

# **PRIME LINEE GUIDA IN MATERIA EDILIZIA, URBANISTICA E PIANO CASA REGIONALE**

## SECONDA PARTE – PIANO CASA REGIONALE

### PREMESSA

L'articolo 57 della L.R. 19 /2009, rubricato "norme comuni", individua misure straordinarie **finalizzate al rilancio dell'attività economica** mediante la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente all'entrata in vigore della legge, da attuarsi attraverso interventi edilizi realizzabili anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superficie nonché ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici.

### INAPPLICABILITA' DEL PIANO "CASA REGIONALE"

Gli interventi ammessi dal c.d. "piano casa regionale" che trovano riferimenti nel Capo VII della L.R. 19/2009, **non possono trovare applicazione** nei seguenti casi espressamente indicati dall' art. 57, secondo comma:

- 1) in deroga alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e in materia ambientale, alle distanze minime previste dal codice civile ovvero in deroga alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza di cantieri ed impianti, norme igienico-sanitarie, in materia di barriere architettoniche ,di accatastamento e di intavolazione);
- 2) in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco contenute negli strumenti urbanistici vigenti;
- 3) per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi ai sensi di legge anteriormente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per gli intervenenti previsti dall'articolo stesso;
- 4) per aree o edifici soggetti a vincoli espropriativi o a vincolo di inedificabilità assoluta;
- 5) se i lavori non sono iniziati entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della legge;

I vincoli di **inedificabilità assoluta** sono vincoli imposti da leggi statali o regionali su determinate aree e che comportano la loro inedificabilità assoluta; inoltre, detti vincoli sono sovraordinati allo strumento urbanistico comunale e sono inderogabili.

Tali vincoli comprendono :

#### a) **vincoli imposti da leggi statali e regionali a tutela di interessi :**

- storici;
- artistici ed architettonici;
- ambientali ed idrogeologici, tra i quali rientrano "zone omogenee "F"", le aree tutelate ai sensi della L.R. 42/1996;

#### b) **vincoli imposti da leggi statali a difesa :**

- delle coste marine, lacuali, fluviali;

c) **vincoli imposti a tutela:**

- di interessi di difesa militare;
- della sicurezza pubblica;

d) altri vincoli che comportino l'inedificabilità delle aree tra i quali :

- vincolo cimiteriale limitatamente all'edificazione su aree libere;
- vincolo inerente le fasce di rispetto stradale;
- vincolo di rispetto delle acque pubbliche;
- vincolo di rispetto degli elettrodotti.

**Non rientrano tra i vincoli di inedificabilità assoluta** quelli che sono derogabili con l'ottenimento del parere delle Amministrazioni alle quali compete la loro tutela. Sono tali in particolare i seguenti vincoli : cimiteriale, nei limiti di legge, ferroviario, aeroportuale, idrogeologico, stradale qualora l'intervento non incida sullo spazio compreso tra l'edificio e la strada.

## APPLICABILITÀ DEL "PIANO CASA" NELL'AMBITO DI ZONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Nell'ambito dello **strumento urbanistico generale comunale** (PRGC), l'attuazione del c.d. "piano Casa" **non è ammessa solamente** nei casi in cui le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento **urbanistico espressamente vietino interventi di ampliamento oppure non lo prevedano tra** gli interventi ammissibili, e il divieto e/o mancata previsione sia **esclusivamente riconducibile ad esigenze tipologico/architettoniche**.

Nell'ambito dello **strumento urbanistico comunale**, l'applicazione del c.d. "piano casa" è **ammessa** anche nelle zone di piano all'interno delle quali la realizzazione di interventi aventi rilevanza urbanistica sia subordinata all'approvazione di **strumenti preventivi** (PRPC), purché le Norme Tecniche di Attuazione, relative alla specifica zona omogenea, contengano indici e parametri. In questa fattispecie, comunque, l'applicazione della norma non può essere generalizzata, ma è necessario effettuare una valutazione puntuale per ogni singolo caso.

## ALCUNE LINEE GUIDA RIGUARDANTI L'APPLICAZIONE DEL "PIANO CASA"

**Caratteristiche dei Progetti.** I progetti da presentare al Comune **devono fare esplicito riferimento**, nel titolo e nella relazione tecnica che li accompagna, **alle deroghe** delle quali ci si intende avvalere; inoltre, nella relazione tecnica è necessario **esplicitare chiaramente l'obiettivo** – tra quelli indicati all'art. 57 - che l'intervento vuole raggiungere, ossia il miglioramento della qualità energetica e/o miglioramenti igienico-funzionali.

## DISPOSIZIONI COMUNI

**Deroghe.** Gli interventi previsti dall'art. 58 possono usufruire di tutte deroghe alle distanze, alle altezze, alle superfici ed ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici ammesse dall'art. 57, nel rispetto dei limiti indicati dal Codice Civile.

**Sopraelevazione.** Gli interventi di ampliamento attraverso la sopraelevazione sono consentiti dall'art. 58, commi 2 e 3, anche in deroga all'altezza massima prevista dallo strumento urbanistico, **entro il limite di due piani o comunque sei metri**. Pertanto la sopraelevazione trova applicazione nel limite sopracitato riferito all'altezza esistente della costruzione, anche se questa risulti superiore a quella consentita dallo strumento urbanistico vigente.

**Aree per parcheggio.** Le aree per parcheggio derivanti dall'applicazione degli standard urbanistici relative ad ampliamenti di limitate dimensioni volumetriche, solo per i casi in cui non ne derivi un incremento del c.d. carico urbanistico e la cui superficie complessiva sia inferiore a quella minima convenzionale del posto macchina (12.5 mq), potranno essere oggetto di valutazione caso per caso, al fine di prevederne l'eventuale monetizzazione.

## SPECIFICHE SULL'APPLICAZIONE DELL'ART.58 COMMI 1 E 2 DELLA LEGGE L.R. 19/2009

**Ristrutturazione edilizia.** Per la definizione della **ristrutturazione edilizia** corre l'obbligo di avvalersi del parere dato dalla competente Direzione Regionale dd. 10.08.10. Secondo tale parere, la **ristrutturazione edilizia** di cui all'art. 38 della L..R. 19/200, consente l'esecuzione contestuale di ristrutturazioni con ampliamenti anche all'esterno della sagoma e del sedime degli edifici esistenti. L'applicazione delle prescrizioni stabilite per le nuove costruzioni dagli strumenti urbanistici va riferita esclusivamente alle parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale. Occorre pertanto precisare che l'edificio da ristrutturare deve essere "**esistente**", ovvero deve poter essere individuato nei suoi connotati essenziali in quanto dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura, seppur non necessariamente abitato.

**E' quindi ammissibile** l'applicazione congiunta delle disposizioni legislative di cui all'art. 38 e le misure straordinarie di cui al Capo VII della L..R. 19/200. In tale caso negli elaborati progettuali dovranno essere evidenziate le due distinte tipologie di intervento.

**Calcolo della volumetria.** Ai fini del calcolo della volumetria da prendere in considerazione per l'applicazione della percentuale di ampliamento, le metodologie di calcolo a cui fare riferimento sono quelle del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 58, il limite del 35% è riferito alla **parte di edificio effettivamente ristrutturata**, ossia la parte in cui sono state previste **opere sistematiche volte a trasformare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**, e riconducibili a quanto disposto dall'art. 4, comma I, lettera c) della L..R. 19/2009.

Il progetto pertanto dovrà evidenziare con appositi grafici (utilizzando i c.d. gialli e rossi) le demolizioni e le ricostruzioni, e l'insieme delle opere da eseguire dovrà prevedere una riorganizzazione della struttura che **non** sia riconducibile ad un mero risanamento o manutenzione straordinaria.

**Ampliamento. L'articolo 58, al 1° comma,** prevede che l'**ampliamento** possa essere attuato sia in sopraelevazione che attraverso la costruzione di manufatti edilizi interrati o fuori terra.

Tenuto conto delle norme comuni di cui all' art. 57, che consentono di attuare le disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente anche in deroga a distanze ed altezze, l'ampliamento mediante la costruzione di manufatti fuori terra **può essere realizzato in deroga all'altezza massima** prevista nella zona omogenea in cui ricade l'immobile. Gli interventi di ampliamento mediante sopraelevazione sono invece consentiti in deroga all'altezza massima prevista dallo strumento urbanistico, **entro il limite di due piani o comunque sei metri.**

**Ristrutturazione con ampliamento.** Nello strumento urbanistico generale comunale vigente non ci sono disposizioni che **impediscano l'aumento del numero delle unità immobiliari**, (fanno eccezione alcuni edifici che rientrano nel perimetro del Centro Storico per i quali la disciplina puntuale del "restauro" vieta esplicitamente l'aumento delle unità immobiliari. Tali edifici ricadono in un ambito soggetto a piano particolareggiato, dove non è comunque applicabile il c.d. "Piano Casa."). **Pertanto** attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento di cui alla lettera c) del 2 comma dell'art. 58, è consentito l'aumento delle unità immobiliari nell'ambito dell'intero organismo edilizio derivante dall'ampliamento, e non necessariamente le stesse devono essere ubicate nella parte ampliata.

**Piano casa in ampliamento e saturazione della volumetria.** Nell'ambito di un intervento è ammessa la saturazione della cubatura nei limiti consentiti dal P.R.G.C. e contestualmente l'applicazione del piano casa, a condizione che vengano distinte le due tipologie di intervento, in quanto l'aumento volumetrico consentito dal P.R.G.C. deve essere conforme alla normativa vigente mentre l'ampliamento consentito dal piano casa può essere attuato in deroga.