

REGIONE TOSCANA

Legge regionale n. 24 dell'8 maggio 2009

AMPLIAMENTI

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali, esistenti al 31/3/2009, con tipologia unifamiliare/bifamiliare ovvero edifici di superficie utile lorda non superiore a 350 mq

Edifici rurali ad uso abitativo

Edifici ad uso industriale o artigianale all'interno di centri abitati e in aree a destinazione produttiva

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

+ 20% della Sul max 70 mq per l'intero edificio

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO NON RESIDENZIALE

+ 20% della Sul esistente al 25/8/2011

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Gli interventi di ampliamento sul residenziale devono essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano, con riferimento alla climatizzazione, la classe "A" sulla parte di edificio oggetto di ampliamento (come da certificazione del direttore lavori o professionista abilitato). In mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità dell'ampliamento realizzato.

Per gli interventi sul non residenziale devono essere rispettati i parametri di cui all'All. 3 D. Lgs. 28/2011 aumentati del 10%. Gli interventi, inoltre, sono progettati e realizzati utilizzando tecniche costruttive e materiali di edilizia sostenibile che garantiscano il miglioramento della prestazione energetica, anche attraverso la realizzazione di impianti integrati da fonti energetiche rinnovabili e l'adeguamento degli impianti in tema di sicurezza.

CONDIZIONI per interventi sul residenziale

- gli edifici devono risultare realizzati sulla base di un regolare titolo autorizzativo;
- non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso prima di 5 anni;
- i frazionamenti sono consentiti se previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
- gli interventi possono essere realizzati su edifici abitativi per i quali gli strumenti urbanistici comunali consentono gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere f) (ristrutturazione urbanistica) g) (addizioni volumetriche agli edifici esistenti) e l) (sostituzione edilizia) della L.R. n. 65/2014;
- è obbligatorio il rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;

- gli edifici devono trovarsi all'interno di centri abitati oppure, se collocati fuori dai centri abitati, devono essere dotati di approvvigionamento idropotabile e, anche attraverso la realizzazione degli interventi di cui alla presente legge, di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue;
- le unità immobiliari interessate dagli interventi devono risultare accatastate presso le competenti agenzie del territorio o essere oggetto di idonee dichiarazioni alle suddette agenzie per l'accatastamento;
- è consentito l'ampliamento con altezze superiori ai tre metri ove già esistenti nella porzione di edificio oggetto di ampliamento.

CONDIZIONI per interventi sul non residenziale

- deve essere assicurato il rispetto delle condizioni di messa in sicurezza idraulico-geomorfologiche;
- è obbligatorio il rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;
- non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso per dieci anni.

ULTERIORI PREVISIONI

Gli ampliamenti realizzabili non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. Possono invece essere cumulati gli incentivi relativi al contenimento dei consumi energetici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici comunali.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali

Edifici rurali ad uso abitativo

Edifici ad uso industriale o artigianale all'interno di centri abitati in aree a destinazione produttiva

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE RESIDENZIALE

+ 35% della Sul esistente al 31/03/2009

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE NON RESIDENZIALE

+ 20% della Sul esistente al 25/8/2011

POSSIBILITA' DI CREARE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato purchè le unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a cinquanta metri quadri

CONDIZIONI per interventi sul residenziale

- Gli interventi sono consentiti su edifici all'interno dei quali siano presenti porzioni aventi destinazioni d'uso diverse e compatibili con la destinazione d'uso abitativa nella misura comunque non superiore al 35% della Sul complessiva dell'edificio medesimo; in tali casi gli

interventi sono consentiti a condizione che la superficie utile lorda di dette porzioni non sia computata ai fini dell'ampliamento e non sia aumentata;

- non ammesso il mutamento della destinazione d'uso abitativa prima di cinque anni. Il mutamento di destinazioni d'uso diverse da quella abitativa è consentito se previsto dagli strumenti urbanistici comunali;
- gli interventi sono consentiti su edifici abitativi per i quali gli strumenti urbanistici dei comuni consentono gli interventi di sostituzione edilizia o urbanistica;
- è obbligatorio il rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati consentite dai regolamenti urbanistici di cui alla L.R. n. 1/2005, dai piani operativi di cui alla L.R. n. 65/2014 o dai regolamenti edilizi comunali;
- qualora gli edifici abitativi siano situati all'interno di centri abitati e ricadano in ambiti dichiarati ad elevata pericolosità idraulica il progetto deve contenere le necessarie verifiche in ordine alla sicurezza delle persone e al non aumento della pericolosità idraulica nelle aree circostanti. Il progetto prevede altresì, ove necessario, la contestuale realizzazione degli interventi di autosicurezza dal rischio di inondazione previsti dal regolamento emanato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R;
- gli interventi devono rispettare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche);
- gli edifici abitativi devono trovarsi all'interno dei centri abitati;
- gli edifici interessati dagli interventi devono risultare accatastati presso le competenti agenzie del territorio o essere oggetto di idonee dichiarazioni alle suddette agenzie per l'accatastamento;
- le altezze utili degli interventi non possono essere superiori a tre metri, salvo il rispetto delle norme igienicosanitarie;
- è consentita la ricostruzione dei locali con altezze superiori a tre metri, ove già esistenti nell'edificio oggetto di demolizione.

CONDIZIONI per interventi sul non residenziale

- deve essere assicurato il rispetto delle condizioni di messa in sicurezza idraulico-geomorfologiche;
- è obbligatorio il rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;
- non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso per dieci anni;
- gli edifici interessati dagli interventi devono risultare accatastati presso le competenti agenzie del territorio o essere oggetto di idonee dichiarazioni alle suddette agenzie per l'accatastamento;
- è consentito l'ampliamento con altezze superiori ai tre metri ove già esistenti nella porzione di edificio oggetto di ampliamento;
- è consentita la ricostruzione dei locali con altezze superiori a tre metri, ove già esistenti nell'edificio oggetto di demolizione.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Per gli interventi sul residenziale è richiesto l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili come da certificazione del direttore lavori o professionista abilitato).

a) consentano, con riferimento alla climatizzazione, il conseguimento della classe "A" per l'edificio e prestazioni di tipo "B" per gli impianti
b) perseguano gli obiettivi di qualità energetico-ambientali indicati nelle linee guida emanate ai sensi dell'articolo 219 della L.R. 65/2014 o in quelle indicate all'articolo 243 della medesima L.R. n. 65/2014, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- 1) qualità ambientale esterna;
- 2) risparmio delle risorse;
- 3) carichi ambientali

In mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio realizzato.

Per gli interventi sul non residenziale devono essere rispettati i parametri di cui all'All. 3 D. Lgs. 28/2011 aumentati del 10%. Gli interventi, inoltre, sono progettati e realizzati utilizzando tecniche costruttive e materiali di edilizia sostenibile che garantiscano il miglioramento della prestazione energetica, anche attraverso la realizzazione di impianti integrati da fonti energetiche rinnovabili e l'adeguamento degli impianti in tema di sicurezza.

ULTERIORI PREVISIONI

Gli ampliamenti realizzabili non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. Possono invece essere cumulati gli incentivi relativi al contenimento dei consumi energetici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici comunali.

ESCLUSIONI

Gli interventi non sono ammessi su/in:

- edifici realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;
- edifici collocati all'interno delle zone "A";
- edifici di valore storico, culturale ed architettonico o vincolati quali immobili di interesse storico;
- edifici collocati nelle aree di inedificabilità assoluta;
- edifici collocati nei territori dei parchi e delle riserve nazionali o regionali;
- edifici collocati all'interno di aree per le quali gli strumenti urbanistici comunali prevedano l'approvazione di piani attuativi o dei progetti unitari convenzionati ai sensi degli articoli 107 e 121 della L.R. n. 65/2014;
- gli edifici collocati in aree a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata.

TITOLO ABILITATIVO

31 dicembre 2018

Scia o in alternativa Permesso di costruire