

PIANO DI RILANCIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Scheda di sintesi dei testi normativi della Regione Emilia Romagna

>>AMPLIAMENTI

Sono consentiti interventi di ampliamento solo per il **residenziale** su tipologie **mono-bifamiliari o di altra tipologia edilizia** comunque di superficie utile lorda non superiore a **350 mq** su edifici esistenti alla data del **31 marzo 2009** con aumento del:

✓ **20%** della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare fino ad un massimo di **70 mq** di superficie utile lorda per l'intero edificio

✓ **35%** della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare fino ad un massimo di **130 mq** di superficie utile lorda per l'intero edificio se si procede:

Note:

1. all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per **l'intero edificio**
2. nei Comuni classificati a media sismicità, alla valutazione della sicurezza e, ove necessario, all'adeguamento sismico dell'intera costruzione su edifici realizzati prima della predetta classificazione

L'ampliamento è consentito:

✓ con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica (Delibera Ass. 156/2008)

✓ su edifici per i quali gli strumenti urbanistici consentano gli interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica

✓ con la valutazione della sicurezza e, qualora necessario con adeguamento sismico dell'intera costruzione

Si evidenzia che è prevista la possibilità di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali esistenti previa valutazione degli stessi in conferenza dei servizi.

>>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti solo per il **residenziale e** su edifici realizzati esistenti alla data del **31 marzo 2009** interventi di demolizione e ricostruzione con aumento del:

✓ **35%** della superficie utile lorda

✓ **50%** della superficie utile lorda se la demolizione riguarda edifici residenziali che il piano classifica **incongrui o da delocalizzare o ricadenti in zone tutelate** e la ricostruzione avvenga in ambiti destinati all'edificazione e il privato si impegni con convenzione al ripristino ambientale delle aree di pertinenza dell'edificio originario e al trasferimento delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune ovvero il privato si impegni, dopo la demolizione e ricostruzione, alla destinazione dell'area secondo gli usi compatibili.

L'aumento è consentito:

✓ con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica (Delibera Ass. 156/2008) e assicurino il raggiungimento dei livelli minimi previsti incrementati del 25%

✓ anche su edifici all'interno con unità immobiliari **aventi destinazioni d'uso diverse da quelle abitative**, nella misura comunque **non superiore al 30%** della superficie utile lorda complessiva del medesimo edificio. In tal caso gli aumenti del **35% e 50%** sono consentiti a condizione che la superficie utile lorda delle suddette unità immobiliari **non sia computata ai fini dell'ampliamento né aumentata.**

>>CONDIZIONI PER GLI INTERVENTI

Tutti gli interventi di ampliamento e gli aumenti conseguenti alla demolizione e ricostruzione sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- ✓ non possono modificare la destinazione d'uso
- ✓ il numero delle unità immobiliari può essere aumentato purché quelle aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a **50 mq** e siano destinate per almeno **10 anni alla locazione** a canone calmierato mediante la stipula di apposita convenzione
- ✓ devono rispettare le normative in materia di condominio nonché quelle in materia di: requisiti igienico-sanitari; sicurezza degli impianti; prevenzione incendi; distanza minima dai confini e edifici, altezza massima dei fabbricati e limiti inderogabili di densità edilizia; eliminazione barriere architettoniche, vincoli di inedificabilità e zone di rispetto

Non è considerato nei computi per la determinazione dell'ampliamento ammissibile della superficie utile lorda il maggior spessore delle murature esterne necessario per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica, con riferimento alla sola parte eccedente i **30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri.**

Per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica richiesti **è permesso**, ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del decreto legislativo 30 maggio **2008, n. 115 derogare** a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle **distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici nella misura massima di 25 centimetri, per il maggiore spessore degli elementi di copertura.** La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

>>TITOLO ABILITATIVO

DIA da presentare entro il termine perentorio del 31 dicembre 2010

>>LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non possono essere realizzati:

- ✓ nei centri storici (art. A-7 dell'Allegato alla Lr 20/2000) e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale (art. A-8 del medesimo allegato) ovvero nelle zone "A" delimitate dai PRG
- ✓ nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua etc.
- ✓ all'interno delle aree dei parchi e delle riserve naturali iscritte nell'elenco ufficiale delle aree protette, ad esclusione dei territori ricompresi all'interno delle zone "D" dei parchi regionali istituiti ai sensi della Lr 6/2005
- ✓ sul demanio statale, regionale, provinciale e comunale
- ✓ su ogni altra area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica
- ✓ nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato
- ✓ negli abitati da trasferire e da consolidare;
- ✓ nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (art. A-3-bis Lr 20/2000)
- ✓ su unità immobiliari abusive i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 31 marzo 2009, nonché nelle unità immobiliari, totalmente o parzialmente abusive soggette ad ordine di demolizione emanato entro la stessa data
I Comuni entro **60 giorni** dall'entrata in vigore della legge, possono escludere l'applicabilità degli interventi in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento

>>RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

Trovano applicazione i casi di riduzione ed esonero del contributo di costruzione previsti dall'art. 30 della Lr 31/2002.