



COMUNE di MONTECARLO

Provincia di Lucca
Area Gestione Del Territorio

LEGGE REGIONALE 24/09

I PRINCIPI GENERALI

- Quali edifici sono soggetti alla norma? Solo quelli **Abitativi**
- Con quale tipo di atto si opera? Con la **Denuncia Inizio Attività**
- Entro quale termine si può presentare la DIA? Entro il **31 dicembre 2010**
- Quali interventi sono ammessi? L' **Ampliamento** e la **Demolizione e Ricostruzione**
- Quali sono le condizioni generali per poter intervenire?
- Gli interventi devono perseguire il miglioramento della qualità architettonica in relazione ai caratteri urbanistici, storici, paesaggistici e ambientali del contesto territoriale in cui è inserito il fabbricato;
 - Gli edifici abitativi devono essere:
 - conformi dal punto di vista del titolo abilitativi;
 - collocati all'esterno delle zone territoriali "A" o assimilabili dagli strumenti urbanistici vigenti;
 - non definiti di valore storico, culturale ed architettonico;
 - non vincolati quali immobili di interesse storico;
 - non collocati in aree di inedificabilità assoluta;
 - non collocati nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali;
 - fuori dalle zone interessate dai piani attuativi;
 - A proposito di altezze:
 - Le altezze utili non possono superare 3,00 metri;
 - Per gli interventi di Ampliamento è consentito operare con altezze > 3,00 metri senza superare l'altezza dell'u.i.u. interessata;
 - Per gli interventi di Demolizione e Ricostruzione è consentita la ricostruzione di locali con altezza > 3,00 metri ove già esistenti nell'edificio in oggetto;
 - Le SUL (derivate da nuova costruzione/ampliamento o cambio di destinazione d'uso) oggetto di Condono Edilizio, e quelle per le quali sono state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al titolo VIII della L.R. 1/05, sono computate ai fini della determinazione della SUL già esistente e devono essere sottratte dagli ampliamenti realizzabili;
 - Gli ampliamenti realizzabili con la presente legge non si cumulano con quelli consentiti dal R.U.;
 - La destinazione d'uso degli edifici abitativi e il numero degli alloggi oggetto di lavori a seguito della presente legge non potranno essere modificati per 5 anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'attestazione di abitabilità/agibilità;
 - Permane l'obbligo di rispettare gli standard derivanti da norme di carattere generale (strumenti di pianificazione comunale, D.M. 02.04.68 n. 1444, L. 122/89, Delib. G.R.T. n. 12/00, D.M. 05.07.75, L. 13/89 e D.M. 236/89, D. Lgs 30.04.92 n.285, ecc.);

AMPLIAMENTO

(Limitatamente alle zone R, ER1 e Aree Agricole)

Quali edifici possono essere ampliati?

Quelli per i quali la strumentazione urbanistica (R.U.) consenta:

- Ristrutturazione Edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per volumi tecnici;
- Ristrutturazione Urbanistica;
- Addizioni Volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- Sostituzione Edilizia;

Quanto è possibile Ampliare?

- Il 20% della SUL per ciascuna u.i.u. esistente al 31.03.09 (ossia accatastata) e legittimato da titoli abilitativi, e comunque fino ad un massimo di 70 mq. di SUL per edifici mono o bifamiliari, o altri con SUL < 350 mq.;
- Non è possibile modificare la destinazione d'uso degli edifici stessi;

Quali sono i requisiti per l'ampliamento?

- Rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;
- Gli edifici devono essere all'interno dei Centri Abitati di cui alla Delib. C.C. n. 3 del 04.03.2004;
- Se fuori dai Centri Abitati devono essere comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue;
- Gli edifici devono essere collocati in aree esterne alle zone P.I.4 (pericolosità idraulica molto elevata) e P.F.3 (pericolosità geomorfologia elevata);
- Gli interventi di Ampliamento devono essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano il comma 4 dell'art.3 della L.R. 13/09;
- L'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere dotata di finestre con vetrate a intercapedine;
- L'utilizzo delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile e il rispetto degli indici di prestazione energetica deve essere certificato dal D.L. o altro professionista abilitato per la comunicazione di ultimazione lavori, pena l'impossibilità di produrre la certificazione di abitabilità/agibilità dell'ampliamento realizzato;
- L'intervento deve comunque rispettare le norme Igienico-sanitarie, le Barriere Architettoniche (D.M. 236/89), il 25% della superficie permeabile.

DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE

(Limitatamente alle zone R, ER1 e Aree Agricole)

Quali edifici possono essere Demoliti e Ricostruiti con Ampliamento?

Quelli per i quali la strumentazione urbanistica (R.U.) consenta:

- Sostituzione Edilizia;
- Ristrutturazione Urbanistica.

Quanto è possibile Demolire Completamente e Ricostruire con Ampliamento?

- Fino al 35% della SUL già esistente al 31.03.09 (ossia accatastata) e legittimato da titoli abilitativi.

Quali sono i requisiti per la demolizione completa e la ricostruzione con ampliamento?

- Rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;
- Gli edifici esistenti devono avere esclusivamente destinazione d'uso abitativa alla data del 31.03.09, oppure devono essere fabbricati con destinazione d'uso diverse e compatibili con l'abitazione purchè non superino il 25% della SUL dell'edificio complessivo (la SUL di dette porzioni non può essere computata ai fini dell'ampliamento nè può essere aumentata);
- Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati; si può aumentare il numero delle u.i.u purché quelle nuove abbiano SUL superiori a mq. 50,00;
- Gli edifici devono essere all'interno dei Centri Abitati di cui alla Delib. C.C. n. 3 del 04.03.2004;
- Gli edifici devono essere collocati in aree esterne alle zone P.I.4 (pericolosità idraulica molto elevata) e P.F.3 (pericolosità geomorfologica elevata);
- Se gli edifici sono nei Centri Abitati e negli ambiti ad alta pericolosità idraulica, il progetto allegato alla DIA deve contenere le necessarie verifiche in ordine alla sicurezza delle persone e al non aumento della pericolosità idraulica nelle zone circostanti, oltre alla realizzazione degli interventi di autosicurezza dal rischio di inondazione;
- Gli interventi di Ampliamento devono essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano il comma 7, lettera a e b dell'art.4 della L.R. 13/09;
- L'utilizzo delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile e il rispetto degli indici di prestazione energetica deve essere certificato dal D.L. o altro professionista abilitato per la comunicazione di ultimazione lavori, pena l'impossibilità di produrre la certificazione di abitabilità/agibilità dell'ampliamento realizzato;
- Gli interventi devono comunque rispettare le norme Igienico-sanitarie, le Barriere Architettoniche (D.M. 236/89), il 25% della superficie a verde e i parcheggi.