

SEMINARIO INFORMATIVO

le novità della nuova L.R. n°6/2019 sui nuovi piani casa, alberghiero e attività produttive

con il patrocinio di



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

consiglio regionale

 ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI GORIZIA

 COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
GORIZIA

Intervento Avv. Fabrizio Luches

appc gorizia

ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
gorizia

CONDIZIONI GENERALI

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

**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 poggiali 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 *modificato con lr 9/2019*)

-decade di diritto ... in caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di **cinque anni** dall'efficacia delle previsioni contrastanti (c. lett. b)

-... **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 DEROGHE GENERALI INTRODOTTE DALLA LR 6/2019

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 DEROGHE SPECIALI INTRODOTTE DALLA LR 6/2019 + LR 9/2019

PIANO CASA (art. 39 bis)

In favore di tutti gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento di edifici o unità immobiliari esistenti al 31.12.2018, 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 **per ogni unità immobiliare oggetto di intervento**

PIANO ALBERGHI (art. 39 ter)

sono ammessi **tutti gli interventi di cui all'articolo 4** per la ristrutturazione, la riqualificazione o la realizzazione di **attività** ricettive alberghiere di cui all'art. 22 LR 21/2016, nonché delle strutture destinate a esercizi di somministrazione di cui all'art. 67 LR 29/2005, nei limiti del 40 per cento dei volumi o delle superfici utili e accessorie degli edifici esistenti o già autorizzati mediante rilascio del titolo abilitativo edilizio al 31 dicembre 2018

LE ULTERIORI MODIFICHE DELLA LR 9/2019

Esonero e riduzione dal contributo di costruzione (art. 30)

c) per gli ampliamenti di edifici residenziali in misura complessiva non superiore al 20 per cento della superficie imponibile esistente all'atto del primo ampliamento medesimo, ~~esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso~~; oltre tale misura, il contributo di cui all'articolo 29 è dovuto per la sola quota eccedente;

Promozione del rendimento energetico (art. 37, c.3)

Gli interventi di cui al presente articolo comprendono tutti gli interventi diretti al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi, ivi compresa la realizzazione di serre solari, bussole e verande funzionalmente collegate all'edificio principale, ~~nei limiti del 20 per cento della superficie utile delle unità abitative cui pertengono.~~

LA NUOVA FATTISPECIE DI RIDUZIONE DELL'OBLAZIONE

**Permesso di costruire in sanatoria
(art. 49, c. 2 bis)**

Alle fattispecie vigenti che prevedono la riduzione dell'oblazione:

- a) dell'80 % per interventi eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della legge 765/1967;
- b) del 60 % per interventi eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli);
- c) del 40 % per interventi eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della legge regionale 19 novembre 1991, n. 52 (Norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica).

È stata introdotta l'ulteriore fattispecie:

-riduzione del 20% per interventi eseguiti anteriormente alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia).

Cioè in favore degli abusi meramente formali eseguiti sino al 18.12.2009

LE NUOVE DEROGHE PER RESIDENZE, UFFICI, AMBULATORI, LABORATORI, PALESTRE E ISTITUTI SCOLASTICI

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

In favore di tutti gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento di edifici esistenti al 31.12.2018

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 (per singola unità immobiliare)

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

Adozione di misure antisismiche

Riqualificazione energetica

Miglioramento igienico-funzionale

Installazione di protezioni permanenti da cadute dall'alto

**PER FRUIRE DEI
BONUS
vi è l'obbligo di eseguire, contestualmente al recupero, almeno uno dei seguenti interventi:**

se edifici/unità immobiliari recenti (adeguati alle norme strutturali del 2008):

Riutilizzo acque meteoriche

Sistemazione a verde dell'intera copertura

schermatura, anche a verde, delle vetrate esposte, a limitazione dell'irraggiamento estivo

Aumento almeno del 20 per cento della quota di illuminazione naturale degli edifici

Utilizzo di fonti rinnovabili in misura eccedente ai limiti minimi imposti dalla disciplina vigente



DIPENDENZE
realizzabili su tutto il territorio comunale della sede principale

CONDHOTEL
sia su strutture esistenti sia di nuova realizzazione

SERVIZI ALL'UTENZA
aree e locali svincolati da limiti urbanistici e realizzabili entro i 500 metri

LE MISURE PER LA PROMOZIONE DELL'EDILIZIA TURISTICA DI QUALITÀ

PARCHEGGI A VERDE
realizzabili in tutte le aree di pertinenza

CONTRIBUTI PUBBLICI
solo ad aziende che forniscono reali servizi ricettivi

STRUTTURE ECOCOMPATIBILI
anche in aree non urbanizzate

PIANO ALBERGHI

Alberghi o hotel,
condhotel, motel,
villaggi albergo,
residenze
turistico
alberghiere o
aparthotel o
hotel residence,
alberghi diffusi e
country house -
residenze rurali
Somministrazione
alimenti e
bevande /
intrattenimento e
svago

**ristrutturazione e
riqualificazione
di strutture ricettive
alberghiere e di
somministrazione**

sono ammessi interventi su immobili o loro porzioni rientranti nel compendio immobiliare dell'attività e destinati a una delle categorie di destinazioni d'uso di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f) LR 19/2009. In ogni caso le superfici esistenti già destinate all'attività oggetto di intervento non possono essere diminuite

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

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

**+10% per servizi alla
persona qualificanti**

**+20% per riqualificazione
energetica che porti
almeno alla classe A1**

**Bonus
massimo
60%**

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

Misure di promozione per strutture ricettive e agriturismo

realizzazione o riclassificazione di aree o edifici destinati a strutture ricettive turistiche

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

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

I parcheggi potranno essere ricavati anche in area pertinenziale destinata a verde purché con superficie verde o permeabile

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

SEMINARIO INFORMATIVO

le novità della nuova L.R. n°6/2019 sui nuovi piani casa, alberghiero e attività produttive

con il patrocinio di



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

consiglio regionale

 ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI GORIZIA

 COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
GORIZIA

Grazie per l'attenzione
Avv. Fabrizio Luches

appc gorizia

ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
gorizia