



REGIONE
LAZIO

Nuovo Piano Casa Regione Lazio

Legge 11 agosto 2009 n. 21, come modificata dalle
leggi 13 agosto 2011 nn. 10 e 12



testo aggiornato alla data: 28/10/2011

AMBITO DI APPLICAZIONE

(Art. 2)

La Legge si applica agli edifici:

Legittimamente realizzati ed ultimati (art. 2, comma 1, lett. a)

Non ultimati, sempreché vi sia il titolo abilitativo (art. 2, comma 1, lett. a)

Ultimati con titolo abilitativo in sanatoria (art. 2, comma 1, lett. b)¹

Situati in aree vincolate, previa acquisizione del nullaosta (art. 2, comma 3)

¹ Vedi art. 25 (Procedimenti in corso per il rilascio del titolo edilizio abilitativo in sanatoria. Nuclei edilizi abusivi) – disposizioni per il favorire il recupero dei nuclei abusivi e definizione delle domande di sanatoria edilizia.

La legge non si applica agli edifici ubicati:

Nei paesaggi dei centri e nei nuclei storici individuati dal PTPR (art. 2, comma 2, lett. a)

Nelle aree con vincolo di inedificabilità assoluta (art. 2, comma 2 lett. b)

Salvo eccezioni, nelle aree naturali protette (art. 2, comma 2, lett. c) **(parte della legge impugnata dal Governo davanti alla Corte Costituzionale)**

Nelle aree del demanio marittimo (art. 2, comma 2, lett. d)

Nelle zone di rischio molto elevato individuate dai Piani di bacino (art. 2, comma 2, lett. e)

Nelle aree “strategiche, nel sistema della mobilità, delle infrastrutture, dei servizi pubblici e degli standard (art. 2, comma 2, lett. f)

Nelle fasce di rispetto di strade pubbliche, ferrovie, etc, (art. 2, comma 2, lett. g)

Nei complessi rurali, ancorché non vincolati dal PTPR, che siano stati realizzati prima del 1930 (art. 2, comma 2, lett. h)

EFFICACIA DELLA LEGGE

(artt. 2 e 6)

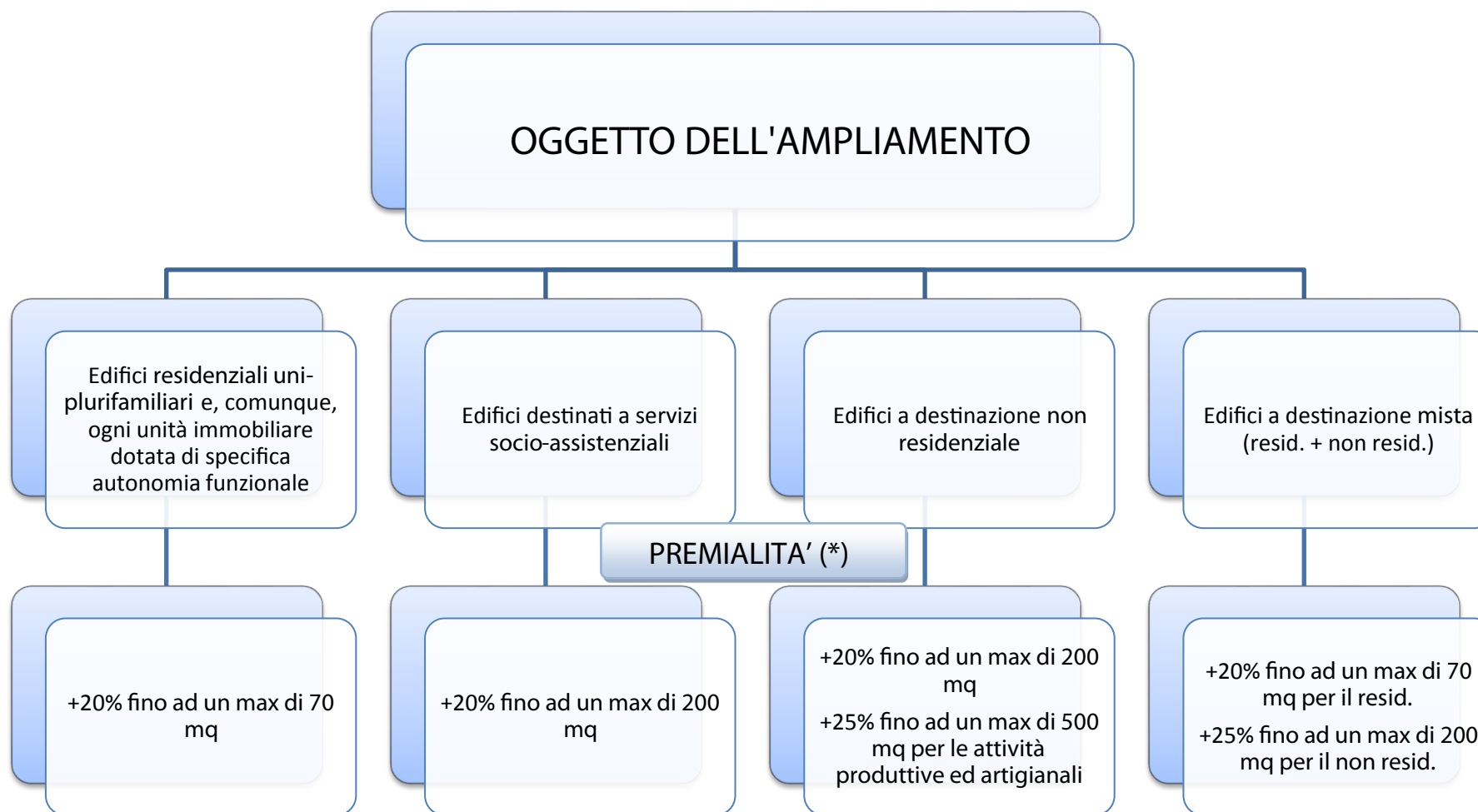
1. Le domande per il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi di ampliamento (art. 3) possono essere presentate dal 15 settembre 2011 al 31 gennaio 2015 (art. 6, comma 4)
2. Le domande per il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale (art. 3 ter), demolizione e ricostruzione (art. 4) e recupero dei volumi accessori e pertinenziali degli edifici esistenti (art. 5), possono essere presentate dal 31 gennaio 2012 (art. 6 comma 4)
3. I comuni possono, entro il 31 gennaio 2012, individuare aree e/o immobili nei quali limitare o escludere gli interventi previsti dalla presente legge (art. 2, comma 4)

LE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

1. Ampliamento degli edifici (art. 3)
2. Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale finalizzato al reperimento di alloggi a canone calmierato (art. 3 ter)
3. Sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici (art. 4)
4. Recupero dei volumi accessori e pertinenziali degli edifici esistenti

AMPLIAMENTI

(art. 3)



(*): Le suddette percentuali sono incrementate di un ulteriore 10% ove si utilizzino tecnologie con potenza non inferiore ad 1 Kw di energia rinnovabile

PRESCRIZIONI

Realizzazione in adiacenza, in aderenza o anche attraverso la costruzione di un corpo edilizio separato accessorio e pertinenziale;

È consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari;

Rispetto delle distanze ed altezze di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/1968;

Esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e realizzazione o adeguamento delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero in caso di impossibilità, monetizzazione di queste ultime attraverso un contributo straordinario pari al 50 % degli oneri concessori dovuti;

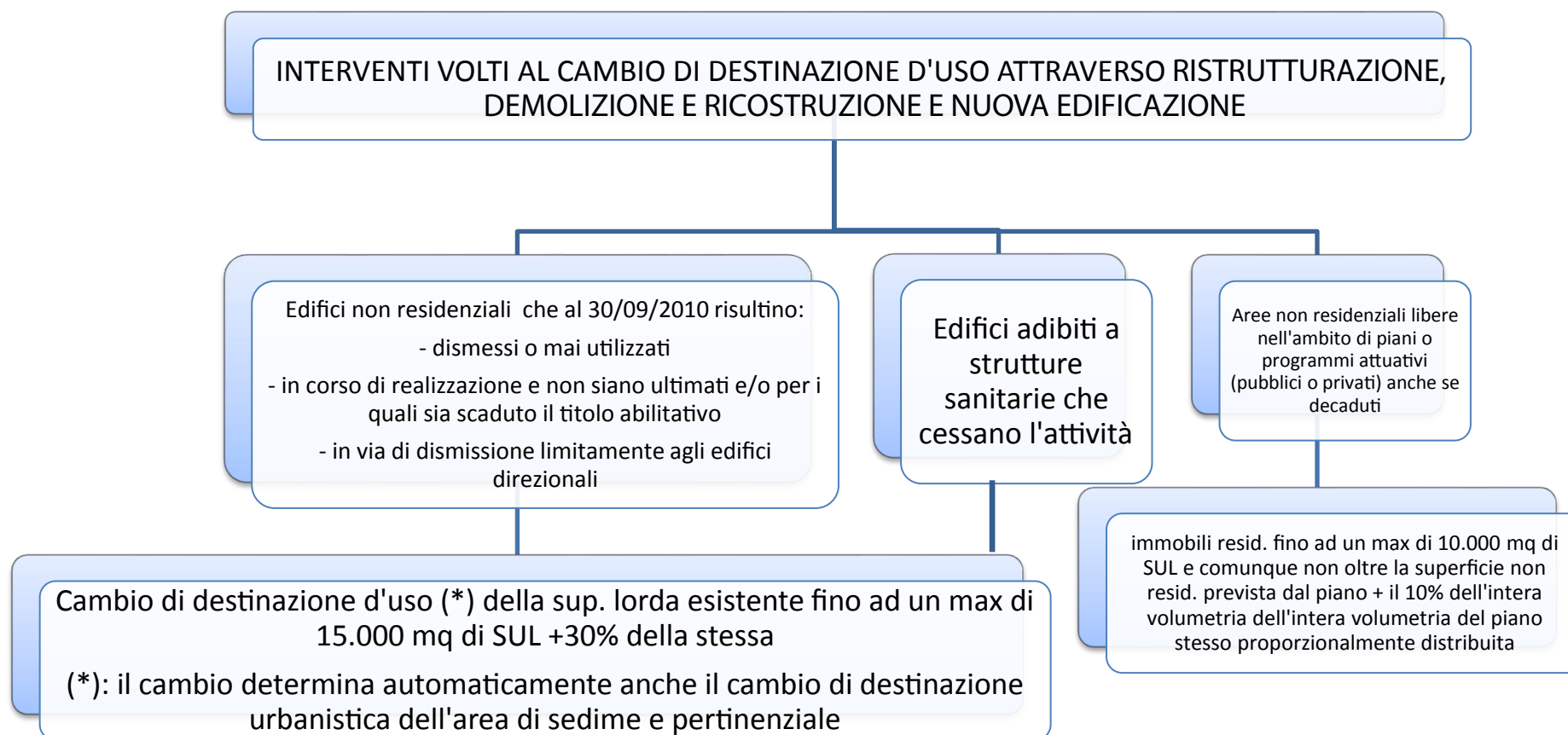
Realizzazione dei parcheggi privati sempreché la superficie da destinare a parcheggio non sia < di 20 mq;

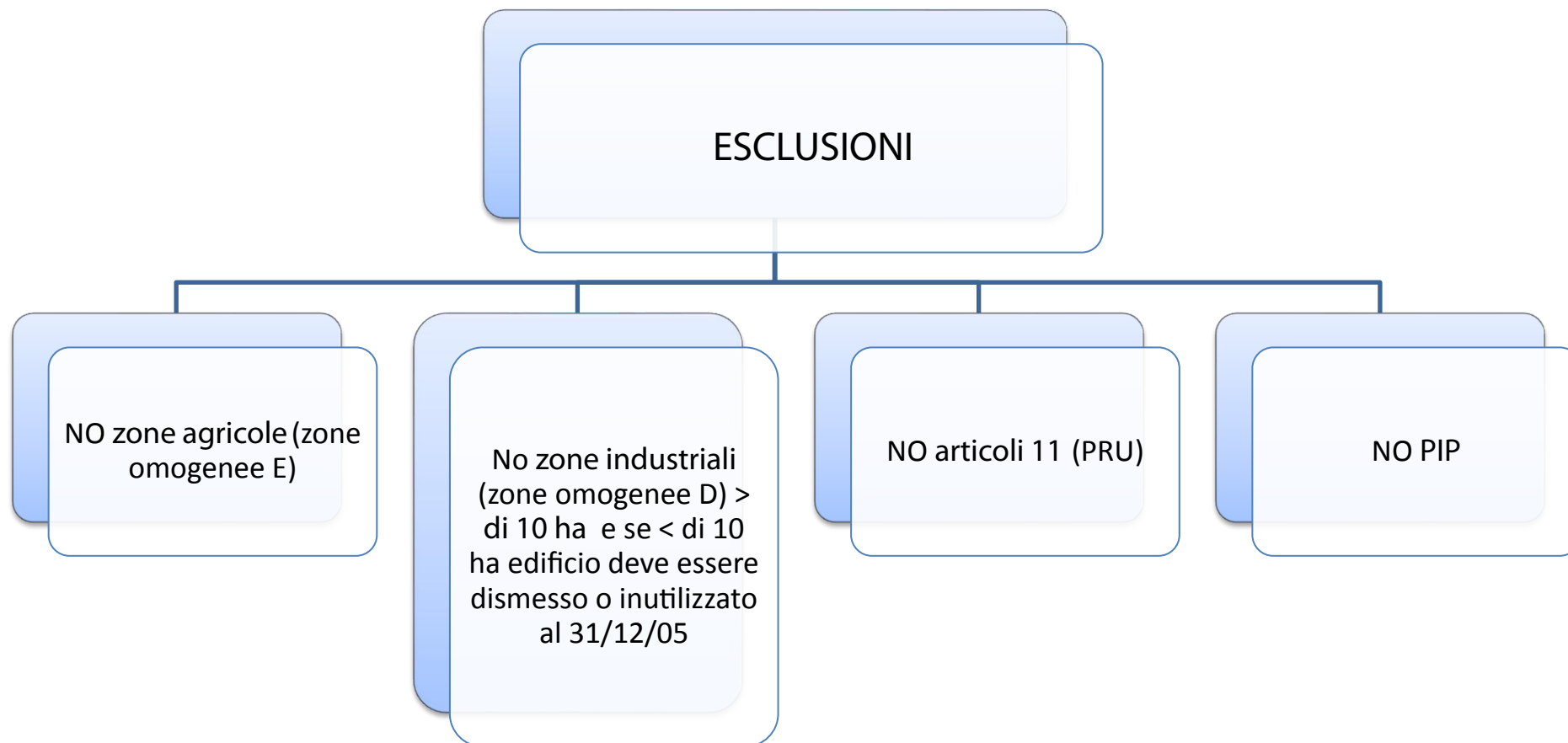
Per gli edifici plurifamiliari gli ampliamenti devono essere realizzati con un progetto unitario;

Gli ampliamenti degli edifici residenziali sono cumulabili (art. 3 comma 8) con il recupero ai fini residenziali dei volumi accessori di cui all'art. 5 comma 1 lett. a .

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE

(art. 3 ter)





PRESCRIZIONI

Locazione calmierata:

- 30% di superficie per gli edifici fino a 10.000 mq.
- 35% di superficie per gli edifici > di 10.000 mq.

NO locazione, ma corresponsione di un importo pari al 20% del valore catastale o realizzazione di opere pubbliche, se:

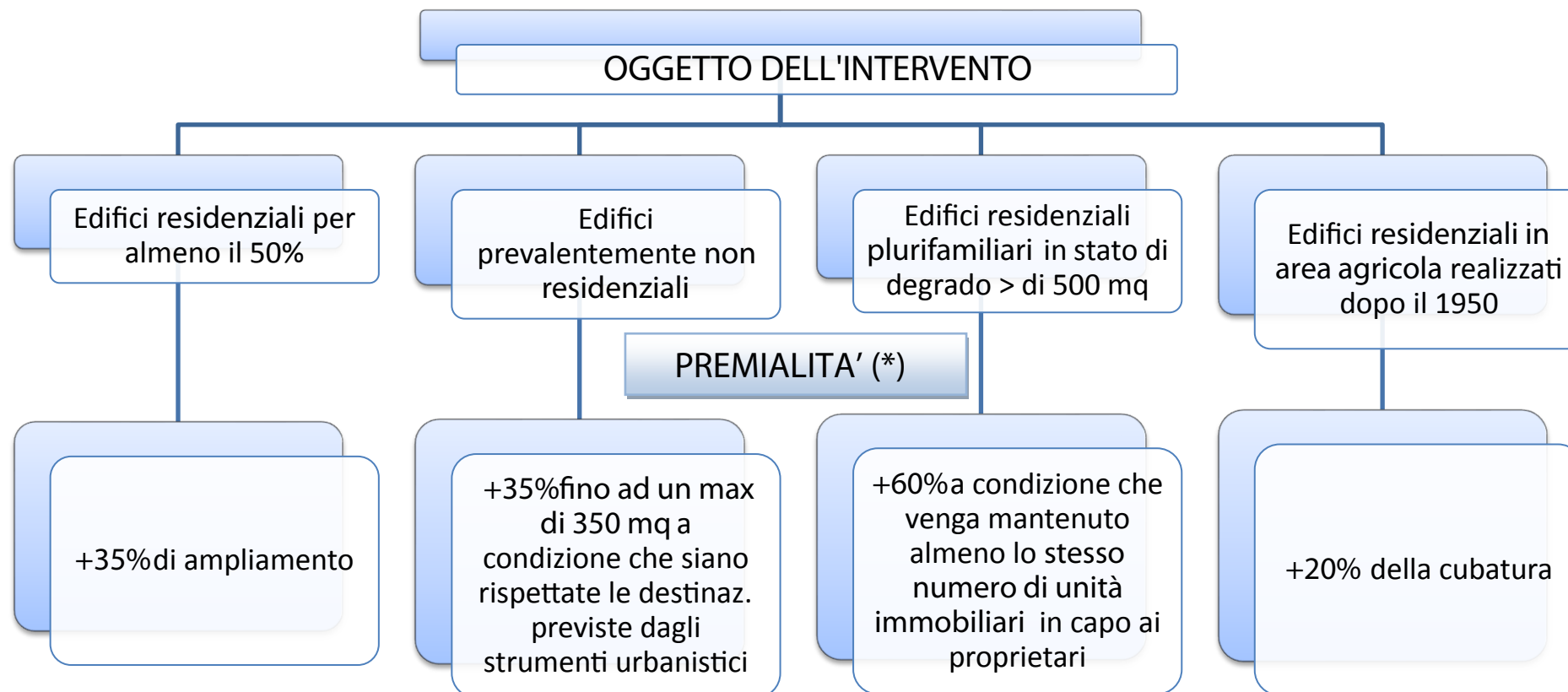
- l'edificio è < di 500 mq
- l'intervento è localizzato in un comune con popolazione < ai 15.000 abitanti
- l'edificio è ricompreso all'interno di un piano di recupero di cui alla L.R. 28/1980

Rispetto delle distanze e delle altezze di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/1968

Esistenza o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché realizzazione dei parcheggi privati

Cambio destinazione d'uso (da non residenziale a residenziale) anche di edificio parziale localizzato nei P.d.Z. 167 o nei piani di recupero di cui alla L.R. 28/1980

INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI (art. 4)



ESCLUSIONI

NO edifici ricadenti nelle zone di espansione (zona omogenea C) realizzati da < di 20 anni

(*) : Le suddette percentuali sono incrementate di un ulteriore 10% nel caso in cui si utilizzi la procedura del concorso di progettazione

PRESCRIZIONI

Nei comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, in caso di ristrutturazione edilizia che prevede la realizzazione di ulteriori unità immobiliari, obbligo di destinare il 25% alla locazione a canone concordato per un periodo non < di 8 anni

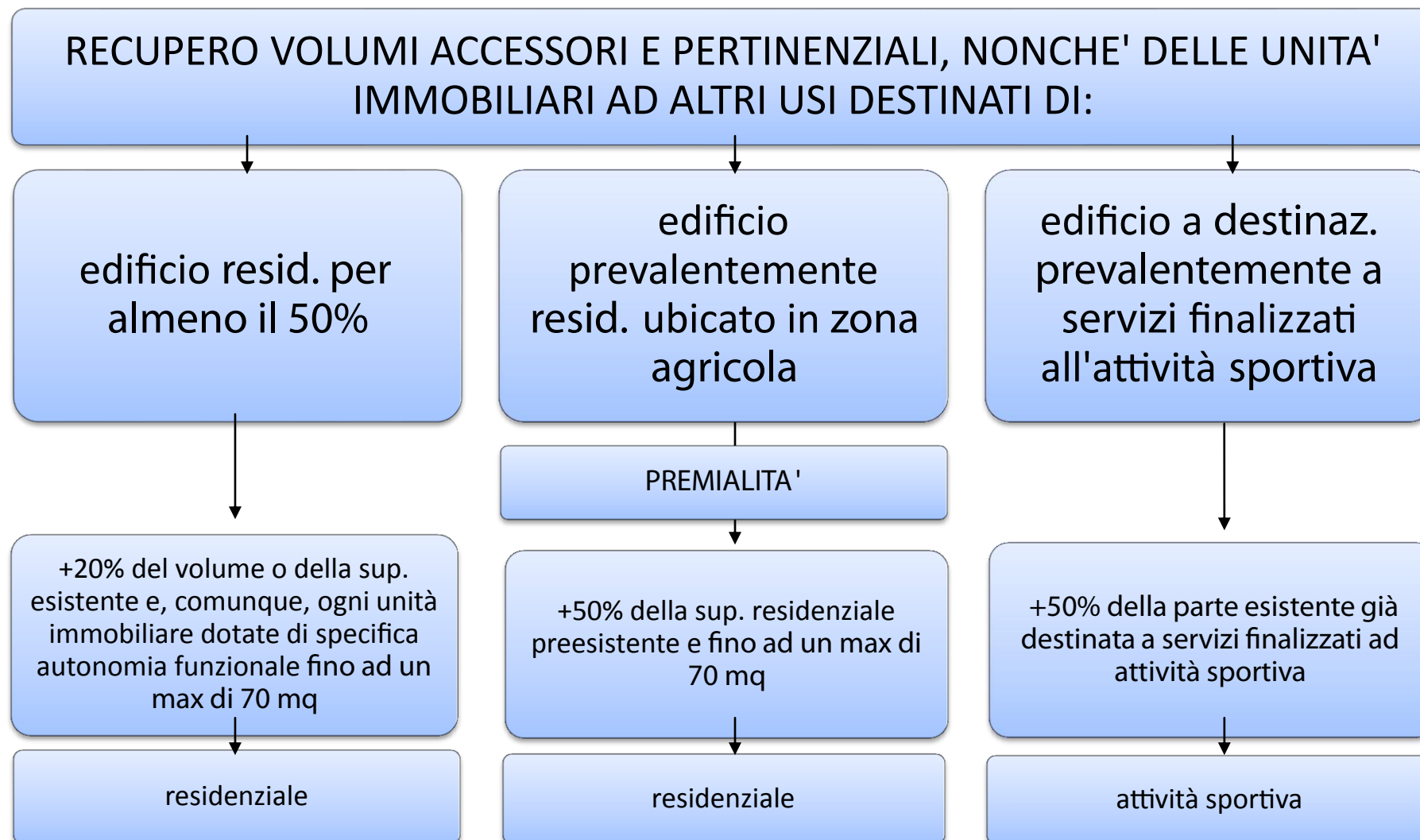
Rispetto delle distanze ed altezze di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/1968

Esistenza o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché realizzazione dei parcheggi privati

Piantumazione di essenze arboree e vegetazionali

Le premialità non si possono sommare con gli altri ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme o da strumenti urbanistici comunali alle abitazioni in locazione

RECUPERO DEI VOLUMI ACCESSORI E PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI ESISTENTI (art. 5)

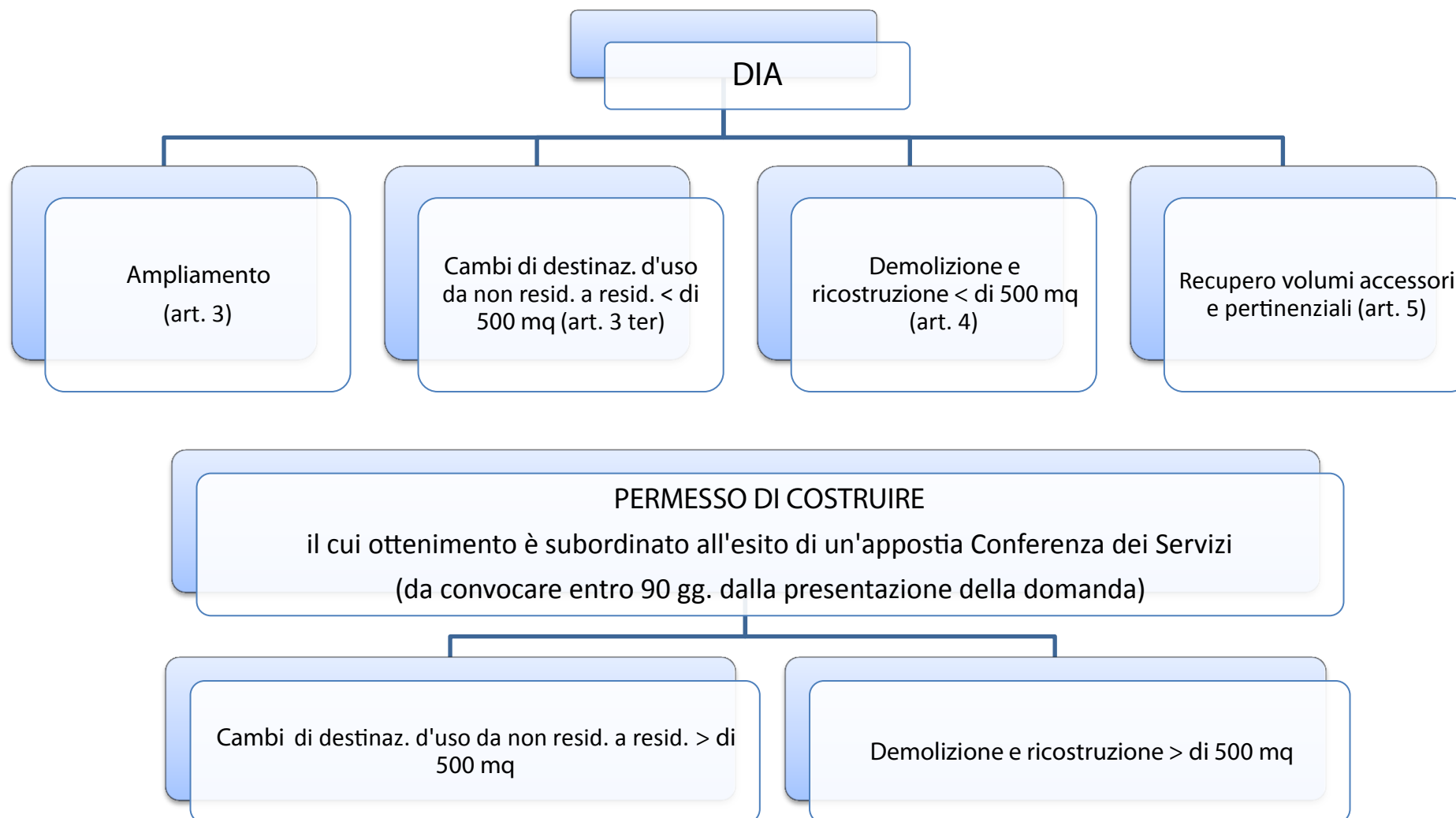


PRESCRIZIONI

Esistenza, adeguamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché realizzazione dei parcheggi privati, sempreché la superficie da destinare a parcheggio non sia < di 20 mq

TITOLI ABILITATIVI

(art. 6)



PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ED AMBIENTALE (art. 7)



ADEGUAMENTO SISMICO

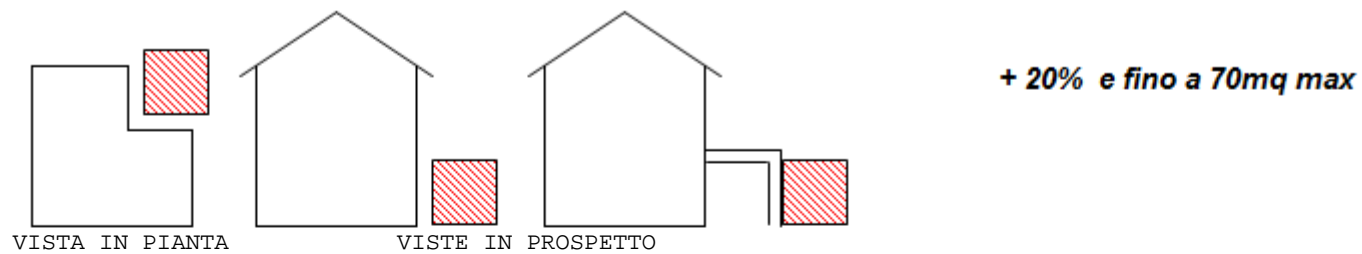
Incentivi per l'adeguamento sismico degli edifici esistenti (art. 3 bis.)

Al fine di incentivare l'adeguamento di un intero edificio esistente secondo quanto previsto dalla vigente normativa antisismica, le percentuali di cui all'art. 3, comma 1, sono così incrementate:

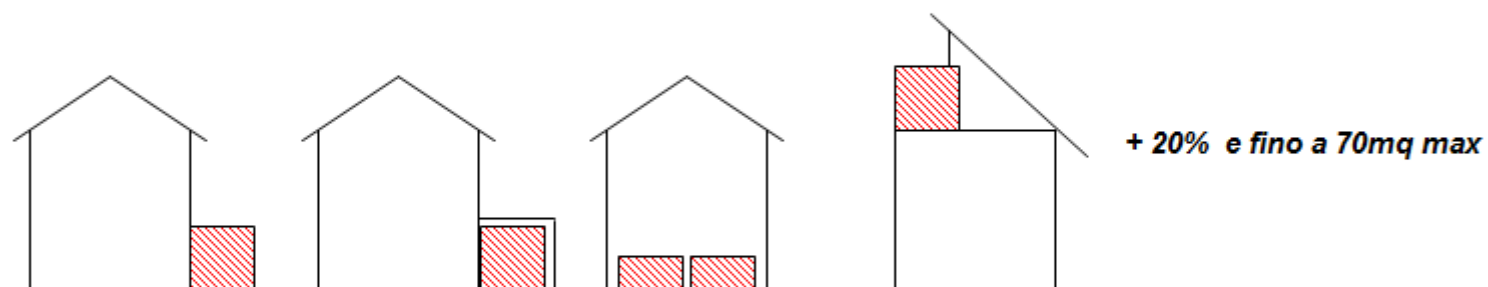
- a. fino al 35% della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 90 metri quadrati, per gli edifici di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b), ricadenti nella zona sismica 1 o nella sottozona sismica 2a o 2b;
- b. fino al 25% della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 80 metri quadrati, per gli edifici di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b), ricadenti in sottozona sismica 3a o nella sottozona sismica 3b.

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI

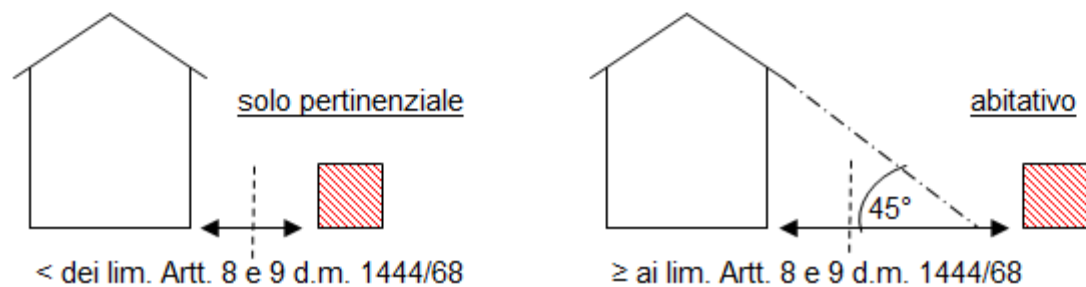
IN ADIACENZA

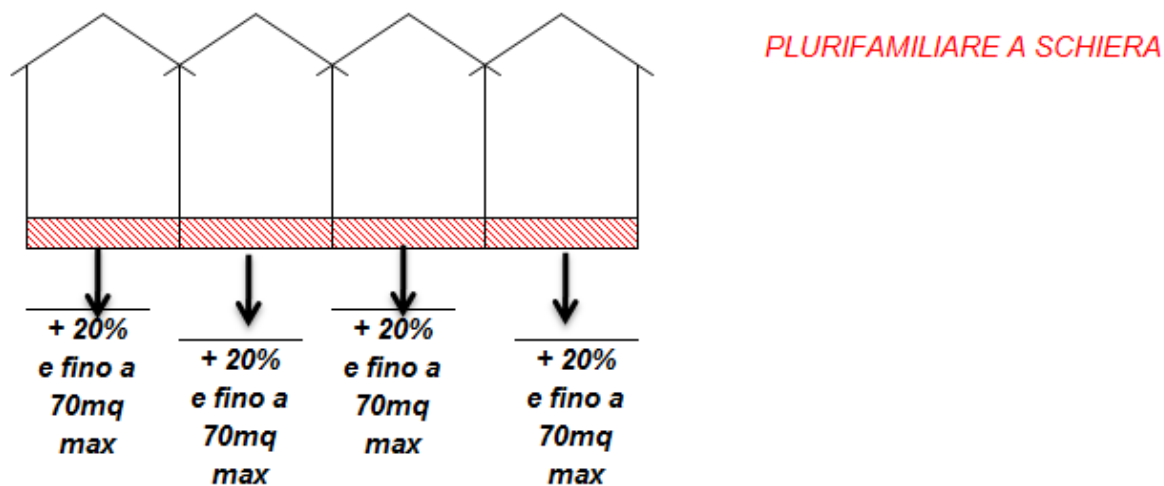
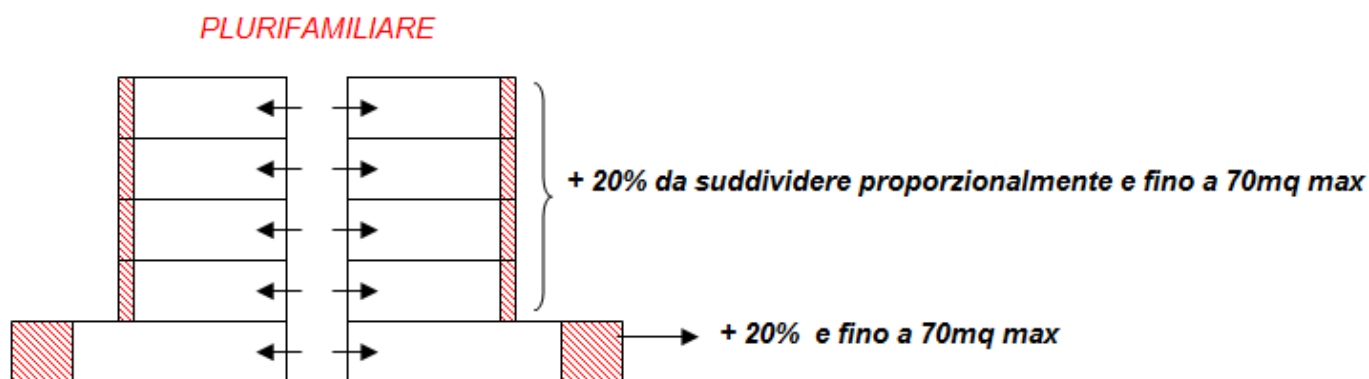
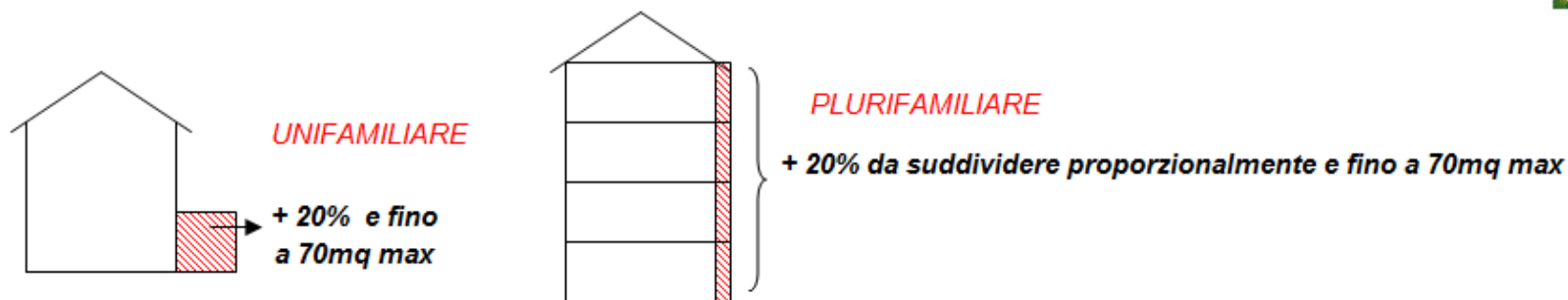


IN ADERENZA

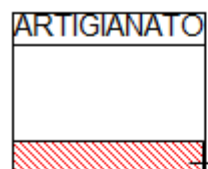


CORPO EDILIZIO SEPARATO



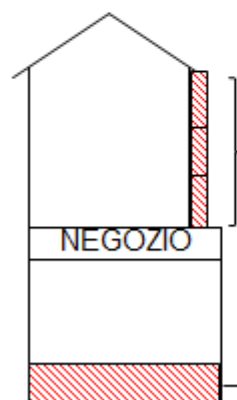


EDIFICI DESTINAZIONE NON RESID.



+25% e fino a 500mq max per attività produttive e artigianali

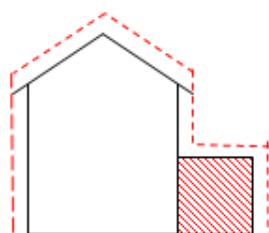
EDIFICI DESTINAZIONE MISTA (resid. + non resid)



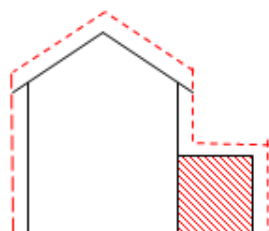
+ 20% e fino a 70mq max per resid.

+20% e fino a 200mq max per non resid

ADEGUAMENTO SISMICO



→ **+ 35% e fino a 90mq max per edifici esistenti ricadenti in zona sismica 1 o sottozona sismica 2a o 2b.**



→ **+ 25% e fino a 80mq max per edifici esistenti ricadenti in sottozona sismica 3a o 3b.**

