, comma 1 della L.R. 1/2005.

Fa' eccezione la possibilità di mutamento della destinazione d'uso in caso di completa demolizione e ricostruzione, per le porzioni preesistenti a destinazione non abitativa, se prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

Per gli interventi su edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale la destinazione la destinazione d'uso non potrà essere modificata per 10 anni sempre dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel caso di modifiche della destinazione d'uso o del numero degli alloggi nei 5 anni o della destinazione d'uso degli edifici industriali o artigianali nei 10 anni, si applicano le disposizioni dell'art. 132 della L.R. 1/2005 relative a "opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali".

Nel caso di violazione delle disposizioni sugli interventi straordinari si applicano le sanzioni della L.R. 1/2005 previste per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

A tale proposito si evidenzia che il mancato rispetto dei requisiti di prestazione energetica degli interventi, costituisce violazione che inibisce la certificazione di abitabilità dell'ampliamento o dell'edificio realizzato e conseguentemente la commerciabilità del bene.

11. Disposizioni procedurali

Gli interventi edilizi di cui agli artt. 3, 3 bis e 4 sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), disciplinata dall'art. 79 della Legge Regionale 1/2005, nel rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 82 e secondo il procedimento di cui all'art. 84 della medesima.

Nella relazione asseverata di cui al comma 1 del medesimo art. 84, oltre a quanto ivi previsto, è espressamente attestata la conformità delle opere da realizzare alle disposizioni della L.R. 24/2009.

Devono comunque essere applicate tutte le norme vigenti che non risultano in contrasto con le disposizioni della L.R. 24/2009.

La S.C.I.A. di cui sopra deve essere presentata entro e non oltre il termine del 31.12.2014.

Per non incorrere nella decadenza del termine perentorio fissato non oltre il 31.12.2014 per la presentazione della S.C.I.A., i presupposti di completezza documentali indispensabili per la validità della stessa, sono quelli disciplinati dagli artt. 82 e 84 della L.R. 1/2005.

Qualora l'intervento edilizio risulti subordinato all'acquisizione di nulla osta o atti di assenso comunque denominati, la presentazione della S.C.I.A. resta subordinata al relativo ottenimento previo rilascio da parte dell'Autorità Competente.

Qualora la legittimità urbanistica derivi da un procedimento di sanatoria edilizia straordinaria (condoni edilizi) di cui alla Legge 47/1985, alla Legge 724/1994 e alla Legge Regionale 53/2004, presupposto per la presentazione della S.C.I.A. è il rilascio del suddetto titolo in sanatoria.

Gli interventi straordinari di cui alla presente disciplina, potranno essere oggetto di varianti in corso d'opera anche successivamente alla data del 31.12.2014, purché non si configurino come varianti essenziali.

La S.C.I.A. dovrà essere presentata sull'apposita modulistica predisposta dal Servizio Edilizia.

Si ricorda inoltre che la comunicazione di fine lavori, dovrà essere corredata dalla certificazione del professionista abilitato che attesti il rispetto delle tecniche costruttive e dei requisiti di cui all'art. 3, comma 4, art. 3 bis comma 2 e art. 4, comma 7 (prestazione energetica e qualità energetico-ambientali), in funzione dell'intervento realizzato; la mancanza di tali requisiti costituirà impedimento alla certificazione di abitabilità o agibilità dell'ampliamento o dell'edificio realizzato.

PRECISAZIONI D'UFFICIO:

1. Il divieto di cumulare l'ampliamento ammesso dal Piano Regolatore Generale con quello consentito dalla L.R. 24/09, non sussiste nel caso in cui al 31/03/2009 i lavori risultino dichiarati ultimati;
2. Per gli edifici collocati nei lotti liberi del P.R.G., il divieto di usufruire della L.R. 24/09, non sussiste quando alla data del 31.03.2009 i lavori risultino dichiarati ultimati;
3. Per gli edifici collocati all'interno di Piani Attuativi del P.R.G., il divieto di usufruire della L.R. 24/09, non sussiste quando alla data del 31.03.2009 le relative opere di urbanizzazione siano state completamente realizzate, collaudate ed acquisite al patrimonio del Comune.