

**COMUNE di FABRIANO****LEGGE REGIONALE N°22/2009 “PIANO CASA”**

TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTO	AMBITO APPLICAZIONE TERMINI	TIPOLOGIA			
		RESIDENZIALE		NON RESIDENZIALE	
<p>I titoli abilitativi edilizi richiesti sono quelli previsti dal D.P.R. N°380/01 e non sono previste specifiche semplificazioni; necessitano invece ulteriori asseverazione in merito al rispetto di quanto richiesto dalla legge per gli aspetti energetici, sismici.</p> <p>Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari gli interventi sono consentiti nel rispetto delle norme che disciplinano, a seconda delle situazioni giuridiche coinvolte, la comproprietà o il condominio negli edifici.</p>	<p>Gli interventi riguardano gli edifici ultimati alla data del 31/12/2008.</p> <p>D.I.A o Permesso a costruire da presentare entro e non oltre 18 mesi a partire dal 45° giorno di entrata in vigore della Legge</p> <p>Dal 01/12/2009 al 31/05/2011</p>	<p>AMPLIAMENTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. E' consentito l'ampliamento degli edifici residenziali anche in zona Agricola nei limiti del 20% della volumetria esistente con un massimo di 200 mc. 2. Qualora gli edifici residenziali abbiano una superficie inferiore ad 80 mq. di superficie netta, l'ampliamento è consentito fino al raggiungimento di mq. 95 di superficie calpestabile (comma 3 art.16 della L.n°457/78). 3. Previa approvazione di piano di recupero per gli edifici ubicati in zona agricola è consentito accorpate all'edificio principale la volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie lorda massima di mq.70; è possibile anche il mutamento di destinazione d'uso. 4. L'accorpamento deve essere considerato aggiuntivo rispetto all'ampliamento del 20%. 	<p>DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE</p> <p>E' consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali, con eventuale ampliamento del 35% della volumetria esistente da demolire. In ogni caso gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione d'uso in atto.</p>	<p>AMPLIAMENTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. E' consentito l'ampliamento degli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale - commerciale ed agricola, nei limiti del 20% della superficie utile lorda con un massimo di 400mq. 2. L'ampliamento che comporta anche il mutamento dell'altezza in deroga alle normative vigenti, è consentito nei limiti del 20% della Superficie Utile Lorda con un massimo di mq.100. 3. Per gli edifici non residenziali ubicati in zona omogenea con destinazione diversa, purchè conformi alla destinazione della zona in cui sono situati, l'ampliamento è consentito nella misura prevista degli edifici residenziali. 4. Gli ampliamenti sono consentiti purchè prevedano il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente al PRG vigente e garantisca il rispetto degli standard. 	<p>DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. E' consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici non residenziali con un aumento del 35% della Superficie Utile Lorda da demolire. 2. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee B o C di cui al D.M.1444/68, non più utilizzati per finalità produttive prima del 1° gennaio 2007, a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dal PRG e garantisca il rispetto degli standard urbanistici.



COMUNE di FABRIANO

LEGGE REGIONALE N°22/2009 “PIANO CASA”

DEROGHE	LIMITI CON EMENDAMENTI	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	DIRITTI DI SEGRETERIA	MONETIZZAZIONE	OPERE PUBBLICHE	DEFINIZIONI
<p>1. Oltre alle deroghe previste dalla L.R. 22/2009 sono consentite quelle per l'indice fondiario IF e l'indice di Copertura IK nei limiti di superficie e volume previsti agli artt. 1 e 2 della medesima legge.</p> <p>2. Per gli interventi previsti dal 1° e 2° comma dell'art.1 della L.R. n°22/09 da realizzare in Zona Agricola è derogata la distanza dal confine nel rispetto di quelle previste dal Codice Civile.</p> <p>3. E' consentita altresì la deroga della distanza dai confini (DC) in tutti quei casi in cui gli interventi edilizi localizzati nelle zone omogenee B, C D ed F sono confinati con la zona agricola nel rispetto comunque delle distanze minime previste dal Codice Civile.</p> <p>4. E' consentita la deroga della distanza dalla strada (DS) nei centri abitati salvo che ciò non comporti un avanzamento del fabbricato.</p>	<p>Gli interventi non possono essere realizzati :</p> <p>a) nelle zone A (Centri storici) di cui al D.M.1444/68.</p> <p>b) nelle aree di tutela integrale del PRG (adeguato al PPAR) elencate nell'articolo 4 bis delle NTA fatte salve le esenzioni in esso previste</p> <p>c) negli immobili aventi valore artistico, storico-culturale di cui al D.Lgs 42704 e quelli elencati nell'allegato 1 e 2 delle NTA</p> <p>d) nelle aree, che il Piano stralcio di bacino per Assetto Idrogeologico (PAI) ricomprende come inondabili individuate come R2, R3 e R4 e come versanti di dissesto individuate come AVDP2 AVDP3 e AVDP4</p> <p>e) nelle aree dichiarate inedificabili per legge , per sentenza, per provvedimento amministrativo, per contratto o per atto d'obbligo unilaterale</p> <p>f) per gli edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico e per gli edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervento il condono</p> <p>g) nelle aree del Parco della Gola della Rossa, individuate ai sensi delle lettere a) b) e c) comma 2 dell'art. 12 della Legge 394/1991</p> <p>h) nelle fasce di rispetto assoluto di mt. lineari 10 di raggio di cui alla Legge 152/2006</p> <p>i) per gli edifici ed impianti esistenti delle strutture ricettive ricadenti nell'ambito di applicazione della L.R. 9/2006</p> <p>j) per tutti gli altri casi previsti nella L.R. 22/2009 non indicati nelle precedenti lettere</p> <p>k) nelle zone “B” di cui al D.M.2/04/1968 N°1444 dove l'edificato nel singolo lotto è > 3 mc/mq</p>	<p>a) Per gli interventi di ampliamento il contributo di costruzione è commisurato al solo ampliamento ridotto del 20%.</p> <p>b) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione il contributo di costruzione è determinato in ragione dell'80% della parte eseguita in ampliamento e del 20% per la parte ricostruita.</p> <p>c) Il contributo di costruzione non è dovuto qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione comportino l'accessibilità totale delle unità immobiliari ai fini del superamento delle barriere architettoniche.</p>	<p>Per l'applicazione della quota relativa ai diritti di segreteria, visto l'art.5 della L.R. n°22/09, si stabilisce l'incremento pari al 100 per cento dei valori attuali.</p>	<p>Per tutti gli interventi di cui agli articoli 1 e 2 della L.R. n°22/09 è necessario rispettare gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Sia per gli insediamenti residenziali sia per gli insediamenti non residenziali, gli eventuali standard che non possano essere garantiti, debbono essere monetizzati. Il Comune quindi deve valutare l'effettiva fruibilità e funzionalità delle aree, che il richiedente deve cedere. In caso contrario il Comune potrà chiedere la monetizzazione. A tal fine il Comune utilizza i seguenti criteri di valutazione:</p> <p>a) se le aree da cedere siano adeguate rispetto al tipo di standard da realizzare;</p> <p>b) la conformazione delle aree ovvero l'irregolarità del loro perimetro o la loro frammentazione;</p> <p>c) l'interclusione in aree private o la non agevole accessibilità delle stesse oppure la distanza dalle altre aree destinate a standard;</p> <p>d) se la presenza di servitù, impianti, elettrodotti ecc. o le caratteristiche geologiche o idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzazione;</p> <p>e) se la completa cessione delle aree a standard dovute, renda impossibile la realizzazione degli interventi edilizi previsti dalla Legge o il loro ordinato inserimento nel contesto circostante.</p> <p>- L'importo da corrispondere al Comune a titolo di monetizzazione è una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbe dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione.</p> <p>- Le somme introitate a titolo di monetizzazione, debbono essere iscritte in uno specifico capitolo di bilancio vincolato alla realizzazione degli standard urbanistici da parte del comune.</p> <p>I valori della monetizzazione sono quelli Quelli previsti per la monetizzazione delle lottizzazioni convenzionate.</p>	<p>Interventi sulle opere pubbliche e sul patrimonio immobiliare degli Enti locali e dell'Erap.</p> <p>1) Gli ampliamenti di cui agli artt.1 e 2 della L.R.n°22/09 sono consentiti anche per edifici pubblici e di pubblica utilità compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art.58 del D. L. n°112/08.</p> <p>2) Gli interventi di cui sopra devono in ogni caso prevedere il miglioramento dell'efficienza energetica nonché il miglioramento o l'adeguamento della sicurezza antisismica.</p> <p>3) Il piano delle alienazioni e valorizzazione può prevedere il mutamento di destinazione d'uso degli edifici pubblici.</p> <p>4) Sono consentite previo accordo di programma tra gli ERAP ed il Comune interventi di demolizione anche integrale e ricostruzione di immobili di edifici residenziali con eventuale ampliamento nel limite del 50% della volumetria esistente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ La definizione dell'edificio è quella prevista dall'art 13 lettera b) b) del Regolamento Edilizio Tipo regionale. ○ Per oneri di urbanizzazione si intende l'effettivo costo della realizzazione delle medesime opere di urbanizzazione. ○ Per edifici ultimati si intendono quelli così definiti dall'articolo 31 comma 2 della Legge 28/02/1985 n° 47