

REGIONE LIGURIA

Legge regionale n. 49 del 3 novembre 2009 e smi

AMPLIAMENTI

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici ultimati (ossia è stato eseguito il rustico e completata la copertura) alla data del 30/06/2009 max 1.500 mc a totale o prevalente destinazione residenziale

Edifici rurali e relative pertinenze non eccedenti i 200 mc.

Edifici destinati ad uso socioassistenziale e socio-educativo.

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

+60 mc per edifici e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 mc;

+20 % per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200 mc;

+10 % per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 mc e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500 mc

+6% fino ad un massimo di 200 mc per edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 mc per la parte eccedente la soglia di 1.000 mc

BONUS AGGIUNTIVI

+15% se l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni ;

+5% per gli ampliamenti degli edifici rurali di valore testimoniale a destinazione residenziale, ivi compresi quelli parzialmente diruti, come premialità in relazione all'obbligo, da assumersi da parte del proprietario o dell'avente titolo, di realizzare i relativi interventi di ampliamento nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali;

+5% se per la copertura di interi edifici residenziali diversi da quelli rurali di valore testimoniale si utilizzino materiali tipici liguri ;

+5% se vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:

- tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00;
- serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 mc ogni 150 mc della costruzione
- ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a determinate condizioni
- realizzazione di un congruo progetto di ricostruzione del soprassuolo vegetale relativamente a zone boscate e pascoli percorsi dal fuoco, prima del 30 giugno 2009
- ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali ecc.

+3% per interventi su edifici residenziali posti ad altitudine superiore ai 500 metri s.l.m. e ricadenti in comuni non costieri;

+15% una tantum per la realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Rispetto della normativa antisismica e dei requisiti di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità. Gli interventi di ampliamento che non siano pertinenze devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e determinare per l'intero edificio interessato dall'ampliamento il miglioramento della sua efficienza energetica attestato dal progettista.

CONDIZIONI per gli interventi

Gli ampliamenti sono realizzabili in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti e/o operanti in salvaguardia, fermo restando il rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici ove si tratti di ampliamenti in senso orizzontale laddove gli ampliamenti in senso verticale comportino la realizzazione di un nuovo piano, delle indicazioni tipologiche, formali e costruttive di livello puntuale degli strumenti urbanistici o degli atti di pianificazione territoriale vigenti.

ULTERIORI PREVISIONI

Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze.

In applicazione del D.L. n. 70/2011 convertito dalla L. 106/2011 sono ammessi interventi di mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti a destinazione non residenziale di volumetria non superiore a 200 mc purché collocati in lotti serviti da viabilità carrabile esistente, ancorché di tipo interpodereale. Sono assoggettati a dichiarazione di inizio attività obbligatoria subordinata a stipula di apposito atto convenzionale avente i contenuti di cui all'articolo 8, comma.

Non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive esistenti al 30/06/2009.

Edifici non residenziali.

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE RESIDENZIALE

+35% del volume esistente su edifici aventi una volumetria non superiore a 2.500 mc e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale. Possibilità di realizzare più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire. Più edifici, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i 2.500 mc con incremento fino al 35% della sommatoria dei volumi esistenti mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di

progettazione unitaria.

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE NON RESIDENZIALE

+ 35% della volumetria esistente su edifici di consistenza non eccedente 10.000 mc anche mediante realizzazione di più edifici (demandata ai Comuni l'approvazione degli interventi di demolizione e ricostruzione). Più edifici, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i limiti previsti dalla legge.

BONUS AGGIUNTIVI

+50% per gli interventi su edifici residenziali e non residenziali ricadenti in base ai piani di bacino e atti analoghi di pianificazione in aree ad elevata e molto elevata pericolosità idraulica e geomorfologica, nonché in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta purchè la relativa ricostruzione avvenga in aree non soggette alle criticità sopra indicate

+45% per gli interventi su edifici residenziali che, contestualmente all'intervento di demolizione e ricostruzione, prevedano anche alternativamente:

- la demolizione di serre abbandonate presenti nel territorio comunale in misura non inferiore a trenta volte la superficie coperta delle nuove costruzioni da realizzare;

- opere di ripristino delle murature di sostegno in pietra, ove presenti, e di riassetto idrogeologico e vegetazionale di tutto il lotto o i lotti di intervento e comunque in misura non inferiore a venti volte la superficie coperta delle nuove costruzioni da realizzare.

Nei Comuni montani e con esclusione delle porzioni montane dei Comuni costieri elevazione delle percentuali di incremento:

dal 35% al 40%;

dal 50% al 60%;

dal 45% al 50%.

CONDIZIONI per interventi sul residenziale

- gli interventi di ricostruzione possono avvenire in sito o in altra area idonea e i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione;
- è obbligatorio il rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, fatte salve distanze inferiori stabilite dal PUC;
- è richiesto l'adeguamento dei parcheggi pertinenziali in misura pari ad 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico se interrati;
- gli interventi devono essere realizzati in conformità alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino;

CONDIZIONI per interventi sul non residenziale

- gli interventi di ricostruzione possono avvenire in sito o in altra area dotata delle opere di urbanizzazione primaria;
- è obbligatorio il rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, fatte salve distanze inferiori stabilite dal PUC;

- è richiesto l'adeguamento dei parcheggi pertinenziali in misura pari ad 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico se interrati;
- gli interventi devono essere realizzati in conformità alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino;
- non ammesso il mutamento alla destinazione d'uso per venti anni.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Rispetto delle norme antisismiche e della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla LR 22/2009 DPR 59/2009 e DLgs 192/2005

ESCLUSIONI

Gli interventi di ampliamento nonché quelli relativi al mutamento d'uso non sono ammessi su/in:

- edifici abusivi, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio od in difformità da esso, con esclusione delle difformità non aventi ad oggetto i volumi o le superfici ;
- aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale e, con riferimento ai piani di bacino, oltre le soglie dimensionali previste dalle relative normative e da quelle analoghe di salvaguardia ;
- aree demaniali marittime concesse per finalità turistico-ricreative; centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici casi di applicabilità della legge con delibera del Consiglio comunale;
- immobili vincolati come beni culturali;
- ulteriori zone non ammesse con apposita delibera comunale.

Nei Comuni costieri non si applicano nei confronti degli edifici ricadenti, in base al vigente PTCP, assetto insediativo, nei seguenti ambiti e regimi normativi:

- conservazione (CE);
- aree non insediate (ANI) assoggettate al regime di mantenimento (MA), limitatamente alla fascia di profondità di 300 metri calcolati in linea d'aria dalla battigia anche per i terreni elevati sul mare.

Per gli edifici ricadenti nel territorio dei parchi si applica la disciplina relativa agli interventi di ampliamento e di mutamento di destinazione d'uso stabilita nei relativi piani **in conformità al vigente piano paesistico regionale (PTCP)**, salva la facoltà di ogni Ente Parco di individuare le aree in cui sono applicabili le disposizioni degli articoli 3, 3-bis e 4 nel rispetto delle esclusioni di cui ai commi 1 e 2 mediante apposita deliberazione comportante adozione di variante al vigente piano del Parco da approvarsi con le procedure previste dalla normativa statale e regionale in materia e nel rispetto della disciplina sulla valutazione ambientale strategica e sulla valutazione di incidenza. Resta fermo per ogni singolo intervento il rilascio del prescritto nulla-osta da parte dell'Ente Parco.

TITOLO ABILITATIVO

Nessuna scadenza

Gli ampliamenti sono realizzabili previo rilascio di permesso di costruire e non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali.

La DIA per la realizzazione degli interventi di ampliamento può essere presentata solo dopo decorso il termine assegnato ai Comuni per individuare parti del territorio escluse dall'applicazione degli interventi di ampliamento di cui all'art. 3 della legge.

La normativa non è più soggetta ad una scadenza temporale predeterminata. Si prevede che le disposizioni sono operanti fino all'inserimento nel Puc vigente o nel nuovo Puc da formare di una specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e rinnovo degli immobili esistenti (l'ultima scadenza era stata fissata al 31/12/2015).

NOTE

La Regione Liguria ha con questa legge dato attuazione alla normativa nazionale del Decreto Legge 70/2011, convertito in Legge 106/2011, in tema di riqualificazione incentivata delle aree urbane.