

COMUNE DI
MERCATELLO SUL METAURO (PU)
AREA TECNICA - SUEd



IL PIANO CASA

vademecum applicativo

Legge Regionale 8 ottobre 2009, n.22

Legge Regionale 8 ottobre 2009, n.22

Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile

vademecum applicativo

CHI PUO' USUFRUIRE DEL PIANO CASA ?

TUTTI I PROPRIETARI O AVENTI TITOLO DI EDIFICI DI QUALSIASI DIMENSIONE E IN QUALSIASI ZONA DEL TERRITORIO, POSSONO USUFRUIRE DELLE POSSIBILITA' DI AMPLIAMENTO CONCESSE DALLA LEGGE REGIONALE.

CI SONO DELLE LIMITAZIONI ?

SI PUO' INTERVENIRE SOLO SU EDIFICI GIA' ULTIMATI ALLA DATA DEL 31/12/2008 (PER ULTIMATI SI INTENDE COMPLETI DI STRUTTURE E COPERTURA FINITA), MENTRE NON E' POSSIBILE INTERVENIRE IN EDIFICI RICOMPRESI NEI CENTRI STORICI (A1-A2), DI PREGIO ARCHITETTONICO (A3-A4) O IN ZONE A TUTELA INTEGRALE O A RISCHIO IDROGEOLOGICO.

CHE PARAMETRI DEVO RISPETTARE NELL' EDIFICAZIONE ?

CON APPOSITA DELIBERAZIONE IL CONSIGLIO COMUNALE HA DEROGATO TUTTI I PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI AD ESCLUSIONE DELLA DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE (ml. 10).

SI DEVE RISPETTARE LA DISTANZA DAI CONFINI ?

DEVONO SEMPRE ESSERE FATTI SALVI I DIRITTI DI TERZI, PERTANTO E' POSSIBILE DEROGARE DALLA DISTANZA DAI CONFINI PURCHE' SIA SOTTOSCRITTO UN ACCORDO TRA I PROPRIETARI CONFINANTI E CHE GLI STESSI SOTTOSCRIVANO GLI ELABORATI PROGETTUALI. INOLTRE E' POSSIBILE AMPLIARE IN AREA URBANA SUL FRONTE STRADA IN ALLINEAMENTO CON GLI EDIFICI CONTERMINI.

QUANTO E' POSSIBILE AMPLIARE LA CASA ?

GLI EDIFICI RESIDENZIALI POSSONO ESSERE AMPLIATI FINO AL 20 % DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE PER UN MASSIMO DI MC. 200. GLI EDIFICI RESIDENZIALI INFERIORI A MQ. 80 POSSONO ESSERE AMPLIATI FINO AL RAGGIUNGIMENTO DELLA SUPERFICIE NETTA DI MQ. 95,00 OLTRE A 18 MQ PER AUTORIMESSA.

E' POSSIBILE AMPLIARE IL LABORATORIO (NON RESIDENZIALE) O L'ANNESSO AGRICOLO ?

E' CONSENTITO L'AMPLIAMENTO DI TUTTI GLI EDIFICI NON RESIDENZIALI UBICATI NELLE ZONE OMOGENEE ARTIGIANALI, COMMERCIALI O AGRICOLE FINO AL 20 % DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA E COMUNQUE FINO A 400 MQ, PURCHÉ NON VENGA AUMENTATA L'ALTEZZA OLTRE I LIMITI DI ZONA.

E' POSSIBILE AMPLIARE IL NEGOZIO ?

SE IL NEGOZIO E' UBICATO IN ZONA RESIDENZIALE L'AMPLIAMENTO E' POSSIBILE NEI LIMITI DEL 20 % DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE PER UN MASSIMO DI MC. 200, VA COMUNQUE SEMPRE RISPETTATO LO STANDARD PER PARCHEGGI PREVISTO DALLA L. R. N. 26/99.

E' POSSIBILE AMPLIARE LE STRUTTURE RICETTIVE?

L'AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE TURISTICHE E RICETTIVE RIMANE DISCIPLINATO DALLA L.R. 9/2006. IN CASO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE L'AMPLIAMENTO È AMMESSO NELLA MISURA DEL 35%.

E PER AMPLIARE I VECCHI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA ?

NEI LIMITI DEL 20 % DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE PER UN MASSIMO DI MC. 200. SE COSTRUITI PRIMA DEL 1950 E' POSSIBILE L'AMPLIAMENTO PURCHÉ SI RISPETTINO LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE. INOLTRE, PREVIA REDAZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO E' POSSIBILE OLTRE ALL' AMPLIAMENTO ANCHE L'ACCORPAMENTO CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE DEGLI ACCESSORI AGRICOLI FINO A MQ. 70.

SI PUO' AMPLIARE E CAMBIARE LA DESTINAZIONE DEI LOCALI ?

SI, A CONDIZIONE CHE LA NUOVA DESTINAZIONE SIA COMUNQUE CONFORME ALLE PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO.

SE DEVO DEMOLIRE UNA PARTE DELL' EDIFICIO ?

E' POSSIBILE LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, ANCHE INTEGRALE, DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI CON RICOSTRUZIONE E AUMENTO DELLA CUBATURA NEL LIMITE DEL 35% DELLA VOLUMETRIA DA DEMOLIRE.

IN CASO DI DEMOLIZIONE È POSSIBILE CAMBIARE LA DESTINAZIONE?

NO, LA DESTINAZIONE DEVE ESSERE MANTENUTA. È AMMESSO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SOLO PER I FABBRICATI NON RESIDENZIALI UBICATI IN ZONA RESIDENZIALE PURCHÉ SIANO STATI DISMESSI PRIMA DEL 1 GENNAIO 2007.

QUANTO TEMPO HO PER DECIDERE ?

L' INTERVENTO E' UNA TANTUM, NEL SENSO CHE NEL PERIODO DI EFFICACIA SI PUO' INTERVENIRE UNA SOLA VOLTA. LA DOMANDA VA PRESENTATA DOPO IL 31 DICEMBRE 2009 E NON OLTRE IL 31 MAGGIO 2011 (18 MESI).

DEVO RIVOLGERMI AD UN TECNICO?

SI, PERCHE' TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI SONO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE, INOLTRE DEVE ESSERE CERTIFICATO SIA IL MIGLIORAMENTO ENERGETICO CHE L'ADEGUAMENTO SISMICO.

MA CON L'AMPLIAMENTO DEVO GARANTIRE IL MIGLIORAMENTO ENERGETICO SU TUTTO L'EDIFICIO ?

IL MIGLIORAMENTO DEL COMPORTAMENTO ENERGETICO E' RIFERITO SOLO ALL'AMPLIAMENTO E NON ANCHE ALL'EDIFICIO ESISTENTE. MENTRE LO STESSO E' RICHiesto IN CASO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

COSA DOVRO' PAGARE ?

L'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO E' SOGGETTO AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RIDOTTI DEL 20 %. INVECE PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IL CONTRIBUTO È RIDOTTO DELL' 80%. SE, NELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, VI E' CAMBIO DI DESTINAZIONE GLI ONERI SONO DOVUTI NELLA MISURA INTERA. INOLTRE, SONO DA PAGARE I DIRITTI DI SEGRETERIA E, DI NORMA, LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS IN LUOGO DELLA CESSIONE DELLE RELATIVE AREE.

CI SONO AGEVOLAZIONI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE?

PER GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE NECESSARI PER RENDERE ACCESSIBILE L'ALLOGGIO, NON E' DOVUTO ALCUN CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

E' NECESSARIO PRESENTARE DOCUMENTI PARTICOLARI ?

LE DOMANDE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE VANNO PRESENTATE NELLO STESSO MODO DELLE ALTRE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, COME GIA' PREVISTO DALLE NORME E DAI REGOLAMENTI EDILIZI VIGENTI. ALLA DOMANDA DEVE ALTRESI' ESSERE ALLEGATA UNA RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE DEL TECNICO PROGETTISTA.

E' POSSIBILE CREARE UN VOLUME STACCATO DALL'IMMOBILE PRINCIPALE ?

NO, LA LEGGE AMMETTE SOLO AMPLIAMENTI, OPPURE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ANCHE PARZIALE DI EDIFICI ESISTENTI O, IN ZONA AGRICOLA, L'ACCORPAMENTO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE DELLA VOLUMETRIA DI ACCESSORI DI PERTINENZA (AL MASSIMO FINO A 70 MQ.).

E' POSSIBILE AMPLIARE UNA PERTINENZA CALCOLANDO IL VOLUME SULL'EDIFICIO PRINCIPALE ?

NO, OGNI INCREMENTO VOLUMETRICO E' LIMITATO ALL'EDIFICIO IN CUI SI INTERVIENE.