

# PIANO CASA FRIULI VENEZIA GIULIA

## SCHEDA SINTETICA

(si veda anche la parte normativa, più sotto)

Norme	Aumenti massimi (salvo casi particolari)	Demolizioni e ricostruzioni (salvo casi particolari)	Anche non residenziale?	Scadenza inizio lavori
L. 11/11/2009 n. 19; L. 21/10/2010 n. 17	+ 35% volume con max 200 mc	+ 50% (1)e	SI	19/11/2014

(1) Solo per edifici valutati come passibili di riqualificazione perché presentano certe criticità

**1. Tipologie di immobili.** Edifici o unità immobiliari o di parte di essi esistenti al 19/11/2009, a destinazione in tutto o in parte residenziale, alberghiera o ricettivo-complementare e direzionale.

**2. Zone e tipi esclusi.** Aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o vincolo di inedificabilità assoluta. Limiti nelle zone omogenee A e B0 e singoli edifici ad esse equiparate. Esclusi gli immobili con vincoli culturali del paesaggio e in materia ambientale, quelli oggetto di interventi edilizi abusivi privi di condono prima della presentazione della domanda di permesso di costruire e quelli in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco contenute negli strumenti urbanistici vigenti al 19/11/2009.

**3. Termini presentazione richiesta di assenso.** Inizio lavori entro il 19/11/2014.

**4. Incrementi volumetrici.** Max 35% del volume, con ampliamento max di 200 mc utili. Standard urbanistici per l'ampliamento, se non reperibili nell'area di pertinenza dell'intervento, individuabili in altra area avente la stessa destinazione o comunque in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi 1.000 metri.

**4.1 Risparmio energetico.** Miglioramento della qualità energetica o igienico-funzionale degli edifici o delle unità immobiliari oggetto di intervento, secondo le leggi di settore.

**4.2. Limiti urbanistici.** Non cumulabilità con gli ampliamenti delle residenze per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume nella fascia di rispetto della viabilità (art. 35 della legge) né con quelli di realizzazione ad attività libera di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti (art. 16., comma 1, lettera j) della legge), fatta esclusione per depositi, serre, verande e bussole. Nelle zone omogenee A e B0 o per i singoli edifici ad esse equiparate occorre rispettare le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici previste dagli strumenti urbanistici e la sopraelevazione, se non espressamente vietata, non può superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea. Sempre nelle zone omogenee A e B0. l'ampliamento non può comportare aumento delle unità immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali. Nelle altre zone l'ampliamento può invece comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti "relativamente alla parte effettivamente ampliata", salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici comunali.

**4.3. Limiti edilizi.** Sopraelevazioni, se superano l'altezza massima prevista per la zona omogenea, di massimo 2 piani o comunque 6 metri. Deroga alle distanze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali, ma non alle distanze minime previste dal codice civile. Nessuna deroga alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio,

sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

**5. Demolizioni e ricostruzioni.** In genere non ammesse. Solo in caso di singoli edifici esistenti al 19/11/2009 non coerenti con le caratteristiche storiche o architettoniche o paesaggistiche e ambientali individuate dagli strumenti urbanistici, quando gli interventi di sostituzione edilizia parziale o totale comportino una diminuzione del volume o superficie utili o delle unità immobiliari esistenti, si può concordare con il Comune il trasferimento dei diritti edificatori in altre aree del territorio comunale attraverso una convenzione crediti edificatori aumentati del 50 %. I crediti debbono avere un tempo massimo di utilizzo.

**5.1 Risparmio energetico.** Come per gli ampliamenti.

**5.2. Limiti urbanistici.** Nelle aree a pianificazione attuativa il titolo abilitativo è rilasciato anche in assenza di approvazione del piano attuativo o di sue varianti purché: l'area sia urbanizzata per almeno il 70 % della superficie; l'intervento sia coerente con le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente o adottato; non siano necessarie ulteriori opere di urbanizzazione .

**6. Autonomia comunale.** Nessuna prevista.

**7. Iter e contributo costruzione.** Gli stessi previsti dalle norme urbanistiche stabilite dalla legge.

**8. Edifici non abitativi.** Compresi quelli alberghieri o ricettivo-complementari e direzionali con le stesse regole dell'abitativo.

**8.1. Incrementi volumetrici.** Per le industrie, nelle zone D, max 35% superficie utile e comunque fino al massimo di 1.000 metri quadrati, anche attraverso la realizzazione di solai interpiano. Rispetto delle altezze massime. Monetizzazione degli standard urbanistici non reperibili.

**8.2 Demolizioni e ricostruzioni.** Come per il residenziale.

# PIANO CASA FRIULI VENEZIA GIULIA

## NORME

Legge Friuli 11 novembre 2009, n. 19 (articoli 57-60)	Codice regionale dell'edilizia
---	--------------------------------

### Legge Friuli Venezia Giulia 11 novembre 2009, n. 19

#### Codice regionale dell'edilizia

#### Art. 1-56 Omissis

#### Capo VII - DISPOSIZIONI STRAORDINARIE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

##### Art. 57 norme comuni

1. Gli articoli 58 e 59 individuano misure straordinarie finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente capo, attuata attraverso interventi edilizi realizzabili anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici e ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici.

2. Gli interventi di cui agli articoli 58 e 59 assicurano il miglioramento della qualità energetica o igienico- funzionale degli edifici o delle unità immobiliari oggetto di intervento, secondo le leggi di settore e non possono in alcun caso trovare applicazione:

- a) in deroga alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e in materia ambientale, alle distanze minime previste dal codice civile ovvero in deroga alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché alle norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione;
  - b) in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente capo;
  - c) per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi ai sensi di legge, anteriormente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per gli interventi previsti dal presente articolo;\*
- \* Lettera modificata dalla legge 21 ottobre 2010, n. 17
- d) per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta;
  - e) se i lavori non sono iniziati entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

##### Art. 58 interventi di ristrutturazione e ampliamento

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici o unità immobiliari esistenti o di parte di essi, a destinazione in tutto o in parte residenziale, alberghiera o ricettivo-complementare e direzionale possono comportare l'ampliamento, attraverso la sopraelevazione o la costruzione di manufatti edilizi interrati o fuori terra, nel limite massimo del 35 per cento del volume utile esistente.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere eseguiti su immobili situati all'esterno delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici ad esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, alle seguenti condizioni:

- a) la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non può superare i due piani o comunque 6 metri;
- b) gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili nell'area di pertinenza dell'intervento, sono individuabili in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque, in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri;
- c) l'ampliamento può comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti relativamente alla parte effettivamente ampliata, salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici comunali.

3. In deroga alle distanze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali è ammesso l'ampliamento di edifici o unità immobiliari esistenti alle seguenti condizioni:

- a) la quota massima di ampliamento ammissibile non può superare i 200 metri cubi di volume utile;

- b) la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non può superare i due piani o comunque 6 metri;
- c) nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici ad esse equiparati, devono essere rispettate le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici previste dagli strumenti urbanistici comunali; la sopraelevazione, se non espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali, non può superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali;
- d) l'ampliamento non può comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.

Art. 59 interventi di ampliamento di edifici produttivi

1. Nelle zone omogenee D, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, è ammesso:
  - a) l'ampliamento di edifici o unità immobiliari esistenti nel limite massimo del 35 per cento della superficie utile esistente e comunque fino al massimo di 1.000 metri quadrati, nel rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati;
  - b) l'ampliamento della superficie utile anche attraverso la realizzazione di solai interpiano.
2. Gli interventi previsti dal comma 1, lettere a) e b), sono cumulabili tra loro; gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili, devono essere monetizzati ai sensi dell'articolo 29.

Art. 60 misure di promozione per la sostituzione di edifici ed esecuzione degli interventi in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa

1. Nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione totale o parziale, attuati con sostituzione di singoli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente capo non coerenti con le caratteristiche storiche o architettoniche o paesaggistiche e ambientali individuate dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 38, comma 1, lettera b), e che comportino una diminuzione del volume o superficie utili o delle unità immobiliari esistenti, il Comune e il soggetto interveniente possono concordare il trasferimento dei diritti edificatori in altre aree del territorio comunale attraverso una convenzione che stabilisca:
  - a) i crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati del 50 per cento;
  - b) la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori;
  - c) il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori.
2. Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dagli strumenti urbanistici comunali è ammesso il rilascio del titolo abilitativo anche in assenza di approvazione del piano attuativo o di sue varianti ovvero in tutti i casi di decadenza dello strumento, alle seguenti condizioni:
  - a) l'area risulti urbanizzata in misura non inferiore al 70 per cento della superficie complessiva;
  - b) il nuovo intervento risulti coerente con le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente o adottato;
  - c) non sussistano ulteriori esigenze di opere di urbanizzazione indotte dall'intervento richiesto.
3. Negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa comunale i Comuni possono disporre la non concorrenza degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o convenzionata, di cui alla legge regionale 6/2003, per la determinazione del numero di posti auto da destinare a parcheggi pubblici di relazione, ferme restando le disposizioni di cui alla legge 122/1989.
4. Negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa comunale con destinazione diversa dalla residenza, la modifica del perimetro dell'ambito previsto nello strumento urbanistico generale comunale costituisce variante non sostanziale a condizione che la destinazione d'uso rimanga invariata e vengano rispettati gli standard urbanistici.

Altri articoli richiamati nel testo

Art. 16 (Attività edilizia libera)

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d), non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le seguenti attività di rilevanza edilizia

*Omissis*

- k) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, bussole, verande, serre e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria;

Art. 29 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire)

*Omissis*

8. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per gli interventi previsti:
  - a) dall'articolo 15, commi 3 e 4;
  - b) dall'articolo 17, comma 1, lettere c), d) ed e);

- c) dall'articolo 18;
- d) dall'articolo 35, comma 3;
- e) dal capo VII.

Art. 35 (Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali per interventi edilizi)

3. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici o delle unità immobiliari esistenti destinati a residenza situati nella fascia di rispetto della viabilità, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché la loro somma non superi il limite medesimo.

Art. 62 (Applicazione delle disposizioni di deroga)

1. Non sono cumulabili le disposizioni di deroga agli indici e ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali contenute nell'articolo 16, comma 1, lettera k), esclusi depositi, serre, verande e bussole, nell'articolo 35, comma 3, e negli articoli del capo VII della presente legge.
2. L'applicazione delle disposizioni di deroga individuate nel comma 1 tiene conto dell'eventuale applicazione di disposizioni di deroga agli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali o sancite dalla legge regionale 21 ottobre 2008, n. 12 (Integrazioni e modifiche alla legge regionale 5/2007 - Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio). In tali casi il bonus già usufruito deve essere computato al fine dei limiti massimi ammessi dalle disposizioni della presente legge.