Avv. Fabrizio Luches

MISURE URGENTI PER IL RECUPERO DELLA COMPETITIVITÀ REGIONALE
LR 6/2019

Auditorium Comelli - Udine
16 maggio 2019

Organizzato da

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine

con il patrocinio di

appc udine
ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di udine

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI UDINE

COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE

LE NUOVE VARIANTI DI LIVELLO COMUNALE
(art. 63 sexies LR 5/2007)
LE FATTISPECIE AMMESSE :

la modifica delle zone omogenee, anche miste ove previste dagli strumenti urbanistici comunali, entro il limite di flessibilità o, in assenza, entro il limite del 10 per cento complessivo delle superfici previste delle singole zone omogenee

senza diminuire la quantità complessiva delle zone omogenee E ed F e senza aumentare la quantità complessiva delle zone omogenee D e H

l'ampliamento delle zone agricole, forestali o di tutela ambientale, ovvero di verde pubblico o privato, nonché la modifica delle relative sotto zone

senza limiti

le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati

senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura

l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura delle zone omogenee B e D esistenti

l'interscambio di destinazioni d'uso tra zone omogenee urbanizzate esistenti

l'individuazione di nuove aree ovvero l'ampliamento o adeguamento di quelle esistenti per la realizzazione di viabilità, servizi e attrezzature collettive o altre opere pubbliche o per servizi pubblici o di pubblica utilità

nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore

la revisione dei vincoli urbanistici o procedurali

le modifiche normative e cartografiche per adeguare il Piano regolatore vigente ai Piani e regolamenti statali e regionali di settore

nei limiti delle norme sovraordinate

il recepimento di Piani comunali di settore o di sentenze passate in giudicato

nei limiti dei piani di settore o del dispositivo della sentenza

l'attuazione delle modalità operative già previste negli strumenti urbanistici comunali per il trasferimento nell'assetto azzonativo delle funzioni insediative e infrastrutturali indicate soltanto nell'ambito dei piani struttura

anche adeguamento della rappresentazione grafica della strategia di piano per motivi di coerenza con le contestuali modifiche della parte di piano operativa

la suddivisione (e sua modifica) delle zone omogenee previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali in sottozone omogenee e la suddivisione (e sua modifica) degli ambiti unitari d'intervento, soggetti a pianificazione attuativa, in subambiti urbanisticamente sostenibili

il recupero, la riqualificazione e/o la trasformazione di aree dismesse o in via di dismissione attraverso modifiche normative e cartografiche che possono comportare l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura ovvero la modifica delle destinazioni d'uso

senza incremento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura massimi consentiti;

nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore

NUOVE VARIANTI DI LIVELLO COMUNALE
LE NOVITÀ PROCEDURALI:

PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE
(quindi non obbligatoriamente prima dell'adozione)

Beni vincolati D.lgs. 42/2004

informativa alla competente struttura del Ministero al fine di acquisire le eventuali valutazioni e determinazioni

Beni demaniali statali o regionali o di competenza di soggetti dotati di potestà pianificatoria (Consorzi di Bonifica, Industriali, ecc.)

raggiungimento delle intese necessarie ai fini degli eventuali mutamenti di destinazione dei beni immobili

Vincoli geologici	Asseverazione di non necessità o acquisizione parere
Aspetti igienico-sanitari e sicurezza	Acquisizione pareri qualora la variante incida sulle specifiche discipline
Vincoli beni culturali e paesaggistici	Fino all'adeguamento al PPR: DPCM 12.12.2005 e verifica preventiva dell'eventuale interesse culturale ex art. 12 d.lgs. 42/2004

LE VARIANTI «SOSTANZIALI» PER NUOVE ZONE D - H (art. 63 quinquies LR 5/2007)

CONDIZIONI GENERALI

nuovo o diverso fabbisogno insediativo

rispetto a quello già previsto negli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati che non può essere soddisfatto attraverso l'utilizzo delle zone esistenti disponibili ovvero la modifica delle relative norme di attuazione

la saturazione

delle aree già destinate alle funzioni insediative relative al nuovo o diverso fabbisogno insediativo

CONDIZIONI SPECIFICHE NUOVE ZONE D

l'assenza di convenienza economica o la sussistenza di problematiche logistico-funzionali per l'insediamento nelle zone omogenee D1 individuate dallo strumento di pianificazione regionale vigente o nelle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) di cui all'articolo 8 della legge regionale 20 febbraio 2015, n. 3 (Rilancimpresa FVG - Riforma delle politiche industriali)

la coerenza con le finalità di promozione dello sviluppo sostenibile, di limitazione del consumo di suolo e di contrasto alla dispersione insediativa, di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), della legge regionale 3/2015

CONDIZIONI SPECIFICHE NUOVE ZONE H

la congruità con i piani comunali di settore del commercio e la conformità di questi alla vigente normativa, se nella zona H sono ammessi esercizi di vendita di media e grande struttura

la compatibilità viabilistica e ambientale della scelta di localizzazione degli esercizi di vendita di media e grande struttura

LE MISURE IN MATERIA EDILIZIA (modifiche alla LR 19/2009)

Definizioni generali (art. 3, c. 2ter)

…non vengono computati ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti le opere/manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico:

-sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggioli e balconi aggettanti fino alla profondità massima di 1,60 metri

-logge e porticati liberi, androni, bussole e verande …

Modifica destinazioni d'uso (art. 15, c. 6bis)

…non comporta modifica di destinazione d'uso, l'utilizzo in via esclusiva da parte dei proprietari o dei loro aventi causa *(per successione ereditaria)* **degli immobili destinati a residenza turistica o alberghiera a titolo di abitazione ordinaria…**

Edilizia libera (art. 16)

-realizzazione di tettoie **e manufatti assimilabili in** aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 metri quadrati di superficie coperta per unità immobiliare (lett. n)
-strutture ricettive turistiche **e agrituristiche** all'aria aperta e allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche, purché espressamente ammesse dallo strumento urbanistico comunale e nel rispetto dei requisiti previsti della legge regionale in materia di turismo e dei seguenti requisiti: 1) conservino i meccanismi di movimento in funzione **laddove esistenti**; … (lett. x)

Edilizia libera asseverata (art. 16bis)

interventi di manutenzione straordinaria ai sensi delle leggi di settore, ivi compresi quelli di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti, **nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo non aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore**; (lett. a)

SCIA (art. 17)

-la realizzazione di chioschi per la vendita, la somministrazione, la lavorazione di beni di consumo, ~~nonché la collocazione di tende relative a locali d'affari e~~ altri manufatti relativi a esercizi pubblici…. (lett. d)
-gli interventi di rilevanza strutturale su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazze a vasca, balconi e poggioli aggettanti, di profondità **superiore** a 1,60 metri, rampe e scale aperte.

Efficacia PdC (art. 23)

-il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i **cinque** anni dalla data di ritiro del titolo … (c. 2)
-… **in ogni caso in cui le opere ancora da eseguire costituiscano attività edilizia libera non asseverata, non è necessaria alcuna comunicazione per la prosecuzione delle stesse** (c.5)

Efficacia SCIA (art. 26)

La segnalazione certificata di inizio attività è sottoposta al termine ~~**massimo**~~ di efficacia pari a tre anni a decorrere dalla data di presentazione. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione, salvo che la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attività edilizia libera. ~~**L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori**~~**. In ogni caso entro il periodo di efficacia l'interessato deve comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori ovvero il periodo massimo di prosecuzione dei medesimi e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni. Tale comunicazione proroga il termine di efficacia di cui al presente comma** (nuovo c.3)

Opere di urbanizzazione (art. 29bis)

I Comuni dal 2 maggio 2019 possono:

-**monetizzare** l'esecuzione diretta delle **opere di urbanizzazione primaria** da parte dei privati e le relative aree destinate a verde inedificabile, **qualora l'opera non risulti idonea, per dimensione o funzionalità, all'utilizzo e alla gestione pubblica**

-**alienare le opere di urbanizzazione** (anche previa modifica della destinazione d'uso) **qualora lo standard urbanistico aggiornato presenti un saldo positivo**

-**alienare le opere di urbanizzazione per le quali non fosse soddisfatto lo standard urbanistico, qualora non risultino più idonee, per dimensione o funzionalità, all'utilizzo e alla gestione pubblica, ferma restando la loro destinazione**

-cedere in locazione a privati i parcheggi di relazione realizzati da privati e acquisiti dal Comune in forza di convenzione

LE NUOVE DEROGHE

Edifici e aree vincolate (art. 35, c.2ter)

al fine di favorire il recupero per **destinazioni residenziali e alberghiere di beni storico-architettonici in stato di degrado nei loro elementi costitutivi**, tutelati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 42/2004, **è sempre consentita, qualora contestuale all'intervento di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, la saturazione del volume edilizio derivante dall'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza urbanistica e l'aumento delle unità immobiliari esistenti**, anche in deroga a distanze e puntuali norme di attuazione dello strumento urbanistico, previo parere o autorizzazione degli Enti competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio

Edifici in fascia di rispetto stradale (art. 35, c.3)

inserita la facoltà di arretramento (ex art. 38, c.1 lett. a)in sede di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con cessione gratuita in favore del Comune dell'area necessaria al miglioramento della sicurezza stradale

LE NUOVE DEROGHE

in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e da regolamenti edilizi comunali

Recupero edifici/unità immobiliari residenziali e direzionali esistenti al 31.12.2018 (nuovo art. 39bis)

per tutti gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento e ristrutturazione edilizia

nei limiti del 50 per cento delle superfici utili e accessorie, ovvero in alternativa, nel limite di 200 metri cubi di volume utile e accessorio in ampliamento

LE NUOVE DEROGHE

Se edifici/unità immobiliari non adeguati alle normative energetiche o statiche

nuovo art. 39bis **obbligo di almeno uno dei seguenti interventi:**

- Adozione di misure antisismiche
- Riqualificazione energetica
- Miglioramento igienico-funzionale
- Installazione di protezioni permanenti da cadute dall'alto

Se edifici/unità immobiliari recenti:

- Riutilizzo acque meteoriche
- Sistemazione a verde dell'intera copertura
- schermatura, anche a verde, delle vetrate esposte, a limitazione dell'irraggiamento estivo
- Utilizzo di fonti rinnovabili in misura eccedente ai limiti minimi imposti dalla disciplina vigente, qualora vi sia incremento della classificazione energetica
- Aumento almeno del 20 per cento rispetto alla disciplina vigente, della quota di illuminazione degli edifici con luce naturale in relazione alla parte di nuova realizzazione

LE NUOVE DEROGHE

Ristrutturazione e riqualificazione di strutture ricettive e somministrazione (nuovo art. 39ter)

in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e da regolamenti edilizi comunali

edifici esistenti o già autorizzati mediante rilascio del titolo abilitativo edilizio al 31.12.2018

nei limiti del 40 % dei volumi o delle superfici utili e accessorie

+10% per servizi alla persona qualificanti

+20% per riqualificazione energetica che porti alemno alla classe A1

Bonus massimo raggiungibile 60%

interventi su immobili o loro porzioni del compendio immobiliare dell'attività - i volumi o superfici realizzate possono essere destinati a una delle categorie di destinazioni d'uso di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f). In ogni caso le superfici esistenti già destinate all'attività oggetto di intervento non possono essere diminuite

LE NUOVE DEROGHE

Misure di promozione per strutture ricettive e agriturismo (nuovo art. 39quinquies)

In ogni caso la struttura ricettiva dovrà avere o acquisire almeno la terza stella come classificazione ufficiale definitiva (esentati gli agriturismo)

realizzazione o riclassificazione di aree o edifici destinati a strutture ricettive turistiche dagli strumenti urbanistici comunali

Parcheggi anche in area pertinenziale destinata a verde purchè permeabili

realizzate o ricavate in area anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e a una distanza non superiore al raggio di 500 metri dall'edificio a destinazione turistico-ricettiva di cui sono pertinenza o dipendenza

le superfici destinate a piscine coperte, palestre, locali fitness o wellness, locali relax, locali per ricovero attrezzature sportive o per altri servizi riservati ai clienti, non concorrono al calcolo dell'altezza massima, della superficie utile e della volumetria utile edificabile sull'area oggetto di intervento

L'INVARIANZA IDRAULICA

dal 2 maggio 2019 non sono soggetti al principio dell'invarianza idraulica (art. 19 bis, c. 1bis, LR 11/2015)

gli interventi edili eseguibili in attività di edilizia libera e gli interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti che comportino la realizzazione di nuova superficie impermeabile inferiore al 40 % dell'area oggetto di intervento e comunque non superiore a 500 metri quadrati complessivi; il limite massimo di 500 metri quadrati di superficie impermeabile trova applicazione anche nel caso di interventi che interessino più lotti ricadenti nel medesimo ambito di Piano attuativo ed eseguiti dal soggetto proponente il Piano o dal proprietario di più lotti

le coperture a verde ricoperte completamente da uno strato vegetale, dotate dei dispositivi idraulici individuati dal regolamento (D. P. Reg. 27 marzo 2018 n. 83)

LE RISPOSTE AI QUESITI PERVENUTI

Organizzato da

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine

con il patrocinio di

appc udine
ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di udine

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI UDINE

COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE