



**SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO  
MERCOLEDI' 18 APRILE 2012  
PRATO – PALAZZO DELLE PROFESSIONI**  
*La disciplina regionale del “Piano Casa”  
e gli “Indirizzi applicativi” del Comune di Prato*

**RELATORI:**

**Arch. RICCARDO PECORARIO**

Dirigente del Comune di Prato  
Servizio Edilizia e Attività Economiche

**Geom. LUCIANO NARDI**

Funzionario Tecnico del Comune di Prato  
Servizio Edilizia e Attività Economiche

**In collaborazione con: ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C.  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
COLLEGIO DEI GEOMETRI e GL  
COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI e P.I.L.  
della Provincia di PRATO**

## **Legge regionale 8 maggio 2009, n. 24**

**Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.**

*Bollettino Ufficiale n. 17, parte prima, del 13 maggio 2009*

**(Testo coordinato con le modifiche apportate dalla Legge Regionale 29 dicembre 2010, n. 65 e dalla Legge Regionale 5 agosto 2011, n. 40).**

### **PREAMBOLO**

Visto l'[articolo 117, terzo comma della Costituzione](#) ;

Visto l'articolo 4, comma 1, lettera n) e l'articolo 69 dello Statuto;

Vista l'intesa sottoscritta in data 31 marzo 2009 ai sensi dell'[articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131](#) (Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla [legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3](#) ), in sede di conferenza unificata;

Vista la [legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1](#) (Norme per il governo del territorio);

Vista la [legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39](#) (Disposizioni in materia di energia);

Visto il protocollo d'intesa tra Regione Toscana e l'Associazione nazionale comuni italiani (ANCI), l'Unione nazionale comuni comunità enti montani (UNCEM) e l'Unione delle province d'Italia (UPI) della Toscana del 22 aprile 2009;

Visto il parere del Consiglio delle autonomie locali, espresso nella seduta del 29 aprile 2009;

considerato quanto segue:

1. L'esigenza di fronteggiare la crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia privata quale settore particolarmente colpito dalla congiuntura economica;
2. L'urgenza di favorire iniziative volte al rilancio dell'economia;
3. La necessità di rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie;
4. La necessità di favorire la riqualificazione urbana attraverso interventi edilizi che migliorano il tessuto urbano;
5. La necessità di prevedere alcune semplificazioni degli adempimenti procedurali affinché gli interventi possano prodursi con la tempistica richiesta;
6. La necessità di stabilire puntuali definizioni dei termini e dei parametri utilizzati nella presente legge, tenuto conto della natura straordinaria della stessa;
7. L'esigenza di individuare con precisione gli ambiti di applicazione della presente legge, le esclusioni e le limitazioni degli interventi, in considerazione dei prevalenti interessi pubblici alla difesa del suolo nel suo complesso;
8. L'opportunità di collegare la realizzazione degli interventi al miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici nonché al loro adeguamento alla normativa antisismica vigente;
9. La necessità di fissare il termine di vigenza della presente legge al 31 dicembre 2010, tenuto conto della natura straordinaria della stessa e comunque nel rispetto del termine concordato nell'intesa;

10. L'opportunità, al fine di impedire un utilizzo incongruo e non rispondente alle finalità della presente legge, di individuare la data di sottoscrizione dell'intesa come termine entro il quale è richiesto il possesso delle condizioni di ammissibilità degli interventi straordinari;

11. L'opportunità, al fine di impedire interventi meramente speculativi, di vietare mutamenti nella destinazione d'uso degli edifici abitativi che abbiano fatto applicazione delle misure straordinarie per un determinato periodo temporale e di sanzionarne l'evento;

12. L'opportunità di istituire un sistema informativo regionale sull'efficienza e sulla certificazione energetica degli edifici e dei relativi impianti nell'ambito della [l.r. 39/2005](#) ;

si approva la seguente legge

## Art. 1

### - Finalità<sup>(9)</sup>

1. *La presente legge è finalizzata al rilancio dell'economia, risponde alle esigenze abitative delle famiglie ed interviene sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con i principi e le finalità della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), favorendo gli interventi edilizi diretti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili. La presente legge ha carattere straordinario e consente la realizzazione degli interventi edilizi in essa previsti solo se è presentata segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) entro il termine perentorio di cui all'articolo 7, comma 2.*

## Art. 2

### - Definizioni e parametri

1. Ai fini della presente legge, sono stabilite le seguenti definizioni:

- a) per edifici abitativi si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale, nonché gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
- b) per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese *le scale e i vani ascensore condominiali*, <sup>(2)</sup> le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico;
- c) per centri abitati si intendono quelli all'interno del perimetro individuato:
  - 1) dal regolamento urbanistico ai sensi dell'[articolo 55, comma 2, lettera b\) della l.r. 1/2005](#) , qualora i comuni abbiano approvato o anche solo adottato detto atto di governo del territorio;
  - 2) dagli strumenti urbanistici generali o dai regolamenti edilizi, qualora i comuni non abbiano approvato o anche solo adottato il regolamento urbanistico di cui all'[articolo 55 della l.r. 1/2005](#) ;
  - 3) in applicazione della definizione dell'[articolo 3 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285](#) (Nuovo codice della strada), in mancanza di perimetri negli strumenti urbanistici o nei regolamenti edilizi di cui al numero 2);
- d) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle definite *dai regolamenti urbanistici o dai regolamenti edilizi comunali*. <sup>(3)</sup> In mancanza di definizioni contenute in detti atti, si fa riferimento a quelle definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'[articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765](#) ).

### **Art. 3**

#### **- Interventi straordinari di ampliamento(4)**

1. *Nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo e nell'articolo 5, sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20 per cento della superficie utile lorda già esistente alla data del 31 marzo 2009 e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di settanta metri quadrati di superficie utile lorda; detti interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi aventi alla data del 31 marzo 2009 le seguenti caratteristiche:*
  - a) *edificio unifamiliare esteso da terra a tetto;*
  - b) *edificio bifamiliare o comunque di superficie utile lorda non superiore a trecentocinquanta metri quadrati.*
2. *Con gli interventi di cui al comma 1, non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati. I frazionamenti sono consentiti ove previsti dagli strumenti o dai regolamenti urbanistici.*
3. *Gli interventi di cui al comma 1, possono essere realizzati su edifici abitativi per i quali gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio o gli strumenti urbanistici generali dei comuni consentono gli interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere f), g), h) o la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lettera d), punto 3), della [l.r. 1/2005](#) ; detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:*
  - a) *gli edifici siano situati all'interno di centri abitati oppure, ove collocati fuori dai centri abitati, siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati, anche attraverso la realizzazione degli interventi di cui alla presente legge, di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;*
  - b) *gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni.*
4. *Fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, gli interventi di cui al comma 1 sono 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, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni.*
5. *L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 4, relative all'ampliamento, ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al medesimo comma 4, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'[articolo 86, comma 1, della l.r. 1/2005](#) ; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità dell'ampliamento realizzato.*

### **Art. 3 bis**

#### **- Interventi sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale (10)**

1. *Sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale di cui all'[articolo 74 bis, comma 2, lettera a\), della l.r. 1/2005](#) , ricadenti in aree con destinazione d'uso produttiva sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della superficie utile lorda esistente alla data di entrata in vigore del presente articolo e legittimata da titolo abilitativo.*

2. Fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, gli interventi di cui al comma 1 garantiscono, dall'entrata in vigore del presente articolo, il rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE) aumentati del 10 per cento.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono progettati e realizzati garantendo il migliore inserimento nell'ambiente e del paesaggio, e 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.
4. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell'[articolo 86 della l.r. 1/2005](#).

#### Art. 4

##### **- Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione**

1. Nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo e nell'articolo 5, sono consentiti interventi edilizi di completa demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al massimo del 35 per cento della superficie utile lorda già esistente alla data del 31 marzo 2009 e legittimata da titoli abilitativi.
2. Salvo quanto disposto dal comma 3, gli interventi edilizi di cui al comma 1 sono ammessi su edifici esistenti ed aventi esclusivamente destinazione d'uso abitativa alla data del 31 marzo 2009.
3. Gli interventi di cui al comma 1 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 per cento (5) della superficie utile lorda complessiva dell'edificio medesimo; in tali casi gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti a condizione che la superficie utile lorda di dette porzioni non sia computata ai fini dell'ampliamento e non sia aumentata.
4. Con gli interventi di cui al comma 1 non può essere modificata la destinazione d'uso abitativa degli edifici interessati. Il mutamento di destinazioni d'uso diverse da quella abitativa di cui al comma 3 è consentito se previste dagli strumenti o dai regolamenti urbanistici comunali. Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato purché le unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a cinquanta metri quadri. (6)
5. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti su edifici abitativi per i quali gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio o gli strumenti urbanistici generali dei comuni consentono gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'[articolo 78, comma 1, lettera h\) della l.r. 1/2005](#), o gli interventi di cui al medesimo comma 1, lettera f); detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati consentite dai regolamenti urbanistici o dai regolamenti edilizi comunali ed in presenza delle seguenti due condizioni:
  - a) gli edifici abitativi siano situati all'interno dei centri abitati;
  - b) gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino di cui alla l.r. 183/1989 o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni. (6)

6. Qualora gli edifici abitativi siano situati all'interno di centri abitati e ricadano in ambiti dichiarati ad elevata pericolosità idraulica dai piani di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegata agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni, il progetto allegato alla SCIA di cui all'articolo 7 contiene 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 individuati dall'allegato A, paragrafo 3.2.2, lettera d) del regolamento emanato con [decreto del Presidente della Giunta regionale 27 aprile 2007, n. 26/R](#) (Regolamento di attuazione dell'[articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1](#) , "Norme per il governo del territorio" in materia di indagini geologiche. **(11)**)
7. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili:
  - a) consentano, con riferimento alla climatizzazione, il conseguimento della classe "A" per l'edificio e prestazioni di tipo "B" per gli impianti, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni;
  - b) perseguano gli obiettivi di qualità energetico-ambientali indicati nelle linee guida emanate ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
    - 1) qualità ambientale esterna;
    - 2) risparmio delle risorse;
    - 3) carichi ambientali. **(6)**
8. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 7 ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al medesimo comma 7, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'[articolo 86, comma 1, della l.r. 1/2005](#) ; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità o agibilità dell'edificio realizzato.
9. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (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) e del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'[articolo 37 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1](#) "Norme per il governo del territorio" – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).

## Art. 5

### **- Condizioni generali di ammissibilità degli interventi**

1. Gli interventi edilizi di cui agli articoli 3 e 4 perseguono il fine del miglioramento della qualità architettonica in relazione ai caratteri urbanistici, storici, paesaggistici e ambientali del contesto territoriale in cui sono inseriti.
2. Gli interventi edilizi di cui agli articoli 3 e 4 non possono essere realizzati su edifici abitativi che, al momento della presentazione della SCIA di cui all'articolo 7, risultino: **(12)**
  - a) eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;
  - b) collocati all'interno delle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968 o ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali;

- c) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
  - d) vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi [della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
  - e) collocati nelle aree di inedificabilità assoluta come definite dall'[articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#) (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie);
  - f) collocati nei territori dei parchi e delle riserve nazionali o regionali;
  - g) collocati all'interno di aree per le quali gli atti di governo del territorio o gli strumenti urbanistici generali prevedano l'adozione e approvazione di piani attuativi ai sensi dell'[articolo 65 della l.r. 1/2005](#) .
- 3. Le altezze utili degli interventi non possono essere superiori a tre metri, salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie. Per gli interventi di cui all'articolo 3, è consentito l'ampliamento con altezze superiori ai tre metri ove già esistenti nell'edificio oggetto di ampliamento. Per gli interventi di cui all'articolo 4, è consentita la ricostruzione dei locali con altezze superiori a tre metri, ove già esistenti nell'edificio oggetto di demolizione. (7)**
- 4. Le superfici utili lorde per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla [l. 47/1985](#) , alla [legge 23 dicembre 1994, n. 724](#) (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e alla [legge regionale 20 ottobre 2004, n. 53](#) (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria), ovvero per le quali siano state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al [titolo VIII, capo I, della l.r. 1/2005](#) :**
- a) sono computate ai fini della determinazione della superficie utile lorda già esistente di cui all'articolo 3, comma 1 ed all'articolo 4, comma 1;
  - b) devono essere sottratte dagli ampliamenti realizzabili ai sensi degli articoli 3 e 4.
- 5. Gli ampliamenti realizzabili in applicazione degli articoli 3 e 4 non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali sui medesimi edifici. Possono invece essere cumulati gli incentivi relativi al contenimento dei consumi energetici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio. (7)**
- 6. Le unità immobiliari interessate dagli interventi di cui all'articolo 3 o gli edifici interessati dagli interventi di cui all'articolo 4 devono risultare accatastati presso le competenti agenzie del territorio o essere oggetto di idonee dichiarazioni alle suddette agenzie per l'accatastamento, ai sensi del regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572 (Testo unico delle leggi sul nuovo catasto ) o ai sensi del regio decreto-legge 13 aprile 1939 n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), convertito, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939 n. 1249. (7)**
- 7. L'accatastamento o la dichiarazione di cui al comma 6 riguardante le unità immobiliari o gli edifici con destinazione d'uso residenziale deve riferirsi alla categoria abitazione del catasto dei fabbricati, ai sensi della [l. 1249/1939](#) .**
- 8. L'accatastamento o la dichiarazione di cui al comma 6 riguardante gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo o alle esigenze dei suoi familiari coadiuvanti o dei suoi addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola può riferirsi anche alla qualifica di fabbricato rurale del catasto dei terreni di cui al r.d. 1572/1931.**
- 9. L'accatastamento o la dichiarazione per le porzioni di edificio di cui all'articolo 4, comma 3, aventi destinazioni d'uso diverse da quella abitativa, deve riferirsi alla categoria del catasto dei fabbricati corrispondente all'utilizzazione esistente di dette porzioni.**

#### Art. 6

##### **- Immodificabilità della destinazione d'uso e del numero degli alloggi(13)**

1. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici abitativi sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 oppure il numero degli alloggi legittimato dalla SCIA di cui all'articolo 7, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'[articolo 86, comma 1 della l.r. 1/2005](#).

#### Art. 7

##### **- Titoli abilitativi degli interventi edilizi straordinari(14)**

1. Gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis e 4 sono realizzati mediante presentazione della SCIA di cui all'[articolo 79 della l.r. 1/2005](#), nel rispetto delle disposizioni generali di cui all'[articolo 82](#) e secondo la disciplina di cui all'[articolo 84 della medesima l.r. 1/2005](#). Nella relazione asseverata di cui al medesimo articolo 84, comma 2, lettera a) oltre a quanto ivi previsto, è espressamente attestata la conformità delle opere da realizzare alle disposizioni della presente legge.
2. La SCIA di cui al comma 1, può essere presentata non oltre il termine del 31 dicembre 2012.

#### Art. 8

##### **- Sanzioni**

1. Nel caso di violazione delle disposizioni di cui all'articolo 6, si applicano le disposizioni di cui all'[articolo 132 della l.r. 1/2005](#).
2. Nel caso di violazione delle disposizioni di cui agli articoli 3, 3 bis, 4 e 5 (15) si applicano le sanzioni amministrative di cui al [titolo VIII, capo I della l.r. 1/2005](#), previste per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

#### Art. 9

##### **- Modifiche all'[articolo 23 della l.r. 39/2005](#)**

omissis (1)

## Note del Redattore:

[1]

Il testo dell'articolo è riportato in modifica alla [l.r. 24 febbraio 2005, n. 39](#) .

[2]

Parole aggiunte con [l.r. 29 dicembre 2010, n. 65](#) , art. 133.

[3]

Parole così sostituite con [l.r. 29 dicembre 2010, n. 65](#) , art. 133.

[4]

Articolo così sostituito con [l.r. 29 dicembre 2010, n. 65](#) , art. 134.

[5]

Parole così sostituite con [l.r. 29 dicembre 2010, n. 65](#) , art. 135.

[6]

Comma così sostituito con [l.r. 29 dicembre 2010, n. 65](#) , art. 135.

[7]

Comma così sostituito con [l.r. 29 dicembre 2010, n. 65](#) , art. 136.

[8]

Nota soppressa.

[9]

Articolo così sostituito con [l.r. 5 agosto 2011, n. 40](#) , art. 46.

[10]

Articolo aggiunto con [l.r. 5 agosto 2011, n. 40](#) , art. 47.

[11]

Comma così sostituito con [l.r. 5 agosto 2011, n. 40](#) , art. 48.

[12]

Capoverso così sostituito con [l.r. 5 agosto 2011, n. 40](#) , art. 49.

[13]

Articolo così sostituito con [l.r. 5 agosto 2011, n. 40](#) , art. 50.

[14]

Articolo così sostituito con [l.r. 5 agosto 2011, n. 40](#) , art. 51.

[15]

Parole così sostituite con [l.r. 5 agosto 2011, n. 40](#) , art. 52.

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 9 DEL 16/02/2012**

Indirizzi comunali per l'applicazione della Legge Regionale n. 24/2009 "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente".  
Disciplina regolamentare – Variante 2011 – 2

### **Gruppo di lavoro**

Luciano Nardi, Basilio Palazzolo  
Dirigente Servizio Edilizia e attività economiche Riccardo Pecorario

### **Assessore all'urbanistica**

**Gianni Cenni**

1. Premesse e finalità (omissis)
2. Ambito generale di applicazione della l.r. 24/2009
3. Condizioni specifiche per l'attuazione degli ampliamenti (art. 3 della l.r. 24/2009)
4. Condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi di sostituzione edilizia (art. 4 della l.r. 24/2009 )
5. Specifiche di carattere generale per gli interventi
6. Disposizioni procedurali

*In corsivo ridotto parti cassate*

### **In grassetto le parti aggiunte**

- 1. Premesse e finalità (omissis)**

## **2. Ambito generale di applicazione della l.r. 24/2009**

La l.r. in premessa prevede la possibilità di effettuare due tipologie di intervento esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente a destinazione abitativa e a destinazione abitativa rurale, necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo e a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola presentando la **Segnalazione Certificata** di Inizio di Attività entro il **31.12.2012**.

**E' inoltre prevista la possibilità di ampliamento o di ricostruzione con incremento della S.U.L. per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale, posti all'interno del centro abitato e in area con destinazione specifica.**

Pertanto sono esclusi dall'ambito applicativo tutti gli altri edifici con destinazione diversa da quanto sopra specificato, fatte salve le previsioni dell'art. 4, comma 3, che si riferisce agli interventi di demolizione e ricostruzione.

Il primo tipo di intervento, disciplinato dall' art. 3 della medesima l.r., consente l'ampliamento del 20% di S.U.L. (superficie utile lorda) delle unità abitative inserite in edifici con tipologia mono o bifamiliari, ancorché a schiera, nonché di edifici diversi dalle tipologie precedenti purché ritengano una Superficie Utile Lorda complessiva non superiore a mq. 350,00. In nessun caso l'incremento di S.U.L. massimo potrà superare complessivamente i 70,00 mq. Per la definizione di S.U.L. (superficie utile lorda) si fa riferimento a quella contenuta nell'art. 2 della L.R. 24/2009, e quindi si intende la somma delle superfici (superficie netta + superficie accessoria, secondo le definizioni del Regolamento Edilizio) delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra.

Il secondo tipo d'intervento, disciplinato dall' art. 4 della medesima l.r., consente la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, con la possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 35% della S.U.L.

**Infine è prevista la possibilità di ampliamento o di ricostruzione con incremento della S.U.L. fino al 20% di quella esistente, per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale, ricadenti nei sub sistema P1, P2 e P3 del vigente Regolamento Urbanistico.**

Ai fini della determinazione della S.U.L come definita dall' art. 2 della richiamata legge regionale si precisa quanto segue:

1. per quanto riguarda i sottotetti, la S.U.L. sarà computata integralmente a prescindere dall'altezza media di ml. 2.40 nel caso vi siano presenti locali classificati di categoria A, B1 ai sensi dell' art. 5.1 dell' allegato G del Regolamento Edilizio, comunque legittimati per quanto riguarda i piani con volumi prevalentemente fuori terra (ovvero quelli il cui volume fisico sia per almeno il 50% fuori terra), essi saranno completamente computati nella S.U.L., così come saranno computati nella S.U.L. i locali che pur appartenendo a piani non prevalentemente fuori terra ritengono le caratteristiche di locali classificati di categoria A, B1, **D1 e D2** ai sensi dell' art. 5.1, dell' art 7.1.1 e dell'art. 7.2.1, dell' allegato G del Regolamento Edilizio, comunque legittimati. Si precisa che tutto quanto rientra nel computo della S.U.L., ai presenti fini, deve essere computato per intero senza alcuna riduzione per le superfici accessorie.

Gli interventi edilizi di cui agli artt. 3 e 4 della disciplina regionale sono consentiti qualora per gli edifici risultino le seguenti condizioni:

1. a destinazione abitativa alla data del 31/3/2009, legittimati da titoli abilitativi ed accatastati nelle categorie catastali A/1-A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7-A/8;
2. non siano collocati all'interno delle Zone A ;
3. non siano riferiti ad edifici ritenuti di valore storico, culturale o architettonico, come individuati all' art. 120 del Regolamento Urbanistico;
4. non siano vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del D.Lgs 42/04 e s.m.i.;
5. non siano collocati in aree di inedificabilità assoluta;
6. non siano collocati in aree per le quali il R.U. prevede l'attuazione tramite piani attuativi;
7. non siano collocati in area esterna al perimetro del centro abitato salvo quanto previsto dalle condizioni specifiche degli interventi che seguono;
8. non ricadano in aree dichiarate a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) e a pericolosità geomorfologica elevata (PF3), di cui al Piano Assetto Idrogeologico dell' Autorità di Bacino del Fiume Arno.

In riferimento a quanto sopra si specifica altresì che sono escluse dall'ambito generale di applicazione della l.r le seguenti aree:

1. aree di rispetto assoluto di pozzi pari a 10 ml. lineari di raggio, ai sensi del D.Lgs 152/06;
2. fasce di rispetto dei cimiteri nei limiti previsti dalla legge n. 166/02, oltre l'ampliamento ammesso del 10%;
3. aree all'interno di Progetti Norma;
4. aree sottoposte a Piano Attuativo recepiti o in attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, tra cui l'ambito individuato dal R.U. con la sigla "dr" (demolizione e ricostruzione) all'interno di Schemi Direttori;
5. Sistemi e sub-sistemi che non ammettono la funzione residenziale, ovvero in contrasto con le previsioni del Regolamento Urbanistico, quali :
  - a) Sistema della Mobilità (M);
  - b) Sistema della produzione (P), salvo ove prevista specificatamente la residenza;
  - c) Sub-sistema V6;
  - d) Sub sistema L1 e L3;
6. Aree con destinazioni specifiche:
  - a) Aree destinate a standard (V, P, S);
  - b) Aree destinate ad attività terziarie (T)
7. Ambiti assoggettati alle seguenti tipologie d'intervento:
  - a) Restauro (re)
  - b) Risanamento Conservativo (rc)
  - c) Ristrutturazione edilizia senza ampliamento (R1, R2 e L2)
  - d) Nuova edificazione (ne)
8. Fasce di rispetto riferite al nuovo Codice della Strada:
9. Fasce di rispetto delle acque pubbliche ( T.U. 523/1904).

Gli ampliamenti straordinari disciplinati dalla legge regionale non sono cumulabili con gli ampliamenti previsti dalla disciplina comunale vigente. Pertanto l'aumento di S.U.L. ammissibile ai sensi dell' art. 24 del R.U., non dovrà essere sommato a quello realizzabile con la presente disciplina, eccetto i casi in cui detti ampliamenti siano già stati ultimati alla data del 31/3/2009. Parimenti gli edifici costruiti su lotti interstiziali in data antecedente al 31.03.2009 sono ampliabili in quanto edifici ricadenti in ambiti per i quali è possibile l'aumento della volumetria esistente ai sensi del vigente R.U. Per gli edifici che saranno oggetto degli interventi di ampliamento straordinari di cui trattasi, non potrà essere modificata la destinazione d'uso, né il numero degli alloggi legittimati dalla denuncia di inizio di attività, per almeno 5 anni dalla comunicazione di fine lavori. L'inosservanza dell'obbligo comporta l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. 1/2005. Per le ulteriori violazioni alle disposizioni degli artt. 3 – 4 – 5 della L.R. 24/2009, si applicano le sanzioni del Tit. VIII capo I della L.R. 1/2005 per gli interventi soggetti a permesso di costruire. Restano ferme le altre disposizioni previste dalla vigente disciplina urbanistico – edilizia, **nonché dalla normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia.**

### **3. Condizioni specifiche per l'attuazione degli ampliamenti (art. 3 della L.r. 24/2009).**

In applicazione degli articoli 3 e 5 della L.R. n. 24 del 08.05.2009, come modificati dagli artt. 134 e 136 della L.R. n. 65 del 29.12.2010, possono essere ampliati fino al 20% della SUL e comunque per un massimo di 70.00 mq. di SUL gli edifici abitativi e legittimi esistenti sul territorio comunale alla data del 31/3/2009 e regolarmente accatastati o per i quali sono state presentate le idonee dichiarazioni di accatastamento entro la data di presentazione della denuncia di inizio di attività:

1. mono o bifamiliari, anche appartenenti a schiere che non appartengano a complessi condominiali, ovvero altra tipologia la cui SUL complessiva non superi 350 mq; per gli edifici condominiali, ferma restando la percentuale massima di ampliamento prevista per ciascuna unità immobiliare, i proponenti l'intervento dovranno essere espressamente autorizzati dall'assemblea condominiale;
2. posti in ambito assoggettato dal R.U. a "ri" ristrutturazione ovvero in ambiti assoggettati a "ri/dr", "dr", quando l'attuazione non è subordinata alla preventiva approvazione di piano attuativo.
3. ricadenti nel centro abitato o fuori dallo stesso se dotati alla data del 31/03/2009 di impianti di approvvigionamento idropotabile ed idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue, secondo la disciplina di riferimento contenuta nell'allegato G del Vigente Regolamento Edilizio ( dall' art. 5.13 sino al 5.17.3). Qualora il sistema di smaltimento delle acque reflue non sia presente o sia inadeguato, dovrà comunque essere realizzato o adeguato anche attraverso l'intervento straordinario;
4. appartenenti ai sub-sistemi che ammettono la residenza e consentono, in riferimento all'art. 24 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per volumi tecnici, quali i sub-sistemi: R3, R4, R5, L4, V1, V2, V3, V4, V5, V7 e, ove prevista specificatamente la residenza, i sub-sistemi P1, P2 e P3;
5. gli ampliamenti 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 prescritto dal comma 4 dell'art. 3 della L.R. n. 24/2009, così come sostituito dall'art. 134 della L.R. n. 65/2010;
6. per gli interventi eventualmente o volutamente rientranti nel campo di applicazione dell'allegato K del regolamento edilizio, gli incentivi da questo previsti ai punti 6) e 7) sono cumulabili con quelli previsti dalla L.R..

## Caratteri edilizi degli interventi di ampliamento

Gli interventi non dovranno alterare i caratteri morfologici degli insediamenti che abbiano caratteristiche di unitarietà, quali il numero dei piani, le altezze e gli allineamenti sul fronte stradale, salvo riprogettarli nell'ambito di interventi presentati unitariamente. A tal fine si fa riferimento agli edifici presenti nei lotti presenti nel raggio di 50 ml.

Per gli interventi considerati non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne collocate in posizione tale da risultare visibili, ancorché schermate, dalla pubblica via.

Inoltre, per gli edifici ricadenti nel sub sistema R3 dovranno rimanere comunque immutati il numero dei piani, le altezze e gli allineamenti sul fronte stradale.

Le altezze utili dei locali realizzati dovranno essere non superiori a 3,00 ml, salvo il rispetto delle norme igienico – sanitarie. Nell'ampliamento dei locali esistenti potrà essere mantenuta la maggiore altezza utile di tali locali.

### **4. Condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi di sostituzione edilizia (art. 4 della l.r. 24/2009 ).**

Nel vigente Regolamento Urbanistico, la sostituzione edilizia è ammessa nel rispetto dell'indice fondiario, nell'ambito assoggettato alla tipologia d'intervento ri/dr o dr, e non alla SUL esistente. Inoltre il vigente RU ammette la sostituzione edilizia di edifici residenziali per cumulo degli interventi di cui al punto d8 dell'art. 23 (demolizione e fedele ricostruzione) sia con quelli di cui al punto d9 del medesimo articolo (addizioni volumetriche costituenti ristrutturazione) che con quelli di cui al punto e4 dell'art. 24 (rialzamento di un piano eccedente la ristrutturazione). Pertanto nelle zone dove è consentita la ristrutturazione con ampliamento se questa è realizzata con la contestuale demolizione dell'esistente volume, restando ferma la sagoma e la collocazione sul lotto (sostanzialmente e fatte salve esigenze di lievi spostamenti per migliorare la collocazione sul lotto per oggettivi motivi di interesse pubblico) è possibile anche la applicazione dell'art. 4 della l.r. 24/2009 in quanto trattasi di interventi classificabili tra quelli di sostituzione edilizia di volumi sia esistenti che di progetto non assimilabile alla ristrutturazione, così come prescritto dall'art. 78 comma 1 lettera f) ovvero h) della l.r. 1/2005. Tale possibilità sussiste anche per edifici costruiti in data antecedente al 31.03.2009 su lotti interstiziali, dato che in linea di principio il RU per essi non vieta la demolizione e ricostruzione ai sensi del predetto art. 78 lettera h).

Conseguentemente, ai fini applicativi, l'aumento della SUL in ragione del 35% sarà determinato in aggiunta a quella derivante dalla volumetria massima ammessa dal R.U., applicando una altezza virtuale di ml 3, ( $I_f$  del comparto edificatorio  $\times S_f = V$ ; SUL ammissibile =  $V : H$  virtuale di ml. 3.00 + 35%). Per gli edifici nell'ambito Ri si farà riferimento alla SUL esistente.

Gli edifici oggetto d'intervento dovranno altresì rispondere alle seguenti caratteristiche:

1. aventi esclusiva destinazione d'uso abitativa. L'edificio può contenere destinazioni diverse e compatibili con la residenza in misura comunque non superiore al 35 % della SUL complessiva. Le superfici non abitative potranno essere ricostruite, nella medesima consistenza, senza essere considerate ai fini dell'ampliamento ( $I_f$  del comparto edificatorio  $\times S_f = V$ ; SUL ammissibile =  $V : H$  virtuale di ml. 3.00 da aumentarsi del 35% previa detrazione della SUL non residenziale compatibile). Il mutamento delle destinazioni d'uso esistenti, diverse da quelle abitative, è consentito qualora sia ammesso dal Regolamento Urbanistico;
2. ricadenti nel centro abitato;
3. posti fuori dagli ambiti con pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) o pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3), risultante dai piani di bacino o dalle indagini geologiche della pianificazione comunale;
4. ricadenti all'interno della perimetrazione del centro abitato e in ambito dichiarato a elevata pericolosità idraulica (P.I.3) qualora siano adempiuti gli obblighi previsti dal 6° comma dell'art. 4 l.r..

Gli interventi devono essere realizzati con tecniche di sostenibilità edilizia e di efficienza energetica, che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili:

a) consentano, con riferimento alla climatizzazione, il conseguimento della classe "A" per l'edificio e prestazioni di tipo "B" per gli impianti, come indicato al co. 7, lett. a) dell'art. 4 della L.R. 24/2009, così come sostituito dall'art. 135 della L.R. n. 65/2010;

b) perseguano gli obiettivi di qualità energetico-ambientali con particolare riferimento alle seguenti aree di valutazione di cui all'Allegato K del Regolamento edilizio: n. 1 - qualità ambientale esterna; n. 2 – risparmio di risorse; n. 3 – riduzione carichi ambientali, che dovranno obbligatoriamente essere considerate, senza incidenze peggiorative.

- gli incentivi previsti ai punti 6) e 7) dall'allegato K del regolamento edilizio sono cumulabili con quanto previsto dalla L.R.;
- ai fini delle condizioni di fruibilità degli edifici, di cui all' allegato I del Regolamento edilizio, le unità abitative dovranno essere accessibili dagli spazi pubblici. Inoltre, per quanto riguarda gli edifici condominiali, dovranno essere accessibili anche tutti gli spazi a comune, gli ingressi alle unità abitative, ed almeno un servizio igienico per ciascuna abitazione dovrà soddisfare almeno il requisito della visitabilità.

Ai fini della verifica della necessità di adeguamento della dotazione degli standard urbanistici, di cui all' art. 32 del R.U., si farà riferimento alla consistenza volumetrica dell'intervento già previsto dal Regolamento Urbanistico, escludendo l'aumento del 35% ammesso dalla nuova normativa.

#### Caratteri edilizi degli interventi di sostituzione

Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità ai caratteri morfologici unitari degli insediamenti che abbiano caratteristiche di unitarietà quali il numero dei piani, le altezze e gli allineamenti sul fronte stradale (ed ogni altra norma definita dal Regolamento Urbanistico). In mancanza di riferimenti morfologici nel Regolamento Urbanistico, si fa rimanda a quelli indicati nell'allegato C del Regolamento Edilizio.

Inoltre non è ammessa la realizzazione di scale esterne collocate in posizione tale da risultare visibili, ancorché schermate, dalla pubblica via.

Le altezze utili dei locali realizzati dovranno essere non superiori a 3,00 ml, salvo il rispetto delle norme igienico – sanitarie, ovvero le maggiori altezze utili preesistenti.

**4 bis. Condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia degli edifici a destinazione d'uso industriale e artigianale (art. 3**

**bis della l.r. 24/2009 ).**

**Ai sensi dell'art. 3 bis della L.R. n. 24/2009, come introdotto dalla L.R. n. 40/2011, per**

**gli edifici industriali e artigianali ricadenti nei sub-sistemi P1, P2 e P3 del vigente Regolamento Urbanistico e all'interno del centro abitato, sono consentiti interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia con incremento della superficie utile lorda esistente il 25 agosto 2011 e legittimata da titolo abilitativo, anche in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico stesso, nei limiti di cui alla presente disciplina.**

**L'intervento dovrà garantire il rispetto dei parametri di efficienza energetica di cui all'allegato 3 del D.Lgs. n. 28/2011, aumentati del 10%.**

**Al fine di migliorare l'inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, nonché la sostenibilità edilizia, gli interventi dovranno inoltre rispondere ai seguenti requisiti:**

- **nei sub sistemi P1e P2 è ammesso il rapporto di copertura massimo pari al 70% della Sc / Sf e della S.U.L / Sf;**
- **per gli interventi superiori a 100 mq di ampliamento, occorrerà inoltre prevedere:**
- **una dotazione di vasche di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, di capacità non inferiore a 10 mc, che dovranno essere utilizzate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei w.c., l'annaffiatura delle aree a verde ed altri usi compatibili;**
- **dotazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in misura non inferiore a 3Kw per ogni unità immobiliare, con un minimo di 5 Kw.**

**La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori.**

**L'inosservanza dell'obbligo di cui sopra comporta l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. 1/2005. Per le ulteriori violazioni alle disposizioni della L.R. 24/2009 e s.m.i., si applicano le sanzioni del Tit. VIII capo I della L.R. 1/2005 per gli interventi soggetti a permesso di costruire. Restano ferme le altre disposizioni previste dalla vigente disciplina urbanistico – edilizia, nonché dalla normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia.**

## **5. Specifiche di carattere generale per gli interventi**

Il calcolo della S.U.L., determinato ai sensi dell' art. 2 della l.r. e con le ulteriori specificazioni indicate al cap. 2 della presente disciplina, comprende anche le superfici dei locali "legittimati", ovvero oltre a quelle oggetto di atti edilizi o di accertamento di conformità, anche quelle per le quali sia stata rilasciata, ovvero sia rilasciabile, la sanatoria edilizia straordinaria (condoni edilizi) di cui alle leggi 47/85, 729/94 l.r. 53/2004, nonché per quelle superfici alle quali sono state irrogate le sanzioni pecuniarie di cui al titolo VIII capo I della l.r. 1/2005.

E' inoltre possibile considerare nel calcolo della S.U.L. esistente anche le superfici dei locali per i quali, pur non sussistendo gli atti di cui sopra, sia possibile accertare la legittima esistenza ai sensi delle vigenti norme tramite atti depositati presso enti pubblici alla data del 31/3/2009.

Per quanto riguarda le S.U.L. condonate da portare in detrazione si intendono esclusivamente quelle conseguenti agli incrementi effettuati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi ed oggetto di sanatoria straordinaria ovvero di applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui al tit. VIII capo I della L.R.1/2005

Non si considerano difformità dai titoli abilitativi, di cui all' art. 5 co. 2 lettera a della l.r., le varianti finali di cui all' art. 45, comma 2 del regolamento edilizio comunale, e comunque quelle a cui l'intervento progettato non risulti funzionalmente correlato come previsto dall' art. 14 co. 2 del medesimo.

L'attuazione degli interventi consentiti dalla presente disciplina straordinaria restano comunque subordinati all'osservanza delle altre discipline di settore e regolamentari.

## 6. Disposizioni procedurali

Gli interventi di cui alla presente disciplina straordinaria devono essere obbligatoriamente attuati tramite la **Segnalazione Certificata** di Inizio di Attività da presentarsi con le modalità di cui alla l.r 1/2005 e **s.m.i.**, e del regolamento edilizio entro e non oltre la data del 31/12/**2012**.

*Qualora l'intervento edilizio risulti subordinato all'acquisizione di nulla osta o atti di assenso comunque denominati, l'efficacia della D.I.A. resta subordinata al relativo ottenimento previo rilascio da parte dell'Autorità Competente.*

Qualora la legittimità urbanistica derivi da un procedimento di sanatoria edilizia straordinaria (condoni edilizi) di cui alle leggi 47/85, 729/94 l.r. 53/2004, presupposto per l'efficacia della **S.C.I.A.** è la loro definizione per il rilascio del suddetto titolo in sanatoria.

Gli interventi straordinari di cui alla presente disciplina potranno essere oggetto di varianti in corso d'opera anche successivamente alla data del 31/12/**2012**, purché non si configurino come varianti essenziali o nuovi progetti, e rimanere nell'ambito degli interventi autorizzabili.

La **segnalazione certificata di inizio attività** dovrà essere presentata sull'apposita modulistica predisposta dal Servizio **Edilizia e Attività Economiche** e corredata, oltre che dalla documentazione prevista dall'allegato W del Regolamento Edilizio in funzione dell'intervento progettato, anche dalla seguente:

1. idonea documentazione tale da rappresentare i caratteri morfologici degli insediamenti nei quali si inserisce l'intervento progettato;
2. verifica analitica supportata da idonei schemi grafici della S.U.L. esistente e di quella di progetto;
3. verifiche in ordine alla sicurezza delle persone e al non aumento della pericolosità idraulica nelle aree circostanti qualora trattasi di intervento di demolizione e ricostruzione (**art. 3bis e art. 4**) su edificio ricadente all'interno del centro abitato e nell'ambito di elevata pericolosità idraulica (P.I.3); ove necessario il progetto dovrà altresì prevedere la contestuale realizzazione degli interventi di autosicurezza dal rischio di inondazione di cui all'allegato A, paragrafo 3.2.2 lettera d del regolamento del P.G.R. n. 26/R del 27/4/2007;
4. solo per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento **di cui all'art. 4**: Progetto atto alla dimostrazione del soddisfacimento dei requisiti richiesti al terzo comma delle Condizioni specifiche per l'attuazione degli ampliamenti dalle presente disciplina;
5. documentazione catastale da cui risultino gli estremi dell'accatastamento entro la data di presentazione della **segnalazione certificata di inizio di attività**, ovvero idonea documentazione comprovante l'avvenuta presentazione all' Agenzia del territorio dell' l'accatastamento o della variazione catastale riferita a tale data.

Si ricorda inoltre che la comunicazione di fine lavori deve essere corredata dalla certificazione del Direttore dei Lavori o da altro professionista abilitato che attesti il rispetto delle tecniche costruttive e dei requisiti di cui all' art. 3, comma 4, **art. 3 bis, comma 3** e art. 4, comma 7, **nonché delle condizioni specifiche contenute nei presenti "Indirizzi Comunali"**, in funzione dell'intervento realizzato. La mancanza di tali requisiti costituisce impedimento alla certificazione di abitabilità / **agibilità** dell'ampliamento o dell'edificio realizzato.

Sostanzialmente sono previste n. 2 tipologie d'intervento:

L'ampliamento della S.U.L. esistente alla data del 31/03/2009\* legittimata da titoli abilitativi e accatastata, **senza demolizione dell'edificio;**

L'ampliamento della S.U.L. esistente alla data del 31/03/2009\* legittimata da titoli abilitativi e accatastata, **con demolizione e ricostruzione dell'edificio (sostituzione edilizia).**

\*Per gli edifici industriali e artigianali la data di riferimento è il 25 agosto 2011

Gli interventi di ampliamento riguardano:

1. gli edifici a destinazione esclusivamente residenziale o a destinazione abitativa rurale per l'imprenditore agricolo e per i familiari e gli addetti impegnati nell'attività agricola;
2. gli edifici a destinazione esclusivamente residenziale o con destinazioni diverse compatibili con la residenza in misura comunque **non superiore al 35%** della S.U.L. complessiva, **solo nel caso di intervento di sostituzione edilizia**;
3. gli edifici a destinazione industriale e artigianale ricadenti nei sub-sistemi **P1, P2 e P3** del vigente Regolamento Urbanistico.

Nel caso 1) ( senza demolizione) l'ampliamento è consentito fino al massimo del **20% della S.U.L.** e comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di **70 mq.**;

Nel caso 2) (sostituzione edilizia) l'ampliamento è consentito fino al massimo del **35% della S.U.L.** e comunque con delle limitazioni qualora siano presenti destinazioni diverse dalla residenza;

Nel caso 3) (edilizia industriale e artigianale) l'ampliamento è consentito fino al massimo del **20% della S.U.L.** e comunque con delle limitazioni legate alla superficie coperta ed alla SUL stessa.

## **COS'E' E COME SI CALCOLA LA S.U.L.**

La definizione di S.U.L. è quella data dall'art. 2, comma 1, lettera "b" della legge regionale e cioè:

per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese:

- le scale e i vani ascensore condominiali;
- le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri;
- mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico;

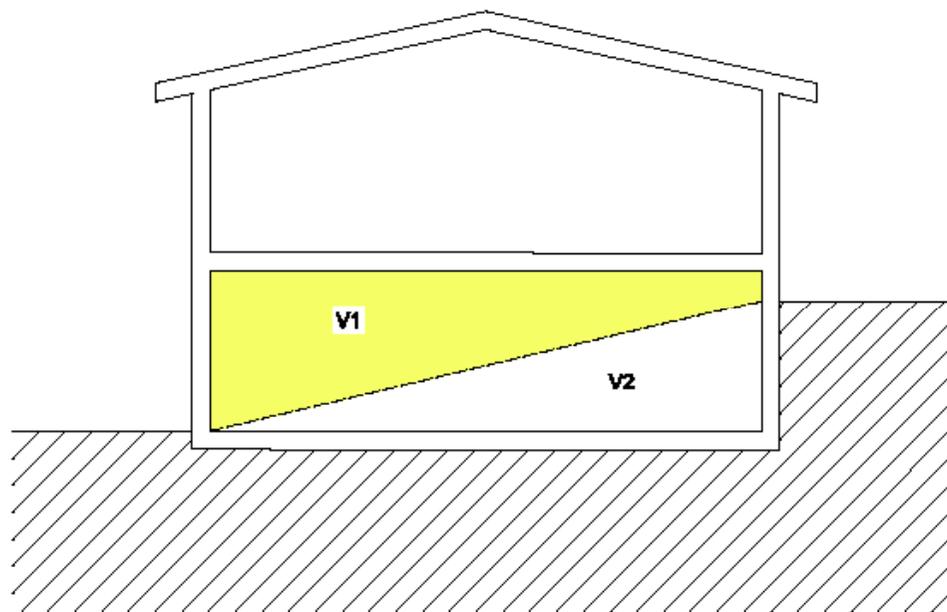
Per gli edifici industriali e artigianali si devono considerare anche le superfici dei piani interni quali soppalchi, uffici, archivi, ecc., qualora l'altezza di utilizzo di detti piani o locali sia superiore a ml. 2,40.

gli “Indirizzi Comunali” hanno apportato solo alcune precisazioni, quali:

- nel calcolo della S.U.L. **non si fa distinzione tra superficie netta e superficie accessoria**, si deve fare riferimento alla superficie coperta senza alcuna riduzione;
- per i sottotetti, a prescindere dall’altezza media, **la S.U.L. sarà computata integralmente per i locali comunque legittimati** che siano classificati di categoria “A” (soggiorno, pranzo, cucina, camera da letto) e “B1” (servizi igienici, lavanderia), ai sensi dell’art. 5.1 dell’Allegato G del Regolamento Edilizio;

per i piani con volumi ubicati prevalentemente fuori terra , comunque legittimati, s’intendono i piani **con volume fisico per almeno il 50% fuori terra** (vedi esempio);

# SEMINTERRATO



Se  $V1 > 50\%$  del volume totale del piano, si computa tutto nella SUL

Inoltre saranno comunque computati integralmente nella S.U.L. i locali classificati di categoria “A” (soggiorno, pranzo, cucina, camera da letto), “B1” (servizi igienici, lavanderia), “D1” (laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa, archivi e magazzini con permanenza di addetti) e “D2” (uffici, studi professionali, ambulatori medici, ambulatorio aziendale / camera di medicazione, sale riunioni, sale d’attesa, sale esposizione, sale campionario, refettorio / mensa, locali di riposo, sale lettura, sale da gioco, ambulatori chirurgici), ai sensi dell’art. 5.1 dell’Allegato G del Regolamento Edilizio.

Nel calcolo della S.U.L. si comprendono anche:

- le superfici condonate (L.47/85, L.729/94 e L.R. 53/2004);
- le superfici alle quali sono state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al Titolo VIII, Capo I, della L.R. n. 1/2005;
- le superfici per le quali, pur non potendosi rinvenire gli atti legittimanti, sia possibile accertare la legittima esistenza ai sensi delle vigenti norme tramite atti depositati presso Enti Pubblici alla data del 31/03/2009.

Le superfici condonate o oggetto di applicazione delle sanzioni pecuniarie conseguenti ad incrementi effettuati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, **devono essere sottratte dalla S.U.L. realizzabile in ampliamento.**

Per esempio, se si ha una S.U.L. pari a mq. 150 di cui mq. 20 realizzata in ampliamento in assenza di titolo abilitativo o in difformità da questi e poi condonata o sanzionata, dalla S.U.L. in ampliamento pari a:  $\text{mq. } 150 \times 0,20 = \text{mq. } 30$  si devono togliere i 20 mq condonati o sanzionati, per cui in definitiva l'ampliamento possibile sarà pari a 10 mq..

**Non si portano in detrazione** le superfici condonate o sanzionate **non derivanti da aumenti di superfici** e cioè, per esempio, se è stata condonata o sanzionata una ristrutturazione edilizia eseguita senza titolo abilitativo e senza aumento di superficie.

La S.U.L. realizzabile ai sensi della presente Legge Regionale:

- non è cumulabile con gli ampliamenti previsti ai sensi dell'art. 24 del Regolamento Urbanistico (esempio: aumento di 25 mq, rialzamento del sottotetto, rialzamento di un piano, ecc.);
- è cumulabile con gli ampliamenti o gli edifici costruiti su lotti interstiziali in data antecedente al 31/03/2009 (data di riferimento della S.U.L. esistente prevista dalla L.R.).
- è cumulabile con l'incentivo di cui all'Allegato K (Edilizia sostenibile e sostenibilità ambientale) del Regolamento Edilizio.

## **AMBITI DI APPLICAZIONE DEL “PIANO CASA”**

In applicazione dell'art. 3, comma 3, della legge regionale, il Comune di Prato ha inteso applicare il “Piano Casa” in tutte le zone dove il Regolamento Urbanistico prevede la ristrutturazione edilizia con ampliamento.

Interventi residenziali negli ambiti:

R3 R4 R5 V1 V2 V3 V4 V5 V7

Interventi Industriali – artigianali negli ambiti:

P1 P2 P3

Per le condizioni di ammissibilità e di esclusione si rimanda al punto 2 degli “Indirizzi Comunali”

## **ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

**Caso 1) – Ampliamento del 20% e comunque non superiore a 70 mq.**

Si applica per:

- Edifici residenziali monofamiliari ancorché inseriti in una schiera;

- Edifici residenziali bifamiliari ancorché inseriti in una schiera;

in questi casi non devono appartenere a **complessi condominiali con S.U.L. maggiore a 350 mq.** Si precisa che **non vengono** considerati complessi condominiali gli edifici dove **non è costituito il condominio ai sensi di legge.** Allo stesso modo **non sono considerate le parti a comune**, come, per esempio, la viabilità e le rampe di accesso alle autorimesse interrato.

- Altre tipologie di edifici residenziali (es: piccoli condomini) con S.U.L. complessiva **non superiore a 350 mq.**

In questo caso , ferma restando la percentuale massima del 20% per ciascuna unità immobiliare, i proponenti l'intervento dovranno **essere espressamente autorizzati dall'assemblea condominiale o dagli altri proprietari.**

Per le altre condizioni di ammissibilità degli interventi si rimanda al punto 3 degli "Indirizzi Comunali".

A tale proposito preme sottolineare che:

- la legge regionale richiede caratteristiche costruttive che migliorino l'efficienza energetica delle parti in ampliamento che garantiscano per la climatizzazione la "Classe A" ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.;
- non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne visibili, ancorché schermate, dalla strada pubblica;
- nel sub-sistema R3 dovranno rimanere immutati il numero dei piani, le altezze e gli allineamenti sul fronte stradale;
- per gli insediamenti con caratteristiche di unitarietà non dovranno essere alterati i caratteri morfologici quali: il numero dei piani, le altezze e gli allineamenti sul fronte stradale, salvo la riprogettazione in un ambito di unitarietà.

## **Caso 2) – Interventi di sostituzione edilizia (aumento della S.U.L. del 35%)**

Si applica per:

- Edifici ad esclusiva destinazione residenziale;
- Edifici a prevalente destinazione residenziale che contengano destinazioni diverse e compatibili con la residenza in misura non superiore al 35% della S.U.L. complessiva.

Si può presentare la seguente condizione che incide sul calcolo della S.U.L. ammissibile:

- qualora l'edificio esistente ricada negli ambiti "ri/dr" o "dr" dove sono previsti indici fondiari, l'aumento del 35% della S.U.L. esistente dovrà essere contenuto nella S.U.L. derivante dal rapporto tra la volumetria massima ammessa ed un'altezza virtuale di ml. 3,00;

Esempio: se abbiamo un fabbricato esistente che insiste su un lotto di 1200 mq con  $h_{max} = 2,5$  e S.U.L. attuale di 2000 mq, il 35% di S.U.L. in aumento **dovrà essere contenuto nella S.U.L. massima ammissibile aumentata del 35%**:

$mq. 1200 \times 2,5 = mc. 3000 / h \text{ virtuale di ml. } 3,00 = S.U.L. \text{ di mq } 1000 + 35\% = S.U.L. \text{ ammissibile mq. } 1350.$

**Quindi non mq. 2000 + 35% = mq. 2700 ma mq. 1000 + 35% = mq. 1350**

Nel caso che nel nostro fabbricato siano presenti delle destinazioni diverse dalla residenza compatibili con la stessa, la S.U.L. di tali destinazioni **non deve essere computata per la determinazione della S.U.L. massima ammissibile.**

Esempio: lo stesso edificio di prima con S.U.L. attuale di 2000 mq di cui 200 mq a destinazione non residenziale, si ha:  $\text{mq. } 1200 \times 2,5 = \text{mc. } 3000 / \text{h virtuale di ml. } 3,00 = \text{S.U.L. di mq } 1000 - 200 \text{ mq (non residenziale)} = \text{mq. } 800 + 35\% = \text{S.U.L. ammissibile mq. } 1080$  di residenza oltre alla ricostruzione di 200 mq non residenziali.

Se invece lo stesso fabbricato ricade nell'ambito "ri" la S.U.L. complessiva sarà pari a  $\text{mq. } 2000 - 200 = \text{mq. } 1800 + 35\% = \text{mq. } 2430$  di residenza oltre alla ricostruzione di 200 mq non residenziali.

**Le superfici non abitative possono essere ricostruite nella stessa consistenza dell'attuale** oppure, dove il R.U. lo preveda, si può cambiare la destinazione.

Altre condizioni da rispettare, in particolare:

- si richiede un miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato;
- la ricostruzione dovrà mantenere ferma la sagoma e la collocazione nel lotto;
- garantire le condizioni di accessibilità prescritte dalla normativa;
- è ammesso l'aumento delle unità abitative purché ritengano una superficie lorda non inferiore a 50 mq;
- particolare attenzione ai caratteri morfologici unitari degli insediamenti;
- divieto di realizzare scale esterne visibili, ancorché schermate, dalla pubblica via.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici di cui all'art. 32 del Regolamento Urbanistico, non si tiene conto della S.U.L. in aumento.

### **Caso 3) – Ampliamento di edifici industriali e artigianali (20% della S.U.L. esistente)**

Si applica per:

ampliamento del 20% della S.U.L. esistente alla data del 25/08/2011 di edifici ad esclusiva destinazione industriale e artigianale, **anche tramite demolizione e ricostruzione**;

Gli edifici devono ricadere nei sub-sistemi P1, P2 e P3 del vigente Regolamento Urbanistico e all'interno del centro abitato.

Si devono rispettare altre specifiche condizioni al fine di migliorare l'inserimento nell'ambiente e nel paesaggio e la sostenibilità edilizia, quali:

- nei sub-sistemi P1 e P2:
- il rapporto di copertura tra Superficie coperta (Sc) / Superficie fondiaria (Sf) non dovrà superare il 70%;
- il rapporto tra S.U.L. / Superficie fondiaria (Sf) non dovrà superare il 70%

Inoltre, in tutti i sub-sistemi (P1, P2 e P3), per gli interventi superiori a 100 mq di ampliamento occorre:

una dotazione di vasche di raccolta delle acque piovane delle coperture, di capacità non inferiore a 10 mc, per altri usi quali l'annaffiatura del verde, ecc.;

una dotazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili non inferiore a 3 Kw per ogni unità immobiliare con un minimo di 5 Kw.

## **Altre condizioni generali**

Gli edifici residenziali e rurali per l'esigenze dell'imprenditore agricolo ampliati ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. non devono:

- modificare la destinazione d'uso legittimata con la SCIA per un periodo di almeno 5 anni dalla comunicazione di fine lavori;
- modificare il numero degli alloggi legittimati con la SCIA per un periodo di almeno 5 anni dalla comunicazione di fine lavori;
- gli edifici industriali e artigianali ampliati ai sensi dell' art. 3-bis della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. non devono:
- modificare la destinazione d'uso legittimata con la SCIA per un periodo di almeno 10 anni dalla comunicazione di fine lavori.

**In generale devono essere rispettate tutte le altre norme previste dalla vigente disciplina urbanistico – edilizia e dalle altre norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia.**

## **Procedura**

L'attuazione degli interventi avviene obbligatoriamente tramite S.C.I.A.;

la S.C.I.A. deve essere presentata entro la data del 31/12/2012;

se è in corso un procedimento di condono edilizio prima di presentare la S.C.I.A. deve essere definito il condono stesso, anche se non rilasciato;

si possono presentare varianti in corso d'opera anche dopo il 31/12/2012 purché non si tratti di varianti essenziali o nuovi progetti;

la comunicazione di fine lavori dovrà essere corredata dalla certificazione del D.L. o di altro professionista abilitato che attesti il rispetto delle tecniche costruttive e di tutti gli altri requisiti. Il mancato rispetto dei requisiti richiesti costituisce impedimento alla certificazione di abitabilità/agibilità.