

## *Scheda di sintesi Piano Casa Lombardia*

### **AMPLIAMENTI**

E' consentito, **in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, e all'esterno dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione**, l'ampliamento dei soli edifici residenziali ultimati alla data del **31 marzo 2005** del:

- **20%** della volumetria esistente su tipologie **uni – bifamiliari** entro il limite di **300 mc** per ogni singola unità immobiliare preesistente
- **20%** della volumetria esistente su **tipologie diverse** dalle uni-bifamiliari ma di volumetria **non superiore a 1200 mc**

L'ampliamento deve comportare una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale. Tale diminuzione non è richiesta per gli edifici il cui fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale sia inferiore al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006

**E' obbligatorio** al termine dei lavori **l'attestato di certificazione energetica** dell'intero edificio.

### **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

E' consentita, **in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e all'esterno dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione**, la sostituzione dei soli edifici residenziali ultimati alla data del **31 marzo 2005** con un nuovo organismo edilizio incrementato del:

- **30%** della volumetria esistente subordinatamente ad una diminuzione certificata superiore al 30% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale

La sostituzione è consentita anche su edifici parzialmente residenziali e su quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, che possono essere sostituiti con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, di volumetria non superiore a quella esistente, di altezza non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25 per cento rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti.

- **35%** della volumetria se si assicura un equipaggiamento arboreo non inferiore la 25% del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali secondo i criteri stabiliti dalla giunta regionale.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento del **30%** e del **35%** sono consentiti **anche nei centri storici e nei nuclei urbani di antica formazione esclusivamente su edifici residenziali non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali, subordinatamente al parere delle commissioni regionali** (art. 78 Lr 12/2005)

Ammessa, inoltre, negli stessi limiti previsti per gli interventi di ampliamento al di fuori dei centri storici, anche la **sostituzione di edifici industriali e artigianali produttivi** nelle aree classificate dallo strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria ovvero individuate con delibera dai Comuni entro il termine perentorio del **15 ottobre 2009**.

### **Condizioni**

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per gli edifici parzialmente residenziali e quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, non possono:

- determinare il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, di più del **50%**, nonché il superamento di **4 mt dell'altezza massima** consentita dallo stesso o in alternativa, possono confermare la volumetria esistente.

## TITOLO ABILITATIVO

**DIA o Permesso di costruire** da presentare entro **18 mesi** decorrenti dal 16 ottobre 2009.

### LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria non possono essere realizzati:

- in aree soggette a vincolo di inedificabilità
- su edifici di particolare rilievo storico, architettonico ecc.
- edifici realizzati in assenza di titolo o in totale difformità, anche condonati

Entro il termine perentorio del **15 ottobre 2009** i Comuni possono escludere l'autorizzazione degli interventi in relazione a specifiche zone del territorio, nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde.

### INTERVENTI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

#### 1) Recupero del patrimonio esistente

E' consentito il recupero edilizio e funzionale di edifici, **in deroga** agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, anche in zone destinate all'agricoltura o ad attività produttive.

Per le aree non destinate all'**agricoltura** o ad **attività produttive** il recupero è consentito su edifici ultimati entro il **31 marzo 2005** per:

- fini residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici
- la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali

**Per gli edifici con attività economiche in essere al momento dell'entrata in vigore della presente legge, gli interventi edilizi consentiti non possono comportare modificazione della destinazione d'uso.**

Per le aree **destinate all'agricoltura** il recupero è consentito su **edifici assenti** prima del **13 giugno 1980** fino ad un massimo di 600 mc per:

- fini residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario o del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola ovvero per finalità ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili.

#### Condizioni

Gli interventi non possono comportare la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio e devono rispettare i caratteri dell'architettura, del paesaggio, degli insediamenti urbanistici del territorio nonché i requisiti di efficienza energetica (art. 9 e 24 Lr 24/2006)

Gli interventi sono realizzati con **DIA o Permesso di costruire** entro 18 mesi decorrenti dal 16 ottobre 2009.

#### 2) Riqualificazione quartieri Erp

Sono consentiti interventi di **riqualificazione di quartieri Erp** esistenti alla data del **31 marzo 2005** da parte dei relativi proprietari pubblici anche **in deroga** alle previsioni degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi con possibilità di ottenere un aumento:

- fino al **40%** di volumetria aggiuntiva da destinare ad edilizia residenziale pubblica

La nuova volumetria può essere **ceduta** in tutto o in parte **ad altri operatori** che si impegnino a realizzare gli alloggi. I relativi proventi sono destinati al risanamento energetico e ambientale del quartiere.

#### Condizioni

Tali interventi potranno riguardare:

- per il recupero energetico, la riduzione delle dispersioni dell'involucro, la sostituzione dei serramenti, la realizzazione di impianti di climatizzazione invernale più efficienti, la produzione di

energia termica ed elettrica mediante l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, l'utilizzo di energia geotermica e di pompe di calore - per il recupero ambientale, la sistemazione a verde e l'attrezzatura delle aree esterne, l'eliminazione delle strutture in cemento-amianto non confinate, gli interventi di risanamento delle facciate esterne, l'installazione di sistemi di videosorveglianza e quanto altro necessario alla riqualificazione estetica e funzionale del quartiere.

La realizzazione della nuova volumetria è subordinata al:

- conseguimento dei requisiti minimi di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali, di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006, nonché alla contestuale esecuzione di interventi di recupero energetico e paesaggistico-ambientale.

Gli interventi sono realizzati esclusivamente previa acquisizione del **permesso di costruire** da richiedere entro **24 mesi** decorrenti dal 16 ottobre 2009. Deve, inoltre, essere rispettata la normativa antisismica.

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Per tutte le tipologie (ampliamento, demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, interventi di recupero e di riqualificazione dei quartieri Erp limitatamente ai quartieri ERP confinanti con aree inserite nei parchi regionali e già di proprietà pubblica) gli interventi possono essere realizzati **anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette, nonché in assenza di piano attuativo se previsto o in deroga a questo se vigente o adottato.**

Per gli interventi nei parchi regionali gli incrementi volumetrici previsti sono ridotti di 1/3, ad eccezione di quei territori che sono assoggettati ad esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi stessi.

### **RIDUZIONI ONERI CONCESSORI**

**Per tutte le tipologie** (ampliamento, demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, interventi di recupero e di riqualificazione dei quartieri Erp) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione sono commisurati:

- alla volumetria o superficie lorda di pavimento oggetto di intervento

Per gli **interventi di recupero e per quelli di ampliamento e demolizione e ricostruzione** i Comuni con deliberazione possono prevedere una riduzione degli oneri e del contributo.

In assenza della prevista deliberazione entro il **16 ottobre 2009** si applica:

- **riduzione del 30% del contributo di costruzione**

Per gli immobili di **edilizia residenziale pubblica in locazione**:

- **riduzione del 50% del contributo di costruzione limitato agli oneri di urbanizzazione**

(Fonte Ance)