



Integrazione alle linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 2, comma 2 della L.R. 9 marzo 2007, n. 4 (D.G.R. 7 luglio 2009, n. 2063)

Incentivi urbanistici ed edilizi ai sensi dell'art. 3, commi 2 e 3 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14

L'incidenza che le linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile esercitano sugli strumenti urbanistici e sul regolamento edilizio comunale è espressamente evidenziata nella legge regionale n. 4/2007; l'edilizia sostenibile può infatti essere compiutamente realizzata attraverso la condivisione degli stessi principi e criteri da parte degli strumenti che regolano l'assetto del territorio e l'attività insediativa ed edilizia. Nello specifico, l'art. 5 della L.R. n. 4/2007, stabilisce che le linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile costituiscano il riferimento ai fini dello scomputo dei volumi tecnici e delle murature perimetrali degli edifici realizzati per il contenimento del fabbisogno energetico.

La L.R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" nel promuovere la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e la ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e considerati inadeguati rispetto agli attuali standard qualitativi, stabilisce che tali interventi di ricostruzione possano prevedere aumenti fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso situati in zona territoriale propria, solo qualora, per la ricostruzione, vengano utilizzate le tecniche costruttive di cui alla legge regionale n. 4/2007. In coerenza con i contenuti della stessa legge, le nuove disposizioni stabiliscono che la volumetria assentibile in ampliamento sia graduata secondo quanto indicato nelle linee guida in materia di edilizia sostenibile, opportunamente integrate.

Le presenti integrazioni delle linee guida, finalizzate all'applicazione dell'art. 3, commi 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, riguardano pertanto la determinazione, rispettivamente per gli edifici a destinazione residenziale e per quelli destinati ad altri usi, della volumetria e della superficie coperta assentibili in ampliamento, definite in rapporto alla qualità energetica ed ambientale dell'intervento considerato, nonché la revisione del sistema di valutazione degli interventi relativamente agli edifici destinati ad uso non residenziale, in quanto le linee guida già elaborate e in vigore, sono specificamente finalizzate alla valutazione dell'edilizia abitativa.

Sistema di valutazione degli interventi e definizione delle linee guida per gli edifici con diversa destinazione d'uso da quella residenziale

Relativamente agli edifici residenziali, le prestazioni energetico – ambientali degli interventi di cui alla L.R. n. 14/2009 sono valutate mediante il complesso dei 34 criteri (raggruppati in 17 categorie e in 7 aree tematiche) e mediante la struttura di valori (i pesi attribuiti a ciascun criterio, categoria e area), già utilizzati, ai sensi della D.G.R. 2063/2009, per l'assegnazione delle agevolazioni regionali di cui all'art. 4 della L.R. n. 4/2007. Non tutte le schede comprese in tali linee guida, costituenti un sistema completo di valutazione dei diversi aspetti determinanti nell'attestazione della sostenibilità in edilizia, possono, tuttavia, essere utilizzate anche per la valutazione degli edifici con diversa destinazione d'uso. In molti casi, infatti, i parametri di riferimento, sia derivati dalla normativa vigente, sia dalla prassi consolidata, sono molto diversi, mentre, in relazione ad alcuni aspetti, è proprio la prestazione esaminata a possedere caratteristiche specifiche.

In considerazione di tale situazione, si è ritenuto di procedere alla selezione, nell'ambito dei citati 34 criteri, di quelli direttamente utilizzabili per la valutazione di interventi su edifici destinati ad usi diversi da quello abitativo, nell'obiettivo di conseguire, comunque, un sistema coerente, affidabile e sufficientemente

articolato per consentire una corretta valutazione, utilizzabile nel dimensionamento degli incentivi previsti dall'art. 3 della legge regionale n. 14/2009.

Si sono, pertanto, individuati 19 criteri che rappresentano tutte le 7 aree tematiche delle linee guida vigenti, riorganizzando il sistema di attribuzione del punteggio, come illustrato nel quadro riepilogativo che segue.

	Punt.	Peso %	Punt. Pesato	Punt.	Peso %	Punt. Pesato	Punt.	Peso %	Punt. Pesato
1 Qualità ambientale esterna								3	
1.1 Condizioni del sito					100				
1.1.3 Inquinamento delle acque		100							
2. Consumo di risorse								45	
2.1 Energia primaria non rinnovabile richiesta durante il ciclo di vita					20				
2.1.1 Energia inglobata nei materiali da costruzione		100							
2.2 Energia da fonti rinnovabili					45				
2.2.1 Energia termica per ACS		40							
2.2.2 Energia elettrica		60							
2.3 Materiali eco-compatibili					30				
2.3.1 Materiali da fonti rinnovabili		35							
2.3.2 Materiali riciclati/recuperati		30							
2.3.3 Materiali riciclabili e smontabili		35							
2.4 Acqua potabile					5				
2.4.1 Acqua potabile per irrigazione		100							
3. Carichi ambientali								25	
3.2 Acque reflue					55				
3.2.2 Acque meteoriche captate e stoccate		60							
3.2.3 Permeabilità del suolo		40							
3.3 Impatto sull'ambiente circostante					45				
3.3.1 Effetto isola di calore: coperture		50							
3.3.2 Effetto isola di calore: aree esterne pavimentate		50							
4. Qualità ambiente interno								15	
4.1 Ventilazione					100				
4.1.2 Controllo degli agenti inquinanti: Radon		45							
4.1.3 Controllo degli agenti inquinanti: VOC		55							
5. Qualità del servizio								4	
5.1 Controllabilità degli impianti					100				
5.1.1 BACS e TBM		100							
6. Qualità della gestione								6	
6.1 Mantenimento delle prestazioni in fase operativa					100				
6.1.1 Disponibilità della documentazione tecnica degli edifici		40							
6.1.2 Sviluppo ed implementazione di un piano di manutenzione		40							
6.1.3 Mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio		20							
7. Trasporti								2	
7.1 Accessibilità ai servizi					100				
7.1.1 Accessibilità al trasporto pubblico		100							

Come per il sistema di valutazione degli edifici residenziali, anche per quelli a diversa destinazione d'uso è previsto l'utilizzo di un software di calcolo che consente di ottenere gli indicatori prestazionali del progetto esaminato (riferiti ad ogni criterio considerato nelle linee guida) mediante metodi di calcolo automatizzati, sviluppati a partire da dati reperibili all'interno della documentazione tecnica del progetto o già richiesti dalle vigenti norme.

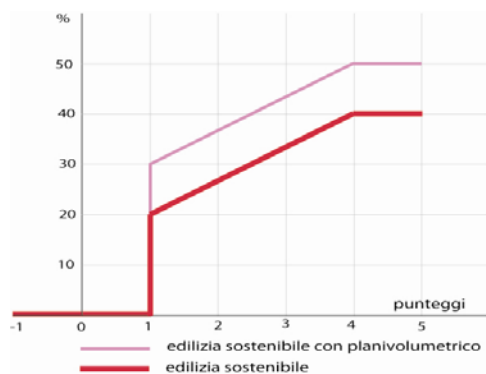
Graduazione degli ampliamenti consentiti

La determinazione dell'entità di aumento volumetrico e della superficie coperta prevista dalla L.R. n. 14/2009 si avvale del sistema di valutazione costituito dalle linee guida redatte ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 4/2007 e precedentemente illustrato. Tale sistema, sia per gli edifici a destinazione residenziale, sia per quelli a destinazione d'uso diversa, prevede l'attribuzione di un punteggio massimo di 5 punti, ottenibile mediante opportuna "pesatura" dei punteggi, compresi tra -1 e 5, conseguiti per ciascun criterio illustrato nelle schede di valutazione. Nella scala prestazionale utilizzata, il punteggio 0 rappresenta la prestazione minima accettabile definita dalla normativa vigente, o, nel caso non vi siano regolamenti di riferimento, rappresentata dalla pratica corrente, -1 rappresenta una prestazione inferiore allo standard e alla pratica corrente, mentre i punteggi positivi rappresentano progressivi miglioramenti nelle prestazioni fino al punteggio 5 riferibile ad una prestazione considerevolmente avanzata rispetto alla pratica corrente.

Con riferimento alla descritta scala di valori, in coerenza con quanto già stabilito nelle linee guida finalizzate all'attribuzione delle citate agevolazioni regionali in materia, viene individuata in un punteggio pari a +1, complessivamente totalizzato, la soglia minima per poter considerare gli interventi proposti coerenti e meritevoli di essere promossi e incentivati e, pertanto, suscettibili di accedere alla possibilità di realizzare un ampliamento volumetrico o della superficie coperta nella ricostruzione dell'edificio demolito prevista dalla L.R. 8 luglio 2009, n. 14/2009.

La quantificazione di tali aumenti sarà graduata, come previsto dalla stessa legge regionale n. 14/2009, in funzione della qualità energetica ed ambientale dell'intervento, espressa dal punteggio conseguito; il calcolo sarà effettuato attraverso interpolazione lineare, considerando percentuali approssimate a numeri interi e partendo da un valore pari allo 20% dell'ampliamento consentito nel caso in cui il punteggio complessivo corrisponda a 1 fino ad un massimo del 40% di ampliamento (sia relativo al volume che alla superficie coperta) nel caso di punteggio uguale o superiore a 4.

Nei casi di ricomposizione planivolumetrica di cui al comma 3 dell'art.3 della LR 14/09, la percentuale di ampliamento di ciascun singolo edificio posto all'interno dell'ambito del PUA, può essere incrementata di un ulteriore 10% del volume iniziale solo a seguito dell'approvazione, ai sensi dell'art. 9, co.5, della LR 14/09, di specifica disciplina da parte del singolo comune.



Schema grafico delle modalità di calcolo della percentuale di ampliamento possibile in funzione dell'interpolazione dei punteggi conseguiti in applicazione dei criteri illustrati nelle schede di valutazione della LR 4/07.

Per $-1 \leq n^{\circ} < 1$ l'ampliamento consentito è pari a 0%;
per $1 \leq n^{\circ} \leq 4$ l'ampliamento è calcolato per interpolazione lineare utilizzando la seguente equazione $y = 20/3x + 40/3$
per $n^{\circ} > 4$ l'ampliamento consentito è pari a 40%

Nel caso di immobile ricostruito con le modalità dell'edilizia sostenibile e ricompreso in un piano attuativo che comporti la modifica dell'area di sedime e delle sagome degli edifici, il Comune può consentire un ulteriore aumento volumetrico del 10% del volume iniziale (per volume iniziale si intende quello esistente alla data del 31.12.1988).