

NUOVO PIANO CASA DELLA REGIONE MARCHE – Legge approvata dal Consiglio regionale il 14.12.2010.

AMPLIAMENTO

Per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 1, sono stati eliminati i limiti massimi di incremento di 200 metri cubi, per gli edifici residenziali, di 400 metri quadrati per gli edifici non residenziali e infine di 100 metri quadrati per la sopraelevazione di edifici non residenziali "in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali". Viene inoltre consentito, a scelta dell'interessato, che il volume da ampliare venga rapportato o all'intero edificio o alla singola unità immobiliare però viene specificato che l'ampliamento può comportare l'incremento di una sola unità immobiliare.

Il limite di incremento massimo complessivo di 200 mc rimane valido solamente per le unità abitative residenziali che si trovano nelle zone agricole. La nuova legge pone dei vincoli per gli edifici residenziali che si trovano nelle zone agricole e risultano censiti nella cartografia IGM (1892-1895) per i quali la norma regionale vieta gli interventi di demolizione e ricostruzione. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'accorpamento può avvenire previa approvazione di un apposito piano di recupero ad eccezione del caso in cui si accorpi all'edificio principale un solo accessorio di pertinenza. Tale accorpamento è consentito qualora l'accessorio abbia una superficie non superiore a 70 mq.

AMPLIAMENTO CON ACCORPAMENTI

Viene precisato che gli interventi di "accorpamento" del volume degli accessori a quello dell'edificio principale, previsto nelle zone agricole ai sensi dell'art. 1, comma 6, può essere sommato a quello di "ampliamento" dell'edificio principale, ai sensi del comma 1 dello stesso articolo 1. Ciò era già spiegato nell'atto di indirizzo della giunta regionale (DGR n. 1991 del 24/11/2009) ma ora è disposto espressamente dalla legge.

RECUPERO SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

Viene inserito un nuovo articolo, 1-bis, sul recupero dei sottotetti a fini abitativi. A tal fine si stabilisce in primo luogo che per poter essere abitabile un sottotetto deve avere una altezza media non inferiore a m. 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a m. 2,20 per gli spazi accessori e di servizio. Si dispone poi che tale recupero può avvenire anche all'interno delle zone A (centro storico), senza però modificare la sagoma dell'edificio e senza alcun intervento esterno modificativo delle falde del tetto. Nelle altre zone invece tale scopo può essere raggiunto anche modificando la sagoma dell'edificio, come può avvenire per gli altri interventi previsti dalla legge. Per i parametri da rispettare si dispone infine che va fatto riferimento al disposto dell'articolo 13 del Regolamento edilizio tipo della Regione (RET), onde evitare le diverse definizioni che possono avere dato al riguardo i vari regolamenti edilizi dei comuni delle Marche;

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Negli interventi di **demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui all'articolo 2**, viene eliminata l'obbligatorietà del rispetto del protocollo ITACA Marche, sia pure nella sua versione sintetica, e viene prevista una doppia via, a scelta di chi esegue l'intervento e, cioè, o un aumento del 15 per cento dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.Lgs. n. 192/2005 e DPR 2 aprile 2009, n. 59, con aumento del 30 per cento della preesistente volumetria che viene demolita, o il raggiungimento del punteggio 2 della versione sintetica del protocollo ITACA Marche, con aumento del 40 per cento della preesistente volumetria che viene demolita.

Per quanto concerne la possibilità di mutare la destinazione d'uso degli edifici non residenziali nelle zone B o C del territorio comunale, ai sensi del comma 2 dell'articolo 2, viene mantenuta la necessità della non utilizzazione degli stessi prima del 1° gennaio 2007 ma la frase "non più utilizzati per finalità produttive" è stata sostituita con quella relativa alla mancata utilizzazione per gli scopi loro propri, onde evitare differenti interpretazioni al riguardo che erano emerse in sede di applicazione della legge.

La nuova normativa consente la demolizione e ricostruzione anche per gli edifici ubicati nelle zone A, a condizione che siano stati realizzati dopo il 01/01/1950, e

che presentino caratteristiche non coerenti con l'edificato circostante. Il nuovo edificio deve essere quindi congruente con le caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici presenti nella zona.

SUPERAMENTO DEI DIVIETI NELLA ORIGINARIA NORMATIVA REGIONALE

Come sopra evidenziato la nuova normativa approvata dal consiglio regionale vieta di demolire e ricostruire edifici residenziali in zona agricola presenti nella cartografia IGM (1892/1895).

La nuova normativa consente di intervenire anche su edifici che alla data del 31.12.2008 erano stati ultimati o risultavano essere in corso di ristrutturazione. Quindi la legge oggi consente attraverso delle varianti in corso d'opera di modificare e integrare gli interventi in atto.

Per quanto concerne i **divieti di cui all'articolo 4, comma 5**, è stata eliminata la previsione della non applicazione della legge nelle aree di versante in dissesto AVD P2 del PAI, in quanto frutto di errore, dato che in esse in via ordinaria a certe condizioni si può edificare.

Si è stabilito che nelle aree assoggettate a tutela integrale ai sensi del PPAR si possono eseguire sia interventi di ampliamento che interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, sia pure nei limiti dei primi (cioè non più del 20 per cento del preesistente volume demolito) e infine che gli immobili che ricadono nelle aree a), b) e c) dei Parchi possono essere soggetti agli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione previsti dalla legge se per essi i piani dei parchi già prevedevano interventi di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione. Ci si riferisce quindi ad immobili privi di qualsiasi valore storico o paesaggistico per i quali la LR n. 22/2009 ne facilita il recupero concedendo loro un premio volumetrico.

La norma regionale consente di effettuare nelle aree esondabili (con piene con tempi di ritorno fino a 200 anni) solo l'ampliamento, non per i piani terra ma per i piani superiori. Qualora nelle aree esondabili i comuni abbiano approvato i piani di mitigazione del rischio ed effettuato le connesse opere strutturali, è possibile effettuare l'ampliamento poiché tali aree non risultano più a rischio.

NUOVO TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE AL 30/06/2012

Infine, essendo mutata la normativa, viene disposta la **rimessione in termini (fino al 30 giugno 2012) per le domande da presentare**, o da variare, in base alla nuova normativa.

QUADRO GENERALE DELLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE cd *PIANO CASA*

Alla luce delle predette modifiche, l'impianto della legge nei 3 obiettivi principali (ampliamenti, demolizioni, recupero sottotetti) e negli interventi sul patrimonio pubblico è ora il seguente:

- **CON L'ARTICOLO 1** gli edifici, **residenziali e non residenziali** o le singole unità immobiliari, possono essere ampliati fino al **20 per cento della volumetria preesistente (se residenziali)** oppure fino al **20 per cento della superficie utile lorda preesistente (se non residenziali)**. Per gli edifici residenziali (con più unità immobiliari) l'eventuale incremento delle unità immobiliari non può essere superiore ad una unità abitativa aggiuntiva a quelle esistenti.

Il limite massimo di ampliamento di **200 metri cubi** rimane valido soltanto per gli edifici residenziali che si trovano **nelle zone agricole**.

E' stato inserito il divieto di demolire e ricostruire gli edifici residenziali che sono ubicati in zone agricole e indicati nelle carte IGM (1892/1895).

Viene specificato nella legge che gli interventi di **accorpamento del volume degli accessori a quello dell'edificio principale**, previsto nelle zone agricole del comma 6 dell'articolo, può essere **sommato a quello di "ampliamento" dell'edificio principale**, ai sensi del comma 1.

- **CON L'ARTICOLO 1-bis** si possono recuperare i **sottotetti a fini abitativi**, in qualsiasi parte del territorio comunale, ivi comprese le zone A, cioè i centri storici. Nelle zone A ciò può avvenire **soltanto all'interno della sagoma dell'edificio esistente**, senza poter modificare le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde. **Nelle altre zone** anche

intervenendo sull'altezza dell'edificio o sulla pendenza del tetto, se ciò è possibile;

Nelle zone A si possono demolire e ricostruire gli edifici che sono stati realizzati dopo il 01.01.1950 e che non sono coerenti architettonicamente con gli edifici circostanti.

- **CON L'ARTICOLO 2** per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con ampliamento, degli edifici residenziali e non residenziali viene concessa una **doppia possibilità**:
 - o **un aumento dell'efficienza energetica dell'edificio del 15 per cento** rispetto ai parametri fissati dalla normativa nazionale, con **un premio del 30 per cento del volume o superficie da ampliare**,
 - o **raggiungimento del punteggio 2 del protocollo sintetico ITACA Marche**, con **un premio del 40 per cento del volume o della superficie da ampliare**;

In relazione agli edifici non residenziali viene eliminata la frase **"non più utilizzati per finalità produttive"** contenuta nel terzo periodo del comma 2, che aveva dato luogo a interpretazioni difformi. Viene chiarito che la non utilizzazione prima del **1° gennaio 2007** deve essere relativa alla loro specifica destinazione.

- **CON L'ARTICOLO 3** rimane ferma la possibilità, prevista dal testo originario della legge, che gli interventi che riguardano attrezzature di interesse generale (quali le sedi istituzionali della **Regione** e degli **Enti locali**, gli **asili nido**, le **scuole**, gli **impianti sportivi** di base aperti alla collettività) possano essere realizzati anche nei centri storici e nelle aree di tutela integrale ai sensi del PPAR, come rimane fermo il fatto che per tali edifici **l'ampliamento volumetrico può raggiungere il 50 per cento** della volumetria esistente.

Per quanto concerne i **limiti** all'applicazione della legge, di cui **all'art. 4,**

comma 5, vengono permessi interventi di ampliamento e di demolizione e

ricostruzione, con ampliamento, nelle aree soggette a **tutela integrale ai**

sensi del PPAR, limitati però alla percentuale del 20 per cento del preesistente volume;.

Viene data la possibilità di intervenire nelle zone in dissesto AVD P2 del PAI dato che in esse, in via ordinaria e a certe condizioni, si può edificare.

Si prevede che per **gli immobili che ricadono nelle aree a), b) e c) dei parchi naturali** possono essere oggetto degli **interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione** previsti dalla legge, se per essi i piani dei parchi già prevedevano interventi di ristrutturazione e di demolizione con ricostruzione. Questi sono infatti immobili privi di valore storico e paesaggistico e con il premio volumetrico previsto dalla LR n. 22/2009 se ne facilita il recupero, a vantaggio anche dell'ambiente in cui sono inseriti;

E' altresì consentito intervenire, con mirate limitazioni, su= gli edifici che si trovano in zone esondabili.

Vengono riaperti i **termini per la presentazione delle domande** . Ciò è logico e doveroso, poiché quando si cambiano le disposizioni di una legge deve essere data la possibilità agli interessati di poter applicare le nuove norme, se lo ritengono conveniente. Il nuovo termine viene portato al 30 giugno del 2012. Le modifiche alla LR 22/2009 sono state approvate entro il corrente mese di dicembre e, pertanto, vengono di nuovo concessi i 18 mesi previsti dalla originaria LR 22/2009 per la presentazione delle domande.

CONCLUSIONI

Alle nuove modifiche apportate dalla legge si aggiungono quelle già esistenti nella normativa della legge regionale 22/2009 che si qualificano anche nel patrimonio edilizio degli enti locali. Infatti l'art. 3 della vecchia normativa prevedeva gli interventi sulle opere pubbliche e sul patrimonio immobiliare della regione, degli enti locali e degli ERAP attraverso forme incentivanti della volumetria (ERAP o comuni possono ampliare fino al 50% la volumetria esistente).

La normativa regionale sul piano casa, attraverso queste ultime modifiche, è senza dubbio una legge innovativa nel settore della riqualificazione urbana ed edilizia.

L'assessore Luigi Viventi, promotore della legge, considera questa nuova normativa un passo avanti per raggiungere diversi obiettivi nel settore edilizio per le diverse tipologie di intervento (edilizia residenziale –non residenziale e agricola).

A livello nazionale la legge della Regione Marche cd Piano Casa è una normativa che offre un ampio ventaglio di possibilità per gli interventi connessi ai tre parametri essenziali che la Regione Marche ha voluto dare alla normativa.

I tre punti cardine della normativa sono stati ampiamente rispettati:

1. il rinnovamento dal punto di vista sismico degli edifici anche nei centri storici al fine di riqualificare gli edifici. Gli interventi consentiti anche in zone agricole, anche attraverso piani di recupero, offrirà una possibilità di intervenire in modo qualificante preservando il paesaggio agrario .
2. l'utilizzo di materiali ecocompatibili correlati all'utilizzo della normativa nazionale e del protocollo sintetico ITACA MARCHE attraverso il punteggio di 2 per gli interventi di demolizione e ricostruzione.
3. il rilancio del settore edilizio che rappresenta una filiera strategica poiché interessa oltre che l'edilizia anche tanti settori attinenti.