

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

**Mercoledì 15 Luglio 2009**

**Regione Emilia-Romagna,  
Sala Polivalente di Viale A. Moro 50 - BOLOGNA**

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

***Dott. Giovanni Santangelo***

## **Premessa: le ragioni della legge regionale**

**l'accordo del 1° aprile tra Stato, Regioni ed Enti locali impegnava l'Emilia-Romagna:**

- Entro 90 giorni**
- Ad assumere un provvedimento legislativo, per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia**
- Riconoscendo, in via straordinaria, incentivi volumetrici ad interventi sul patrimonio residenziale esistente**

## **Premessa: le ragioni della legge regionale**

**La scelta operata dalla Giunta Regione è stata quella :**

- | di non approvare solo le norme per consentire interventi in deroga alle previsioni di piano vigenti  
bensì**
- | di attivare un processo virtuoso di lungo periodo, che:**
  - | promuova il miglioramento della qualità delle nostre città,**
  - | valorizzando il sistema di pianificazione urbanistica comunale**

## Premessa: le ragioni della legge regionale

Promuovere, cioè, il rilancio dello sviluppo della comunità regionale, attraverso:

- I Misure straordinarie di breve periodo anti cicliche, che siano però rispettose delle esigenze di sicurezza ed efficienza energetica, e osservino la normativa inderogabile che attiene alla attività edilizia
- I Obbligo per i piani urbanistici di incentivare il miglioramento della qualità architettonica del patrimonio edilizio, con misure premiali progressive (V. Successivo punto II, 1.B)
- I Il rilancio dei programmi di riqualificazione, per attivare anche processi più ampi di recupero e qualificazione di parti significative della città
- I L'introduzione di procedure snelle e tempi certi per le imprese che vogliono investire

## **Premessa: le ragioni della legge regionale**

**In sintesi:**

**Un più ampio processo di riforma delle leggi regionali sul governo del territorio,**

- migliorandole nei contenuti**
- semplificandole, nei tempi e nelle procedure di approvazione,**

**per metterle a disposizione del rilancio dello sviluppo sostenibile della nostra comunità regionale.**

## **Premessa: le ragioni della legge regionale**

**Con tale obiettivo è stato rivisto il Pdl “Governo e riqualificazione solidale del territorio”**

**Ma, per la limitatezza del tempo a disposizione:**

- Si è stralciata la parte relativa al Paesaggio, che sarà ripresa con apposito progetto di legge**
- Sono state recepite solo le principali disposizioni di aggiornamento delle leggi regionali sull’edilizia (n. 31 del 2002 e n. 23 del 2004)**

## **PARTI DELLA L.R. N. 6/2009**

- I. AGGIORNAMENTO DELLA L.R. N. 19 DEL 1998**
- II. RIORDINO DELLA L.R. N. 20 DEL 2000**
- III. NORME STRAORDINARIE PER IL RILANCIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**
- IV. ALTRE NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO**

# 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 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**

## 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