

# **L.R. n.6/2009**

## **TITOLO III**

### **NORME PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO**

## **Norme straordinarie per il rilancio dell'attività edilizia**

- Fino al **31 dicembre 2010**
- Può essere presentata una **DIA** che preveda interventi su edifici residenziali **esistenti al 31 marzo 2009**
- A) Di ampliamento
- B) Di demolizione e ricostruzione

## A) AMPLIAMENTO

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

- Se il piano vigente ammette per essi interventi di
  - **ripristino edilizio**
  - **ristrutturazione urbanistica o edilizia**
- Del **20%** per unità 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
- 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 richieda la **delocalizzazione**
  - li definisca **incongrui** (ex L.R. n. 16 del 2002)
  - ammetta per essi interventi di **ristrutturazione urbanistica o edilizia**
- 
- **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
  
  - **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) 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)
- Se sono state 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)

Nei centri abitati necessità delle dotazioni per l'urbanizzazione degli insediamenti e reperimento dei parcheggi pertinenziali (dovuti per l'ampliamento) Rispetto dei limiti inderogabili di densità, distanza e altezza del DM 1444 del 1968 e non di quelli ulteriori fissati dal piano, (fatte salve le deroghe alle distanze tra edifici e dai confini per i maggiori

spessori delle murature esterne, per soddisfare livelli di prestazioni energetiche)

- Osservanza delle altre norme legislative inderogabili per l'edilizia, elencate in via esemplificativa
- Rispetto delle norme formali, tipologiche e costruttive dei piani, se compatibili
- Osservanza delle norme **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, 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

# TITOLO EDILIZI E ALTRE AUTORIZZAZIONI

- Realizzabilità anche per **intervento diretto**
- Con **DIA che contenga l'asseverazione** del rispetto degli specifici limiti e condizioni di ammissibilità
- **Oneri concessori** ordinari
- **Attestazione di qualificazione energetica** ai fini della conformità edilizia e agibilità
- Necessità di acquisire gli **atti autorizzativi** richiesti dalla legge, in particolare quelli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio
- Immediata applicazione del **titolo IV della L.R. n. 19/2008**
- **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
- Rinvio alla **disciplina ordinaria degli abusi** edilizi per interventi che non rientrano nei casi e nei limiti fin qui richiamati

# ALTRE NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO

1. **TOLLERANZA:** il mancato rispetto delle misure previsto nel titolo abilitativo per ogni parametro edil./urb. non è considerato un abuso edilizio se non supera il 2% delle medesime misure
2. **VAS/VALSAT** proroga della operatività della L.R. n. 9/2008
3. **Applicazione a tutte le opere di difesa del suolo**, della procedura semplificata di variante localizzativa, prevista dalla legge sugli espropri,
4. **Recepimento della nuova definizione di Bosco ex art. 2 comma 6 D.Lgs n. 227 del 2001**, ai soli fini pianificatori e della individuazione delle aree soggette a vincolo ex Galasso
5. **Accertamento di conformità:**
  - Osservanza della normativa tecnica vigente al momento della realizzazione dei lavori. Ciò vale anche per la normativa tecnica antisismica (v. oltre).

- Previsione della possibilità di sanare gli abusi formali anche in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento, ai sensi dell'art.167, c. 4 e 5, del Codice Urbani
- . Precisazione che per il titolo in sanatoria è acquisito il parere della Commissione qualità architettonica e il paesaggio nei casi per i quali è richiesto dalla legge o dal regolamento comunale

#### **6. Messa a punto della legge antisismica 19 del 2008:**

Precisazione che, ai fini della riduzione del rischio sismico, i piani urbanistici debbono essere predisposti tenendo conto della relazione geologica o delle analisi di risposta sismica locale, (per i piani adeguati all'atto di indirizzi sulla microzonazione sismica) e che, di conseguenza, detto elaborato va inviato alla Provincia per il parere di compatibilità sismica

- . Ai fini dell'accertamento di conformità il titolo edilizio in sanatoria deve essere accompagnato:
  - o dalla asseverazione che l'intervento non ha rilevanza strutturale

- o che è stato realizzato in conformità alla normativa tecnica vigente all'epoca della sua attuazione • ovvero dalla realizzazione dei lavori di adeguamento alla NTC vigente al momento della sanatoria previa autorizzazione sismica o deposito del progetto
- Si introduce una norma circa gli effetti della piena operatività dal 1 luglio 2009 delle NTC approvate con il Decreto del 14 gennaio 2008
- Esse operano solo per i procedimenti edilizi avviati dal 1° luglio 2009;
- Viceversa per i procedimenti avviati in precedenza, con il deposito della DIA o della domanda di permesso di costruire entro il 30 giugno 2009, “continua ad applicarsi la normativa tecnica utilizzata per la redazione dei progetti, fino all'ultimazione dei lavori e all'eventuale collaudo”.
- Si precisa che anche dopo la piena operatività delle NTC continua ad operare la L.R. n. 19 del 2008 tra cui, in primo luogo, il regime transitorio operante fino al 14 novembre 2009.