

REGIONE PUGLIA

Legge regionale n. 14 del 30 luglio 2009

Circolare n. 1/2014 "Note esplicative e chiarimenti sull'applicazione della legge regionale 14/2009"

AMPLIAMENTI

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali ovvero destinati ad usi strettamente connessi alla residenza

Edifici rurali ad uso abitativo

Edifici non residenziali di volumetria max 1000 mc

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

+ 20% max 300 mc

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO NON RESIDENZIALE

+ 20% max 300 mc su edifici aventi una volumetria max 1000 mc da destinare per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, a residenza e a usi strettamente connessi con le residenze (esercizi di vicinato di cui all'articolo 16, comma 5, lettera a), della LR 24/2015, e i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443 (Legge quadro per l'artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste)

+ 20% e fino a max 400 mc condizione che l'intero edificio raggiunga almeno il punteggio 2 ai sensi della LR n. 13/2008 e si doti della apposita certificazione

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Richiesta la conformità alla normativa nazionale sul risparmio energetico. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.

Rispetto della normativa antisismica.

CONDIZIONI per gli interventi

- gli edifici devono essere esistenti alla data dell'1/8/2017
- sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente;
- l'ampliamento può essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente (anche a mezzo di elementi strutturali di collegamento) e in sopraelevazione, rimanendo salva la possibilità di avvalersi dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare, purchè ricompresa nel medesimo edificio, nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. In

manca di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal D.M. 1444/1968. Ove l'ampliamento in contiguità fisica non risulti tecnicamente o fisicamente realizzabile oppure comprometta le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, da collocarsi sullo stesso lotto dell'edificio esistente e ad una distanza non superiore a dieci metri da quest'ultimo. Il nuovo corpo edilizio deve rispettare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive del fabbricato esistente;

- è previsto il rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici;
- è obbligatoria la cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. Ammessa la monetizzazione;
- è obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista dalla legge. Nel caso in cui il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali avvenga in aree diverse da quella oggetto dell'intervento il rapporto di pertinenza, garantito da un atto unilaterale d'obbligo, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Ammessa la monetizzazione.
- **Al fine di ripristinare la conformità degli edifici esistenti con le disposizioni del codice della strada, la ricostruzione può avvenire su diverso sedime all'interno dell'area di pertinenza, fermo restando il rispetto delle distanze di cui al D.M. n. 1444/1968.**

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali

Edifici rurali ad uso abitativo

Edifici non residenziali

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE RESIDENZIALE

+ 35% da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, al medesimo uso preesistente legittimo o legittimato, ovvero residenziale, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE NON RESIDENZIALE

+ 35% da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, al medesimo uso preesistente legittimo o legittimato, ovvero residenziale, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

E' obbligatorio che la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla LR 13/2008. A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 e dotarsi della apposita certificazione.

Rispetto della normativa antisismica.

CONDIZIONI per gli interventi

- gli edifici devono essere esistenti alla data dell'1/8/2017;

- non ammesso il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale per interventi effettuati in zone agricole;
- l'incremento volumetrico va calcolato sulla volumetria esistente legittimamente realizzata e sulle volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria;
- **gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. È consentito il mantenimento dei distacchi, degli arretramenti e degli allineamenti dei manufatti preesistenti limitatamente alla sagoma preesistente. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, e nel caso di ricostruzione di edifici nella stessa sagoma planimetrica dell'esistente, le volumetrie in ampliamento sono consentite nel rispetto delle altezze massime della strumentazione urbanistica comunale vigente e delle distanze minime previste dal DM 1444/1968;**
- è necessario osservare il D.M. 14 giugno 1989, n. 236 relativo alle prescrizioni tecniche sulle barriere architettoniche;
- è previsto il rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici;
- per interventi su edifici a schiera o plurifamiliari deve essere salvaguardata la coerenza architettonica e formale del complesso edilizio in cui sono ricompresi e che non risultino in contrasto con regolamenti condominiali e convenzioni urbanistiche eventualmente sussistenti; obbligatoria una perizia giurata che attesti che l'ampliamento rientra nel limite della volumetria spettante al singolo proprietario;
- è obbligatoria la cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. Ammessa la monetizzazione;
- è obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista dalla legge. Ammessa la monetizzazione.
- **Al fine di ripristinare la conformità degli edifici esistenti con le disposizioni del codice della strada, la ricostruzione può avvenire su diverso sedime all'interno dell'area di pertinenza, fermo restando il rispetto delle distanze di cui al D.M. n. 1444/1968.**

ESCLUSIONI

Gli interventi non sono ammessi:

- su immobili non accatastati. Per gli edifici che devono essere accatastati al nuovo catasto edilizio urbano, ai sensi del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 devono essere presentate idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale;
- su edifici situati nelle zone A come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura;
- nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo; in tale ultimo caso la proposta di strumento urbanistico esecutivo può prevedere gli incrementi volumetrici previsti dalla legge 14/2009;
- sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali

salvo che gli interventi non rientrino in quelli indicati nell'allegato I del DPR 139/2010 ;

- sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 LR 14/2008 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);
- sugli immobili di interesse storico e vincolati;
- su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- su edifici situati nei siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) e nelle aree protette regionali salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;
- su edifici situati nelle oasi istituite ai sensi della LR 27/1998;
- su edifici situati nelle zone umide tutelate a livello internazionale;
- su edifici situati negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e geomorfologica, salvo eccezioni;
- su edifici esclusi con apposita delibera comunale.

ONERI

E' obbligatoria la corresponsione del contributo di costruzione ai sensi di quanto previsto dall' art. 16 TU Edilizia.

I Comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione per gli interventi destinati a prima abitazione .

TITOLO ABILITATIVO

Scadenza: 31 dicembre 2018

Scia in alternativa

Permesso di costruire

Il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio, valutando la struttura complessivamente risultante dall'esecuzione dell'intervento secondo la vigente normativa tecnica per le costruzioni. Detta valutazione può limitarsi all'intervento proposto solo quando l'ampliamento si presenti, ancorché contiguo, dal punto di vista statico e strutturale indipendente dall'edificio esistente.

La conformità dell'intervento alle norme dalla legge, nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori. La mancanza del rispetto di dette condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'ampliamento realizzato o dell'immobile ricostruito.

L'articolo 7, comma 1, della L.R. n. 14/2009 si interpreta nel senso che la data di presentazione dell'istanza per permesso di costruire, purché completa in ogni suo elemento, costituisce anche riferimento temporale per la determinazione della normativa edilizia regionale applicabile ai fini del rilascio del titolo.