

**L.R. 6/2009: GOVERNO E RIQUALIFICAZIONE SOLIDALE DEL
TERRITORIO**

Regione Emilia-Romagna

**Il riordino della disciplina urbanistica per
il rilancio dell'economia regionale**

III. NORME STRAORDINARIE PER IL RILANCIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Norme straordinarie per il rilancio dell'attività edilizia

- I Fino al **31 dicembre 2010**
- I Può essere presentata una **DIA** (da attuarsi successivamente)
- I Che preveda interventi su edifici residenziali **esistenti al 31 marzo 2009:**
 - I A) Di ampliamento
 - I B) Di demolizione e ricostruzione

A) AMPLIAMENTO

AMPLIAMENTO di **edifici di max 350 mq** di superficie utile lorda (SUL):

I Se il piano vigente ammette per essi interventi di

- **ripristino edilizio**
- **ristrutturazione urbanistica o edilizia**

I Del 20% per unit à immobiliare, per un massimo complessivo di 70 mq (per l'intero edificio), se si realizza anche:

- L'applicazione integrale dei **requisiti di prestazione energetica per l'ampliamento e per gli impianti dell'intero edificio**
- **Adeguamento sismico dell'intera costruzione**

A) AMPLIAMENTO

- I Del **35%** per unità immobiliare, per un massimo complessivo **di 130 mq** (per l'intero edificio):
- se si realizza anche l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica per l'intero edificio (compreso l'ampliamento);
 - se si interviene in comuni classificati a media sismicità, per adeguare edifici realizzati (legittimamente) in assenza di normativa tecnica antisismica

B) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE di edifici di qualunque dimensione, se :

- il piano vigente ne richiede la **delocalizzazione**
- li definisce **incongrui** (ex L.R. n. 16 del 2002)
- ammette per essi interventi di **ristrutturazione urbanistica o edilizia**

I Del **35 % della SUL** dell'intero edificio se si realizza anche:

- L'applicazione integrale dei requisiti energetici per l'intero edificio , raggiungendo livelli di prestazione energetica migliorati del 25% rispetto alla Del. G.R. n. 156 del 2008
- Progettazione **del nuovo edificio** nell'osservanza delle NTC/2008

B) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

- I **Del 50 % della SUL** dell'intero **edificio** se:
- Oltre a realizzare le medesime prestazioni energetiche e di sicurezza sismica (previste per l'incentivo del 35%)
 - **Si procede alla delocalizzazione** dell'edificio originario da aree ivi elencate :
 - di tutela ambientale,
 - di tutela del PTPR (artt. 10, 15, 18, 25)
 - di rischio naturale o industriale
 - Con vincolo di inedificabilità assoluta o con vincolo espropriativo

Limiti e condizioni generali:

- | **Esclusione degli edifici:**
 - | **vincolati**, in quanto bene culturale ed edifici nei centri storici
 - | Collocati nelle zone appena elencate (salvo delocalizzazione)
- | Possibilità per i Comuni, entro 60 gg (= 19 settembre 2009), con delibera del Consiglio comunale, di ampliare motivatamente queste esclusioni o porre limiti e condizioni per la trasformazione di zone o edifici

Limiti e condizioni generali:

- I Non ammissibili su edifici per i quali erano in corso al 31 marzo 2009 procedimenti sanzionatori per abusi edilizi (conclusi successivamente con l'accertamento dell'abuso e l'applicazione della sanzione)
- I Se sono state in precedenza applicate **sanzioni pecuniarie** per abusi (es. ampliamento abusivo di 10 mq di SUL) è ammissibile l'ampliamento ma ridotto della superficie abusiva (es. secondo il calcolo generale sarebbero ammessi 30 mq, se ne possono realizzare solo 20).

Limiti e condizioni generali:

- I **Nei centri abitati**, necessità delle dotazioni per l'urbanizzazione degli insediamenti e reperimento dei parcheggi pertinenziali (dovuti per l'ampliamento)
- I Rispetto dei limiti inderogabili di densità, distanza e altezza del DM 1444 del 1968 e non di quelli ulteriori fissati dal piano,
 - I ma trovano applicazione le deroghe alle distanze tra edifici e dai nastri stradali per i maggiori spessori delle murature esterne per soddisfare livelli di prestazioni energetiche (max 20 cm per entrambi gli edifici confinanti) e delle altezze (max 25 cm)
- I Osservanza delle altre norme legislative inderogabili per l'edilizia, elencate in via esemplificativa
- I rispetto delle norme formali, tipologiche e costruttive dei piani, se compatibili

Limiti e condizioni generali:

- | Osservanza delle norme civilistiche **sul condominio degli edifici** e sul rispetto dei **diritti dei terzi**
- | **Scomputo, ai fini del calcolo degli ampliamenti, dei maggiori spessori** dei muri perimetrali necessari per il risparmio energetico (max 25 cm oltre i 30 cm), dei **volumi tecnici** per gli **impianti tecnologici** e delle superfici per l'adeguamento sismico.
- | **Divieto di cumulo** con gli ampliamenti ammessi dai piani
- | **Divieto di cambio d'uso**
- | **Divieto dell'aumento delle unità immobiliari**, salvo realizzazione di alloggi in locazione convenzionata

Titoli edilizi e altre autorizzazioni

- I Realizzabilità anche per **intervento diretto**
- I Con **DIA che contenga l'asseverazione del rispetto degli specifici limiti e condizioni di ammissibilità**
- I **Oneri concessori** ordinari
- I Richiesta **l'attestazione di qualificazione energetica**, ai fini della conformità edilizia e agibilità
- I Necessità di acquisire gli **atti autorizzativi** richiesti dalla legge, in particolare quelli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio

Titoli edilizi e altre autorizzazioni

- I Immediata applicazione del **titolo IV della L.R. n. 19 del 2008**
- I **il progetto strutturale** deve riguardare in ogni caso l'intero edificio e, per gli edifici in aggregato edilizio, dovrà tener conto delle interazioni derivanti dalla contiguità strutturale
- I Rinvio alla **disciplina ordinaria degli abusi** edilizi per interventi che non rientrano nei casi e nei limiti fin qui richiamati