

SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE DI URBINO

Modalità di applicazione della Legge Regionale 8 ottobre 2009 n.22

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

1. Sintesi dei contenuti della legge

Con la pubblicazione sul B.U.R. Marche n. 96 del 15.10.2009 è entrata in vigore la Legge Regionale n. 22 dell'8 ottobre 2009 "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" definita comunemente e impropriamente "Piano Casa Regionale".

La Legge si compone di 10 articoli ed è finalizzata a regolare l'attività edilizia finalizzata all'ampliamento degli edifici esistenti, in deroga alle indicazioni degli strumenti urbanistici, anche al fine di migliorare le condizioni del patrimonio edilizio dal punto di vista antisismico e del rendimento energetico.

In sintesi la legge prevede:

a. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

L'ampliamento degli **edifici residenziali**, anche in zona agricola, nei limiti del 20% della volumetria esistente, (max 200 mc); qualora gli edifici residenziali abbiano una superficie inferiore a 80 mq, l'ampliamento è consentito fino al raggiungimento di 95 mq di superficie calpestabile.

L'ampliamento degli **edifici non residenziali** ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola nei limiti del 20 % della superficie utile lorda (SUL) con un massimo di 400 mq. L'ampliamento che comporta anche l'incremento dell'altezza dell'edificio, in deroga alle normative vigenti, è consentito nei limiti del 20 % della SUL con un massimo di 100 mq. Per gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa, purché conformi alla destinazione della zona in cui sono situati, l'ampliamento è consentito nella misura prevista per gli edifici residenziali.

Gli ampliamenti sono consentiti purché prevedano il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore e garantiscano il rispetto degli standard.

b. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO PREVIA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

La demolizione anche integrale e la ricostruzione degli **edifici residenziali**, con eventuale ampliamento (max 35 %) della volumetria esistente da demolire. In ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto.

La demolizione anche integrale e la ricostruzione degli **edifici non residenziali** con ampliamento massimo pari al 35% della S.U.L. da demolire, se gli edifici sono ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola; anche in questo caso non è ammesso il cambio di destinazione d'uso. Invece per gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quella sopra citata, purché conformi alla destinazione della zona in cui sono ubicati, gli ampliamenti sono consentiti nella misura prevista per gli edifici residenziali.

E' consentito anche il mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali, ubicati nelle zone omogenee B o C di cui al d.m. 1444/1968, non più utilizzati per finalità produttive prima del 1° gennaio 2007, a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici e garantisca il rispetto degli standard urbanistici.

2. Ambito di applicazione

Gli interventi riguardano gli edifici ultimati alla data del 31 dicembre 2008 e sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con apposita delibera di Consiglio, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali. Restano comunque fermi i limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal D.M. 1444/1968. La legge individua poi le zone in cui gli interventi edilizi indicati ai precedenti paragrafi non sono ammessi.

Con riferimento alla realtà locale del comune di Urbino, sono escluse dall'ambito di applicazione della L.R.22:

- le zone A (centri storici)
- le aree soggette a tutela integrale individuate nei piani regolatori adeguati al PPAR.
- gli edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico
- gli edifici che sorgono su aree in dissesto che il P.A.I. classifica di pericolosità P2, P3, P4
- Gli edifici censiti ai sensi degli art. 15, comma 3, e 40 delle NTA del P.P.A.R. (Manufatti storici extra urbani)
- gli edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono. In nessun caso comunque gli interventi previsti possono essere considerati interventi in sanatoria

3. Competenze dei Comuni

La Legge Regionale affida ai Comuni una serie di competenze specifiche di seguito elencate:

- a. Entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge
 1. i comuni 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.
 2. i comuni possono individuare ulteriori parametri, connessi ai propri strumenti urbanistici o edilizi, derogabili con gli interventi previsti dalla legge regionale.
- b. Anche con deliberazioni diverse da quelle di cui ai punti precedenti, e senza le limitazioni temporali sopra esplicitate
 3. i comuni possono regolamentare le modalità di eventuale cessione o monetizzazione delle aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici.
 4. I comuni possono definire modalità organizzative della propria struttura volte a gestire con efficienza i procedimenti relativi alle istanze dei soggetti interessati (Permessi di Costruire, accordi di programma con gli ERAP, Piani di Recupero, Piani delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112): per queste finalità i comuni possono definire l'incremento dei diritti di segreteria fino ad un massimo del 100% da utilizzare per l'attivazione di progetti di produttività connessi alla gestione dei procedimenti citati ed alle successive fasi di controllo.

4. Proposta Servizio Urbanistica

In relazione ai punti elencati al paragrafo precedente, il Servizio Urbanistica ha elaborato le seguenti ipotesi di gestione delle competenze affidate dalla Legge Regionale 22 ai Comuni:

1. ULTERIORI AREE O IMMOBILI DA ESCLUDERE DALL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL "PIANO CASA REGIONALE" (art. 9 comma 1)

La legge 22 prevede che *"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"*.

A questo proposito si riportano di seguito sia proposte utili all'esplicazione delle competenze affidate al comune, sia precisazioni che esplicitano ai cittadini quali siano i casi in cui la stessa legge non ammette ampliamenti o demolizioni e ricostruzioni in deroga, con riferimento diretto alla strumentazione urbanistica del comune.

a. Aree di interesse paesaggistico

L'ufficio ha provveduto ad elaborare una apposita cartografia volta a porre in evidenza le aree che storicamente, nell'elaborazione della "Variante Benevolo" dei primi anni '80, nell'elaborazione del vigente P.R.G., nell'elaborazione delle documentazioni inerenti l'iscrizione del centro storico nella lista del patrimonio dell'umanità, sono state valutate come scenario panoramico e cornice del centro storico e, fino ad oggi, sottratte ad ogni possibilità di intervento edilizio che dia luogo alla realizzazione di ampliamenti edilizi o di nuove costruzioni (tali dovendosi configurare gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento del 35% previsti dal Piano Casa).

"La città si specchia nel paesaggio, il paesaggio prepara e sostiene l'apparizione della città. Perciò la difesa del paesaggio è altrettanto rilevante della difesa della città murata...." Così si esprimeva Leonardo Benevolo nella relazione illustrativa della variante urbanistica degli anni '80 individuando lo sfondo costituito dalla prima serie di crinali che circondano il centro storico.

L'importanza del paesaggio in senso complessivo è stata poi affermata da Giancarlo De Carlo con la variante del '94 che amplia lo scenario tutelato attorno al centro storico attraverso la delimitazione del settore orientale del Parco delle Cesane, lo scenario panoramico delle Conce e le aree del parco scientifico.

La cartografia elaborata dall'ufficio corrisponde agli stessi criteri di tutela paesaggistica pur definendo un ambito territoriale più ridotto rispetto quello inizialmente definito negli anni '80 ed ampliato dal P.R.G. vigente. Tale circostanza è determinata dalla distanza di alcune zone che rende di scarso rilievo l'eventuale ampliamento di edifici consentito dal Piano Casa della Regione.

Detta cartografia si compone di tre tavole: una relativa alle zone urbanizzate, prossime o a diretto contatto visivo con il centro storico; una relativa alle zone agricole che, risultando più prossime al centro storico, ne costituiscono la cornice visiva, ne sostengono l'immagine e, di conseguenza, devono considerarsi di interesse paesaggistico secondo i criteri sopra accennati; l'ultima costituisce la tavola di sintesi delle aree escluse dall'applicazione della L.r. 22/09.

Complessivamente le aree che verrebbero così sottratte all'applicazione della L.r. 22/09 corrispondono a circa il 2.0% dell'intero territorio comunale.

In sostanza, con l'eccezione delle aree sopra citate, la legge regionale sarà applicata su tutte le zone agricole e su tutte le aree urbanizzate di espansione e di completamento del capoluogo, delle frazioni e dei nuclei rurali

b. Zona A – centro storico

In base all'art. 4, comma 5, lettera a) della legge regionale, gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione in deroga non sono ammessi nelle zone A ovvero nei centri storici. Tali Zone sono rintracciabili negli elaborati del P.R.G. vigente della serie **201.III B "Organizzazione delle aree Urbane"** e in legenda corrispondono alle zone A e A/n, ovvero ai "centri storici" ed ai "residui dell'insediamento storico nel territorio inglobati nella recente struttura urbana". Queste ultime zone risultano esenti dall'applicazione della Legge regionale anche in forza dell'art. 4, comma 5, lettera g).

c. Aree di Tutela Integrale

In base all'art. 4, comma 5, lettera b) della legge regionale, gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione in deroga non sono ammessi nelle aree di tutela integrale dei piani regolatori comunali adeguati al P.P.A.R. .

Si evidenzia che all'interno delle aree sottoposte a tutela integrale, sia il P.P.A.R. che il P.R.G. ad esso adeguato elencano le opere esenti dai divieti propri di queste zone (esenzioni). Entro i limiti di compatibilità posti dalle esenzioni citate e dalla l.r. 13/90, sarà consentita l'attuazione anche degli interventi del Piano Casa.

Le zone di Tutela Integrale sono rintracciabili negli elaborati del P.R.G. vigente della serie **201.II C "Criteri di tutela del paesaggio e aree urbane aree Urbane"**.

All'interno dei Parchi territoriali sono sottoposte a tutela integrale le aree interessate dalle categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tavole 201 I A4, 201 I A5, 201 I B2.

Sono sottoposti a tutela integrale i punti panoramici ed i relativi con visivi rappresentati negli elaborati della serie 201 III E1.

Sono infine sottoposte a tutela integrale:

- Zona umida la Badia (art. 36 P.P.A.R. – Allegato 1 Elenco beni naturali - P.P.A.R.)
- La Riserva Naturale Gola del Furlo (Ministero dell'Ambiente Decreto 6 febbraio 2001)
- Riserva Naturale R7 (art. 54 e 34 del P.P.A.R.) in base alla cartografia di cui alla Variante al PRG. Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.98 del 28.09.2007
- un intorno pari a 150 m. dal perimetro degli edifici e dei manufatti compresi nei parchi territoriali individuati nelle tavole del gruppo 201.I C e nei Progetti Guida.

- Le aree che costituiscono le componenti del sottosistema botanico-vegetazionale e le relative fasce di rispetto.

d. Aree demaniali o vincolate all' uso pubblico

In base all'art. 4, comma 5, lettera f) della legge regionale, gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione in deroga non sono ammessi nelle aree vincolate all' uso pubblico. Ai fini della loro identificazione devono intendersi aree vincolate all' uso pubblico tutte le aree private che nella cartografia del P.R.G. vigente – serie 201 III B – sono interessate da previsioni di viabilità o sono classificate zone F “Aree per standard, attività collettive, verde pubblico e parcheggi”, o sono classificate “Aree verdi di pertinenza stradale”.

Tale precisazione non vale per gli edifici pubblici per i quali vale il disposto dell' art. 3 della L.r. 22/09.

e. Edilizia rurale storica

In base all'art. 4, comma 5, lettera g) della legge regionale, gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione in deroga non sono ammessi per gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3 e 40 delle NTA del PPAR, nonché dell'articolo 15, comma 2, della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), sottoposti a restauro e a risanamento conservativo.

A questo proposito si precisa che gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3 e 40 delle NTA del PPAR risultano individuati negli elaborati del P.R.G. vigente della serie 201 I C e precisamente nelle tavole 201 I C1, C2, C3, C4, C5 e C6 da 1 a 16.

Per quanto riguarda l' edilizia rurale minore, le Norme Tecniche del P.R.G. (art. 22, comma1) prevedono:

” In linea generale, il PRG assume che tutti i fabbricati esistenti nel territorio, esterni alle aree urbanizzate e che risultino censiti al Cessato Catasto Pontificio (1875 circa) rivestano carattere significativo per quanto riguarda la struttura edilizia e la morfologia dei luoghi su cui insistono .

Per tali edifici sono dunque previsti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio finalizzati alla valorizzazione delle strutture originarie e sono obbligatori quelli di conservazione e ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale sulle aree di pertinenza. Gli interventi edilizi di recupero andranno eseguiti, per quanto possibile e pertinente, seguendo le indicazioni fornite per gli interventi di recupero dei fabbricati nel Centro Storico di Urbino. (III / A.4)”

Ai fini dell' applicazione della lettera g) del comma 5 dell'art. 4 della legge regionale ed in relazione alla esigenza di conservazione dell' edilizia rurale storica, si precisa che per gli edifici censiti al cessato catasto pontificio è esclusa l'applicazione della legge regionale 22/09 nei soli casi in cui risulti ancora conservata la struttura edilizia originaria.

f. Altezze in zona agricola

Il Piano Casa si applica in zona agricola in deroga alle altezze massime fissate dal P.R.G. vigente. Tale deroga non opera, invece, nei confronti dei parametri di altezza fissati dalla L.r. 13/90 che devono comunque essere rispettati. La L.r. 13/90 fissa in generale per gli edifici connessi all' attività produttiva agricola una altezza massima di m. 4,50, ma non fissa limiti di altezza per gli edifici adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali (art. 11 della Lr. 13/90). Al fine di evitare la realizzazione di corpi di fabbrica non omogenei, per quanto riguarda le altezze, a quanto stabilito per le altre costruzioni agricole ed incongrui rispetto il paesaggio agricolo si precisa che le deroghe ai parametri di altezza consentite dalla L.r. 22/09 sono consentite nel rispetto delle altezze fissate dalla L.r. 13/90 e, per gli edifici di cui all' art. 11 della stessa legge, entro il limite massimo di altezza di m. 4,5.

2. ULTERIORI PARAMETRI, CONNESSI AGLI STRUMENTI URBANISTICI O EDILIZI LOCALI, DEROGABILI CON GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA LEGGE REGIONALE.(art 4, comma 1)

In base all' art. 4 della legge regionale, gli ampliamenti con eventuale demolizione e ricostruzione degli edifici sono consentiti in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani. Lo stesso art. 4 consente ai comuni di definire altri parametri derogabili in base alle specifiche normative degli strumenti di pianificazione locale.

A questo proposito elencano di seguito Gli ulteriori parametri del P.R.G. e del Regolamento Edilizio comunale che si rende necessario derogare al fine di consentire una più ampia applicazione della legge regionale:

- **Sul – Superficie Utile lorda.** La deroga è necessaria in quanto per molte zone il P.R.G. non fissa una densità edilizia ma il valore assoluto di questo parametro.

- **Densità edilizia** . Occorre precisare che la deroga è consentita sia nel caso in cui tale parametro è espresso come rapporto fra volume edificabile (V) e Superficie fondiaria (Sf), sia nel caso in cui tale parametro è espresso come rapporto fra Superficie utile lorda (Sul) e superficie fondiaria (Sf).
- **Indice di copertura**. La deroga è necessaria per poter attuare le previsioni della L.r. 22/09 nelle zone produttive che sono regolamentate attraverso questo parametro.
- **Art. 61, comma 1, del REC – Distanze**. Questa norma prevede: *“Nelle operazioni di risanamento conservativo, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento eseguite nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.”* Per gli interventi di cui alla L.r. 22/09 si consente la deroga al mantenimento delle distanze fra edifici esistenti nel rispetto dei limiti inderogabili di distanza tra i fabbricati stabiliti dal d.m. 1444/1968.

3. MODALITÀ DI EVENTUALE CESSIONE O MONETIZZAZIONE DELLE AREE NECESSARIE A GARANTIRE IL RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI.

Il tema sarà oggetto di significative precisazioni in sede di approvazione di un documento di indirizzi sull' applicazione della L.r. 22/09, documento che è stato anticipato nei vari convegni tenuti da funzionari e rappresentanti della Regione Marche unitamente all' ANCI. Poiché la legge non prevede un termini perentorio per l' assunzione di decisioni in merito si ritiene corretto rinviare ogni decisione all' approvazione degli indirizzi regionali.

4. INCREMENTO DEI DIRITTI DI SEGRETERIA

Per quanto riguarda la determinazione dei diritti di segreteria, la legge stabilisce: *“per i procedimenti di cui alla presente legge gli Enti locali possono stabilire l'incremento dei diritti di segreteria in misura non superiore al 100 per cento. Le risorse così determinate sono utilizzate per l'attivazione di progetti di produttività finalizzati alla gestione dei procedimenti medesimi, nonché allo svolgimento dei successivi controlli.”* Poiché l' argomento è di competenza della Giunta Municipale sarà affrontato in tale sede. .

5. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra svolte si propone di deliberare:

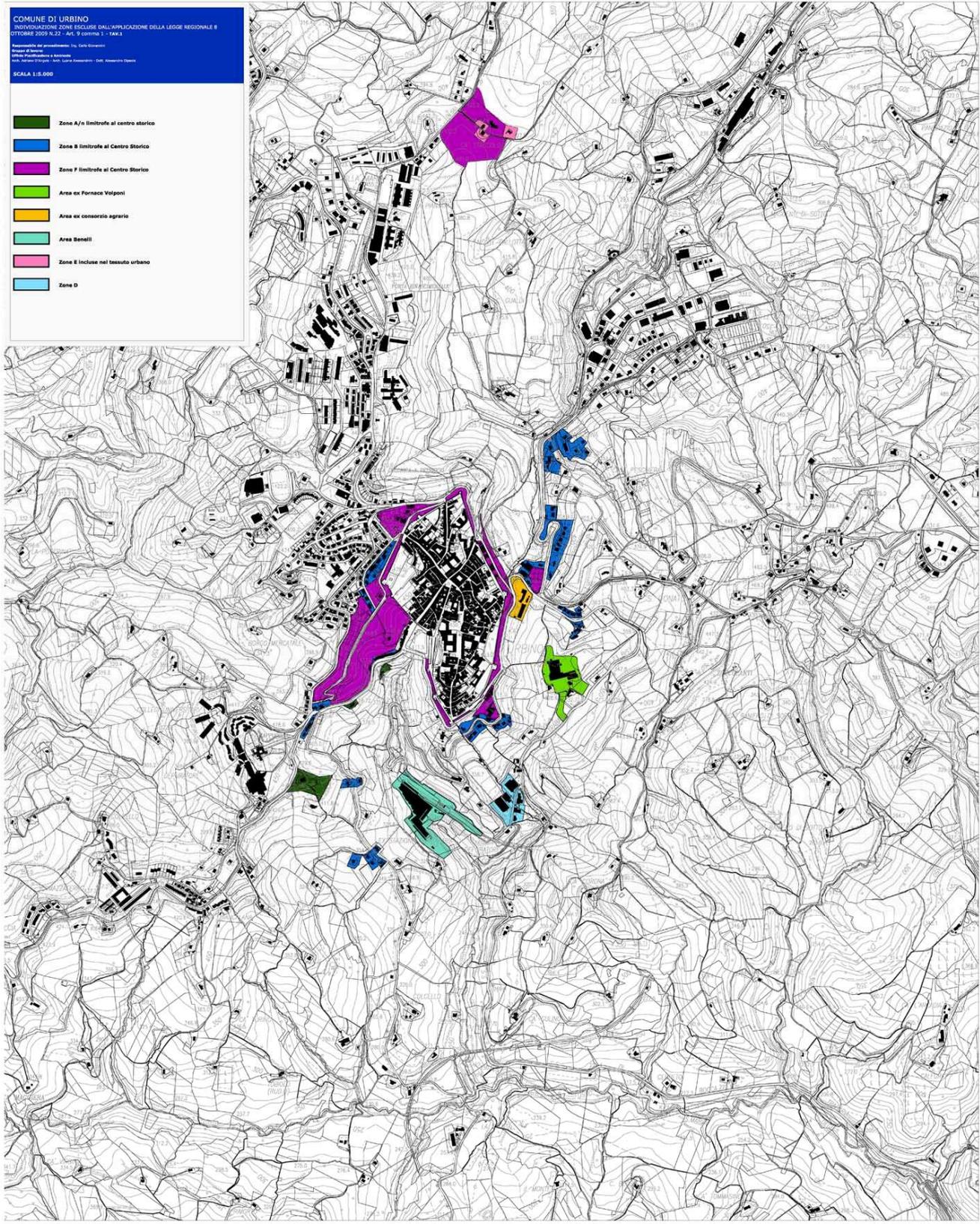
1. Di limitare ai sensi dal comma1, dell' art. 9 della L.r. 22/09 l' applicabilità della legge stessa escludendo, per considerazione inerenti la tutela del paesaggio circostante il centro storico di Urbino, gli edifici ricadenti all' interno delle aree evidenziate nelle Tavole 1 e 2 allegate al presente atto istruttorio.
2. Di approvare le ulteriori precisazioni e limitazioni all' applicabilità della L.r. 22/09 contenute ai punti b), c), d), e), f) del paragrafo 4.1 del presente atto istruttorio.
3. Di approvare l'elencazione degli ulteriori parametri urbanistico/edilizi derogabili con gli interventi ammessi dalla L.r. 22/09 secondo quanto contenuto al paragrafo 4.2 del presente atto istruttorio.
4. Di rinviare la definizione di indirizzi in merito alla cessione ed eventuale monetizzazione delle aree di standard, all'emanazione dell' atto di indirizzi che la Giunta Regionale ha in corso di elaborazione.

Il dirigente del settore urbanistica e ambiente
ing. Carlo Giovannini

TAV. 1 Zone escluse dall' applicazione della legge regionale 22/09: aree urbane.

COMUNE DI URBINO
RINNOVAMENTO ZONE SICURE DELL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 8
OTTOBRE 2009 N.22 - Art. 9 comma 1 - Tav.1
Responsabile del procedimento: Tiz. Carlo Scavroni
Ufficio di riferimento: Ufficio Urbanistica e Ambiente
Data: 05/09/2010 - Auto. Urbanistica - Dall. Amministr. 2009
SCALA 1:5.000

- Zona A/n limitrofe al centro storico
- Zona B limitrofe al Centro Storico
- Zona P limitrofe al Centro Storico
- Area ex Fornace Volpini
- Area ex consorzio agrario
- Area Banelli
- Zona E incluse nel tessuto urbano
- Zona D

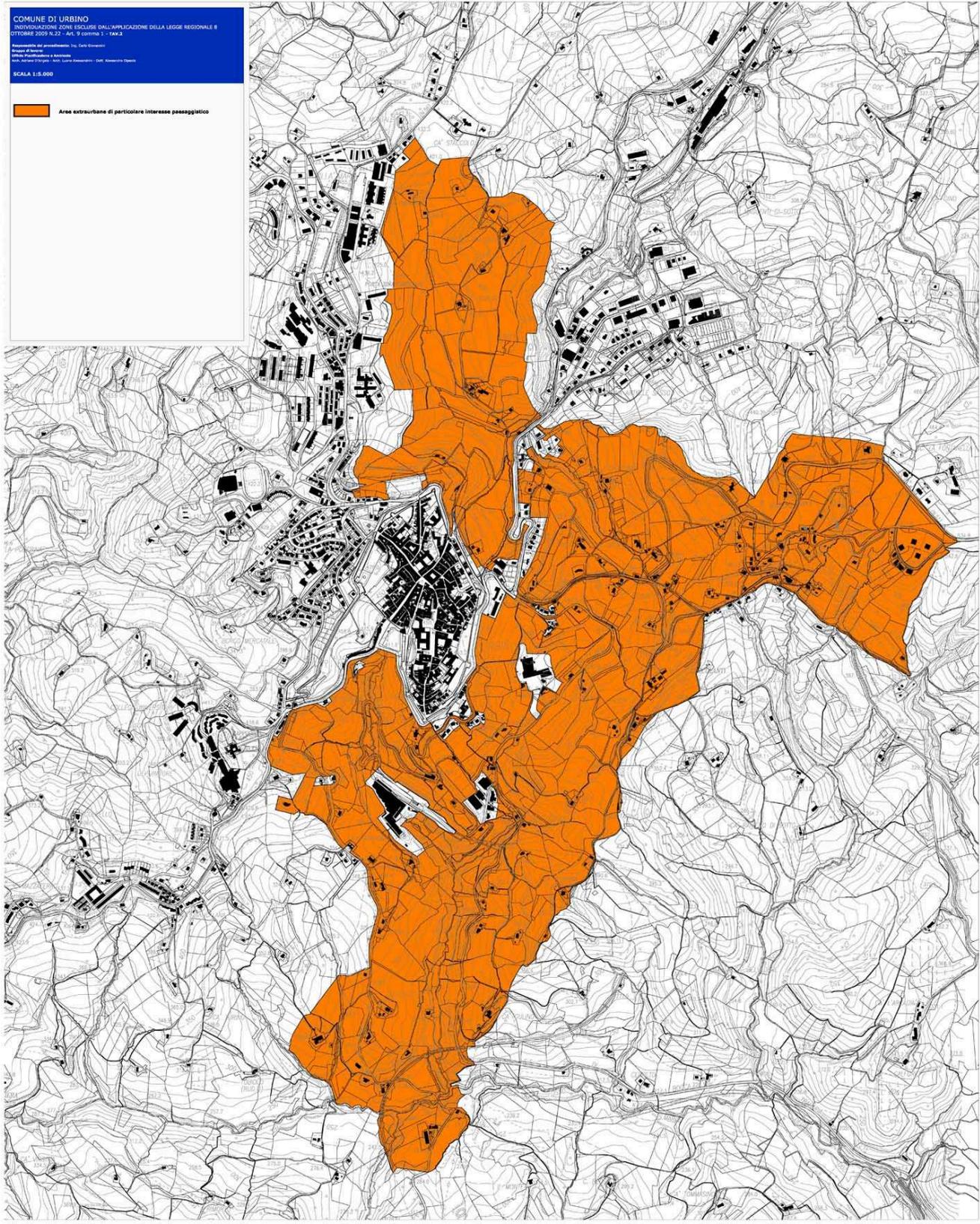


TAV. 2 Zone escluse dall' applicazione della legge regionale

22/09: aree extraurbane.

COMUNE DI URBINO
PROVVISORIAZIONE ZONE SICURE DALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 8
OTTOBRE 2009 N.22 - Art. 9 comma 1 - TAB.3
Responsabile del procedimento: Tin. Carlo Sestini
Ufficio di riferimento: Ufficio Urbanistica e Ambiente
Data: 04/09/2010 - 10:59. Contatto telefonico: 0441/3040111 - 3040112
SCALA 1:5.000

 **Area extrasubane di particolare interesse paesaggico**



TAV. 3 Sintesi delle zone escluse dall' applicazione della legge regionale 22/09.

COMUNE DI URBINO
PROVVISORIAZIONE ZONE SICURE DALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 8
OTTOBRE 2009 N.22 - Art. 9 comma 1 - TAB.3
Responsabile del procedimento: Tiz. Carlo Bonanni
Ufficio di riferimento: Ufficio Pianificazione e Ambiente
Via. S. Maria Goretti, 1 - 61012 Urbino (MC) - Telefono: 0722/220001

SCALA 1:5.000

 **SINTESI DELLE AREE ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELLA L.R.
N. 22/09**

