

IL PIANO CASA DELLA REGIONE LIGURIA

(Legge regionale 49/2009)

Il presente documento costituisce uno strumento di lavoro che si pone l'obiettivo di aiutare i tecnici nella applicazione della legge che dovrebbe trovare attuazione principalmente con lo strumento della DIA.

Le indicazioni qui riportate costituiscono i criteri di valutazione dei progetti presentati ed ovviamente non sostituiscono né integrano le disposizioni contenute nella legge regionale e nelle circolari applicative

Quali obiettivi si pone la legge?

Rinnovare il patrimonio edilizio esistente.

Riquilibrare gli edifici migliorandone la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale.

A quali norme consente di derogare?

E' prevista la deroga solo alle norme degli strumenti urbanistici sia generali che attuativi; non è consentita la deroga da norme statali (codice civile, DM 2/4/68 in materia di distanza da pareti finestrate, codice della strada, fascia di rispetto dei cimiteri, fascia di rispetto del depuratore) e da leggi regionali (ad esempio il vincolo alberghiero imposto dalla L.R. 1/2008 e le limitazioni per nuove destinazioni residenziali conseguenti alla LR 38/2007).

Ad esempio non sono derogabili le distanze dalle strade poiché tale parametro discende dal Codice della strada.

Quali interventi edilizi consente di realizzare?

Sono consentite due categorie di interventi, anche in deroga ai piani regolatori:

- a) ampliamento degli edifici esistenti (articoli 3, 4 e 5);
- b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (articoli 6 e 7).

Ognuna delle due categorie ha regole e procedure differenti.

Quali edifici si possono ampliare?

Quelli a totale o prevalente destinazione residenziale, anche plurifamiliari purchè con volumetria inferiore a 1.000 metri cubi.

Se si intende frazionare l'unità immobiliare ampliata, le nuove unità immobiliari non possono avere una superficie inferiore a 60 metri quadri.

Si possono ampliare anche gli edifici destinati ad uso socio assistenziale e socio educativo.

L'edificio deve essere esistente ed ultimato alla data del 30 giugno 2009.

Quali edifici non si possono ampliare?

- a) quelli abusivi, in quanto realizzati senza titolo o in difformità dal titolo (pertanto non si possono "utilizzare" gli ampliamenti del piano casa per ottenere

l'accertamento di conformità di opere abusivamente realizzate prima del 30 giugno 2009 – è sufficiente anche una lieve difformità per impedire l'applicazione della legge);

b) quelli condonati con tipologia di abuso 1 (secondo i chiarimenti forniti dalla circolare regionale il divieto opera anche se solo una parte dell'edificio è interessata da condono in tipologia 1);

c) quelli ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta, quali le aree inondabili, quelle a rischio frana e quelle a rischio sismico 3;

d) quelli in aree demaniali marittime concesse per finalità turistico ricreative;

e) quelli ricadenti nei centri storici;

f) quelli ricadenti in particolari ambiti del Piano Paesistico vigente (SU - strutture urbane qualificate e CE - conservazione);

g) quelli vincolati come beni culturali.

E' stata predisposta una planimetria che individua le suddette aree.

Di quanto posso ampliare un edificio?

Dipende dalla volumetria:

a) se l'edificio ha volumetria non superiore a 200 mc si può realizzare un ampliamento di 60 mc;

b) se la volumetria è compresa tra 200 e 500 mc si può realizzare un ampliamento pari al 20% della volumetria eccedente i 200 mc;

b) se la volumetria è compresa tra 500 e 1.000 mc si può realizzare un ampliamento pari al 10% della volumetria eccedente i 500 mc;

Nonostante l'infelice dizione letterale della norma è da intendersi che gli incrementi sono progressivi;

Posso ulteriormente incrementare la percentuale di ampliamento?

Si, però solamente per gli edifici con volumetria esistente superiore a 200 metri cubi ed alle seguenti condizioni anche cumulabili:

a) del 10% se si prevede l'adeguamento dell'intero edificio (quindi anche per la parte non ampliata) alle norme antisismiche (ciò deve essere dichiarato e descritto da un tecnico abilitato alla progettazione strutturale in zona sismica) ed inoltre si migliora il rendimento energetico dell'edificio o lo si dota di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (anche questo aspetto deve essere dichiarato e descritto)

b) del 5% per il recupero di edifici rurali di particolare pregio utilizzando tecniche tradizionali;

c) del 5% se si realizza la copertura dell'intero edificio con lastre di ardesia se non in contrasto con le coperture circostanti.

Facciamo un esempio

Ho un edificio residenziale di 700 mc che intendo adeguare interamente alle norme antisismiche e dotare di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il "premio volumetrico" è così calcolato:

60 mc per i primi 200 mc + $(300 \cdot 0,3) = \mathbf{90 mc}$ per la volumetria tra 200 e 500 mc + $(200 \cdot 0,2) = \mathbf{40 mc}$ per la restante volumetria; quindi in totale l'ampliamento sarà di 190 mc.

Il volume dell'edificio ampliato sarà quindi di 890 mc da calcolarsi come ingombro geometrico della costruzione in soprassuolo.

Come si calcola la volumetria?

Per il calcolo della volumetria esistente è prevista una definizione speciale, differente da quella usuale indicata nel piano regolatore.

La volumetria è l'ingombro geometrico della costruzione in soprassuolo.

Devono quindi comprendersi nel computo del volume i porticati, le logge ed il tetto.

Le parti interrato non si conteggiano se sono poste al di sotto del profilo del terreno.

Il medesimo criterio (ingombro geometrico della costruzione in soprassuolo) si applica anche per la volumetria di progetto, sia essa un ampliamento oppure un nuovo edificio demolito e ricostruito.

Quale procedura devo seguire?

Occorre presentare una DIA (denuncia di inizio attività) obbligatoria ai sensi della vigente legislazione vigente in materia, quindi con progetto a firma di tecnico abilitato.

Il progetto deve essere completo degli elaborati previsti dall'articolo 11 del regolamento edilizio (attenzione : poiché l'intervento è considerato ristrutturazione edilizia è necessario fare riferimento anche all'articolo 7 del regolamento edilizio, ad esempio per la relazione geologica e la regolarità edilizia dell'edificio esistente)

E' possibile iniziare i lavori 20 giorni dopo la presentazione in Comune, previo il pagamento degli oneri di urbanizzazione (calcolati per la categoria della ristrutturazione edilizia limitati alla parte in ampliamento a meno che non si intervenga sull'intero edificio) e gli usuali adempimenti di comunicazione del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice.

Attenzione : non si deve asseverare la conformità al PRG, ma il rispetto della legge regionale 49/2009.

E' possibile sul medesimo edificio applicare le deroghe del piano casa e quelle della legge sui sottotetti?

In linea di principio si, occorre però valutare caso per caso sia la corretta applicazione delle deroghe e la procedura da seguire. Sono comunque da escludersi computazioni "virtuali" conseguenti alla applicazione della legge dei sottotetti

Da quando posso (e quanto tempo ho per) presentare la DIA?

Posso presentare la DIA quarantacinque giorni dopo la entrata in vigore della legge, quindi dopo il 4 gennaio 2010; ho tempo ventiquattro mesi dopo la entrata in vigore della legge e quindi entro il 19 novembre 2011.

Quali edifici si possono demolire e ricostruire?

Quelli a destinazione residenziale riconosciuti incongrui dal Comune in sede di approvazione del progetto.

Un edificio è riconosciuto incontro se la sua presenza:

- a) comporta rischi per la pubblica o privata incolumità;
- b) effetti di dequalificazione del contesto nel quale è inserito.

Gli elementi da considerare al fine di valutare l'incongruità di un edificio sono : esposizione al rischio idraulico o idrogeologico – localizzazione – funzione – tipologia – dimensione – stato di degrado

E' previsto un incremento fino al 35% del volume esistente.

Quali parametri deve rispettare il progetto del nuovo edificio?

Le distanze dai fabbricati previste dal piano regolatore generale.

Essere dotato di parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq ogni 10 mc di incremento.

Può prevedere anche un diverso sedime, purchè rimanga "in sito" (cioè sul lotto asservito – vedi circolare regionale).

Gli oneri di urbanizzazione devono essere corrisposti secondo la tariffa prevista per le nuove costruzioni

Quale procedura devo seguire?

Occorre richiedere un permesso di costruire, presentando un progetto che deve essere esplicitamente approvato dal Comune.

E' possibile richiedere la ricostruzione dell'edificio demolito su altra area ritenuta idonea : in tal caso la deroga al piano regolatore deve essere esplicitamente concessa mediante la procedura della conferenza dei servizi (intervento anche del Consiglio comunale).

E' prevista anche la possibilità di demolire, ricostruire ed ampliare edifici incongrui a destinazione diversa da quella residenziale; in tale caso devono essere definite le funzioni insediabili e le condizioni (di pubblico interesse) per l'approvazione del progetto.

Anche in quest'ultimo caso occorre seguire la procedura della conferenza dei servizi e quindi con il preventivo assenso del Consiglio Comunale.

Quanto tempo ho per presentare il progetto?

Ventiquattro mesi dalla entrata in vigore della legge, cioè entro il 19 novembre 2011.

Sanremo, 16 febbraio 2010

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO
Ing. Alberto Locatelli