

REGIONE PIEMONTE

Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009

DGR n. 8-2696 del 23/12/2015 (parametri tecnici per il soddisfacimento dei requisiti energetici e sismici)

AMPLIAMENTI

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali (anche rurali ad uso abitativo) esistenti o in corso di realizzazione con titolo abilitativo edilizio già presentato alla data di entrata in vigore della legge.

Edifici esistenti di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Edifici a destinazione artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva.

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

Ampliamento di edifici uni-bifamiliari, chiusura di loggiati e porticati negli edifici a schiera: volumetria max realizzabile 1200 mc.

Se gli strumenti urbanistici vigenti già prevedono la possibilità di ampliamento per motivi igienico funzionali e l'ampliamento è stato/non è stato realizzato è possibile realizzare in deroga un ulteriore ampliamento del 20% fino a max 200 mc.

Se gli strumenti urbanistici vigenti non prevedono la possibilità di ampliamento per motivi igienico funzionali è possibile realizzare in deroga un ampliamento del 20% fino a max 200 mc.

Negli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata sono consentiti interventi di ampliamento nel limite del 20% .

POSSIBILITA' DI CREARE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

Sì, a condizione che siano reperiti spazi per parcheggi.

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO NON RESIDENZIALE

E' ammessa la realizzazione di soppalchi fino a + 30% della Sul esistente su *edifici a destinazione artigianale, produttiva, direzionale*.

Ampliamento + 20% della Sul esistente fino a max 2.000 mq su edifici a destinazione artigianale, produttiva, direzionale

Nel caso di fabbricati *frazionati* in più unità immobiliari tali interventi sono riferiti ad ogni unità frazionata e regolarmente accatastata alla data del 31 luglio 2009, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta.

Ampliamento +20% della Sul esistente su edifici a *destinazione turistico ricettiva* fino a max di 1.500 mq. In tali edifici, inoltre, è possibile recuperare la volumetria del sottotetto esistente nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti per tale destinazione d'uso. Con riferimento alle altezze interne dei locali si applicano i parametri introdotti dalla LR 21/1998.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Rispetto delle prescrizioni specifiche previste dalla normativa sismica e da quella sul rendimento energetico per la nuova porzione realizzata. Miglioramento sismico dell'intero edificio o in alternativa miglioramento energetico dell'intero edificio.

CONDIZIONI per interventi sul residenziale

- Non è consentito superare l'altezza massima prevista dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano, o derogare ai parametri qualitativi vigenti o all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti.
- Gli ampliamenti devono essere realizzati in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale e nel rispetto delle sue caratteristiche formali, possono costituire una nuova unità abitativa e devono comunque essere rispettate le distanze dai confini, dalle strade e le distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.
- Non è ammessa la modifica di destinazione, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.
- I comuni con apposita delibera possono indicare i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici non derogabili per la realizzazione degli interventi.
- Gli ampliamenti sono ammessi anche su edifici ricadenti all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

CONDIZIONI per interventi sul non residenziale

- Rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.
- Non è ammessa la modifica di destinazione d'uso degli edifici interessati, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.
- Gli standard derivanti dall'aumento della SUL, se non reperibili, devono essere monetizzati.
- Gli ampliamenti sono ammessi anche su edifici ricadenti all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

AMPLIAMENTO/RECUPERO A FINI ABITATIVI SOTTOTETTI

Sugli edifici a *destinazione turistico ricettiva* è possibile recuperare la volumetria del sottotetto esistente nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti per tale destinazione d'uso. Con riferimento alle altezze interne dei locali si applicano i parametri introdotti dalla LR 21/1998.

ULTERIORI PREVISIONI

Negli edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati è consentito trasformare il piano pilotis in residenza, in deroga alle disposizioni normative e regolamentari dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi vigenti, a condizione che le opere realizzate siano conformi alle prescrizioni igienico-sanitarie e alle norme in materia di contenimento del consumo energetico.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali o prevalentemente residenziali.

Edifici a destinazione artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva.

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE RESIDENZIALE

+ 25% con raggiungimento del punteggio 1,5 Protocollo Itaca regionale

+ 35% con raggiungimento del punteggio 2,5 Protocollo Itaca regionale

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE NON RESIDENZIALE

Per gli edifici a destinazione *artigianale, produttiva, direzionale* localizzati in zona propria, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale con possibilità di soppalcare (max +30%) o incrementare la Sul esistente (+20% max 2000 mq). Solo in caso di demolizione totale è consentito il riposizionamento delle nuove superfici coperte all'interno dei medesimi lotti di proprietà.

Tali interventi sono consentiti negli edifici ricadenti all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico.

Per gli edifici a destinazione turistico ricettiva demolizione e ricostruzione con ampliamento è possibile incrementare del +20% la Sul esistente fino a max di 1.500 mq.

CONDIZIONI per interventi sul residenziale

- Gli interventi possono essere realizzati anche su particelle catastali contigue, purché formanti con quella originaria del fabbricato un'unica proprietà autonomamente utilizzabile.
- Non è consentito superare l'altezza massima prevista dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano o derogare ai parametri qualitativi vigenti o all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti.
- La ricostruzione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.
- Non ammessa la modifica di destinazione d'uso degli edifici, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti. Sono ammesse le destinazioni turistico-ricettive o direzionali, purché la destinazione residenziale rimanga prevalente.
- I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono indicare i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici non derogabili per la realizzazione degli interventi.
- Deve essere garantito il rispetto degli standard. E', tuttavia, ammessa la monetizzazione. Deve essere comunque reperita in loco o secondo le indicazioni dello strumento urbanistico la dotazione standard di parcheggi pubblici e deve essere soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prevista dalla legge 122/1989.

CONDIZIONI per interventi sul non residenziale

- Rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

- Non è ammessa la modifica di destinazione d'uso degli edifici interessati, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.
- Gli standard derivanti dall'aumento della SUL, se non reperibili, devono essere monetizzati.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Utilizzo di tecnologie volte al risparmio energetico.

Rispetto delle normative in materia antisismica.

ESCLUSIONI

Gli interventi non sono ammessi su:

- edifici realizzati eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo o, comunque, siano oggetto di procedimenti sanzionatori;
- su edifici situati nei centri storici o di valore storico-artistico o ambientale;
- su edifici situati nei parchi nazionali e nelle aree protette istituite con legge regionale;
- su edifici situati nelle fasce fluviali classificate A e B del PAI, nonché nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa), IIIc) e IIlb4) e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).

Gli ampliamenti non possono essere realizzati sui rustici, ai quali si applica la legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), salvo che siano già stati oggetto di recupero ai sensi della l.r. 9/2003 o regolarizzati al catasto edilizio urbano.

Non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio.

I Comuni possono indicare parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici non derogabili.

ONERI

Il contributo per il rilascio del permesso di costruire in deroga è dovuto secondo quanto previsto dall'articolo 16 TU Edilizia e si applicano le riduzioni previste dall'articolo 17 TU Edilizia.

Il contributo di costruzione, quando dovuto, è ridotto del 20% per gli interventi edilizi che prevedano il raggiungimento del requisito di visitabilità degli edifici, ai sensi della legge 13/1989 sulle barriere architettoniche.

TITOLO ABILITATIVO

Scadenza: 30 giugno 2017

SCIA

Permesso di costruire

DIA in alternativa

Coloro che hanno usufruito delle disposizioni sul Piano Casa non possono applicare quanto previsto dal DL 70/2011.

DURC obbligatorio per tutti gli interventi.

Le istanze di ampliamento presentate prima dell'entrata in vigore della modifica del comma 2 ai sensi della LR 26/2015 sono istruite e definite sulla base del testo vigente alla data di presentazione.

ULTERIORI PREVISIONI

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

I comuni, tramite appositi programmi, individuano edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione. Gli ambiti di territorio possono essere proposti anche da soggetti privati. Per tali interventi lo strumento urbanistico può prevedere premialità di cubatura nel limite massimo del 35%.

La parziale ricostruzione può avvenire sullo stesso sedime nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, mentre la cubatura eccedente, sommata alla premialità prevista può essere ricostruita in altre aree. La totale ricostruzione, compresa di ogni premialità, può avvenire in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi.

I comuni possono individuare, altresì, edifici produttivi o artigianali, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, localizzati in posizioni incongrue o che costituiscono elementi deturpanti il paesaggio, per i quali prevedere, anche tramite premi di cubatura entro il limite del 35% e previa loro demolizione, il trasferimento in aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), anche attraverso sistemi perequativi o l'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area di decollo dell'intervento. Gli interventi possono essere proposti anche da soggetti privati.

La Regione sostiene altresì il recupero del patrimonio paesaggistico, favorendo la realizzazione di coperture e di mascheramenti di fabbricati esistenti a destinazione artigianale o produttiva che ne riducano l'impatto ambientale sul paesaggio.

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN COMUNI MONTANI O COLLINARI CON POPOLAZIONE INFERIORE A TREMILA ABITANTI

I comuni montani o collinari con popolazione inferiore a tremila abitanti, individuano, con il PRG o con le modalità di cui all'articolo 17, comma 12 della LR 56/1977, gli immobili in condizioni di abbandono o di pericolo, al fine di formare uno o più ambiti di intervento, assoggettati a piano di recupero ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977, stabilendo, inoltre, i termini perentori entro cui procedere alla presentazione in comune del progetto di piano, che devono essere comunicati ai proprietari degli immobili e delle aree interessate dal piano all'atto dell'approvazione dello strumento che individua gli ambiti interessati.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle frazioni o borgate minori interessate. Per gli edifici tradizionali e tipici, ove tecnicamente possibile, sono ammessi invece gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione, nonché l'ampliamento una tantum per adeguamento igienico funzionale, nel limite massimo del 20%, 25 metri quadri sono comunque sempre consentiti, oltre agli interventi inerenti il miglioramento dell'efficienza energetica.