

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 14-2009 E  
SS.MM.II. ("PIANO CASA")**

Approvato con DCC n. 5 del 27/03/2018

**Art. 1 - Interventi straordinari di ampliamento (art. 3 L.R.14/09)**

Tutti gli interventi previsti dall'art. 3 della L.R. 30.7.2009 n. 14 in ampliamento degli edifici, dovranno essere eseguiti mirando alla tutela e valorizzazione, per quanto possibile, delle tecniche costruttive tradizionali, riconosciute dal PPTR come elementi caratterizzanti la storia, la tradizione e la cultura del territorio di riferimento, avvalendosi, ove ne ricorrano i presupposti, anche delle deroghe previste dalla L.R. 27.10.2009 n. 26.

In ogni caso, per gli interventi consentiti, devono essere utilizzati, sia per le parti strutturali e sia per le finiture, materiali e tipi architettonici in coerenza con le caratteristiche storico-culturali dei luoghi.

Gli interventi all'interno del centro abitato, dovranno prevedere:

- a) negli ambiti con edificato a filo stradale, deve essere garantito il livellamento verticale degli edifici, anche a mezzo di quinte architettoniche;
- b) che tutte le superfici esterne, se non tinteggiate bianche a latte di calce e se non rivestite, dovranno essere eseguite con soluzioni monocromatiche o policromatiche utilizzando, comunque, coloriture con tonalità pastello facenti parte della tradizione locale o delle singole località, **fornite in fase progettuale**;
- c) che gli eventuali rivestimenti delle superfici esterne potranno essere realizzati solo con l'uso di pietre naturali calcaree o calcarenitiche di tipo squadrato;
- d) che i livellini di coronamento di muri d'attico e le eventuali balaustre degli edifici dovranno essere realizzati mediante l'uso di pietre naturali;
- e) nel caso di ampliamento da realizzare in sopraelevazione all'edificio esistente, dovrà essere previsto l'arretramento del nuovo volume rispetto al filo della facciata rivolta su strada con un minimo di mt. 2,00 comprensivo di sbalzi e/o aggetti a piano.

Gli interventi all'esterno del centro abitato, dovranno prevedere:

- a) la continuazione, ove tecnicamente possibile, della stessa tipologia originaria;
- b) la continuazione delle esistenti finiture esterne in pietra a vista;
- c) fronti senza elementi a sbalzo e/o pensiline;
- d) nel caso di pergolati e/o altre finiture, gli stessi dovranno avere le caratteristiche dell'architettura contadina;
- e) la regolarizzazione ed il ripristino dei muretti a secco ove esistenti, l'arretramento delle recinzioni per consentire il rispetto degli allineamenti esistenti conformi al Codice della Strada ed alla disciplina di PRG.

**Art. 2 - Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione (art. 4 L.R. 14/09)**

Tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dall'art. 4 della L.R. 14/09, dovranno essere eseguiti secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla L.R. 10.6.2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile), attuando, per quanto possibile, le tecniche costruttive tradizionali riconosciute dal PPTR come elementi caratterizzanti la storia, la tradizione e la cultura del territorio di riferimento, avvalendosi, ove ne ricorrano i presupposti, anche delle deroghe previste dalla L.R. 27.10.2009 n. 26.

In ogni caso, per tali interventi devono essere utilizzati, sia per le parti strutturali e sia per le finiture, materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storiche culturali dei luoghi.

Gli interventi nel centro abitato, dovranno prevedere:

- a) il riallineamento dei fronti a quello del filo prevalente dei fabbricati dell'isolato ed il livellamento verticale degli edifici. Qualora non sia individuabile il filo prevalente o il livellamento verticale omogeneo per le caratteristiche dell'ambito interessato, l'Ufficio tecnico darà le indicazioni in merito;
- b) che tutte le superfici esterne, se non tinteggiate bianche a latte di calce e se non rivestite, dovranno essere eseguite con soluzioni monocromatiche o policromatiche utilizzando, comunque, coloriture con tonalità pastello facenti parte della tradizione locale o delle singole località, sulla base di campionature fornite in fase progettuale;
- c) che gli eventuali rivestimenti delle superfici esterne potranno essere realizzati solo con l'uso di pietre naturali calcaree o calcarenitiche di tipo squadrato;
- d) che i livellini di coronamento di muri d'attico e le eventuali balaustre degli edifici dovranno essere realizzati mediante l'uso di pietre naturali, salvo differente concordamento in loco con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli interventi all'esterno del centro abitato, dovranno prevedere:

- a) il mantenimento della tipologia originaria, privilegiando le caratteristiche coperture a volta, avvalendosi, ove ne ricorrano i presupposti, anche delle deroghe previste dalla L.R. 27.10.2009 n. 26;
- b) murature esterne in pietra a vista qualora sia tale la finitura del manufatto demolito;
- c) fronti senza elementi a sbalzo e/o pensiline;
- d) nel caso di pergolati e/o altre finiture, gli stessi dovranno avere le caratteristiche dell'architettura contadina;
- e) la regolarizzazione ed il ripristino dei muretti a secco ove esistenti, l'arretramento delle recinzioni per consentire il rispetto degli allineamenti esistenti conformi al Codice della Strada ed alla disciplina di PRG.

**Art. 3 - Deroga alle altezze ed alle distanze dai confini**  
(art. 6, comma 2, lett. c, L.R. n. 142009)

Gli interventi di ampliamento ai sensi dell'art. 3 e 4 della L.R. 14/09 potranno prevedere, in deroga al vigente PRG, le seguenti altezze massime:

- nelle zone tipizzate B1 e B2, altezza massima di ml. 12.00, con un massimo di 3 piani fuori terra;
- nelle zone tipizzate B5 e B7 (ad esclusione delle zone B7 oggetto di Piano Quadro) altezza massima di ml. 10,50, con un massimo di 3 piani fuori terra;
- nelle zone tipizzate E1, E3 ed E4 un'altezza massima di ml. 7.50, con un massimo di 2 piani fuori terra.

Gli interventi di ampliamento ai sensi dell'art. 3 della L.R. 14/09 potranno essere attuati, per le zone E1, E3 ed E4 in deroga alle distanze dai confini previste dal vigente PRG, anche in aderenza al confine del lotto ogni qualvolta il fabbricato originario sia già posto sul confine, al fine di garantire uno sviluppo urbanistico più ordinato.

**Art. 4 - Applicazione degli art. 3 e 4 nelle zone C5 e B7 oggetto di Piani Quadro**

Per le zone C5 e B7 oggetto di piani quadro, gli interventi di ampliamento ai sensi degli art. 3 e 4 della L.R. 14/09 possono essere autorizzati alle seguenti condizioni:

- gli ampliamenti di cui all'art. 3 della L.R. 14/2009, con la esclusiva finalità di ottenere un incremento delle dotazioni funzionali delle abitazioni (cucine più spaziose, ripostigli, vani tecnici, servizi igienici, ecc. ecc.), possono essere attuati solo sul retro prospetto in modo da non apportare modifiche al prospetto principale e salvaguardare in tal modo la coerenza architettonica del complesso edilizio, nel rispetto dei regolamenti condominiali fatti salvi i diritti dei terzi.
- qualora si intenda beneficiare dei bonus volumetrici previsti dagli art.li 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, al fine di garantire una rivisitazione complessiva del comparto attraverso un

processo coordinato di ammodernamento architettonico, sarà necessario redigere esteso all'intero comparto un nuovo plano-volumetrico ove saranno coerentemente inseriti per ogni immobile i volumi aggiuntivi previsti dagli art.li 3 e 4 e ridefiniti i nuovi prospetti al fine di garantire un coerente assetto architettonico del complesso edilizio; il detto plano-volumetrico dovrà essere sottoscritto da almeno la maggioranza (in termini volumetrici) dei proprietari;

- qualora sia individuabile una maglia urbanistica (porzione del comparto racchiusa tra strade pubbliche e/o di piano e/o spazi pubblici) ben definita, il plano-volumetrico e la richiesta sottoscrizione da parte dei proprietari potrà essere limitato alla detta maglia;

Si escludono in ogni caso per tali Zone del PRG ampliamenti in deroga alle altezze massime previste dai piani attuativi.

#### **Art. 5 - Prescrizioni per i complessi edilizi architettonicamente unitari**

Per i complessi edilizi composti da più di due unità e ad eccezione di quelli composti da 4 unità speculari (due a piano terra e due a piano primo, di cui risulti, per una metà del fabbricato, un unico proprietario sia del piano primo che del piano terra) ed originariamente autorizzati tramite un unico titolo edilizio, l'applicazione degli art. 3 e 4 della LR 14/2009 potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- per gli ampliamenti in sopraelevazione e/o in deroga alle altezze di cui all'art. 3 del presente regolamento, al fine di garantire la coerenza architettonica dell'intervento, si dovrà presentare uno studio di massima esteso all'intero complesso, con individuazione delle volumetrie aggiuntive per ogni unità che compone il complesso, e tale studio dovrà essere sottoscritto da almeno la maggioranza (in termini volumetrici) dei proprietari;

#### **Art. 6 - Controllo e presupposti di agibilità**

La conformità di ogni intervento alle norme del presente regolamento ed alle tecniche costruttive prescritte nel titolo edilizio, deve essere attestata dal direttore dei lavori o da altro professionista abilitato in fase di comunicazione di ultimazione dei lavori.

La mancata attestazione di conformità di cui al comma che precede, impedisce il rilascio o il perfezionamento della segnalazione di agibilità certificata dell'unità immobiliare oggetto di intervento di ampliamento o ricostruzione.

#### **Art. 7 - Norma di rinvio**

Per quanto non previsto nel presente regolamento, si rinvia a quanto contenuto nella legge regionale.