



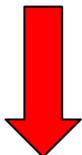
CITTA' DI BRIENZA



L.R. 25/09 "MISURE URGENTI E STRAORDINARIE VOLTE AL RILANCIO DELL'ECONOMIA E ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE" - PIANO CASA -

ANALISI TECNICA ED OPPORTUNITA' CONNESSE

1° FASE



**La Legge Regionale
25/2009**

2° FASE



**La Delibera di Giunta
Municipale 99/09**



La Legge Regionale 25/2009 : PREMESSA

La L.R. 25/09 è una legge che ha l'obiettivo di rilanciare l'economia, di migliorare la qualità abitativa, aumentare la sicurezza del patrimonio edilizio esistente, e favorire il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, ridurre il consumo dei suoli attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente. Per raggiungere tali finalità **la deroga agli strumenti urbanistici comunali** è l'espedito tecnico al quale si fa ricorso.



La Legge Regionale 25/2009 : I PUNTI CARDINE

- LA VALIDITA' TEMPORALE;
- AMBITO DI APPLICAZIONE LIMITATO AGLI EDIFICI RESIDENZIALI;
- IL REQUISITO DELL'ESITENZA O DEL TITOLO ABITATIVO ANCORA NON DECADUTO;
- LE TIPOLOGIE IMMOBILIARI;
- GLI AMPLIAMENTI PURI E SEMPLICI (Art.2);
- GLI INCREMENTI VOLUMETRICI CONNESSI A INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (Art.3);
- GLI INTERVENTI STRAORDINARI DI RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (Art.5);
- IL RISPETTO DELLE DISTANZE COMUNALI E DELLE NORME SISMICHE;
- FABBISOGNO ENERGETICO;
- DIVIETI E LIMITAZIONI;
- IL TITOLO EDILIZIO NECESSARIO.



LA VALIDITA' TEMPORALE

Come quasi tutti i “Piani Casa” delle altre Regioni anche quanto previsto dalla L.R. 25/2009 è una normativa a termine, pertanto ha una **validità di 24 mesi** dalla sua entrata in vigore il giorno 8 Agosto 2009 (all'indomani della pubblicazione sul BUR)

AMBITO DI APPLICAZIONE

Gli interventi di ampliamento previsti dalla legge riguardano **solo gli edifici residenziali**

IL REQUISITO DELL'ESITENZA O DEL TITOLO ABITATIVO ANCORA NON DECADUTO

Gli immobili residenziali oggetto di ampliamento sono:

- Quelli esistenti realizzati in base ad un titolo abitativo;
- Quelli condonati in base alle sanatorie edilizie;
- Edifici residenziali per i quali sia stato rilasciato un titolo abitativo ancora non decaduto.



LE TIPOLOGIE IMMOBILIARI

Le tipologie di edifici residenziali prese in considerazione sono:

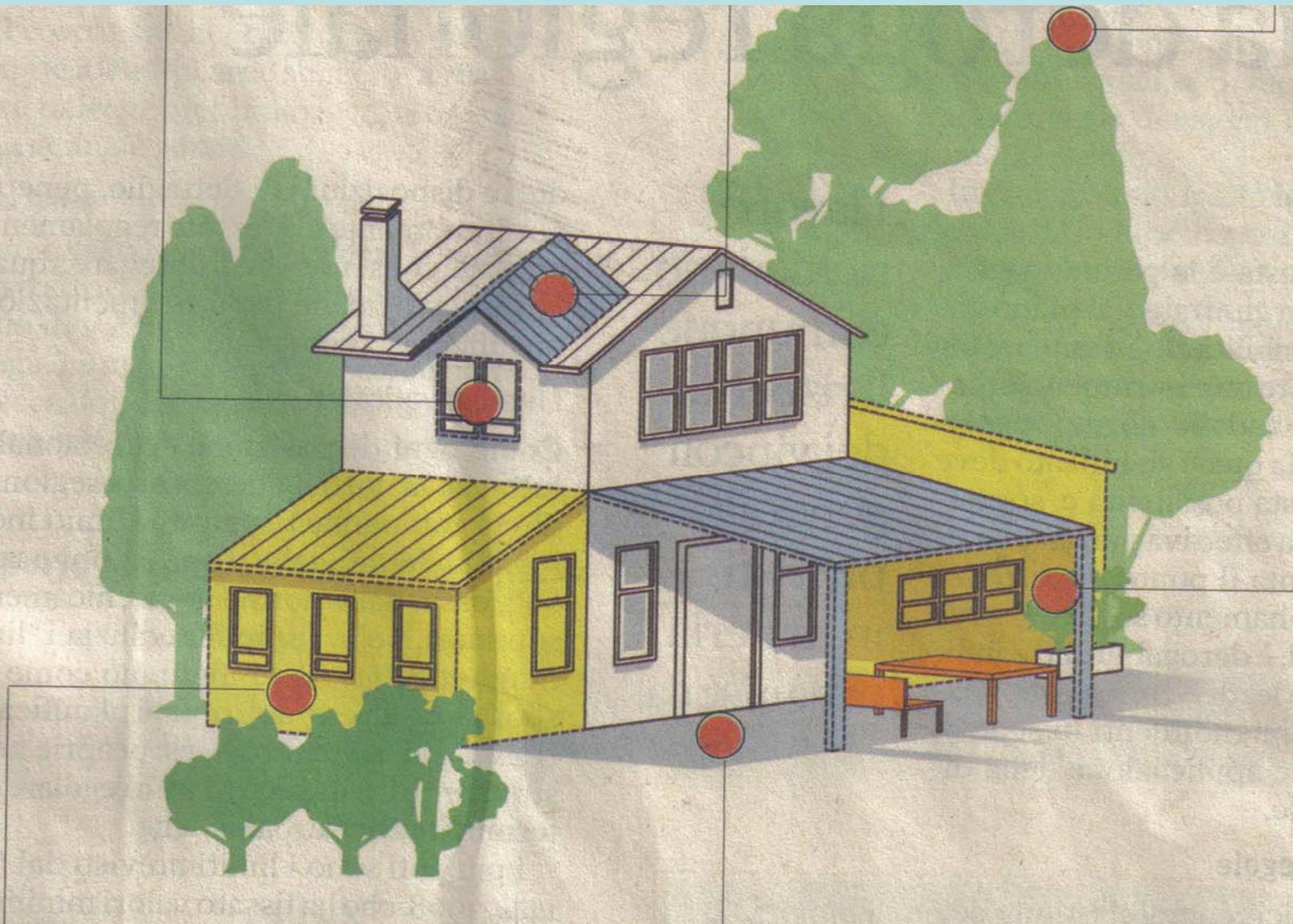
- Edifici **monofamiliari** isolati di superficie complessiva fino a 200 metri quadrati;
- Edifici **bifamiliari** isolati e **plurifamiliari** di superficie complessiva fino a 400 metri quadrati.

GLI AMPLIAMENTI PURI E SEMPLICI

Come contemplato nell'art. 2 della legge è prevista la possibilità di ampliamento fino a un massimo del 20 % della Sup. Complessiva sono assoggetati a tale forma di incentivo i fabbricati residenziali suddetti, è previsto che nel caso di edifici bifamiliari e plurifamiliari **il limite massimo** di ampliamento non può superare i **40 metri quadri di superficie** per ciascuna singola unità immobiliare.

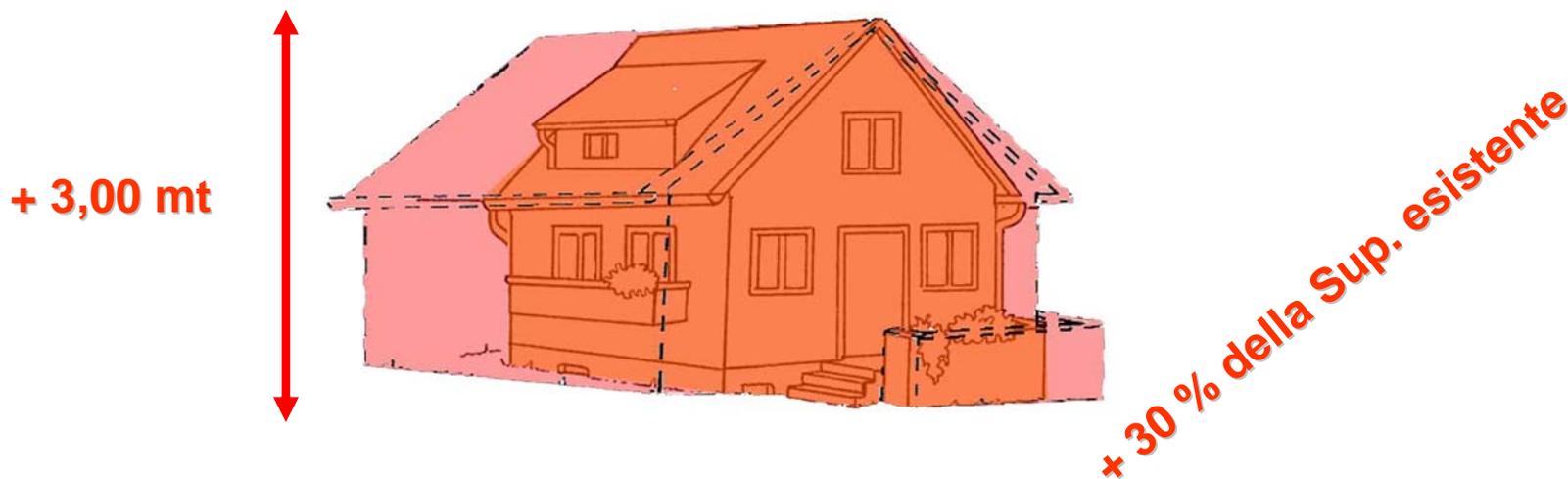


GLI AMPLIAMENTI PURI E SEMPLICI



GLI INCREMENTI VOLUMETRICI CONNESSI A INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

La seconda tipologia di interventi è quella che tende al rinnovamento-sostituzione del patrimonio edilizio esistente realizzato dopo il 1942 che non presenti un adeguato livello di protezione sismica e/o non adeguati livelli di prestazioni energetiche. A tal proposito sono consentiti **interventi di demolizione e ricostruzione** con un **aumento della superficie complessiva esistente fino al massimo del 30%**. In ogni caso è comunque imposto il rispetto delle distanze minime di legge tra fabbricati, mentre sono ammesse le deroghe in altezza, **fino a 3 metri in più** rispetto alle altezze massime consentite dagli strumenti urbanistici locali.



La terza tipologia di interventi è quella che promuove iniziative di riutilizzo e **cambi di destinazione** con o senza opere edilizie del patrimonio edilizio esistente. Non si tratta quindi, della concessione di bonus volumetrici , ma della possibilità di **riutilizzare legittimamente volumi già esistenti** per finalità diverse da quelle inizialmente assentite.

In particolare la legge consente di destinare le superfici coperte e libere dei piani terra di edifici esistenti per le seguenti destinazioni d'uso:

- **Parcheggi da destinare a pertinenza;**
- **Alloggi sociali;**
- **Alloggi per persone handicappate;**
- **Nuove unità immobiliari di superficie complessiva non inferiore ai 45 mq.**

Il cambio d'uso è comunque subordinato all'esistenza degli spazi da destinare a parcheggi rispettivamente pubblici e privati ai sensi del D.M. 1444/68 e della L. 122/89.

IL RISPETTO DELLE DISTANZE COMUNALI E DELLE NORME SISMICHE;

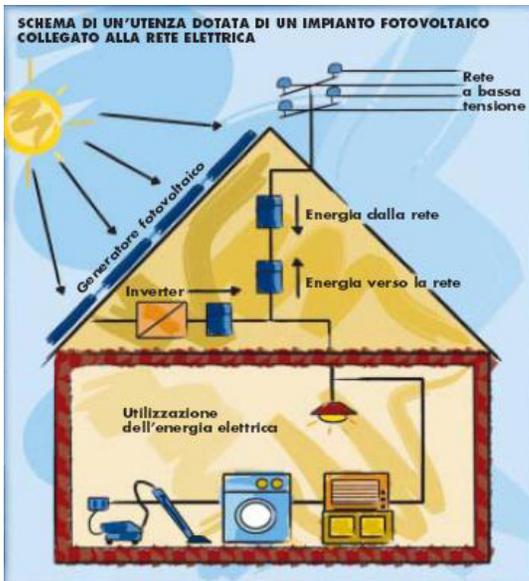
Tutti gli interventi sin qui citati devono rispettare i limiti di distanze indicati dagli strumenti urbanistici, nonché le vigenti norme sulle costruzioni in zone sismiche, ed i relativi vincoli geologici, idrogeologici ed idraulici .



FABBISOGNO ENERGETICO

Grande importanza viene dato al fabbisogno energetico, in quanto per gli **ampliamenti puri e semplici il limite del 20% può essere portato al 25% se si realizzano specifici interventi in materia di risparmio energetico.**

Per gli interventi di **demolizione e ricostruzione il limite del 30% può essere portato al 35% con interventi puntuali in materia di risparmio energetico, incrementato fino al 40% se si utilizzano tecniche costruttive di bioedilizia, impianti fotovoltaici o incremento del verde privato.**



DIVIETI E LIMITAZIONI

Per quanto riguarda gli ampliamenti puri e semplici la L.R. stabilisce che gli stessi devono essere realizzati in continuità e comunque non separatamente dall'edificio esistente.

Inoltre le agevolazioni fin qui elencate **non sono ammesse** sui fabbricati che presentino le seguenti caratteristiche:

- Ricadano all'interno dei centri storici o tessuti di antica formazione, riconducibili alle zone A;
- Ricadano nelle ZTO di tipo B, sature o definite di valore storico, culturale, architettonico, nonché vincolate dal D.Lgs 42/04 (Codice Urbani).

TITOLO EDILIZIO

Tutti gli interventi previsti dalla L.R. sono realizzabili con DIA.



La Delibera di Giunta Municipale del 06/11/09 ha voluto pronunciarsi in merito alla L.R. 25/09 in modo propositivo e non restrittivo.

In modo che realmente quanto previsto nelle L.R. possa essere un'occasione per il rilancio dell'economia urbana, un'occasione per progettare nuovi spazi abitativi aumentando la sicurezza e favorendo il risparmio energetico.



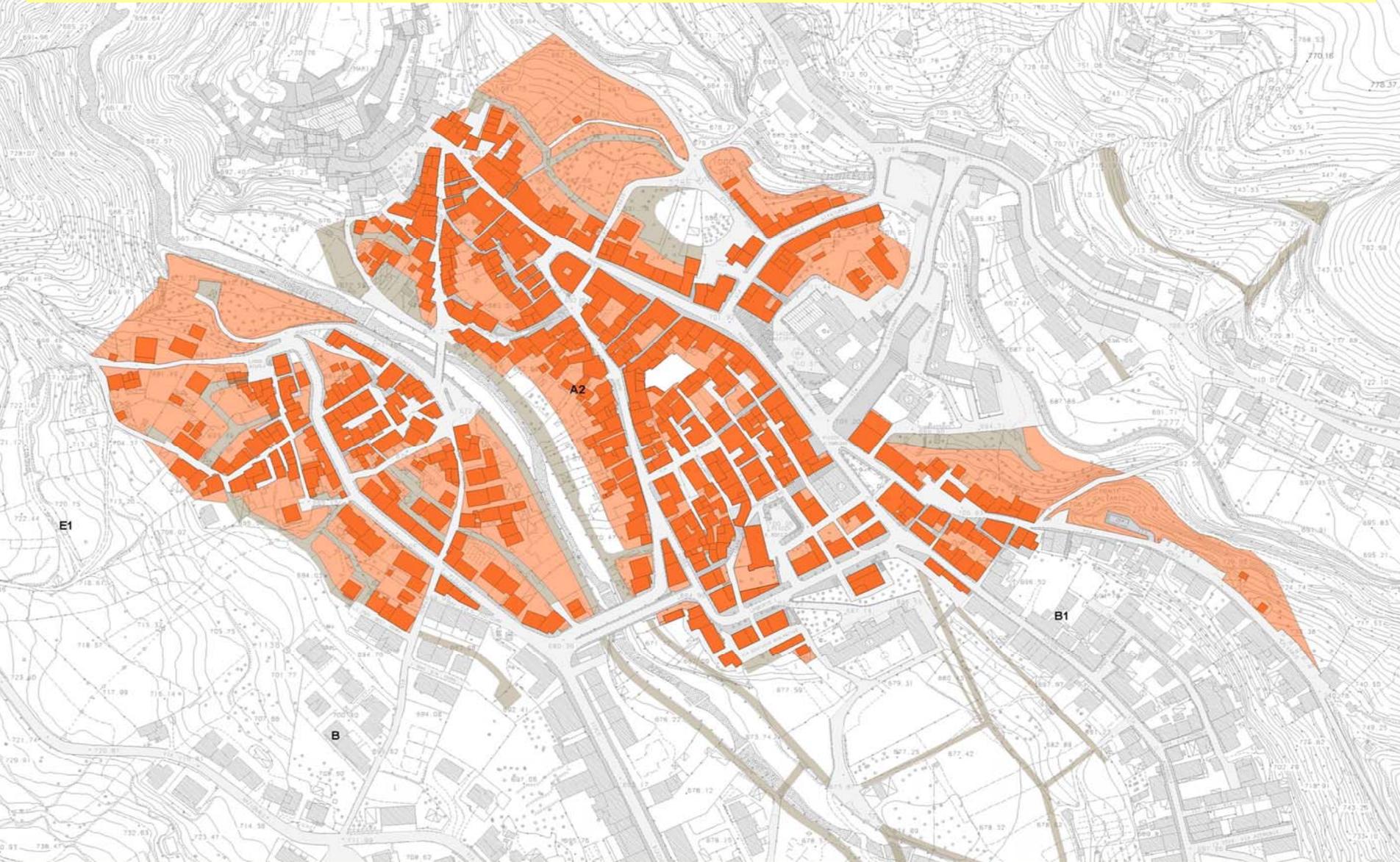
In particolare ha precisato quanto segue:

- Che nel vigente PRG approvato con D.P.G.R. n. 425/90 non sono state individuate zone B sature ma zone B di completamento e pertanto in tali aree non vige il divieto di cui al comma 1 dell'art. 6 lett.b.

- Per quanto attiene le zone A si fa una distinzione tra zone A1 e zone A2, dove nelle prime vige il divieto assoluto di ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni e cambio di destinazione così come previsto all'art. 6 lett. A della L.R. 25/09; nelle zone A2 si ammette la realizzazione dei soli volumi aggiuntivi, per adeguamenti igienico-funzionali con la copertura di terrazzi esitenti, nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. E dal resto della normativa vigente.



La Zone A2 del vigente PRG



La Zone B di Completamento del vigente PRG

