



Regione Umbria
Giunta Regionale

Cia umbria
ciaumbria@legalmail.it

Prot. 91062 24/06/2015

Oggetto: Comune di Terni. Chiarimenti sull'applicazione della l.r. 1/2015 e del r.r. 2/2015.

Si riscontra la nota con la quale è stato chiesto un parere in merito all'applicazione di alcune disposizioni delle normative in oggetto.

1) Articolo 76 l.r. 1/2015

Le disposizioni contenute all'articolo 76 della l.r. 1/2015, che prevedono la possibilità di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale, sono applicabili a tutti gli edifici che hanno le caratteristiche tipologiche e dimensionali previste alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo, nonché a quelli che ricadono nelle zone agricole realizzati successivamente al 13/11/1997.

La disciplina contenuta all'articolo 76 è sostanzialmente analoga alla precedente (art. 34 l.r. 13/2009) e le possibilità di ampliamento complessivo dell'edificio si calcolano applicando la percentuale del 25% alla SUC di ciascuna unità immobiliare come catastalmente individuabile nelle categorie A e C di pertinenza dell'abitazione e definita all'articolo 7, comma 1, lettera o) della l.r. 1/2015. Il limite massimo di ampliamento previsto di 80 mq. con il minimo comunque consentito di mq. 30, è riferito all'intero edificio e non alla singola unità immobiliare.

Quanto alla definizione di edifici con tipologia unifamiliare e se tali tipologie possano riguardare anche edifici ricompresi nelle "case a schiera" si ritiene che l'applicazione della norma debba essere comunque riferita all' "edificio" come definito all'articolo 7, comma 1, lettera m) della l.r. 1/2015, purché lo stesso sia delimitato da spazi aperti su ogni lato (articolo 75, comma 3 l.r. 1/2015) e quindi è esclusa la possibilità di collegamento dello stesso edificio con altri edifici adiacenti, come nel caso di "edifici a schiera".

2) Articolo 21 e 138 del r.r. 2/2015 e articolo 243, comma 5 della l.r. 1/2015

La disciplina del r.r. 2/2015 in materia di opere pertinenziali contenuta all'articolo 21 e ai fini del calcolo della superficie utile coperta di cui all'articolo 17, prevale sulle normative e previsioni contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi comprese quelle anche contenenti previsioni planivolumetriche come prescritto all'articolo 138 dello stesso r.r. La prevalenza riguarda anche le grandezze edilizie previste da detti strumenti urbanistici.

3) Articolo 17, comma 3, lettera g)



Quanto previsto all'articolo 17, comma 3, lettera g) della l.r. 1/2015, consente di escludere dal calcolo della SUC, limitatamente a 25 mq. per ogni piano dell'edificio, i vani scala compresi i relativi androni di ingresso e pianerottoli.

E' previsto che il vano scala può anche non essere delimitato da tramezzature.

4) Articolo 127 l.r. 1/2015

I manufatti per impianti tecnologici di tipo puntuale quale ad esempio le fosse Imhoff sono opere pertinenziali (articolo 21, comma 3, lettera a) del r.r. 2/2015) e quindi la loro realizzazione, se non connessa o contestuale ad altri interventi sottoposti a titolo abilitativo o CIL, è compresa tra le opere libere ai sensi dell'articolo 118, comma 1, fermo restando quanto previsto all'articolo 127 in materia di certificazione di scarichi al suolo in acque superficiali in ambiti ove non sono presenti collettori fognari comunali.

Il riferimento agli articoli 123, 125 e 118, comma 3, contenuto all'articolo 127 della l.r. 1/2015 si applica nel caso in cui la realizzazione del suddetto impianto tecnologico è connesso o contestuale alla realizzazione di interventi per i quali è richiesto il titolo abilitativo o la comunicazione.

5) Articolo 92 del r.r. 2/2015 e articolo 96 l.r. 1/2015

L'articolo 92 del r.r. 2/2015 definisce gli insediamenti urbani esistenti che rivestono carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico, nonché le aree circostanti che ne costituiscono integrazione storico-ambientale e paesaggistica.

Tali insediamenti corrispondono, per quanto previsto all'articolo 142, comma 1 dello stesso regolamento alle zone A già disciplinate all'articolo 2, comma 1, lettera a) del d.m. 1444/1968, definite correntemente come "centri storici" che nella l.r. 1/2015 sono disciplinati al Titolo III, Capo II e per sintesi richiamati all'articolo 96, comma 1, let. a), indipendentemente dalla loro inclusione tra i beni paesaggistici vincolati dal d.lgs. 42/2004.

6) Titolo II, Capo II del r.r. 2/2015

La norma contenuta all'articolo 142, comma 1 del r.r. 2/2015 che prevede l'obbligo di adeguamento del PRG, parte operativa per l'individuazione della corrispondenza tra gli insediamenti disciplinati dalle stesso norma regolamentari con le zone omogenee previste dal d.m. 1444/1968, è già in vigore da oltre 5 anni (art. 25, comma 3 del r.r. 7/2010) e quindi tale adempimento, se non effettuato, riveste ad oggi carattere di urgenza ai fini di non ingenerare dubbi applicativi della disciplina urbanistica comunale.

7) Articolo 137 della l.r. 1/2015

La disposizione dell'articolo 137, comma 7 in materia di agibilità si applica per gli edifici che hanno acquisito il titolo abilitativo sulla base di normative edilizie vigenti al momento della loro realizzazione (licenza edilizia, concessione edilizia, permesso, DIA/SCIA, comunicazione) e quindi non si applica agli edifici privi di tali titoli.



Regione Umbria

Giunta Regionale

L'agibilità degli edifici in possesso del titolo abilitativo, di cui sopra, tiene conto di quanto previsto al comma 1 dell'articolo 137, riferita alle normative vigenti alla data del titolo abilitativo medesimo, fermo restando l'obbligo di adeguamento alle normative di sicurezza dell'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, nonché di smaltimento dei reflui funzionali all'edificio, qualora espressamente previste da norme di settore. Per gli edifici privi di titolo, se esistenti alla data del 15 marzo 1985, si applica la disposizione di cui all'art. 137 comma 6 della stessa l.r. 1/2015.

8) Articolo 25 del r.r. 2/2015

Le opere pertinenziali definite all'articolo 21 del r.r. 2/2015 di cui all'articolo 7, comma 1, let. e), punto 6 della l.r. 1/2015, sono assoggettati al rispetto della disciplina della distanza dalle strade di cui all'articolo 25 del r.r. 2/2015 e, al di fuori dei centri abitati, di quella prevista dal codice della strada e relativo regolamento di attuazione (articolo 25, comma 7 r.r. 2/2015).

In ultimo, si rammenta che gli enti locali nelle proprie normative in materia di governo del territorio e materie correlate non possono introdurre procedure edilizie ed urbanistiche con tempi, modalità, condizioni e principi diversi o aggiuntivi rispetto a quelle previste dalle normative regionali.

Cordiali saluti.

Il Dirigente
Angelo Pistelli