

workshop // lezioni di piano

# NUOVE ENERGIE URBANE

incontri pubblici per una città  
dinamica e partecipata

2° semestre 2012



Comune di Senigallia

INU Marche

# ***PIANO CASA***

***LEGGE REGIONALE 08/10/2009 N. 22***

*e la successiva modifica:*

***LEGGE REGIONALE 21/12/2010 N. 19***

*Il **PIANO CASA** nasce da un'Intesa  
sottoscritta in data 31/03/2009 tra  
Stato,  
Regioni  
ed Enti Locali*

*e ratificata il 1° Aprile 2009 dal  
Consiglio dei Ministri  
e dalla  
Conferenza Unificata  
pubblicata in G.U. n. 98 del 29/04/2009.*

*Sulla base della suddetta Intesa era compito delle Regioni emanare entro 90 gg., specifici provvedimenti regionali attuativi del PIANO CASA i cui obiettivi dovevano essere preferibilmente:*

- la regolamentazione degli interventi di ampliamento di **edifici residenziali** entro un **massimo del 20%** della volumetria esistente **ma con facoltà delle Regioni di consentire ulteriori aumenti;**
- di promuovere e disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento **fino al 35%** della volumetria esistente di **edifici residenziali** in ottemperanza ai criteri di “sostenibilità ambientale”, **riservando comunque alle Regioni autonomia legislativa di estendere tale possibilità anche ad immobili con diversa destinazione d’uso;**
- di introdurre forme semplificate e celeri per l’attuazione degli interventi edilizi (ricorso alla DIA sostitutiva al Permesso di Costruire).

**Secondo la suddetta Intesa gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione non potevano trovare applicazione:**

- **in edifici abusivi**
- **nei centri storici**
- **in aree di in edificabilità assoluta**

**dando comunque facoltà alle Regioni di definire ulteriori ambiti di restrizione con particolare riferimento:**

- **ai beni culturali**
- **alle aree di pregio ambientale e paesaggistico**

**Sulla base della già citata Intesa 31/03/2009 la Regione Marche in data 08/10/2009 approvava la Legge Regionale n. 22 conosciuta come PIANO CASA ed avente per oggetto:**

**“Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l’occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”.**

Il Comune di Senigallia, **avvalendosi** di quanto consentito dal 1° comma dell'art. 9 della L.R. n. 22/2009, che recita:

*“I Comuni , entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, **possono limitarne l'applicabilità** in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale.”*

con delibera di **Consiglio Comunale n. 105 del 26/11/2009** approvava un

**“Documento limitazioni applicabilità L.R. 15 ottobre 2009 n. 22”**

*Contenuti del citato documento allegato alla D.C.C. n. 105/2009.*

**Si stabiliva** innanzitutto che il procedimento avviato ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 22/2009 aveva **valore esclusivo**, quindi:

Le istanze di Permesso di Costruire potevano essere avviate ai sensi della citata L.R. n. 22/2009 **solo ed unicamente** in presenza dei requisiti previsti dall'art. 4 (ambito di applicazione) e specificatamente **per gli interventi che comportavano deroghe:**

- **alle distanze, - alla densità edilizia, - alle volumetrie, - al n° dei piani**

Pertanto gli interventi in deroga ai soli **“altri parametri urbanistico-edilizi individuati dal Comune”** non qualificava il procedimento come attuativo del **Piano Casa**.

Conseguentemente **le richieste** di Permesso di Costruire **che non comportavano deroghe ai suddetti parametri** (altezze, densità edilizia, volumetria, n° di piani) dovevano riferirsi al **procedimento ordinario in attuazione del PRG vigente.**

In relazione alle **“altre”** deroghe e/o limitazioni afferenti l'organizzazione territoriale, le NTA ed il R.E., il Comune di Senigallia individuava **6 TEMI**:

### **1° TEMA**

*Riguardava fundamentalmente EDIFICI singoli o aggregati non appartenenti ad un sistema edilizio, che il PRG individuava (ed individua tutt'ora) quale patrimonio di valore storico – testimoniale*

Appartengono a questo gruppo di edificazioni:

- 1.1 – Gli edifici d'interesse storico - architettonico della fascia costiera (disciplinati dall'art. 16/r delle NTA e da schede prescrittive in scala 1:500 di cui all'elaborato 2.2 delle NTA);**
- 1.2 – Gli edifici di interesse storico – culturale da tutelare per la loro singolarità e caratteristiche costruttive (art. 25 delle NTA) e sono:**

- edifici del Consorzio Agrario
- edifici della ex fornace S. Gaudenzio
- edifici dell'area ex Montesi sul fronte della S.S. Adriatica Nord

**1.3 – Gli edifici e manufatti storici di valore storico – monumentale, urbani ed extraurbani assoggettati a tutela integrale (l'elenco delle ville e palazzi è riportato all'art. 39 delle NTA)**

Esempi: villa Marzi, villa Baviera, villa Giannini, villa Galimberti, convento dei Capuccini ora Belsit, Torre Albani, Stazione della Posta, ecc.

**Tutti gli edifici appartenenti a questo 1° TEMA venivano esclusi dall'applicazione del PIANO CASA, sia per quanto riguarda l'art. 1 (interventi di ampliamento), sia per quanto riguarda l'art. 2 (interventi di demolizione e ricostruzione)**

## **2° TEMA**

*Riguardava EDIFICI costituenti un sistema edilizio compiuto che il PRG individua quale patrimonio di valore storico – testimoniale*

**Appartengono a questo gruppo di edificazioni:**

### **2.1 – Le zone BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali**

(sono gli isolati di edilizia economica popolare realizzati nel periodo 1920-1940 – art. 16/d delle NTA)

### **2.2 – Le zone BR5 per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea "A"**

(sono le costruzioni in linea lungo via A. Caro, via A. Costa, via Mamiani, via R. Sanzio, largo Boito, via Verdi, via Rossini – art. 16/e delle NTA)

### **2.3 – Le zone BR7 di ristrutturazione urbanistica**

(sono le costruzioni in linea all'inizio di via Podesti, lato monte e alcuni isolati nella frazione Marzocca – art. 16/f delle NTA)

## **2.4 – Le zone B con tessuti urbani d’interesse tipologico e morfologico** (comprendono diversi isolati descritti all’ art. 16/s delle NTA)

### **Alcuni esempi:**

- **isolato B2 tra la via Seconda Strada e la ferrovia in loc. Cesano**
- **diverse zone B3 comprese tra il L.re Mameli e la ferrovia**
- **isolato IACP in zona B2 di via Zanella – via R. Sanzio**
- **isolato B2 compreso tra via Spontini – ferrovia e via U. Bassi**
- **isolati B2 in via Pergolesi**
- **isolati B3 tra via Perugia e via Rieti**
- **la quasi totalità delle zone B3 tra il l.re Italia a Marzocca e la ferrovia**
- **isolato B1 tra la S.S. Adriatica Sud Marzocca e la ferrovia**
- **le case a schiera in zona B4 di Piazzale Nino Bixio**

Secondo il documento di limitazione di cui alla D.C.C. n. 105/2009:

*venivano esclusi dall'applicazione del Piano Casa*

*- gli isolati BR4 (Case popolari IACP vicino al Consorzio)*

*- tutti gli isolati descritti in questo ultimo punto 2.4*

*mentre si consentiva l'applicazione del Piano Casa*

*-nelle zone BR5 e BR7 di cui ai punti 2.2 e 2.3*

*permanendo però il vincolo di mantenimento degli elementi caratterizzanti di livello urbano rappresentati dalla facciata su strada.*

### 3° TEMA

*Riguardava EDIFICI in zona Agricola che per caratteri tipologici e permanenza storica partecipano indissolubilmente al paesaggio agrario storico e quindi al sistema delle risorse culturali e identitarie del territorio e della comunità.*

**Il documento, D.C.C. 105/2009, dettava le seguenti limitazioni:**

- *applicabilità del Piano Casa su tutti i **manufatti accessori** (non abitativi) esclusivamente agli imprenditori agricoli,*
- *applicabilità del Piano Casa su **fabbricati abitativi** a tutti i soggetti aventi titolo con le seguenti limitazioni:*

- **rispetto integrale degli indirizzi e vincoli architettonici di cui all'elaborato 12 -“Normativa Integrativa dell'art. 19 delle NTA”;**
- **sostanziale conferma delle unità immobiliari esistenti alla data 31/12/2008: gli ampliamenti di cui all'art. 1 della L.R. 22/2009 potranno comportare la massimo l'incremento di una unità immobiliare;**
- **negli interventi di ricostruzione di cui all'art. 2 della L.R. 22/2009 le unità immobiliari abitative dovranno avere una superficie non inferiore a quelle minime definite dall'art. 16, comma 3 della legge n. 457/1978 e comunque superiore a mq. 65.**

## 4° TEMA

*Riguardava ZONE della città consolidata che, per conformazione urbana e densità urbanistica, appartengono agli ambiti della conservazione e della riqualificazione.*

*Appartengono a questo tema:*

### **4.1 – Gli isolati in zona BR1 descritti all’art. 16/a punto 5 comma 1 e 3:**

- **Isolati lungo via Capri e via Ischia a Marzocca;**
- **Isolato compreso tra viale IV Novembre, via Don Minzoni, via De Bosis, via Buozzi, via Trieste e via Mercantini;**

*Prima della Variante al PRG denominata “Ambito Piano Regolatore 1931” adottata con D.G.M. n. 54 del 03/04/2012 e definitivamente approvata con D.G.M. n. 187 del 09/10/2012 tutti gli edifici ricadenti all’interno di detti isolati erano esclusi dagli interventi di cui all’art. 2 della L.R. n. 22/2009, inoltre per quelli contrassegnati con un asterisco negli elaborati di PRG venivano preclusi anche gli interventi di cui all’art. 1 della stessa L.R. 22/2009.*

*Oggi la Variante “Ambito Piano Regolatore 1931” ha classificato tutti gli edifici in 4 classi A, B, C, D:*

Gli edifici appartenenti alle classi **A**, **B** e **C** sono assoggettati a tutela storico - architettonica e per essi non trova applicazione il PIANO CASA.

Gli edifici ricompresi nella classe **D**, possono usufruire del PIANO CASA limitatamente all’art. 1 della L.R. 22/2009.

#### **4.2 – La zona **BR6** di riqualificazione urbana**

**caratterizzata da complessi industriali-artigianali dismessi o in via di dismissione situati in ambiti residenziali consolidati, che presentano un forte stato di degrado e che in ogni caso sono ormai incompatibili con il contesto urbano ed ambientale e che pertanto necessitano di interventi di riqualificazione urbana (stabilimento Ex Veco in via R. Sanzio – art. 16/ee delle NTA)**

**Zona esclusa dall’applicazione del PIANO CASA**

**4.3 – Le zone B4 – zone costiere prevalentemente turistiche caratterizzate dalla prevalenza di strutture alberghiere e di strutture residenziali-polifunzionali da alta densità. (art. 16/o delle NTA)**

**4.4 – Zona CT3 di espansione turistica con P.P. approvato ed in corso di attuazione. (Riguarda il complesso “Le Piramidi” in loc, Cesano – art. 17/c delle NTA)**

**Zone sono escluse dall’applicazione del PIANO CASA, le B4 per non compromettere l’insediamento turistico prevalente**

**4.5 – Zona CDR di espansione direzionale e residenziale (riguarda l’intervento CAMAC e IACP in via Piave e l’intervento nell’area ex Consorzio Agrario art. 17/e delle NTA)**

**4.6 – Zona CPT Polo Turistico – Area SACELIT – ITALCEMENTI (art. 17/f delle NTA)**

**Zone escluse dall’applicazione del PIANO CASA in quanto con piani già approvati ed in corso di attuazione.**

## **5° TEMA**

*Reguardavano le zone della costa per servizi, lo svago e il tempo libero*

**Appartengono a questo tema:**

- 5.1 – Le zone F8/n - parco litoraneo naturalistico,**
- 5.2 – le zone F8/a – parco litoraneo attrezzato  
(art. 20/h delle NTA)**
  
- 5.3 - Le zone F1 – per servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovra comunale ricadenti sul lungomare (art. 20/a delle NTA)**

**Zone escluse dall'applicazione del PIANO CASA**

## **6° TEMA**

*Riguardavano i parametri urbanistico - edilizi in DEROGA, individuati dal Comune di Senigallia, oltre a quelli già espressamente elencati all'art. 4 comma 1 della L.R. 22/2009 (altezze, densità edilizia, volumetrie e n° di piani)*

### **DEROGHE concesse:**

#### **6.1 – alla cessione obbligatoria di AUS**

**(Con esclusione degli interventi in zona B e C che comportano la modifica di destinazione d'uso da produttivo a residenziale)**

#### **6.2 – all'Indice di piantumazione**

#### **6.3 – all'Indice di Copertura**

#### **6.4 – alla percentuale di terreno permeabile**

## 6.5 – al distacco dai confini (Dc)

Viene concessa la deroga **esclusivamente per gli interventi di ampliamento** di cui all'art. 1 L.R. 22/2009, (nei casi di demolizione e ricostruzione occorre il rispetto della Dc) nelle zone omogenee B, C, D ed F e con le seguenti limitazioni:

- (Dc) non inferiore comunque a m. 3,00;
- sottoscrizione di atto di asservimento tra privati registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.;
- esclusione dalla deroga del distacco dai confini per gli interventi in zona B e C che comportano la modifica di destinazione d'uso da produttivo a residenziale.

Nella zona omogenea “E” si prevede la deroga sia per gli interventi di cui all'art. 1 che dell'art. 2 della L.R. 22/2009 con le seguenti limitazioni:

- (Dc) non inferiore a m. 10,00;
- sottoscrizione di atto di asservimento tra privati registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.;

### **6.6 – al Rapporto (Rc)**

**Deroga concessa per gli interventi effettuati secondo il punto 6.5**

### **6.7 – al distacco dalla strada Pubblica (Ds)**

**Per tutti gli interventi del PIANO CASA effettuati nelle zone **BR5** e **BR7** con la conferma dell'allineamento su strada esistente**

### **6.8 – al rapporto (Rs)**

**Deroga concessa per gli interventi effettuati secondo il punto 6.7**

### **6.9 – deroga all'obbligo della formazione di un P.P. preventivo**

**6.10 – deroga all'obbligo del requisito soggettivo di imprenditore agricolo per gli interventi in zona “E”.**

A distanza di poco più di un anno dall'approvazione della legge n. 22/2009, la Regione Marche, riscontrata le mancate aspettative di “successo” della stessa legge, al fine di agevolare maggiormente l'attività edilizia, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile, emanava la L.R. 21/12/2010 n. 19, modificativa ed integrativa della precedente.

Contenuti e modifiche principali della L.R. 19/2010 rispetto alla precedente.

## Art. 1 – Interventi di ampliamento

### EDIFICI RESIDENZIALI:

- ampliamento nei limiti del 20% della volumetria esistente o per ogni singola unità immobiliare;
- l'ampliamento può comportare al più l'incremento di una sola unità immobiliare rispetto a quelle esistenti;
- viene mantenuto il limite massimo di mc 200 per i fabbricati residenziali in zona agricola.

## EDIFICI NON RESIDENZIALI:

La norma viene semplificata eliminando tutti i limiti superiori di incremento e, a prescindere dalla zona urbanistica in cui ricade l'immobile (B, C, D, E, F, G), viene consentito l'incremento del 20% della **SUL esistente** con mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente alle destinazioni d'uso definite dal PRG e a condizione che siano garantiti il **rispetto degli standard urbanistici**, eventualmente monetizzabili.

Viene inoltre specificato che per gli edifici in zona agricola non censiti (**non IGM**), oltre all'ampliamento nei limiti sopra indicati (ampliamento entro il 20% della volumetria esistente), è consentito **accorpare all'edificio principale la volumetria degli accessori di pertinenza** per una superficie massima di **mq. 70**; devono comunque essere mantenute le tipologie e le caratteristiche architettoniche.

**Art. 1/bis – Recupero dei sottotetti**  
(Articolo è aggiunto rispetto alla L.R. 22/2009)

**Gli ampliamenti di cui all'art. 1 possono riguardare anche sopraelevazioni che consentono di recuperare sottotetti ai fini abitativi. In tal caso sono consentite altezze nette inferiori rispetto a quelle standard definite dal R. E. e precisamente:**

**m. 2.40** per spazi ad uso abitativo (soggiorno, camere)

**m. 2,20** per spazi accessori, di servizio (disimpegno, cucina, ripostigli, bagni)

**Art. 2 – Interventi di demolizione e ricostruzione**  
(articolo completamente riscritto rispetto al precedente)

**EDIFICI RESIDENZIALI:**

**Ad esclusione degli edifici presenti nella cartografia IGM 1892/1895, in tutti gli altri casi è possibile la demolizione parziale o integrale degli edifici e loro ricostruzione con ampliamenti:**

- **nel limite del 30% della volumetria esistente da demolire,** qualora si ottenga un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D. Lgs. N. 192/2005
- **nel limite del 40% della volumetria esistente da demolire,** qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche

### AMMISSIBILITA'

- **ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse** (in **zona agricola** va mantenuta la tipologia e le caratteristiche edilizie storiche)
- **eventuale modifica dell'area di sedime del nuovo fabbricato nell'ambito del lotto originario** (in **zona agricola** il nuovo edificio può essere realizzato entro un raggio di m. 100 rispetto all'area di sedime originaria)

### LIMITI O CONDIZIONI

- **Mantenimento della destinazione in atto o sua modifica conformemente al PRG vigente;**
- **Miglioramento della sicurezza antisismica ai sensi del D.M. 14/01/2008** nei casi di demolizione e ricostruzione **parziale;**

- **Adeguamento sismico**  
Nei casi di demolizione e ricostruzione **totale**;
- **Miglioramento dell'efficienza energetico – ambientale degli edifici.**

### **EDIFICI NON RESIDENZIALI:**

#### **Zone omogenee “D” ed “E”**

**(industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola),**

**E’ consentita la demolizione parziale o integrale degli edifici e loro ricostruzione con ampliamenti:**

- **nel limite del 30% della SUL esistente da demolire,**  
qualora si ottenga un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D. Lgs. N. 192/2005
- **nel limite del 40% della SUL esistente da demolire,**  
qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche

**Non risulta consentito il cambio di destinazione d'uso**

## Zone omogenee “B”, “C”, “F” e “G”

### **E’ consentita la demolizione parziale o integrale degli edifici e loro ricostruzione con ampliamenti:**

- **nel limite del 30% della volumetria esistente da demolire,** qualora si ottenga un aumento del 15% dell’efficienza energetica dell’edificio rispetto ai parametri fissati dal D. Lgs. N. 192/2005
- **nel limite del 40% della volumetria esistente da demolire,** qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche

### **purché conformi alla destinazione di zona in cui sono ubicati**

(Esempio: non risulta possibile la demolizione, ricostruzione ed ampliamento di un fabbricato artigianale in zona B mentre risulta possibile lo stesso intervento per un edificio direzionale in quanto compatibile con l’azzonamento di PRG.

Per gli immobili ad uso **NON RESIDENZIALE** non più utilizzati ai fini produttivi prima del 1°/01/2007 ricadenti nelle zone omogenee “B” e “C”, viene consentito la modifica di destinazione d’uso conformemente alla destinazione definita dal PRG e a condizione che siano garantiti il **rispetto degli standard urbanistici**, eventualmente monetizzabili.

Nei casi possibili d’intervento gli stessi sono sottoposti ai seguenti

#### LIMITI O CONDIZIONI

- Miglioramento della sicurezza antisismica ai sensi del D.M. 14/01/2008 nei casi di demolizione e ricostruzione **parziale**;
- Adeguamento sismico  
Nei casi di demolizione e ricostruzione **totale**;
- **Miglioramento dell’efficienza energetico – ambientale degli edifici.**

## **Art. 4 – Ambito di applicazione**

**L'applicabilità del PIANO CASA viene estesa, oltre agli edifici già ultimati alla data 31/12/2008, anche a quelli in corso di ristrutturazione.**

### **Viene inoltre affermato:**

**Gli ampliamenti previsti dalla presente legge possono essere realizzati in aggiunta agli incrementi volumetrici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici generali comunali e non ancora utilizzati dagli aventi diritto.**

**(Il Comune di Senigallia, con il suo documento, non consentirà tale accumulo)**

## **Inammissibilità del PIANO CASA**

- a) nelle zone omogenee “A” (centri storici).**
- b) (eliminato il punto b originario): si consentono interventi previsti dal PIANO CASA (art. 1 e art. 2) anche in zona di tutela integrale dei PRG adeguati al PPAR nei limiti del 20% della volumetria esistente. Nei casi di cui all'art. 2, il nuovo edificio deve occupare almeno la metà**

**dell'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche.**

**c) - nelle zone a rischio di frana classificate P3 e P4 dal PAI (si consente l'intervento PIANO CASA sulle aree classificate P1 e P2);**

**- nelle fasce di territorio inondabile individuate dal PAI (si consentono interventi di ampliamento di cui all'art. 1 L.R. 19/2010 se i procedimenti di mitigazione del rischio di cui all'art. 23 delle NTA del PAI siano stati regolarmente conclusi con atto comunale di recepimento delle prescrizioni regionali e con l'effettiva realizzazione delle opere previste nel piano di mitigazione, ovvero si consentono gli interventi di ampliamento di cui all'art. 1 L.R. 19/2010 in cui il piano base della nuova opera è collocato al di sopra del **livello atteso stimato per la piena** (con tempi di ritorno sino a 200 anni) di cm. 50 e che l'opera stessa non preveda comunque attacchi a terra (es. le sopraelevazioni)**

**d) negli immobili ricadenti in aree protette, parchi e riserve naturali;**

- e) sulle aree dichiarate inedificabili per legge;
- f) sugli edifici privati che sorgono su aree demaniali e su edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono;
- g) sugli edifici censiti ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 13/1990 sottoposti a restauro e risanamento conservativo, nonché, ovviamente, sugli edifici presenti nella carta IGM 1892/1895;

Per gli immobili aventi valore artistico, storico, culturale o paesaggistico vale quanto stabilito dal D. Lgs. 22/01/2004 n 142.

Per le strutture ricettive alberghiere gli incrementi volumetrici restano disciplinati dalla L.R. 11/07/2006 n. 9.

Per edifici con destinazione commerciale risulta applicabile il PIANO CASA purché sia rispettata la L.R. 10/11/2009 n. 27 circa i limiti dimensionali delle strutture di vendita e la dotazione minima dei parcheggi.

Nelle zone di protezione stradale di cui al D.M. n. 1444/1968 gli interventi del PIANO CASA sono consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Gli altri articoli della L.R. 19/2010 non sono particolarmente significativi, possiamo soltanto dire che:

La riduzione del contributo di costruzione di cui all'Art. 6 della L.R. 22/2009 e L.R. 19/2010 (PIANO CASA) è scaduta il 30/06/2012 in virtù dell'8° comma dell'art. 13 della legge 23/11/2011 n. 22 relativa al PORU (Programma operativo per la riqualificazione urbana);

L'applicabilità del PIANO CASA è stata prorogata “fino all'entrata in vigore della legge regionale organica per il territorio e comunque non oltre il 31/12/2013” ( art. 12 della L.R. 23/11/2011 n. 22)

L'art. 10 della nuova L.R. n. 19/2010 consente ai Comuni, limitatamente alle disposizioni della presente legge, di adeguare il proprio documento di limitazione entro gg. 45 dalla entrata in vigore.

**Il Comune di Senigallia, avvalendosi di quanto previsto dall'art. 10 della L.R. n. 19/2010, con D.C.C. n. 12 del 09/02/2011, ha approvato un **Nuovo Documento limitazioni applicabilità del PIANO CASA.****

## **Contenuti del nuovo documento**

### **LIMITAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

**1 – Non si consente la cumulabilità della volumetria residua disponibile nel lotto di intervento secondo l'indice di edificabilità e la volumetria concessa dalla legge sul PIANO CASA.**

**Il PIANO CASA si applica ai soli interventi per i quali risulti esaurita la capacità edificatoria del lotto. Pertanto il riferimento della volumetria esistente i fini dell'applicazione dell'art. 1 (ampliamenti) e dell'art. 2 (demolizioni e ricostruzioni) sono le quantità realizzate presenti al 31/12/2008.**

**2 - Vengono esclusi dall'applicazione del PIANO CASA le zone "A" del PRG e precisamente i centri storici di Senigallia, Roncitelli e Scapezzano.**

**3 – In relazione alla ricollocazione dell'edificio ricostruito in zona agricola entro un raggio di m. 100 dalla posizione originaria, il Comune ha inteso limitare tale possibilità parametrando l'opportunità della ricollocazione in funzione dei parametri funzionali come:**

- **il rapporto dell'edificio con le infrastrutture e servizi (strade, elettrodotti, servizi a rete, ecc.,)**
- **il rapporto dell'edificio con le condizioni geomorfologiche e di assetto del territorio.**

*La collocazione degli edifici in zona agricola definisce strutturalmente il paesaggio agrario e la ricollocazione indiscriminata, se attuata in larga scala, deforma tale rapporto rendendo gli edifici stessi alieni al paesaggio che essi stessi hanno plasmato.*

**4 – Nel confermare il principio già espresso nel documento D.C.C. 105/2009 secondo cui il procedimento avviato ai sensi e per gli effetti della L.R. 22/2009 come modificata dalla L.R. 19/2010, ha valore esclusivo e pertanto le istanze di Permesso di Costruire saranno avviate ai sensi del PIANO CASA solo ed unicamente in presenza dei requisiti previsti dall’art. 4 – Ambito di applicazione (deroga alle altezze, densità edilizia, volumetrie, n° dei piani), si precisa che nei casi di edificazione generalmente di tipo produttivo regolate dal paramentro edilizio “superficie coperta”, il medesimo parametro costituisce valido riferimento per l’accesso alle deroghe.**

**In pratica si equipara l’indice di copertura ai 4 parametri definiti dall’art. 4 della L.R. 22/2009 per cui la deroga a tale parametro consente l’applicabilità del PIANO CASA.**

**5 – Le unità immobiliari realizzate per effetto degli incrementi volumetrici di cui all’art. 1 (ampliamenti) e art. 1/bis (recupero dei sottotetti) devono avere una superficie utile netta non inferiore a mq. 52 e assoggettate a misure e modalità costruttive tali da ottenere un aumento del 15% dell’efficienza energetica dell’edificio rispetto ai parametri fissati dal D. Lgs. N. 192/2005 e suo Regolamento di attuazione.**

**6 – Nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento (art. 2 della L.R. sul PIANO CASA) tutte le unità immobiliari dovranno avere una superficie utile netta non inferiore a mq. 52.**

# MODIFICHE AL PRECEDENTE DOCUMENTO DI LIMITAZIONI APPLICABILITA' PIANO CASA

## **1° TEMA – confermato**

Come abbiamo visto *riguarda fundamentalmente EDIFICI singoli o aggregati non appartenenti ad un sistema edilizio, che il PRG individua quale patrimonio di valore storico – testimoniale*

**1.1 – Gli edifici d'interesse storico - architettonico della fascia costiera** (disciplinati dall'art. 16/r delle NTA);

**1.2 – Gli edifici di interesse storico – culturale da tutelare per la loro singolarità e caratteristiche costruttive** (art. 25 delle NTA);

**1.3 – Gli edifici e manufatti storici di valore storico – monumentale, urbani ed extraurbani assoggettati a tutela integrale** (l'elenco delle ville e palazzi è riportato all'art. 39 delle NTA).

**Tutti gli edifici appartenenti a questo 1° TEMA sono esclusi dall'applicazione del PIANO CASA.**

## **2° TEMA- Integrato**

*Riguarda EDIFICI costituenti un sistema edilizio compiuto che il PRG individua quale patrimonio di valore storico – testimoniale*

**2.1 – Le zone BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali**  
(isolati di IACP realizzati nel periodo 1920-1940 – art. 16/d delle NTA)

**2.2 – Le zone BR5 per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea "A"**  
(costruzioni in linea lungo via A. Caro, via A. Costa, via Mamiani, via R. Sanzio, largo Boito, via Verdi, via Rossini – art. 16/e delle NTA)

**2.3 – Le zone BR7 di ristrutturazione urbanistica**  
(costruzioni in linea all'inizio di via Podesti, lato monte e alcuni isolati nella frazione Marzocca – art. 16/f delle NTA)

**2.4 – Le zone B con tessuti urbani d'interesse tipologico e morfologico**  
(comprendono diversi isolati descritti all' art. 16/s delle NTA)

**Nel documento originario:**

**venivano esclusi dall'applicazione del Piano Casa**

**- gli isolati BR4 (Case popolari IACP vicino al Consorzio)**

**- tutti gli isolati B descritti in questo ultimo punto 2.4**

**si ammetteva l'applicazione del Piano Casa**

**- le zone BR5 e BR7 di cui ai punti 2.2 e 2.3**

**permanendo però il vincolo di mantenimento degli elementi caratterizzanti di livello urbano rappresentati dalla facciata su strada.**

**Nell'attuale documento di limitazione:**

**si conferma quanto stabilito per le zone BR5 e BR7**

**si ammette l'applicazione del PIANO CASA anche nelle zone BR4 e nelle zone B (zone con tessuti urbani d'interesse tipologico e morfologico)**

**limitatamente all'art. 1**

**permanendo il vincolo di mantenere gli elementi caratterizzanti di livello urbano rappresentati dalla facciata su strada (composizione delle facciate e tipologia degli affacci), dal sistema di copertura e dal riferimento tipologico.**

### **3° TEMA- Integrato**

*Riguarda EDIFICI in zona Agricola che per caratteri tipologici e permanenza storica partecipano indissolubilmente al paesaggio agrario storico...*

**Il nuovo documento limitazioni:**

- Conferma l'applicabilità del Piano Casa su tutti i **manufatti accessori** (non abitativi) esclusivamente agli imprenditori agricoli,
- applicabilità del Piano Casa su **fabbricati abitativi** a tutti i soggetti aventi titolo con le stesse limitazioni:
- **rispetto integrale degli indirizzi e vincoli architettonici** di cui all'elaborato 12 -“Normativa Integrativa dell'art. 19 delle NTA”;

- sostanziale **conferma delle unità immobiliari esistenti** alla data 31/12/2008: gli ampliamenti di cui all'art. 1 della L.R. 22/2009 potranno comportare la massimo l'incremento di una unità immobiliare;
- **negli interventi di ricostruzione di cui all'art. 2 della L.R. 22/2009 le unità immobiliari abitative dovranno avere una superficie non inferiore a quelle minime definite dall'art. 16, comma 3 della legge n. 457/1978 e comunque superiore a mq. 65.**

### Si aggiunge questa ulteriore limitazione:

- nei casi di ricostruzione con ricollocazione con scarti maggiori rispetto alle zone sottoposte a tutela paesaggistica, i nuovi siti proposti per la ricostruzione del fabbricato saranno valutati dai servizi comunali in funzione delle condizioni funzionali e morfologiche del sito con particolare riferimento alla presenza delle infrastrutture, viabilità, servizi a rete ecc. delle condizioni geomorfologiche e delle particolari condizioni di assetto fondiario (*punto 3 delle condizioni di carattere generale.*)

## **4° TEMA - Integrato**

*Riguarda ZONE della città consolidata che, per conformazione urbana e densità urbanistica, appartengono agli ambiti della conservazione e della riqualificazione. Appartengono a questo tema:*

### **4.1 – Gli isolati in zona BR1 descritti all’art. 16/a punto 5 comma 1 e 3:**

- **Isolati lungo via Capri e via Ischia a Marzocca;**
- **Isolato compreso tra viale IV Novembre, via Don Minzoni, via De Bosis, via Buozzi, via Trieste e via Mercantini;**

**Il documento di limitazione, essendo stato redatto prima dell’adozione della V.te al PRG definita “Ambito Piano Regolatore 1931”, demandava l’applicazione del PIANO CASA all’approvazione di una variante finalizzata ad una verifica delle condizioni che avevano determinato il vincolo di PRG.**

*Oggi sappiamo che questa variante al PRG esiste (V.te approvata con D.G.M. n. 187 del 09/10/201) e sappiamo anche i suoi contenuti: tutti gli edifici all’interno del comparto sono classificati in 4 classi A, B, C, D:*

Gli edifici appartenenti alle classi **A**, **B** e **C** sono assoggettati a tutela storico - architettonica e per essi non trova applicazione il PIANO CASA.

Gli edifici ricompresi nella classe **D**, possono usufruire del PIANO CASA limitatamente all'art. 1 della L.R. 22/2009.

**4.2 – La zona **BR6** di riqualificazione urbana**

(stabilimento Ex Veco in via R. Sanzio – art. 16/ee delle NTA)

Zona esclusa dall'applicazione del PIANO CASA

**4.3 – Le zone **B4** – zone costiere prevalentemente turistiche** caratterizzate dalla prevalenza di strutture alberghiere e di strutture residenziali-polifunzionali da alta densità. (art. 16/o delle NTA)

**4.4 – Zona **CT3** di espansione turistica con P.P. approvato ed in corso di attuazione.** (Riguarda il complesso “Le Piramidi” in loc, Cesano – art. 17/c delle NTA)

Zone sono escluse dall'applicazione del PIANO CASA, le B4 per non compromettere l'insediamento turistico prevalente.

**4.5 – Zona CDR di espansione direzionale e residenziale (riguarda l'intervento CAMAC e IACP in via Piave e l'intervento nell'area ex Consorzio Agrario art. 17/e delle NTA)**

**4.6 – Zona CPT Polo Turistico – Area SACELIT – ITALCEMENTI (art. 17/f delle NTA)**

**Zone escluse dall'applicazione del PIANO CASA in quanto con piani già approvati ed in corso di attuazione.**

**4.7 – Classificazione urbanistica art. 15 NTA del PRG**

**Si escludono esplicitamente tutti gli interventi di cui all'art. 1, 1/bis e 2 della L.R. PIANO CASA**

- al centro storico di Senigallia,
- al centro storico di Scapezzano
- al centro storico di Roncitelli

## **5° TEMA - Integrato**

*Riguardano le zone della costa per servizi, lo svago e il tempo libero*

**Abbiamo:**

**5.1 – Le zone F8/n - parco litoraneo naturalistico,**

**5.2 – le zone F8/a – parco litoraneo attrezzato**  
(art. 20/h delle NTA)

**5.4 - Le zone F1 – per servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovra comunale (art. 20/a delle NTA) (l’inapplicabilità è stata estesa a tutte le zone F1 e non soltanto a quelle del lungomare).**

### Zone escluse dall’applicazione del PIANO CASA

## **6° TEMA**

*Riguardavano i parametri urbanistico - edilizi in DEROGA, individuati dal Comune di Senigallia, oltre a quelli già espressamente elencati all’art. 4 comma 1 della L.R. 22/2009 (altezze, densità edilizia, volumetrie e n° di piani)*

## DEROGHE concesse:

### 6.1 – alla cessione obbligatoria di AUS

**PRECEDENTE DOCUMENTO:** Con esclusione degli interventi in zona B e C che comportano la modifica di destinazione d'uso da produttivo a residenziale;

**ATTUALE DOCUMENTO:** vale il vigente R.E. sulle monetizzazioni delle AUS, sono fatti salvi i casi in cui, per l'estensione dell'AUS, la monetizzazione è subordinata al parere dell'Amministrazione Comunale.

### 6.2 – all'Indice di piantumazione

### 6.3 – all'Indice di Copertura

### 6.4 – alla percentuale di terreno permeabile

### 6.5 – al distacco dai confini (Dc)

Viene concessa la deroga **esclusivamente per gli interventi di ampliamento** di cui all'art. 1 L.R. 22/2009, (nei casi di demolizione e ricostruzione occorre il

Viene concessa la deroga **esclusivamente per gli interventi di ampliamento** di cui all'art. 1 e **art. 1/bis** L.R. 22/2009 e **L.R. 19/2010** (nei casi di demolizione e

<p>rispetto della Dc) nelle zone omogenee B, C, D ed F e con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>(Dc) non inferiore comunque a m. 3,00;</u></li> <li>- sottoscrizione di atto di asservimento tra privati registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.;</li> <li>- <u>esclusione dalla deroga del distacco dai confini per gli interventi in zona B e C che comportano la modifica di destinazione d'uso da produttivo a residenziale.</u></li> </ul>	<p>ricostruzione occorre il rispetto della Dc) nelle zone omogenee B, C, D, F <u>e G</u> e con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sottoscrizione di atto di asservimento tra privati registrato;</li> </ul> <p><i>(scompare la distanza minima e la trascrizione dell'atto, si sottolinea la possibilità della comunione a confine per gli aggregati a schiera)</i></p>
<p>Nella zona omogenea “E” si prevede la deroga sia per gli interventi di cui all’art. 1 che dell’art. 2 della L.R. 22/2009 con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>(Dc) non inferiore a m. 10,00;</u></li> <li>- sottoscrizione di atto di asservimento tra privati registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.;</li> </ul>	<p><b>IDEM</b></p> <p><i>(anche in questo caso è sufficiente che l'atto sia solo registrato)</i></p>

## **6.6 – al Rapporto (Rc)**

**Deroga concessa per gli interventi effettuati secondo il punto 6.5**

## **6.7 – al distacco dalla strada Pubblica (Ds)**

**Per tutti gli interventi del PIANO CASA effettuati nelle zone **BR5, BR7** e nelle zonizzazioni **BR4** e **B-art. 16/s** con la conferma dell'allineamento su strada esistente sia relativamente alle sopraelevazioni che alle ricostruzioni.**

## **6.8 – al rapporto (Rs)**

**Deroga concessa per gli interventi effettuati secondo il punto 6.7**

## **6.9 – deroga all'obbligo della formazione di un P.P. preventivo**

**6.10 – deroga all'obbligo del requisito soggettivo di imprenditore agricolo per gli interventi in zona “E”.**

**---=oOo=---**