



COMUNE di FABRIANO
LEGGE REGIONALE N°22/2009 E S.M.I.
“PIANO CASA”

TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTO	AMBITO APPLICAZIONE TERMINI	TIPOLOGIA			
		RESIDENZIALE		NON RESIDENZIALE	
		AMPLIAMENTO	DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE	AMPLIAMENTO	DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE
I titoli abilitativi edilizi richiesti sono quelli previsti dal D.P.R. N°380/01 (Permesso di costruire e Segnalazione Certificata Inizio Attività) e quelli previsti dalla Legge n°457/78 (Piani Particolareggiati di Recupero). Non sono previste specifiche semplificazioni; necessitano invece ulteriori asseverazione in merito al rispetto di quanto richiesto dalla legge per gli aspetti energetici, sismici. 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 proprietà o il condominio negli edifici.	Gli interventi riguardano gli edifici ultimati ed in corso di ristrutturazione alla data del 31/12/2008. Le richieste dei titoli abilitativi edilizi devono essere presentate entro e non oltre il 31/12/2016 .	<p>1. E' consentito l'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% della volumetria esistente senza limiti, l'ampliamento comunque può comportare un aumento superiore ad una unità immobiliare rispetto a quelle esistenti (per esempio se l'edificio è composto da due unità immobiliari con l'ampliamento può diventare al massimo composto da tre unità immobiliari ecc.ecc...). Nelle zone agricole l'ampliamento del 20% della volumetria esistente è ammesso con un massimo di mc.200. Nelle zone territoriali di tipo "C" delle frazioni (di cui al D.M. 02/04/1968 N°1444) l'ampliamento del 20% è limitato al massimo a mc.300 (come stabilito dalla delibera di C.C. N°35 DEL 10/02/2011).</p> <p>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).</p> <p>3. Previa approvazione di piano di recupero per gli edifici ubicati in zona agricola è consentito accorpate all'edificio principale la volumetria di più accessori di pertinenza per una superficie lorda massima di mq.100. Nei casi di accorpamento di un solo accessorio per una Superficie Lorda Massima di mq. 100. Non è necessario la presentazione di un Piano di Recupero per l'accorpamento di un solo accessorio per una Superficie Lorda Massima di mq. 70. In entrambi i casi è possibile anche il mutamento di destinazione d'uso compatibile quelle della Zona Territoriale Omogenea in cui l'edificio è ubicato.</p> <p>4. L'accorpamento deve essere considerato aggiuntivo rispetto all'ampliamento del 20% della volumetria.</p>	<p>Ai sensi dell'art.2 della L.R. n°22/2009 e s.m.i. è consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali, con esclusione di quelli ubicati in zona agricola e presenti nella cartografia dell'I.G.M. 1892/1895 con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire.</p> <p>Nel caso in specie è stato aggiunto che nella ricostruzione è ammessa la ricomposizione plano-volumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con l'eventuale modifica nell'ambito del lotto originario dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma. Per le sole zone agricole il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di ml.150* misurato dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche storiche.</p> <p>In ogni caso gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione d'uso in atto o la sua modifica conformemente allo strumento urbanistico in vigore in questo Comune e garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968 N°1444.</p> <p>Gli ampliamenti degli edifici Residenziali sono consentiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> nel limite del 30% della volumetria esistente da demolire qualora si ottenga un aumento del 15 % dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.L.vo n°192/05 e dal D.P.R. 2/04/2009 N°59; nel limite del 40% della volumetria esistente da demolire, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche. <p>Le disposizioni di cui sopra secondo il comma 3 dell'art.2 della L.R. n°19/2010 si possono applicare anche agli edifici residenziali costruiti dopo il 1 gennaio 1960 (limitazione di cui alla D.C.C. n°35 del 10/02/2011), ubicati nella zona territoriale omogenea di tipo "A" delle Frazioni che presentino caratteristiche architettoniche, storiche, paesistico - ambientali, non coerenti con il contesto storico ed architettonico in cui si inseriscono.</p> <p style="text-align: center;"><i>*come modificato comma 2 art.20 L.R. N°17 del 20/04/2015</i></p>	<p>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 senza alcun altro limite.</p> <p>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 senza alcun limite.</p> <p>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 del 20% della volumetria esistente.</p> <p>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> <p>5. L'ampliamento dell'art.1 della L.R. n°22/2009 e s.m.i. sia per edifici residenziali che non residenziali può essere realizzato anche in assenza di modifica della sagoma dell'edificio esistente.</p>	<p>Ai sensi dell'art.2 comma 4 è consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione di edifici non residenziali che necessitano di essere rinnovati ed adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica, devono migliorare la sicurezza antisismica in caso di demolizione e ricostruzione parziale, conseguire l'adeguamento sismico in caso di demolizione e ricostruzione totale e migliorare la sostenibilità energetica ambientale, fatta eccezione per quelli non soggetti al rispetto dei limiti imposti dal D.L.vo n°192/05.</p> <p>Al sensi del comma 5 dell'art 2 della L.R. N°19/2010 gli eventuali ampliamenti degli edifici ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale ed agricole di cui al .DM. 02/04/1968 N°1444 è consentito nel rispetto della normativa statale regionale, in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro nei seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda esistente da demolire qualora si ottenga un aumento del 15 % dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.L.vo n°192/05 e dal D.P.R. 2/04/2009 N°59; nel limite del 40% della Superficie Utile Lorda esistente da demolire, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche. Gli ampliamenti previsti dalle Leggi Regionali possono essere realizzati in aggiunta agli incrementi volumetrici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici generali comunali e non ancora utilizzati dagli aventi diritto. <p>Ai sensi del comma 7 dell'art.2 della L.R. n°19/2010, nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, sia degli edifici residenziali che non residenziali, la distanza dai confini o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione dei preesistenti edifici.</p>



COMUNE di FABRIANO
LEGGE REGIONALE N°22/2009 E S.M.I.
“PIANO CASA”

DEROGHE	LIMITI	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 fatto salvo quanto previsto dall'art.1 bis e dal comma 3 dell'art.2 della L.R. n°22/2009 e s.m.i.</p> <p>b) negli immobili aventi valore artistico, storico-culturale di cui al D.Lgs 42/04 e quelli elencati nell'allegato 1 e 2 delle NTA.</p> <p>c) 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 AVDP3 e AVDP4</p> <p>d) nelle aree dichiarate inedificabili per legge , per sentenza, per provvedimento amministrativo, per contratto o per atto d'obbligo unilaterale ad eccezione di quelle di cui all'atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 1 art. 14 della L.R. n°13/90.</p> <p>e) 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>f) 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 ad eccezione di quelli per i quali il Piano del parco prevede interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione. In tal caso l'ampliamento consentito dalla presente Legge non si somma a quello eventualmente previsto dal suddetto Piano.</p> <p>g) nelle fasce di rispetto assoluto di mt. lineari 10 di raggio di cui alla Legge 152/2006</p> <p>h) per gli edifici ed impianti esistenti delle strutture ricettive ricadenti nell'ambito di applicazione della L.R. 9/2006</p> <p>i) per tutti gli altri casi previsti nella L.R. 22/2009 e s.m.i. non indicati nelle precedenti lettere</p> <p>j) nelle zone “B” di cui al D.M.2/04/1968 N°1444 dove l'indice di edificabilità nel singolo lotto è > 3 mc/mq.</p> <p>k) di limitare l'applicazione del comma 3 dell'art.2 della L.R. n°22/2009 e s.m.i. agli edifici costruiti dopo il 1960 (limitazione di cui alla D.C.C. n°35/2011) ubicati nei Centri Storici delle frazioni e dei nuclei minori.</p> <p>l) Di limitare l'applicazione dell'art.1 della L.R. n°22/2009 e s.m.i. nel modo seguente: “L'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% della volumetria esistente per edificio nelle zone territoriali omogenee di tipo “C” delle frazioni non potrà superare comunque la volumetria di mc.300”. (limitazione di cui alla D.C.C. n°35/2011)</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.</p> <p>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 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>	<p>o La definizione dell'edificio è quella prevista dall'art 13 lettera b) b) del Regolamento Edilizio Tipo regionale.</p> <p>o Per oneri di urbanizzazione si intende l'effettivo costo della realizzazione delle medesime opere di urbanizzazione.</p> <p>o Per edifici ultimati si intendono quelli così definiti dall'articolo 31 comma 2 della Legge 28/02/1985 n° 47</p>



COMUNE di FABRIANO
LEGGE REGIONALE N°22/2009 E S.M.I.
“PIANO CASA”

RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Con la Legge Regionale n°19/2010 con l'art.1 bis è stata aggiunta una nuova tipologia di intervento che riguarda il recupero dei sottotetti, in quanto è consentita la realizzazione dell'ampliamento di cui all'art.1 (ampliamento della volumetria esistente nel limite del 20%) purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media non inferiore a 2,40 ml per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a ml. 2,20 per gli spazi accessori di servizio, comunque nell'osservanza delle vigenti prescrizioni igienico - sanitarie e di contenimento di consumo energetico, naturalmente sono applicabili le deroghe per le altezze previste dall'art. 43 della Legge n°457/78.

Nei centri storici (zona territoriale omogenea di tipo “A”) può essere applicato il dispositivo di cui all'art.1 bis L.R. n°19/2010 senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde fatto salvo quanto previsto dalle N.T.A. di PRG vigente art.8 riguardanti il Centro Storico del capoluogo e i Centri Storici delle Frazioni.

Nelle altre zone territoriali omogenee di tipo B – C – D – E – F nel rispetto dei caratteri formali e strutturali dell'edificio è possibile aprire finestre, realizzare abbaini ed installare lucernai al fine di reperire la superficie minima di aero – illuminazione.