

LEGGE REGIONALE 4 OTTOBRE 2018, N. 16

MISURE PER IL RIUSO, LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA

FINALITÀ DELLA LEGGE E PRINCIPI DELLA LEGGE

Promuovere Interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici al fine di:

- limitare il consumo di suolo

- riqualificare la città esistente

- rilanciare l'attività edilizia

- aumentare la sicurezza statica e migliorare le prestazioni energetiche degli edifici

- favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica

Art.3 (Ambito e modalità di applicazione)

I comuni individuano direttamente gli ambiti e gli edifici su cui applicare gli interventi in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali del PRG vigente

I comuni possono anche promuovere una manifestazione d'interesse allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle in modo organico

Gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento da sottoporre alla valutazione comunale; il comune in tal caso valuta la proposta e, se coerente con all'assetto urbanistico comunale e con il PPR, entro 120 giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto

TIPI DI INTERVENTO

Art. 4 - Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento

Edifici Residenziali o turistico-ricettivi per i quali il PRG ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia con la stessa volumetria: Sono ammessi interventi di ristrutturazione con diversa volumetria per la realizzazione di un **ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie o del volume esistenti**. Solo per gli edifici residenziali esistenti uni o bi-familiari ampliamento di 30 mq. o 90 mc. per ciascuna unità immobiliare.

Per gli **edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale**, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia con la stessa volumetria, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del **20 per cento** della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, **fino ad un incremento massimo di 1.000 metri quadrati**, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionali. L'ampliamento è realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali; con l'ampliamento possono essere soppalcati i fabbricati esistenti, per un aumento massimo del 20 per cento della superficie esistente.

Sugli edifici a destinazione prevalentemente **commerciale, con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita**, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia con la stessa volumetria, sono ammessi: **interventi di ristrutturazione con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 % della superficie o del volume esistenti**; la superficie di vendita autorizzata prima dell'ampliamento può essere ampliata nel rispetto della normativa di settore e **non deve comportare il passaggio a media o grande struttura di vendita**. L'ampliamento è realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali o può essere utilizzato per soppalcare i fabbricati esistenti.

Art. 5 - Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento

Sugli edifici, individuati ai sensi dell'articolo 3, a **destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, artigianale, produttiva o direzionale**, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia, e che presentano caratteristiche tipologiche, strutturali, prestazionali o funzionali inidonee per le destinazioni d'uso ammesse, **è consentito l'intervento di sostituzione edilizia**. Per gli **edifici a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia**, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del **25% della superficie o del volume esistenti**.

Per gli **edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia**, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del **20% della superficie coperta** esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente **fino ad un incremento massimo di 1.000 mq.**, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale.

La premialità è aumentata del 5% nel caso in cui **la superficie di suolo impermeabilizzata esistente sia ridotta almeno del 20% e trasformata in superficie permeabile**, secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune.

La premialità è altresì aumentata del 5% se per la realizzazione degli interventi sono richiesti interventi di bonifica del suolo

Al fine di incentivare la demolizione selettiva delle opere e dei manufatti di edilizia, **la premialità è aumentata del 5% nel caso in cui i materiali prodotti dalla demolizione vengano avviati ad operazioni di recupero**.

Art. 6 Norme per il recupero dei sottotetti

Il recupero del piano sottotetto è consentito negli edifici esistenti purché legittimamente realizzati da almeno cinque anni; per gli edifici realizzati **dopo il 30 giugno 2003 tale termine decorre dalla data di agibilità.**

Il piano sottotetto può essere recuperato, in coerenza con ~~tutte le destinazioni d'uso compatibili o complementari~~ con quelle degli edifici interessati previste dal PRGC vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore, purché abbia le ~~altezze minime ammesse dalla legge.~~

~~senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde,~~ salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG vigenti, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico.

Il recupero può avvenire anche mediante la **previsione di apertura**, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, **di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi**, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.

~~Qualora i vani sottostanti il sottotetto possiedano altezze interne superiori a quelle minime consentite,~~ è **possibile riposizionare verso il basso l'ultimo solaio al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile** ai fini della presente legge.
~~altezza media interna dei locali.~~

- **abitabili => 2,40 m.** (locali abitabili: cucina abitabile, soggiorno, camera da letto, per studio, locali per attività lavorative) calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda dei locali abitabili;
- **spazi accessori e di servizio => 2,20 m.** (accessori e di servizio: servizi igienici, posto cottura, verande, tavernette, corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli).

Art. 7. (Norme per il recupero funzionale dei rustici)

Gli interventi di recupero a **solo scopo residenziale dei rustici**, sono consentiti purché gli edifici interessati:

a) siano stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato

b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare siano reperiti spazi sia a parcheggio privato.

Il rapporto di copertura riferito alle superfici dell'edificio principale e alle superfici oggetto di recupero non può superare il 40 per cento per ogni singolo lotto.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici avvengono **senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde**, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico .

Gli interventi edilizi di recupero non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti.

Art.8 (Norme per la decostruzione)

Gli edifici localizzati in zona agricola e realizzati **dopo il 1950**, legittimi alla data della richiesta d'intervento, possono essere oggetto di **demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari al 25 per cento della superficie esistente**, utilizzabile in **altra area urbanizzata dello stesso comune**, previa variante urbanistica semplificata, approvata ai sensi dell'articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977; tale capacità può essere riallocata con incremento dell'indice di edificabilità di zona.

Gli interventi comprendono la **completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dell'area** di attuale insediamento del volume decostruito, comprensivo delle pertinenze.

Art. 9 (Competenze comunali)

Per i soli interventi di recupero dei sottotetti e dei rustici, con motivata deliberazione del consiglio comunale, i comuni possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle norme anche in relazione:

alle caratteristiche del contesto paesaggistico del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;

alle problematiche idrogeologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche.

Art.10 (Disposizioni comuni)

L'eventuale aumento della **dotazione di standard urbanistici**, da reperire a seguito degli interventi è determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 4 ter, della l.r. 56/1977

Gli standard **se non reperibili**, devono essere **monetizzati**

Le somme derivanti dalla monetizzazione e gli oneri di urbanizzazione non scomputati sono **vincolati a specifico centro di costo** per l'eventuale acquisizione di nuove aree a standard o per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche e servizi prioritariamente connessi all'intervento o per opere pubbliche e servizi

E' richiesto l'utilizzo di **tecnologie** volte a migliorare il livello di **sostenibilità ambientale ed energetica** dell'edificio, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo

Premialità 10% del volume o della superficie totale esistente in caso di utilizzo di **manufatti o materiali da costruzione derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo**

Art. 11 (Limitazioni)

Sono **esclusi** gli edifici eseguiti in **assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo**

Gli interventi non possono interessare **edifici localizzati nelle fasce fluviali classificate A e B PAI**, aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità **IIIa), IIIc) e IIIb4)**, abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della Lr. n. 64/1974 devono rispettare le normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico sanitaria, paesaggistica e le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale;

Gli interventi non possono interessare Edifici o ambiti localizzati all'interno delle **aree naturali protette** e devono rispettare le **normative dei piani d'area vigenti** nel caso in cui siano più restrittive;

Nel caso in cui gli interventi interessino edifici localizzati all'interno della Rete Natura 2000 sono soggetti alla verifica delle misure di conservazione generali e sitespecifiche o ai piani di gestione vigenti;

Gli interventi non possono interessare **immobili e aree di notevole interesse pubblico** tutelati ai sensi delle lettere a) e b) dell'articolo 136 del d.lgs 42/2004;

non possono interessare gli **insediamenti storici individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977**, ad eccezione degli edifici in essi ricompresi realizzati successivamente al 1950, non soggetti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004 e non individuati quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario;

devono essere coerenti per forme, altezze, dimensioni e volumi con il contesto storico circostante;

Dove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale eventuali volumi eccedenti non realizzabili nel lotto d'intervento possono essere rilocalizzati in altre aree individuate dal comune con apposita variante ai sensi dell'articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977

Art. 12 (Interventi di rigenerazione urbana)

Promuovere e agevolare la **riqualificazione di aree urbane degradate o obsolete**, anche al fine di aumentarne l'**attrattività sociale ed economica** e garantire una rete di **servizi commerciali al cittadino**, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano.

I **comuni individuano** ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione deisuoli, tramite **azioni partecipative** di **consultazione preventiva** delle comunità interessate e di concerto con gli operatori privati.

Sono ammesse **premialità** nel limite massimo del **30%** del volume o della superficie preesistente.

Al fine di promuovere la **qualità urbanistica, paesaggistica, edilizia e architettonica** dei progetti le **premialità consentite** sono **aumentate** del **10%** nel caso in cui gli interventi previsti siano realizzati mediante la procedura del **concorso di progettazione**.

Ulteriori **premialità**

5% nel caso in cui **deimpermeabilizzazione** almeno del **20%** della **superficie impermeabilizzata esistente**

5% interventi di **bonifica del suolo**

Raggiungimento di una **qualità ambientale ed energetica** degli edifici sistema di valutazione denominato **Protocollo Itaca- edilizio**

Centri storici riqualificazione degli **edifici realizzati dopo il 1950**, nel rispetto delle altezze dei fronti e dei caratteri tipologici e dimensionali del tessuto storico circostante; l'eventuale **superficie o volume eccedente** può essere ricostruita in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi, ai sensi dell'articolo 12 bis della l.r. 56/1977.

I comuni possono individuare, edifici **produttivi o artigianali da trasferire**, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, localizzati in posizioni incongrue o che costituiscono elementi deturpanti il Paesaggio .

premialità entro il limite del **35%** della superficie coperta esistente.

trasferimento in aree a destinazione d'uso produttiva, anche ecologicamente attrezzate (APEA)