

Piano casa, i contenuti della legge

03/08/11 -

Norme generali

Il piano casa si applica a tutti gli edifici realizzati legittimamente (anche quelli per i quali il titolo edilizio sia stato rilasciato in sanatoria, compresi il caso della formazione del silenzio assenso) e a quelli non ultimati ma che abbiano ricevuto il titolo abilitativo edilizio.

La normativa, importante novità rispetto alla legge precedente, si applica anche nelle zone agricole e nelle zone più urbanizzate delle aree naturali protette. Sono esclusi gli insediamenti urbani storici come individuati dal Piano territoriale paesistico regionale.

Sono escluse, inoltre, le aree di rischio idrogeologico molto elevato, i casali e i complessi rurali realizzati in epoca anteriore al 1930, gli edifici costruiti nelle aree del demanio marittimo.

Per gli ampliamenti di edifici esistenti è prevista la possibilità di "monetizzare" il mancato rispetto degli standard urbanistici nel caso siano impossibili da realizzare le cosiddette opere di urbanizzazione secondaria necessarie. Tale possibilità viene invece esclusa per i cambi di destinazione d'uso. Le norme relative ad ampliamenti, demolizione e ricostruzione, cambi di destinazione d'uso resteranno in vigore per tre anni dalla data di pubblicazione della legge.

Ampliamento di edifici esistenti

Gli ampliamenti sono permessi in aderenza o adiacenza rispetto al fabbricato esistente, ma non in sopraelevazione. Possono comportare anche un incremento delle unità immobiliari e devono essere realizzati nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente. Devono essere realizzati nel rispetto delle normative sulla bioedilizia, qualora comportino l'uso di fonti di energia rinnovabile non inferiore a un kilowatt, l'incremento di cubatura arriva al 30 per cento. In caso di adeguamento dell'intero edificio alla normativa antisismica, le percentuali di ampliamento variano a seconda della localizzazione degli edifici stessi, con incrementi che possono arrivare al 35 per cento,.

a) residenziali

Rispetto al precedente piano casa, la possibilità di ampliare l'edificio non è più limitata alle sole abitazioni di dimensione inferiore ai mille metri cubi. L'incremento massimo è del 20 per cento, per un massimo di 70 metri quadrati di superficie (la cosiddetta Superficie utile lorda). Non ci sono più le limitazioni previste della legge precedente sulle aree agricole.

b) non residenziali

Lo stesso limite del 20 per cento è previsto per gli edifici non residenziali, per un massimo di 200 metri quadri per ogni edificio. Nel caso di edifici con destinazione ad attività produttive e artigianali il limite è del 25 per cento, per un massimo di 500 metri quadrati. Chi usufruisce dell'ampliamento dovrà mantenere la destinazione d'uso per almeno 10 anni.

Cambi di destinazione d'uso

E' consentito il cambio di destinazione d'uso, con intervento di ristrutturazione, sostituzione, demolizione e ricostruzione, completamento, per gli edifici non residenziali che siano dismessi. E' consentito l'ampliamento del 30 per cento rispetto alla superficie utile esistente. Con tali interventi, che non si potranno realizzare nelle zone omogenee D (industriali) con superficie superiori a dieci ettari e nelle zone omogenee E (zone destinate all'agricoltura), sarà possibile trasformare la destinazione d'uso in residenziale, fino a un massimo di 15 mila metri quadrati. Una quota fra il 30 e il 35 per cento (a seconda della superficie realizzata) dovrà essere destinata alla locazione a canone concordato (il cosiddetto housing sociale).

Sono previsti interventi anche nelle aree edificabili libere con destinazione non residenziale:

potranno essere realizzate abitazioni, fino a una superficie massima di 10mila metri quadrati. Anche in questo caso il 30 per cento dovrà essere destinato all'housing sociale.

Demolizione e ricostruzione

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici:

- a) per edifici a destinazione residenziale per almeno il 50 per cento è previsto l'ampliamento fino al 35 per cento;
- b) per edifici a destinazione prevalentemente non residenziale, ampliamento fino al 35 per cento, comunque non superiore a 350 metri quadrati, a condizione che nella ricostruzione si rispettino le destinazioni d'uso previste negli strumenti urbanistici;
- c) per edifici plurifamiliari a destinazione residenziale superiori a 500 metri quadri in condizioni di degrado, ampliamento fino al 60 per cento, a condizione che venga mantenuto almeno il numero precedente di unità immobiliari in capo ai proprietari.
- d) per gli edifici in zona agricola tale ampliamento non può superare il 20 per cento della cubatura esistente.

Interventi di recupero

In deroga agli strumenti urbanistici sono consentiti interventi di recupero a fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali (come ad esempio garage, locali di servizio) con tetti di volume differenti a seconda della destinazione d'uso degli edifici e della localizzazione degli stessi. Tali interventi sono cumulabili, a differenza degli altri, sono cumulabili con gli ampliamenti, nel caso in cui riguardino tipologie residenziali unifamiliari e plurifamiliari a schiera.

Programmi di riqualificazione urbana

Al fine di riqualificare porzioni di territorio caratterizzate da tessuti edilizi degradati, edifici isolati, ma anche territori di interesse naturalistico, ambientale e culturale, i Comuni adottano programmi integrati, che possono prevedere demolizioni e ricostruzioni con spostamento delle cubature in zone differenti. In questo caso è previsto un premio pari a un massimo del 75 per cento in più delle volumetrie demolite. Nel caso la delocalizzazione interessi zone costiere può essere previsto un premio di cubatura fino al 150 per cento.

Mutuo sociale e misure per l'edilizia residenziale pubblica

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, la principale novità rispetto alla legge precedente è costituita dal "mutuo sociale", ideato per consentire l'acquisto di case, in particolare degli alloggi Ater o degli alloggi di edilizia sovvenzionata costruiti appositamente. Tali mutui copriranno l'intero prezzo dell'immobile, avranno un tasso dell'1 per cento, rate non superiori al 20 per cento del reddito familiare del beneficiario. Il pagamento sarà sospeso in caso di disoccupazione o altro impedimento al pagamento del beneficiario.

Sono, inoltre, previste una serie di misure per permettere la costruzione di nuove case popolari individuando aree senza costi aggiuntivi (densificazioni dei piani di zona, cambi di destinazione d'uso di terreni di proprietà delle Ater).

Altre misure

Sono previste deroghe agli strumenti urbanistici per quanto riguarda la realizzazione di impianti sciistici e attività estrattive. E' prevista una procedura accelerata per quanto riguarda la realizzazione o il completamento di edifici o strutture di pubblico interesse (ospedali, scuole, università, porti, strutture alberghiere). La deroga agli strumenti urbanistici, in questi casi, è autorizzata dal Consiglio regionale, su proposta della Giunta, previa intesa con il ministero dei Beni culturali. Il Consiglio regionale si esprime entro 120 giorni. Nelle aree naturali protette è consentita la realizzazione di impianti e attrezzature sportive finalizzati alla valorizzazione del paesaggio. Per

una serie di strumenti urbanistici attuativi, inoltre, viene introdotta la possibilità di un'approvazione diretta da parte delle giunte comunali, qualora i consigli non li approvino entro 90 giorni. Prevista, poi, una procedura abbreviata per la definizione dei procedimenti di sanatoria edilizia ancora pendenti.

E' istituito, infine, l'osservatorio regionale del territorio, con il compito di monitorare le trasformazioni edilizie in atto e di proporre interventi in merito alla pianificazione.

[mi.ca.]

[lu.s.]

A cura dell'Ufficio stampa del Consiglio Regionale del Lazio
Info: 800 01 22 83