PIANO CASA

Sintesi dall'incontro pubblico tenuto a Solopaca il 13-06-2011 dall'associazione "per Solopaca"

INTERVENTI STRAORDINARI DI AMPLIAMENTO EDIFICI (art. 4)

L'ampliamento è consentito, per uso esclusivamente abitativo, su:

- edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari (a prescindere dalla cubatura);
- edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto (a prescindere dalla cubatura);
- edifici di qualsiasi tipologia (residenziali e non residenziali) con volumetria non superiore a 1500 mc.

L'ampliamento è anche consentito:

- su edifici esistenti ubicati all'intemo della zona di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934 art. 338 comma 7);
- su edifici regolarmente autorizzati (fa fede la data di rilascio della autorizzazione), ma non ancora ultimati alla data di entrata in vigore della legge $1/20\,\mathrm{LL}$

LA MISURA DELL'AMPLIAMENTO

In deroga(5) agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'ampliamento, esclusivamente per uso abitativo, fino al 20% della volumetria esistente. Il 20% va calcolato sull'intero edificio, per cui, se l'edificio è frazionato tra più proprietari, ognuno potrà usufruire del bonus solo per la propria parte ed in percentuale rispetto ad essa.

IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio oggetto dell'intervento di ampliamento

è ammesso esclusivamente:

- per gli edifici rurali in zona non agricola (art. 4 comma 2 lett.b);
- per gli edifici a prevalente destinazione residenziale, in alternativa all'ampliamento, da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale, per una quantità massima del 20% della volumetria esistente (residenziale e non residenziale art. 4 comma 3).

Per gli edifici e loro frazionamento sui quali sia stato realizzato l'ampliamento non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano trascorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO PRIVATO (art. 6)

L'art. 6 contiene una norma programmatica volta a ribadire uno degli obiettivi principali della legge che è quello della riqualificazione urbana, che passa anche attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio privato.

A tal fine, il proprietario dell'immobile può proporre all'amministrazione e concordare con la stessa, interventi di riqualificazione urbana destinati ad edilizia residenziale.

La legge prevede la possibilità per l'Assessorato Regionale di incentivare, anche attraverso un apposito bando rivolto ai Comuni, iniziative di questo tipo.

INTERVENTI EDILIZI IN ZONA AGRICOLA (art. 6 bis) IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

In zona agricola è consentito il mutamento di destinazione d'uso di immobili o loro parti regolarmente autorizzati in due casi:

- per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo (come risulta dallo stato di famiglia). La qualifica di proprietario viene considerata come condizione necessaria per l'intervento, vanno esclusi quindi i coloni, gli usufruttuari, ecc.;
- per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda.

AMPLIAMENTO E DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

In zona agricola sono consentiti, in alternativa al mutamento di destinazione d'uso, interventi di ampliamento (art. 4) e di demolizione e ricostruzione (art. 5) su immobili o loro parti regolarmente autorizzati. Si precisa che possono essere computate a fini volumetrici anche le pertinenze agricole ma, il bonus volumetrico del 20% in caso di ampliamento o del 35% in caso di demolizione e ricostruzione, deve essere direttamente proporzionale alle volumetrie residenziali e pertinenziali esistenti. In ogni caso la legge impone di destinare non meno del 20% della volumetria esistente ad uso agricolo.

NUOVE COSTRUZIONI AD USO PRODUTTIVO

In deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è consentita la realizzazione di nuove costruzioni ad uso produttivo nella misura massima di 0,03 mc/mq di superficie aziendale, al fine di adeguare, incentivare e valorizzare l'attività delle aziende agricole.

RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE (art. 7)

L'art. 7 è finalizzato a riqualificare il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e a favorire la soluzione di problematiche abitative.

INTERVENTI SU EDIFICI NON RESIDENZIALI (art. 4 comma 7) EDIFICI AMMESSI

Edifici non residenziali regolarmente autorizzati, con superlicie non superiore a

500 mq destinati a:

attività produttive; attività commerciali; attvità turistico - ricettive; attività di servizi.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Opere interne finalizzate all'utilizzo di volumi esistenti nell'ambito dell'attività autorizzata, al fine di riqualificare ed adeguare le strutture esistenti, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso, in deroga agli strumenti urbanistic vigenti.

Gli interventi non devono incidere sulla sagoma e sui prospetti dell'edificio, né costituire unità immobiliari successivamente frazionabili.

INTERVENTI STRAORDINARI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (art. 5) EDIFICI

L'intervento è consentito esclusivamente su edifici residenziali.

LA MISURA DELL:INTERVENTO

La demolizione e ricostruzione è consentita con un aumento volumetrico entro il limite del 35% della **volumetria esistente** (definizioni n. 2 e 3) da realizzarsi all'interno dell'area nella quale l'edificio esistente è ubicato (si può trattare anche di particelle diverse, l'importante è che siano contigue). L'area deve essere di proprietà del soggetto richiedente.

E' consentita la variazione del numero delle unità immobiliari inizialmente esistenti, purché le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile non inferiore a 60mq.

RECUPERO EDILIZIO DI EDIFICI DIRUTI O RUDERI (art. 7 comma 8 bis)

In deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito il recupero edilizio con le modalità di cui all'art. 5, di edifici diruti o di ruderi, a coloro che risultino proprietari degli stessi all' 11 gennaio 20 11.

In ogni caso, qualora le amministrazioni comunali ravvisino una indisponibilità di aree da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale, possono comunque individuarle anche in variante agli strumenti urbanistici comunali (art. 7 comma 4).

EDIFICI RESIDENZIALI PUBBLICI (art. 7 comma 3)

Per gli edifici residenziali pubblici è consentito l'aumento fino al 50% della volumetria esistente, per interventi di sostituzione e adeguamento integrale degli edifici esistenti. L'iniziativa, in questo caso non può che venire da enti pubblici, ad es. IACP.

La Regione è vincolata ad inserire nei propri atti di programmazione economica risorse destinate a tali interventi (art.7 comma 3).

IMMOBILI DISMESSI (art. 7 comma 5)

Sugli immobili dismessi sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, a parità di volumetria esistente, e mutamenti di destinazione d'uso.

Tali interventi operano in deroga agli strumenti urbanistici vigenti ed è consentito modificare sia indici (ivi comprese le altezze) sia la destinazione. vanno solo rispettati gli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.

EDIFICI NON SUPERIORI A 10.000 mq (art. 7 comma 6) RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE (art. 7 comma 6 bis)

Su edifici non superiori a 10.000 mq (art. 7 comma 6) è consentito, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi.

SOTTOTETTI (art. 8 comma 2)

E' consentita, per 18 mesi a far data dall' 11 gennaio 2011, la presentazione delle domande per il recupero abitativo dei sottotetti (esistenti alla data di entrata in vigore della legge) di cui alla legge regionale 15/2000.

IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO (art. 11 bis commi 5 e 6)

Se per gli edifici oggetto dell'intervento è stata presentata istanza di condono edilizio, la volumetria aggiuntiva è concessa solo se:

· gli stessi sono suscettibili di sanatoria;

• gli stessi sono stati realizzati in data antecedente alla adozione dei Piani straordinari diretti a rimuovere le situazioni a più elevato rischio idrogeologico o dei Piani stralcio per l'assetto idrogeologico.

Nel caso in cui l'istanza di condono edilizio ancora non sia definita, la legge prevede, al comma 6, una procedura atta a definire la situazione, accelerando il procedimento di rilascio dell'autorizzazione stessa.

Nota

La presente divulgazione sintetica può essere riferita a casi concreti solo con l'assistenza del tecnico di fiducia che ne valuterà l'applicazione.