

**DELIBERA CONSIGLIO C.LE N. 61 DEL 22.10.2009
PUBBLICATA IL 27.10.2009-11-09
ESECUTIVA IN DATA 6.11.2009**

**OGGETTO: L.R. N. 20 DEL 14/07/2009. DETERMINAZIONE AMBITI
DI APPLICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE.**

Dopo una breve introduzione, il Sindaco cede la parola all'assessore all'urbanistica Focilla, il quale comincia l'illustrazione del presente punto all'ordine del giorno affermando che si tratta della legge regionale 20, cosiddetto "piano-casa", premettendo che non intende entrare nel merito della legge. Il Comune entro fine settembre avrebbe potuto limitarne l'applicazione e non si è avvalso di tale facoltà, ora si coordina la possibilità di ampliare un edificio del 20% ex L.R. con la possibilità di ampliarlo ex PRGC, chiedendo ai cittadini, nella logica dell'unitarietà dell'intervento, di fare un unico ampliamento. La L. 20 si potrà applicare fino al 31/12/2011.

Il cons. Vecchia chiede innanzitutto la cortesia di accettare sue eventuali imprecisioni terminologiche, quindi esprime dubbi sulla tempistica di adozione delle determinazioni di cui all'oggetto, dal momento che altri Comuni hanno deliberato entro la fine di settembre. In secondo luogo si domanda se la proposta della maggioranza sia veramente a vantaggio del cittadino, perché, ad esempio, un soggetto potrebbe per motivi finanziari utilizzare la possibilità di ampliamento in momenti diversi.

L'ass. Focilla afferma che in sede consiliare si sta coordinando la L.R. con il PRGC nel rispetto dei termini, poiché i parametri quantitativi e qualitativi non sono soggetti al termine scaduta a fine settembre; il problema è di tipo urbanistico, non di ufficio (presentazione di una pratica invece che magari due), per salvaguardare anche criteri estetici. Non vede contrasto con interessi del cittadino perché, mentre c'è un cantiere aperto, è più conveniente ampliare qualche metro in più piuttosto che aprire un secondo cantiere in un momento successivo.

Il cons. Mattei interviene sostenendo che la questione attiene alla libertà del cittadino, che magari in futuro può avere esigenze diverse.

L'ass. Focilla ritiene che il concetto di libertà attenga ad ambiti diversi. Precisa che dalla legge non è comunque previsto l'aumento di unità immobiliari, è un problema pratico di ragionamento urbanistico.

Il cons. Vecchia ribatte che, siccome non per tutti lavora l'arch. Fuksas, ognuno presenterà i progetti, che il suo professionista saprà elaborare; se il problema è di ordine estetico, la realizzazione "a macchia di leopardo" prevista anche dalla legge regionale in oggetto, a suo avviso, potrebbe comunque essere gestita. Preannuncia voto contrario da parte del suo gruppo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- ❖ in data 12/02/2008, ns. prot. n. 1193 è stata trasmessa dalla Regione Piemonte la deliberazione della G.R. n. 15-6940 del 24/09/2007 successivamente rettificata con la deliberazione della G.R. n. 11-7941 del

28/12/2007 con gli annessi allegati tecnici, con cui è stata approvata la Variante Generale al PRGC vigente denominata PR-VG ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e ss.mm.ii., adottata e successivamente modificata ed integrata con le deliberazioni di C.C. n. 33 del 17/06/2005, n. 64 del 30/11/2005 e n. 65 del 17/11/2006, che sostituisce integralmente gli atti di pianificazione e regolamentazione di tipo urbanistico ed edilizio vigenti sul territorio comunale;

- ❖ con la deliberazione di C.C. n. 2 del 27/02/2008, si è approvato l'aggiornamento degli elaborati del nuovo strumento urbanistico predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale sulle modifiche apportate "Ex officio" dalla Regione Piemonte;

Vista la L.R. n. 56 del 05/12/1977 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. Legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 ad oggetto "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";

Atteso che l'art. 6, comma 2 della L.R. n. 20/2009 dà facoltà ai Comuni, con apposito atto di Consiglio Comunale, di indicare i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici non derogabili per la realizzazione degli interventi previsti ai precedenti articoli 3 e 4 della medesima Legge Regionale;

Richiamato l'art. 3 della L.R. n. 20/2009 che consente i seguenti interventi di ampliamento in deroga per gli edifici uni e bifamiliari e precisamente:

1. *Fatto salvo quanto disposto all'articolo 5, negli edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della presente legge, è consentito realizzare interventi di ampliamento delle unità edilizie uni e bi-familiari, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, a condizione che per la realizzazione si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici. In ogni caso, ad intervento compiuto, la volumetria complessiva data da quella esistente sommata all'ampliamento realizzato, come disciplinato ai commi 5, 6 e 7, non deve superare i 1.200 metri cubi.*
2. *Fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti solo se accompagnati da interventi tali da ridurre il fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva fino al raggiungimento dei requisiti prestazionali minimi fissati dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia o tali da ridurre almeno del 40 per cento il fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o della DIA.*
3. *La percentuale di riduzione del fabbisogno energetico prevista dal comma 2 non è richiesta per gli edifici che rispettano i requisiti*

prestazionali minimi fissati dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

- 4. Nelle more dell'approvazione delle disposizioni attuative delle norme regionali in materia di certificazione energetica, la riduzione del fabbisogno di energia primaria è dimostrata mediante la redazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia). La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma 1, del d.lgs. 192/2005, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio risultante sono asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.*
- 5. Se gli strumenti urbanistici vigenti già prevedono la possibilità di ampliamento del 20 per cento per motivi igienico funzionali e l'ampliamento è stato realizzato, è possibile realizzare in deroga un ulteriore ampliamento del 20 per cento della volumetria esistente, per un incremento massimo di 200 metri cubi, a condizione che siano rispettati i requisiti di cui ai commi 1 e 2.*
- 6. Se gli strumenti urbanistici vigenti già prevedono la possibilità di ampliamento del 20 per cento per motivi igienico funzionali e l'ampliamento non è stato realizzato, è possibile realizzarlo prevedendo un ulteriore ampliamento in deroga del 20 per cento della volumetria esistente, per un incremento massimo di 200 metri cubi, a condizione che siano rispettati, per l'ampliamento previsto dallo strumento urbanistico, le prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, e, per l'ulteriore 20 per cento, i requisiti di cui ai commi 1 e 2.*
- 7. Se gli strumenti urbanistici vigenti non prevedono la possibilità di ampliamento del 20 per cento per motivi igienico funzionali, è possibile realizzare in deroga un ampliamento del 20 per cento della volumetria esistente, per un incremento massimo di 200 metri cubi, a condizione che siano rispettati i requisiti di cui ai commi 1 e 2.*
- 8. Negli edifici esistenti di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata sono consentiti interventi di ampliamento nel limite del 20 per cento della volumetria esistente volti al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli interi edifici, tali da raggiungere il valore 1 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte" approvato dalla Giunta regionale con propria deliberazione.*
- 9. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non possono superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano, o derogare ai parametri qualitativi vigenti, all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito*

nei piani o nei regolamenti, e in ogni caso non possono essere superati i limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'articolo 23, comma 2, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).

10. *Gli ampliamenti di cui al presente articolo devono essere realizzati in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale e nel rispetto delle sue caratteristiche formali, non possono costituire una nuova unità abitativa e devono comunque essere rispettate le distanze dai confini, dalle strade e le distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.*
11. *Con gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.*
12. *Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è ridotto in misura pari al 20 per cento per gli interventi edilizi di cui al presente articolo che prevedano il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).*
13. *Negli edifici residenziali ultimati entro il 2008 è consentito trasformare il piano pilotis in residenza, in deroga alle disposizioni normative e regolamentari dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi vigenti, a condizione che le opere realizzate siano conformi alle prescrizioni igienico-sanitarie e alle norme in materia di contenimento del consumo energetico. La trasformazione è assoggettata a permesso di costruire o a DIA, e non è ammessa nelle aree esondabili e in quelle a destinazione agricola.*

Dato atto che lo strumento urbanistico comunale vigente approvato con le deliberazioni G.R. n. 15-6940 del 24/09/2007 e n. 11-7941 del 28/12/2007 e recepito con le modifiche apportate "Ex officio" dalla Regione Piemonte attraverso la deliberazione di C.C. n. 2 del 27/02/2008, consente di realizzare degli ampliamenti "una tantum" sugli edifici uni e bifamiliari esistenti, nel seguente modo:

Art 21 - AREE CONSOLIDATE DENSE (r1)

--- omissis ---

4. Fatte salve le limitazioni stabilite al successivo articolo per le aree soggette a rischio idrogeologico, sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:

--- omissis ---

- f) Sono inoltre consentiti in ragione dell'epoca di costruzione originaria:
 - f1) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti risultanti uni-bifamiliari¹ edificati prima dell'entrata in vigore del PRG/90 che non comportino aumento della superficie utile lorda residenziale esistente superiore al 30 % per un massimo di mq. 70 di SUL. Per detti fabbricati è comunque ammessa la realizzazione di 50 mq. in ampliamento indipendentemente dalla volumetria (e/o SUL) propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione. Nella medesima misura massima di mq 50 è consentito l'ampliamento una tantum dei fabbricati realizzati prima della data di approvazione del PRG/90 e da questo classificati nelle aree di tipo IRI, IRM, (m).

¹ Si intendono per edifici bifamiliari: le costruzioni contenenti due unità immobiliari autonome aventi ingressi e scale distinte. Per gli edifici bifamiliari l'ampliamento disciplinato alla lett. f1) si intende applicabile a ciascuna unità immobiliare componente

f2) l'ampliamento una-tantum in f1) non è ammesso per i fabbricati realizzati dopo l'entrata in vigore del PRG/90, ne è ripetibile su quelli che ne hanno già beneficiato in applicazione delle norme del PRG medesimo.

f3) è invece ammessa la possibilità di integrazione volumetrica sugli edifici ampliati in base ai disposti dell'art. 13 della l. 10/77 e/o art. 33 7° comma lett. e) della L.U.R in ragione della differenza fra la misura dell'ampliamento 'una tantum' dianzi disciplinato e quello già effettuato; detto criterio si applica anche per gli ampliamenti condonati ai sensi di legge alla data di adozione delle presenti norme.

f4) l'incremento della superficie coperta in ampliamento non potrà essere superiore al 40% della superficie coperta dal fabbricato preesistente, nel caso di edifici a 1 piano, e del 35% nel caso di edifici a due o 3 piani, entro il limite comunque invalicabile del 40% di RC in complesso. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la sola formazione di piano mansardato avente i requisiti dell'abitabilità nella misura volumetrica massima disciplinata alla precedente lett. f1).

f5) Per ampliamento una tantum si intende un intervento unico, non ripetibile durante il periodo di vigenza del PR-VG, indipendente dalle quantità effettivamente realizzate e onnicomprensivo delle necessità operative dei residenti riguardanti i locali tecnici e igienici di cui alla precedente lett. e) gli eventuali bassi fabbricati per rimesse auto e le addizioni abitative, nel rispetto delle quantità massime di SUL e di copertura del suolo indicate al precedente comma f4). Non è consentita la realizzazione di corpi di fabbrica in ampliamento per locali di abitazione separati dal fabbricato principale

f6) Costruzione una tantum di bassi fabbricati e/o porticati in misura non superiore a 25 mq di SUL per unità immobiliare in edilizia plurifamigliare, elevato a mq. 50 in complesso per le costruzioni uni e bifamigliari, fatto salvo in ogni caso RC non superiore al 40%.

--- omissis ---

Art 22 - AREE CONSOLIDATE RADE (r2)

--- omissis ---

4. Fatte salve le limitazioni stabilite al successivo articolo 58, punto 3 delle presenti norme per le aree soggette a rischio idrogeologico, sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi gli interventi disciplinati al 4° comma del precedente art. 21, salvo RC non superiore al 30%.

--- omissis ---

Art 23 - AREE CONSOLIDATE CON CARATTERISTICHE AMBIENTALI (r3)

--- omissis ---

3. Fatte salve le limitazioni stabilite al successivo articolo 58, punto 3 per le aree soggette a rischio idrogeologico, sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi gli interventi disciplinati al 4° comma del precedente art. 21, salvo RC non superiore al 20%; inoltre, in aggiunta alla SUL in ampliamento:

--- omissis ---

Art 24 - INSEDIAMENTI EXTRAURBANI ISOLATI (r4)

--- omissis ---

2. Per la loro conservazione e manutenzione si richiama pertanto quanto previsto ai seguenti articoli:

--- omissis ---

2.2 art. 21, 4° comma per gli ampliamenti una tantum, salvo RC=30%, e 5° comma per gli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, associati o non alla modifica di destinazione d'uso per il recupero alla funzione abitativa di fabbricati a carattere produttivo.

--- omissis ---

Art 25 - INSEDIAMENTI CON ORIGINARIO IMPIANTO RURALE (r5)

--- omissis ---

2. **Edilizia recente.**

2.1 Sugli edifici uni-bifamiliari compresi nelle aree r5 edificati avanti alla data di approvazione del previgente PRG./90, sono ammessi i medesimi tipi di intervento previsti al comma 4 del precedente art. 21 (ampliamenti una tantum).

--- omissis ---

Art 26 - INSEDIAMENTI COME r5 DOTATI DI CARATTERI AMBIENTALI (r6)

--- omissis ---

3. Per i fabbricati esistenti il PR-VG, al pari del tessuto disciplinato al precedente art. 25, richiede la conservazione della tipologia edilizia di originaria matrice rurale. A tal fine prevede e ammette la realizzazione delle opere designate al precedente art. 25 1° comma, per gli edifici con tipologia originaria, e 25 2° comma per i casi di edilizia recente.

--- omissis ---

Ritenuto di regolamentare nel seguente modo i parametri quantitativi e qualitativi consentiti dalla L.R. n. 20/2009 con quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici:

- A. Gli ampliamenti una tantum previsti dal vigente strumento urbanistico PR-VG su: AREE CONSOLIDATE DENSE (r1), AREE CONSOLIDATE RADE (r2), AREE CONSOLIDATE CON CARATTERISTICHE AMBIENTALI (r3), INSEDIAMENTI EXTRAURBANI ISOLATI (r4), INSEDIAMENTI CON ORIGINARIO IMPIANTO RURALE (r5) e INSEDIAMENTI COME r5 DOTATI DI CARATTERI AMBIENTALI (r6) e permessi sugli edifici esistenti uni-bifamiliari, devono essere effettuati utilizzando obbligatoriamente anche le agevolazioni previste dalla L.R. n. 20 del 14/07/2009, attraverso un intervento unitario e complessivo, nel rispetto dei limiti costruttivi consentiti dalla L.R. n. 20/2009 e dall'area su cui insiste l'edificio uni-bifamiliare;
- B. L'utilizzo del solo beneficio stabilito dalla L.R. n. 20/2009, nel rispetto dei limiti costruttivi della stessa e dell'area su cui insiste l'edificio uni-bifamiliare, comporta la decadenza automatica del diritto all'ampliamento una tantum previsto dal PR-VG;
- C. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la sola formazione di un piano mansardato avente i requisiti di abitabilità;

Dato atto che la presente norma costituisce una specifica tecnica dello strumento urbanistico vigente approvato con le deliberazioni G.R. n. 15-6940 del 24/09/2007 e n. 11-7941 del 28/12/2007 e recepito con le modifiche apportate "Ex officio" dalla Regione Piemonte attraverso la deliberazione di C.C. n. 2 del 27/02/2008;

Preso atto che la presente norma verrà recepita anche nella variante strutturale al P.R.G.C. identificata come n. 3 redatta ai sensi degli art. 17 comma 4 e 31 ter della L. 56/77 e ss.mm.ii. e della L.R. n. 1 del 26/01/2007, attualmente in itinere di approvazione e di cui con deliberazione di C.C. n. 77 del 22/12/2008 si è provveduto ad adottare il documento programmatico;

dato atto che sulla proposta di delibera ai sensi del d.lgs. 267 del 18.8.00 viene espresso il seguente parere:

- favorevole sulla regolarità tecnica

Careggio Mauro_____

Con n. 10 voti favorevoli e n. 4 contrari (Cucco,Mattei, Testa, Vecchia), espressi per alzata di mano dai consiglieri presenti;

DELIBERA

- 1) di regolamentare, per le motivazioni richiamate in premessa, i parametri quantitativi e qualitativi consentiti dalla L.R. n. 20/2009 con quelli stabiliti dello strumento urbanistico vigente approvato con le deliberazioni G.R. n. 15-6940 del 24/09/2007 e n. 11-7941 del 28/12/2007 e recepito con le modifiche apportate “Ex officio” dalla Regione Piemonte attraverso la deliberazione di C.C. n. 2 del 27/02/2008, nel seguente modo:
 - A. Gli ampliamenti a tantum previsti dal vigente strumento urbanistico PR-VG su: AREE CONSOLIDATE DENSE (r1), AREE CONSOLIDATE RADE (r2), AREE CONSOLIDATE CON CARATTERISTICHE AMBIENTALI (r3), INSEDIAMENTI EXTRAURBANI ISOLATI (r4), INSEDIAMENTI CON ORIGINARIO IMPIANTO RURALE (r5) e INSEDIAMENTI COME r5 DOTATI DI CARATTERI AMBIENTALI (r6) e permessi sugli edifici esistenti uni-bifamiliari, devono essere effettuati utilizzando obbligatoriamente anche le agevolazioni previste dalla L.R. n. 20 del 14/07/2009, attraverso un intervento unitario e complessivo, nel rispetto dei limiti costruttivi consentiti dalla L.R. n. 20/2009 e dall'area su cui insiste l'edificio uni-bifamiliare;
 - B. L'utilizzo del solo beneficio stabilito dalla L.R. n. 20/2009, nel rispetto dei limiti costruttivi della stessa e dell'area su cui insiste l'edificio uni-bifamiliare, comporta la decadenza automatica del diritto all'ampliamento a tantum previsto dal PR-VG;
 - C. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la sola formazione di un piano mansardato avente i requisiti di abitabilità;
- 2) di dare atto che la presente norma costituisce una specifica tecnica dello strumento urbanistico vigente approvato con le deliberazioni G.R. n. 15-6940 del 24/09/2007 e n. 11-7941 del 28/12/2007 e recepito con le modifiche apportate “Ex officio” dalla Regione Piemonte attraverso la deliberazione di C.C. n. 2 del 27/02/2008;
- 3) di dare atto che la presente norma verrà recepita anche nella variante strutturale al P.R.G.C. identificata come n. 3 redatta ai sensi degli art. 17 comma 4 e 31 ter della L. 56/77 e ss.mm.ii. e della L.R. n. 1 del 26/01/2007, attualmente in itinere di approvazione e di cui con deliberazione di C.C. n. 77 del 22/12/2008 si è provveduto ad adottare il documento programmatico;