



# COMUNE DI ORBETELLO

(Provincia di Grosseto)

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Prot. N. 46115/VI-3-1

Orbetello, 9 Ottobre 2009

**OGGETTO:** Disposizione di servizio - Ricognizione tecnica sull'applicazione della L.R.T. 24/2009 (c.d. Piano Casa) allo strumento urbanistico e al R.E.C. comunale vigenti.

A seguito di richiesta da parte di alcuni professionisti operanti nell'ambito territoriale del Comune di Orbetello, si riportano di seguito in modo sintetico, alcune indicazioni ed interpretazioni utili alla corretta applicazione della L.R.T. 24/2009 inerente "*Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*" (c.d. Piano Casa – p.c.), in relazione allo strumento urbanistico al R.E.C. comunale vigenti.

## **a) Finalità – Titoli abilitativi degli interventi edilizi straordinari (art. 1 e art. 7 – L.R.T. 24/09)**

Ai fini della presentazione dei progetti relativi all'applicazione del p.c., l'Ufficio Edilizia privata ha predisposto due distinti modelli di D.I.A. e Relazione di Asseveramento per l'inoltro delle pratiche relative agli interventi di ampliamento (allegato 1 - art. 3 L.R.T. 24/09) e di demolizione e ricostruzione (allegato 2 - art. 4 L.R.T. 24/09); i progetti relativi agli interventi del p.c. saranno gestiti anche in apposito archivio per il monitoraggio in relazione ai termini di applicazione degli incentivi straordinari.

Ai fini dell'efficacia, la D.I.A. e relativa Relazione di Asseveramento (art. 7 della L.R.T. 24/09) dovranno essere presentate al protocollo comunale entro il 31/12/2010, complete degli elaborati di progetto previsti dal R.E.C. vigente; nel caso gli interventi edilizi prevedano anche l'acquisizione di pareri, nulla-osta, autorizzazioni o altro atto di assenso comunque denominato di competenza di altri uffici o amministrazioni (es. vincolo paesaggistico, autorizzazione art. 146/159 del D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii.), l'utente dovrà allegarne elenco completo e dichiarazione di richiesta di acquisizione, in fase endo-procedimentale, tramite l'Ufficio Edilizia comunale.

La mancata segnalazione/richiesta all'interno della D.I.A./Asseveramento dei pareri, nulla-osta, autorizzazioni da acquisire, costituisce autocertificazione non conforme e pertanto non valida ai fini dell'efficacia della stessa.

La disciplina prevista dal p.c. sarà pertanto vigente per tutti gli interventi richiesti entro il 31/12/2010 conformemente alle direttive della stessa L.R. 24/09. In relazione al carattere straordinario della legge e alle finalità generali della stessa, si intenderanno quindi validamente assunte le D.I.A. depositate al protocollo comunale entro la data del 31/12/2010.

## **b) Definizione e parametri (Art. 2 - L.R.T. 24/2009)**

### **b.1) Superficie Utile Lorda:**

- logge: se non attestato e legittimato da specifico titolo edilizio, si intendono per logge i manufatti come definiti dall'art. 44 del R.E.C. vigente ed a questi, ai fini dell'applicazione del p.c., sono equiparati i porticati esclusivi (pertinenziali all'unità abitativa) come definiti dallo stesso articolo;
- sottotetti: se non attestato e legittimato da specifico titolo edilizio, si intende quale altezza libera media del vano sottotetto (pari a ml. 2,40), quella risultante applicando la minima altezza di ml. 1,50 (art. 176.2.1 del REC vigente);

### **b.2) Perimetri dei centri abitati:**

- Ai fini dell'applicazione del p.c., in attesa dell'approvazione del R.U., i perimetri dei centri abitati sono quelli individuati nelle precedenti D.G.C. 937/93, D.G.C. 354/94 e D.G.C. 293/01, riassunte nella carta QC 17a del P.S. approvato e nelle relative carte di dettaglio dello stesso piano.

### **b.3) Quantificazione oneri art. 119 della L.R.T. 1/05 e reperimento standard di parcheggio L. 122/89:**

- Ai fini dell'applicazione della disciplina del p.c., gli oneri dovranno essere quantificati con riferimento alla definizione della SUL come definita dal p.c. (art. 2 lett. b). Gli oneri concessori di cui all'art. 119 della L.R.T. 1/05 devono essere quantificati e certificati dal professionista abilitato alla data di presentazione della D.I.A. e corrisposti entro venti (20) giorni dal deposito.

### **b.4) Edifici Abitativi**

- edifici con destinazione d'uso residenziale: sono quei fabbricati la cui conformazione denota un carattere unitario degli elementi tipologici, distributivi e strutturali;

- edifici rurali ad uso abitativo: si intendono quelli collegati all'attività dell'imprenditore agricolo a titolo professionale (IAP) o già deruralizzati alla data del 31/03/2009.

### **c) Interventi straordinari di ampliamento (Art. 3 - L.R.T. 24/2009)**

c.1) Per le tipologie mono-bifamiliari che alla data 31/03/2009 già eccedono la SUL massima di 350 mq. è ammesso l'ampliamento massimo di 70 mq. di SUL.

c.2) Per le tipologie di cui alla lett. b art. 3 della L.R.T. 24/09 (tipologie diverse da mono-bifamiliari), in assenza di titolo abilitativo edilizio che ne attesti univocamente la tipologia edilizia, ai fini dell'applicazione del p.c., si assimilano nella fattispecie anche le aggregazioni orizzontali di unità abitative, del tipo a schiera o simili, in ogni caso con elemento della copertura la cui struttura è in comune all'intero fabbricato, fermo restando la SUL massima di 350 mq. In tal caso l'ampliamento volumetrico massimo di 70 mq. di SUL sarà suddiviso per il numero delle unità abitative che forma l'edificio. Nel caso di edificio composto da più unità abitative, la D.I.A. deve necessariamente essere presentata da tutti i proprietari delle stesse, per la presa d'atto circa la distribuzione delle superfici e volumi oggetto di ampliamento.

c.3) Applicazione dell'ampliamento del 20% sugli edifici abitativi.

- Nelle zone urbane è ammesso l'ampliamento del 20% previsto dal p.c. su edifici ricadenti in zona omogenea B1 o B2 e relative sotto zone ove è ammessa la nuova edificazione e il completamento/saturazione dei lotti, la categoria di intervento edilizio D2 (come definita all'art. 62.1.5 del REC vigente), oltre che D4a e D4b (come specificatamente indicato nella norma del P.R.G.) o ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetrica o di sostituzione edilizia (come definiti dall'art. 78 lett. f) – g) e h));
- Nelle zone agricole come individuate nella variante al P.R.G. per le aree a prevalente funzione agricola, è ammesso l'ampliamento del 20% previsto dal p.c., limitatamente agli edifici rurali ad uso abitativo legittimamente in essere ed agli edifici ad uso abitativo già deruralizzati alla data del 31/03/2009; con l'ampliamento previsto dal p.c. è possibile superare il parametro massimo di mq. 110 di superficie dell'alloggio imposto dall'art. 28 della variante per il territorio aperto;
- Per le zone omogenee B è ammessa, qualora necessario, l'applicazione della deroga di cui all'art. 186 del REC vigente e gli incentivi edificatori di cui all'Allegato G - Edilizia Sostenibile - del REC vigente;

c.4) Nel caso di edifici posti al di fuori dei centri abitati, il requisito relativo alla dotazione di idonei sistemi di approvvigionamento idropotabile e di smaltimento delle acque reflue, può essere ottemperato con contestuale presentazione di progetto di adeguamento e successiva realizzazione condizionati alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.

c.5) Nel caso il progetto presentato non sia conforme ai minimi prestazionali stabiliti in materia di efficienza energetica e non preveda l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile, si procederà con applicazione dell'art. 137 della L.R.T. 1/05. Nel caso l'unità abitativa esistente non sia dotata al momento della presentazione della D.I.A. di finestre con vetrate con intercapedini di aria o gas, detto requisito può essere reperito contestualmente all'intervento di ampliamento. In assenza dei requisiti di cui all'art. 3 comma 4 della L.R.T. 24/09, non potrà essere certificata l'agibilità/abitabilità dell'unità abitativa, fermo restando l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01.

### **d) Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione (Art. 4 - L.R.T. 24/2009)**

d.1) Applicazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 dell'art. 4 L.R.T. 24/09. Nelle zone urbane è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione previsto dal p.c. su edifici ricadenti in zona omogenea B1 o B2 e relative sottozone ove è ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia (come definiti dall'art. 78 rispettivamente alla lett. f) e h));

d.2.) Ai fini dell'applicazione del p.c. possono essere derogati solo i parametri stabiliti da espressa regolamentazione comunale (es. l'indice di fabbricabilità);

d.3) Ai fini dell'applicazione del p.c. devono essere reperite le dotazioni aggiuntive relative agli standard di parcheggio;

d.4) Perimetri dei centri abitati. Ai fini dell'applicazione del p.c., in attesa dell'approvazione del R.U., i perimetri dei centri abitati sono quelli individuati nelle precedenti D.G.C. 937/93, D.G.C. 354/94 e D.G.C. 293/01, riassunte nella carta QC 17a del P.S. approvato e nelle relative carte di dettaglio dello stesso piano;

d.5) Nel caso il progetto presentato non sia conforme ai minimi prestazionali stabiliti in materia di efficienza energetica e non preveda l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile, si procederà con applicazione dell'art. 137 della L.R.T. 1/05. In assenza dei requisiti di cui all'art. 4 comma 7 della L.R.T. 24/09, non potrà essere certificata l'agibilità/abitabilità dell'unità abitativa, fermo restando l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01.

### **e) Condizioni generali di ammissibilità degli interventi (Art. 5 - L.R.T. 24/2009)**

e.1) Gli edifici o le unità immobiliari esistenti oggetto di intervento ai fini dell'applicazione del p.c.:

- devono essere accatastati o con denuncia in corso entro la data del 31/03/2009 per la tipologia ammessa dal p.c. (categoria abitazione), fermo restando la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile acquisita entro la stessa data;
- non devono essere manufatti pertinenziali, come descritti all'art. 2 dell'Allegato D del R.E.C. vigente, degli edifici ad uso abitativo;
- non devono essere legittimate ad uso agriturismo (con riferimento art. 3 L.R.T. 24/09);
- non devono essere collocate all'interno di aree oggetto di piani attuativi, così come individuati nel vigente PRG;
- non devono riguardare istanze di condono o sanatoria ordinaria ancora non definite e/o sanzioni pecuniarie non ancora irrogate; a tal fine si precisa che le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 5 della L.R.T. 24/09 si riferiscono solo alle S.U.L. abitative legittimate mediante condono.

e.2) Gli ampliamenti straordinari del p.c. non sono cumulabili con gli ampliamenti una-tantum in attuazione ad intervento ammesso dallo strumento urbanistico vigente se lo stesso è in corso alla data del 31/03/2009; è ammissibile il cumulo solo nel caso che alla data 31/03/2009 sia già stata data comunicazione di fine lavori, formalmente dichiarata tramite protocollo comunale; se l'ampliamento una-tantum, in attuazione ad intervento ammesso dallo strumento urbanistico vigente è ancora da effettuare, si dovrà optare per questo o per l'ampliamento straordinario del p.c. tramite aggiornamento del progetto edilizio già presentato entro i termini previsti dalla stessa L.R.T. 24/09.

#### **f) Procedure amministrative di presentazione delle pratiche edilizie e di verifica della conformità urbanistico-edilizia delle DIA.**

Le pratiche DIA e relative Relazioni di Asseveramento devono essere presentate sull'apposita modulistica predisposta dall'ufficio; queste sono oggetto di specifico procedimento di verifica e controllo di legittimità urbanistico-edilizia, per cui entro venti (20) giorni dal deposito al protocollo comunale, l'Ufficio Edilizia Privata provvede alla comunicazione di avvio del procedimento, richiedendo eventualmente la documentazione integrativa necessaria sotto il profilo della completezza formale della istanza in conformità agli elaborati stabiliti dal R.E.C. vigente. Nello stesso termine di venti giorni dal deposito, verrà disposta anche la sospensione del procedimento con apposito atto del Dirigente e/o dal Responsabile del Servizio competente, nel caso in cui la certificazione resa debba essere completata con l'acquisizione di pareri, nulla-osta o autorizzazioni eventualmente necessari. Resta in ogni caso a carico del tecnico asseverante la responsabilità di segnalare per iscritto i pareri/nulla-osta/autorizzazioni/endo-procedimentali necessari alla definizione della pratica edilizia presentata, che l'Ufficio comunale provvederà a richiedere direttamente agli enti/amministrazioni competenti.

*Eventuali nuove indicazioni e/o interpretazioni potranno essere oggetto di integrazione/aggiornamento del presente documento da parte del Servizio competente e di professionisti operanti nel settore. Per quanto non riportato nel presente documento si rimanda espressamente alla L.R.T. 24/2009.*

*Il presente documento verrà ampiamente diffuso per la necessaria informazione ai tecnici e all'utenza locale.*

*Il presente documento è stato predisposto dal Responsabile del Servizio Ufficio Edilizia Privata e Demanio Marittimo sentito il parere, per le rispettive competenze, dei Funzionari del Settore Pianificazione Territoriale Arch. Alessandra CAPPELLETTI, Arch. Luca CHERUBINI, Arch. Riccardo CHERUBINI, Arch. Elena LUPI e Arch. Francesca OLIVI.*

*Il Responsabile del Servizio  
Ufficio Edilizia Privata e Demanio Marittimo  
Arch. Massimo SABATINO*

*Il Dirigente del Settore  
Pianificazione Territoriale  
Arch. Silvia VIVIANI*

**Allegati (disponibili sul sito: [www.comune.orbetello.gr.it](http://www.comune.orbetello.gr.it) - modulistica edilizia privata):**

**Allegato 1** - interventi di ampliamento - art. 3 L.R.T. 24/09

**Allegato 2** - interventi di demolizione e ricostruzione - art. 4 L.R.T. 24/09.