

# Piano casa...

Legge Regionale n. 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio urbanistico della Lombardia"

Il Comune di Brescia con delibera n. 196 del 12 ottobre 2009 ha dato piena attuazione alla legge regionale.

Si tratta di una legge di carattere straordinario la cui applicazione è durata 18 mesi (24 per gli interventi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica) finalizzata al:

- ▶ -rilancio edilizio
- ▶ - risparmio energetico
- ▶ -sostegno del comparto economico
- ▶ -rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie
- ▶ - adeguamento sismico degli edifici
- ▶ - miglioramento della qualità architettonica

# ...Piano casa...

I criteri generali di impostazione della legge applicati a Brescia sono stati:

- ▶ l'applicazione della legge per 18 mesi (16 ottobre 2009 /16 aprile 2011);
- ▶ la possibilità di deroga alle previsioni dei piani urbanistici comunali
- ▶ l'esclusione delle aree di rilievo naturalistico-ambientale
- ▶ riqualificazione energetica edifici;
- ▶ la possibilità di intervento anche sugli edifici rurali;
- ▶ esclusione parti del proprio territorio in cui non applicare le disposizioni del "Piano Casa"

# Piano casa...

I contenuti essenziali della nuova legge, che si è applica a Brescia dal 16 ottobre 2009, sono stati :

- ▶ recupero e del riutilizzo degli spazi edilizi attualmente inutilizzati, sottoutilizzati e degradati a fini residenziali e di servizi e attività compatibili con la residenza;
- ▶ possibilità di ampliamento del 20% degli edifici residenziali esistenti, mono-bifamiliari o di volumetria inferiore a 1200 mc, ubicati al di fuori delle aree storiche o di antico insediamento;
- ▶ possibilità di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti con un incremento sino al 35% del volume, ubicati al di fuori delle aree storiche o di antico insediamento e con elevate prestazioni energetiche e ambientali;
- ▶ possibilità di demolizione e ricostruzione di edifici industriali e artigianali esistenti con un incremento sino al 35% del volume, se ubicati in zone specificamente individuate dai Comuni;
- ▶ sostituzione di edifici residenziali incompatibili con le caratteristiche dei centri storici;
- ▶ riqualificazione di quartieri di edilizia pubblica, con la possibilità di realizzare nuovi edifici avviando azioni di recupero energetico ed ambientale.

# ...Piano casa...

Gli ambiti di intervento del Piano Casa sono stati:

- ▶ Utilizzo del patrimonio edilizio esistente
- ▶ Ampliamento di edifici esistenti
- ▶ Sostituzione di edifici esistenti

Il Comune di Brescia ha deliberato inoltre di:

- ▶ Inserire le zone artigianali e produttive consolidate dove applicare il Piano Casa
- ▶ Incentivare gli interventi tramite la riduzione dei contributi di costruzione.
- ▶ Escludere dall'applicazione della norma:
  - il centro storico ed i nuclei urbani di antica formazione.
  - le Aree di Trasformazione nelle quali devono essere reperite le aree a standard.
- ▶ Prescrivere il reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura minima di un box per alloggio.
- ▶ Estendere la possibilità di intervento sulle case a schiera

# ...Piano casa...

- ▶ Gli interventi previsti dall'art. 2 L.R. 13/2009 (Utilizzo del patrimonio edilizio esistente) potevano essere realizzati sulla base della DIA ai sensi dell'art. 42 L.R.12/2005.
- ▶ Gli interventi previsti dall'art. 3 L.R. 13/2009 (Recupero del patrimonio edilizio esistente) potevano essere realizzati sulla base del Permesso di Costruire.
- ▶ Tutti gli interventi sono stati sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio del Comune di Brescia per la valutazione dell'impatto paesistico dell'intervento per un corretto inserimento ambientale.
- ▶ Le pratiche edilizie presentate relativamente sono state complessivamente **112**
  - ▶ anno 2009: n°9
  - ▶ anno 2010: n°52
  - ▶ anno 2011: n°51

# ...Piano casa...

- ▶ -Recupero di parti inutilizzate di volumetrie e superfici edilizie - Art. 2, comma 1.a: **totale n° 14**
- ▶ -Recupero volumetrie in seminterrato - Art. 2, comma 1.b: **totale n° 6**
- ▶ -Ampliamento edifici uni-bifamiliari, totalmente residenziali, CON aumento di unità immobiliari - Art. 3, comma 1. a: **totale n° 6**
- ▶ -Ampliamento edifici uni-bifamiliari, totalmente residenziali, SENZA aumento di unità immobiliari - Art. 3, comma 1. a: **totale n° 43**
- ▶ -Ampliamento edifici plurifamiliari, totalmente residenziali, di volume inferiore a 1200 mc, CON aumento di unità immobiliari - Art. 3, comma 1. b: **totale n°1**
- ▶ -Ampliamento edifici plurifamiliari, totalmente residenziali, di volume inferiore a 1200 mc, SENZA aumento di unità immobiliari - Art. 3, comma 1. b: **totale n°4**
- ▶ -Demolizione e ricostruzione di edifici totalmente residenziali - Art. 3, comma 3 primo periodo: **totale n°13**
- ▶ - Demolizione e ricostruzione con destinazione esclusivamente residenziale - Art. 3, comma 3 secondo periodo: **totale n°25**

# ...Piano casa...

- ▶ Nella circoscrizione NORD sono state quindi presentate in tutto n°43 richieste;
- ▶ Nella circoscrizione SUD n°22 richieste;
- ▶ Nella circoscrizione OVEST n°23 richieste;
- ▶ Nella circoscrizione EST n°11 richieste e
- ▶ Nella circoscrizione CENTRO n°13 richieste.

I principi ispiratori di tale buono risultato sono stati:

- ▶ **semplificazione**
- ▶ **sussidiarietà**
- ▶ **risparmio di suolo**
- ▶ **efficienza energetica**
- ▶ **qualità paesaggistica**
- ▶ **sicurezza degli edifici**

# **Nuovo Piano casa previsto dal Decreto Sviluppo dal 12 novembre ?**

- ▶ **a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;**
- ▶ **b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;**
- ▶ **c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;**
- ▶ **d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.**

**Gli interventi di cui sopra non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.**

**Decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali.**