

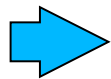


PROPOSTA DI LEGGE n°339

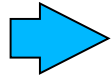
“Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell’economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”

L'accordo del 31 Marzo 2009

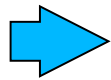
Nella Conferenza Unificata (Governo, Regioni, Province e Comuni) del 31 Marzo 2009 è stata siglata l'intesa per:



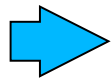
Favorire iniziative volte al rilancio dell'economia



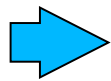
Rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie



Introdurre misure di semplificazione procedurale dell'attività edilizia



Semplificare le procedure di competenza esclusiva dello Stato in materia edilizia mediante decreto-legge



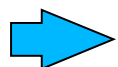
Regolamentare, attraverso leggi regionali, migliorando la qualità architettonica ed energetica degli edifici:

Ampliamenti fino al 20% della volumetria degli edifici residenziali uni-bifamiliari o comunque con volumetria non superiore a 1000mc, per un incremento massimo di 200 mc

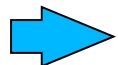
Demolizioni e ricostruzioni con ampliamento degli edifici residenziali entro il limite del 35%

Il patto del 22 Aprile 2009

In attuazione dell'Intesa in Conferenza Unificata, la Regione Toscana ha incontrato le associazioni degli Enti Locali Toscani (ANCI, UNCEM, UPI) per concordare le scelte strategiche, in linea con il **Patto sul governo del territorio** del 2 Novembre 2006, giungendo al **Patto integrativo** del 22 Aprile 2009 che contiene:



Un'attenta analisi economica della Toscana

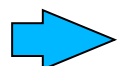


L'impegno della Giunta Regionale a presentare al Consiglio Regionale un pacchetto costituito da:

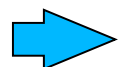
Proposta di legge per interventi straordinari in materia edilizia

Implementazione del PIT con valore di Piano Paesaggistico

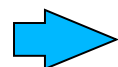
Quadro degli interventi regionali sull'edilizia sociale



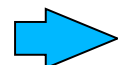
La volontà di operare nel rispetto dei principi del governo del territorio della L.R.1/2005



La volontà di assicurare l'uso di tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico



La volontà di assicurare l'abbattimento delle barriere architettoniche



Il richiamo al rispetto delle vigenti disposizioni in materia sismica e di sicurezza del lavoro

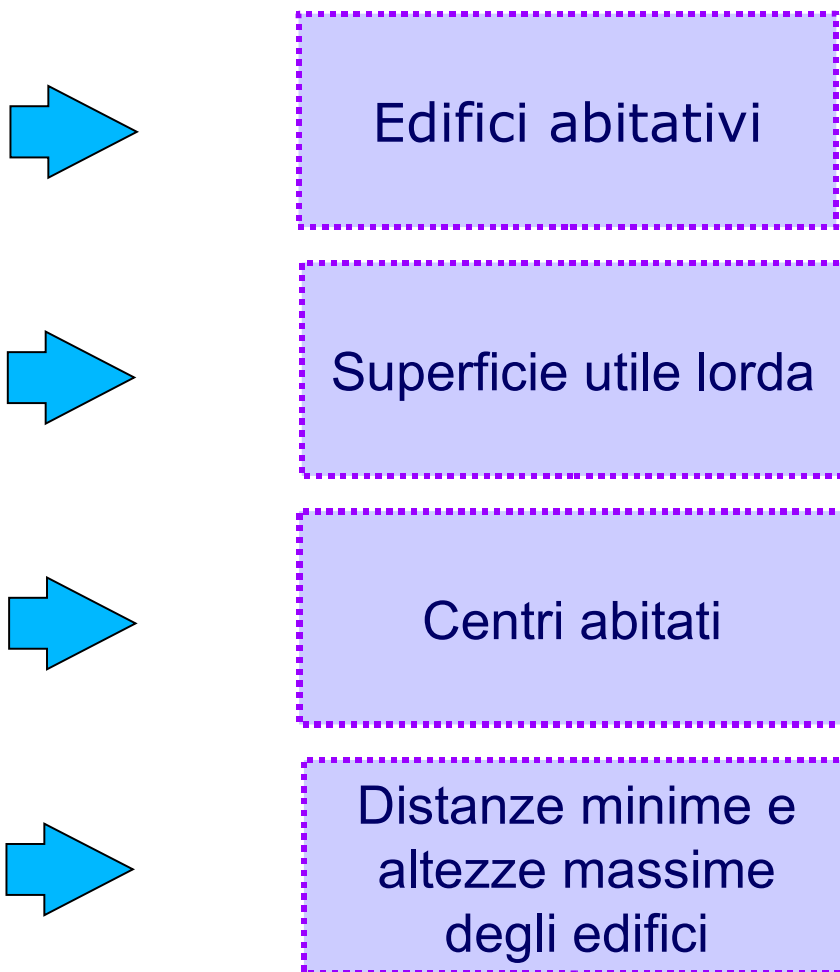
La proposta di legge regionale all'esame del Consiglio

La proposta di legge n°339 "**Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**" contiene i seguenti articoli:

- Art. 1** - Finalità
- Art. 2** - Definizioni e parametri
- Art. 3** - Interventi straordinari di ampliamento
- Art. 4** - Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione
- Art. 5** - Condizioni generali di ammissibilità degli interventi
- Art. 6** - Immodificabilità della destinazione d'uso e del numero degli alloggi
- Art. 7** - Titoli abilitativi degli interventi straordinari
- Art. 8** - Sanzioni
- Art. 9** - Modifiche all'articolo 23 della l.r. 39/2005

Definizioni e parametri

Vengono definiti, ai fini della legge in esame, i seguenti termini:



Interventi oggetto della proposta di legge


Interventi straordinari di **ampliamento** di edifici abitativi aventi al 31 marzo 2009 le seguenti caratteristiche:

- a) tipologia mono o bifamiliare;
- b) tipologia diversa da quella di cui alla lettera a) con superficie utile lorda non superiore a 350 mq.


Consentiti **fino al 20% della SUL** di ciascuna unità immobiliare per un massimo complessivo dell'edificio di 70mq di SUL

Interventi straordinari di **demolizione e ricostruzione** di edifici abitativi, al 31 marzo 2009, con aumento **fino al 35% della SUL** esistente e legittimata da titoli abitativi alla stessa data


Elementi qualificanti relativi a tutti gli interventi



Sono coerenti con i principi e le finalità della L.R.1/2005 sul governo del territorio e con le tipologie di intervento previste dalla pianificazione comunale



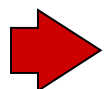
Sono finalizzati a migliorare la qualità architettonica in relazione ai caratteri urbanistici, storici, paesaggistici, ambientali del contesto territoriale



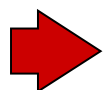
Garantiscono un livello di prestazione energetica particolarmente qualificante, in relazione alla tipologia di intervento, tramite l'utilizzo di particolari tecniche costruttive, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili

Esclusioni riferite a tutti gli interventi

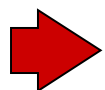
Non possono essere realizzati in edifici che risultino:



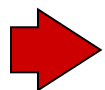
eseguiti in assenza o in difformità del titolo abilitativo



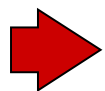
collocati all'interno di centri storici (zone omogenee A o assimilabili)



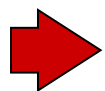
definiti di valore storico, culturale o architettonico dalla pianificazione urbanistica comunale



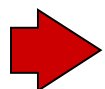
vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio



collocati in area di inedificabilità assoluta



collocati nei territori dei parchi e delle riserve nazionali e regionali



collocati in aree soggette a piano attuativo dalla pianificazione urbanistica comunale

Condizioni riferite a tutti gli interventi

Le unità immobiliari da ampliare o gli edifici da demolire e ricostruire devono risultare, alla data del 31 marzo 2009, regolarmente accatastati oppure, alla stessa data, devono risultare presentate alle agenzie del territorio idonee dichiarazioni per l'accatastamento o per la variazione catastale.

Le superfici precedentemente condonate o oggetto di sanzioni pecuniarie ai sensi della L.R.1/2005 sono detratte dagli ampliamenti realizzabili

Interventi straordinari di ampliamento fino al 20%

Condizioni specifiche dell'ampliamento:

Non può comportare modifiche delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari interessate, né aumento delle unità immobiliari

Può avvenire esclusivamente in edifici abitativi per i quali la pianificazione comunale consenta la **ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici ulteriori rispetto ai volumi tecnici, oppure le addizioni volumetriche, la sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica**

Deve rispettare le distanze minime e le altezze massime dei fabbricati fissati dalla pianificazione comunale o dal DM1444/68

L'edificio, se all'esterno dei centri abitati, deve essere dotato di approvvigionamento idropotabile e di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue

L'edificio deve essere collocato all'esterno degli ambiti a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata e a pericolosità idraulica molto elevata, fatte salve le sopraelevazioni in aree a pericolosità idraulica molto elevata

Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione fino al 35%

Condizioni specifiche dell'intervento:

Non può comportare modifiche delle destinazioni d'uso

Il numero delle unità immobiliari abitative può essere aumentato con unità non inferiori a 50mq

E' consentito l'intervento in edifici esclusivamente abitativi, oppure in edifici abitativi in cui sono presenti limitate porzioni con destinazioni d'uso diverse nel limite del 15% della SUL, che non possono essere ampliate.

L'intervento può interessare esclusivamente edifici abitativi per i quali la pianificazione comunale consente la sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica

Deve rispettare le distanze minime e le altezze massime dei fabbricati fissati dalla pianificazione comunale o dal DM1444/68

L'edificio deve essere collocato nel centro abitato

L'edificio deve essere collocato all'esterno di ambiti a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevate e molto elevata

Se l'edificio ricade in ambito a pericolosità idraulica elevata sono presentate le verifiche di sicurezza per le persone prevedendo interventi di autosicurezza dal rischio di inondazione, ove necessari.

PER INTERVENTI STRAORDINARI DI AMPLIAMENTO FINO AL 20%

Deve essere rispettato l'indice di prestazione energetica, con riferimento alla **climatizzazione invernale** dell'ampliamento, inferiore di almeno il 20% rispetto al valore limite (D.Lgs.192/2005)



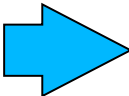
PER INTERVENTI STRAORDINARI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FINO AL 35%:

Con riferimento alla **climatizzazione invernale** deve essere rispettato un indice inferiore almeno del 50% rispetto al valore limite (D.Lgs.192/2005)

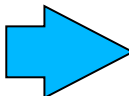
Con riferimento al **raffrescamento estivo** la prestazione energetica deve essere inferiore a 30 kW/h per mq annuo

Tali requisiti sono certificati dal direttore lavori o da altro professionista abilitato, con la comunicazione di fine lavori, e sono necessari per l'abitabilità

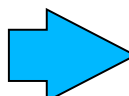
Titoli abilitativi degli interventi edilizi straordinari



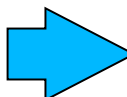
Gli interventi straordinari di ampliamento e di demolizione e ricostruzione sono soggetti a **denuncia di inizio attività** disciplinata dalla L.R.1/2005



La denuncia di inizio attività deve rispettare le procedure dell'art.84 della L.R.1/2005 e le disposizioni generali dell'art.82 della stessa legge

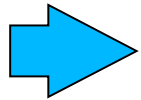


La denuncia di inizio attività può essere presentata non oltre il **31 dicembre 2010**

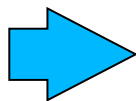


Devono comunque essere rispettate tutte le norme vigenti che non risultano palesemente in contrasto con le disposizioni della legge in esame

Il numero degli alloggi e la destinazione d'uso abitativa risultanti dalla denuncia di inizio attività dell'ampliamento o della demolizione/ricostruzione non possono essere modificati per almeno 5 anni dalla comunicazione di fine lavori

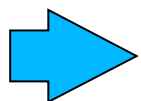


Nel caso di modifiche della destinazione d'uso o del numero degli alloggi nei 5 anni, si applicano le disposizioni dell'art.132 della L.R.1/2005 relative a "opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali"

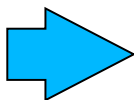


Nel caso di violazione delle disposizioni sugli interventi straordinari si applicano le sanzioni della L.R.12005 previste per gli interventi soggetti a permesso di costruire

Monitoraggio e sistema informativo



Il Patto Regione, ANCI, UNCEM, UPI del 22 Aprile 2009 prevede il monitoraggio dell'attuazione della legge con cadenza trimestrale ed una costante collaborazione per incrementare i livelli di efficienza e semplificazione dei processi di programmazione e gestione del governo del territorio



Con la legge in esame viene istituito il sistema informativo regionale sull'efficienza e sulla certificazione energetica degli edifici e dei relativi impianti