

Spett.le Ufficio Tecnico

Volevo delle informazioni riguardante l'acquisizione del nuovo "piano Casa" normativa L.13/2009 Dgr n. 10134/2009, da parte del vs. Comune.

Dovrei preparare un progetto per la realizzazione di una villa unifamiliare, con demolizione e ricostruzione di quella esistente.

Il lotto si trova in zona B4, quindi alla volumetria esistente andranno sommati 200 mc., tenendo in considerazione del "Piano Casa", il 30% di volumetria da sommare andrà calcolata sulla somma tot. quindi esistente + 200 mc.? oppure solo sulla volumetria esistente?

Essendo in questo lotto l'immobile esistente a 30 cm. dal confine di terzi, c'è la possibilità richiamando sempre il Dgr. di spostare il limite di costruzione mantenendo sempre le distanze di 5 m. di D.C. e D.S. in modo da avere il nuovo immobile al centro del lotto? cercando di mantenere sempre la stessa volumetria?

La ringrazio anticipatamente per il tempo dedicato a questi miei interrogativi. Dovrei comunque venire nei vostri uffici per presentare una prima bozza di progetto, per questo le faccio queste domande, almeno arriverò già con delle informazioni acquisite.

Distinti Saluti

La demolizione con ricostruzione di edificio esistente rientra nella fattispecie prevista dall'art. 3, comma 3, della l.r. 13/2009 che consente la possibilità, all'esterno dei nuclei antichi, di sostituzione edilizia di edifici in tutto residenziali con un nuovo edificio di volumetria incrementata fino al 30% della volumetria esistente, a condizione che si dimostri una riduzione certificata del fabbisogno di energia primaria superiore al 30 per cento del rispettivo valore limite, elevabile alle stesse condizioni, sino al 35% nel rispetto dei criteri della DGR 7/08/2009 n. 8/10134.

La sostituzione edilizia consente la demolizione e ricostruzione di un edificio anche con sagoma e dislocazione diversa dall'originario, e si inquadra nell'ambito della "nuova costruzione".

Si specifica che:

- l'attuale destinazione residenziale deve essere dimostrata (pratiche edilizie precedenti, accatastamento);
- il "volume esistente" deve essere calcolato in base alle prescrizioni del PRG vigente (art. 5 n.t.a.);
- il "volume esistente" come sopra calcolato, può quindi essere incrementato del 30% / 35%
- il "volume di progetto" deve essere verificato con le stesse modalità di calcolo (art. 5 n.t.a.);
- l'incremento "una tantum" di 200 mc previsto per la zona B.4 può essere aggiunto al "volume di progetto" e deve essere verificato con le stesse modalità di calcolo (art. 5 n.t.a.).

Tenuto conto che la sostituzione edilizia rientra nel concetto di nuova costruzione, l'edificio da ricostruire dovrà rispettare i seguenti limiti (zona B.4 - riferimento art. 39 n.t.a.):

- superamento dell'indice fondiario If (volume esistente + una tantum 200 mc) per non più del 50%
- ad esempio: volume esistente 1000 mc + una tantum 200 mc =

indice fondiario 1200 mc + 50% (600 mc) =
limite volume totale ricostruibile (compreso l'aumento del 30 / 35%) non superiore a
1800 mc;

- superamento del rapporto di copertura previsto (30% SF) per non più del 50%
ad esempio: Rc 30% + 50% (15%) = limite Rc 45% SF;

- superamento altezza massima di zona: non ammessa (deliberazione C.C. del
12/10/2009)

limite H max 6.50 MT ovvero all'altezza dell'edificio esistente qualora maggiore;

- distanza dai confini DC: 5 metri;

- distanza tra i fabbricati DF: 10 metri;

- distanza dalle strade DS: 5 metri da calcolare rispetto al calibro teorico di cui
all'art. 58 n.t.a.;

- verde alberato VA: minimo 30% della superficie fondiaria;

- spazi verdi (DGR 8/10134-2009) pari al 25% del lotto interessato ovvero
realizzazione "quinte verdi";
quale verifica aggiuntiva (da sommare al VA) in caso di aumento del volume
esistente del 35%;

- posti auto (deliberazione C.C. del 12/10/2009): posti auto nella misura di 1 metro
quadrato ogni 10 metri cubi di volume da sostituire/ampliare/recuperare.

Tale superficie, che non comprende le aree di manovra, deve essere trasformata in
posti auto (con arrotondamento all'unità superiore) – intendendosi per tale uno
spazio avente dimensione minima di metri 5 x 2,50

(ad esempio: mc 1600 = mq 160 per posti auto / (5,00 x 2,50) mq 12,50 = 12,80 p.a.
arrotondato a 13 p.a.).

I posti auto potranno essere reperiti anche in aree esterne al lotto oggetto di
intervento purchè distanti dallo stesso non più di 50 metri (in tale caso sarà richiesto
vincolo di pertinenzialità con l'edificio principale mediante atto pubblico registrato e
trascritto in Conservatoria RR.II.)