

**CITTÀ DI CARPI
COMUNE DI CAMPOGALLIANO
COMUNE DI NOVI DI MODENA
COMUNE DI SOLIERA**

INTERVENTI STRAORDINARI SUL PATRIMONIO EDILIZIO



La presente schematizzazione è forzosamente sintetica e deve essere letta in modo coordinato con la Legge Regionale 6/09

Si ricorda che le misure straordinarie operano ENTRO IL 31.12.2010

INQUADRAMENTO NORMATIVO

- Intesa, ai sensi dell'art. 8 comma 6 della Legge 5.6.2003 n. 131 tra Stato, Regioni e Enti Locali, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia" del 1.4.2009
- **L.R. 6/09, Titolo III, "NORME PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO"**
in vigore dal 22.07.2009

LE ESCLUSIONI GENERALI

GLI INCREMENTI NON SONO POSSIBILI:

1. Per edifici non ultimati alla data del 31 marzo 2009

(art. 52 comma 1 lett. b)

2. Per edifici che non abbiano destinazione residenziale

(art. 52 comma 1 lett. a)

(nel solo caso di edifici con unità imm. a diversa destinazione, di superficie lorda < al 30% della S.U. lorda complessiva dell'intero edificio, è consentito a determinate condizioni l'incremento attraverso LA SOLA demolizione e ricostruzione – art. 54 comma 3)

GLI INTERVENTI NON SONO AMMISSIBILI SE GLI EDIFICI SONO SITUATI IN (art. 55 comma 2):

CENTRO STORICO E INSEDIAMENTI STORICI DEL TERRITORIO RURALE (Beni Culturali classificati)

AREE DI TUTELA NATURALISTICA
AREE DI PARCHI E RISERVE NATURALI
AREE DEMANIALI
AREE INEDIFICABILI (inedificabilità assoluta da Strum. Urb.)
AREE PER OOPP
AREE PER PEEP
AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO
ABITATI DA TRASFERIRE e/o CONSOLIDARE
AREE DI DANNO degli stabilimenti a rischio incidente rilevante

Se si tratta di edifici incongrui, o da delocalizzare, o non soggetti a Restauro e Risanamento conservativo, è consentita – previo convenzionamento col Comune – **LA RILOCALIZZAZIONE** in ambiti destinati all'edificazione RESIDENZIALE (art. 54 comma 2)

Il comune entro 60 gg dall'entrata in vigore della legge (entro il 20.09.2009) puo' decidere ulteriori esclusioni, o limiti differenziati, x ambiti o immobili, x ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale.

PER EDIFICI ABUSIVI GLI INTERVENTI NON SONO AMMISSIBILI SE (art. 55, comma 5)

Il procedimento sanzionatorio NON è concluso al 31 marzo 2009

E' stata emanata ordinanza di demolizione entro il 31 marzo 2009

Inoltre:

Se il procedimento sanzionatorio è concluso al 31 marzo 2009, le superfici relative sono decurtate dall'ampliamento ammissibile

LE CONDIZIONI GENERALI

IN GENERALE, GLI INTERVENTI SONO AMMESSI solo SE:

- le superfici utili lorde esistenti SONO LEGITTIMATE, ancorche' in sanatoria (art. 52, co. 1 lett. d);
- NON viene modificata la DESTINAZIONE D'USO in atto nelle unità immobiliari (art. 55, comma 13);
- NON viene AUMENTATO IL NUMERO delle unità immobiliari (art. 52, co. 1, lett. c);
(nel solo caso di fabbricati collocati all'interno dei centri abitati, il numero delle unità può essere aumentato purchè le nuove unità abbiano S.U.L. >= 50 mq. e siano destinate per 10 anni alla locazione a canone calmierato con convenzione prima dell'inizio lavori ex art. 31 L.R. 31/02 - art. 55, co. 15)
- sono realizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti relative alle caratteristiche FORMALI, TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE (art. 55, co. 7);
- ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI, sono esistenti le infrastrutture di urbanizzazione e sono esistenti o reperiti i parcheggi pertinenziali (art. 55, co. 6) + limiti inderogabili di cui al D.I. n.1444 del 02.04.1968

SONO RISPETTATI
(art. 55, comma 8):

il CODICE CIVILE
per condominio e tutela terzi

la NORMATIVA LEGISLATIVA e TECNICA (**sovracomunale**) in materia di:
Requisiti igienico sanitari locali abitativi
Sicurezza degli impianti
Prevenzione incendi, sicurezza dei cantieri
Distanze dai confini, dagli edifici, altezze massime e limiti inderogabili di densità
Eliminazione delle barriere architettoniche
Vincoli di inedificabilità
Aree di rispetto

**NON SI APPLICA LA DISCIPLINA PREVISTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI E DAI REGOLAMENTI EDILIZI IN MERITO A
LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA
LIMITI DI ALTEZZA
LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI
(art. 55, comma 11)**

**Gli incrementi NON SI CUMULANO con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali per gli stessi edifici
(art. 55, comma 12)**

**Gli interventi sono COMUNQUE soggetti al Titolo IV della L.R. 19/08 sul rischio sismico, in qualunque momento presentati.
(art. 56, commi 5 e 6)**

INCREMENTI DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) REALIZZATI CON AMPLIAMENTO (ART. 53)

CONDIZIONI

EDIFICIO ABITATIVO ESISTENTE	→	AL 31.03.2009
MONO O BI-FAMILIARE O ALTRA TIPOLOGIA CON SUPERFICIE UTILE LORDA DELL'EDIFICIO ESISTENTE (art. 53, comma 1);	→	NON SUPERIORE A 350 MQ
FABBRICATI PER I QUALI SIA PREVISTO DA STRUMENTI URBANISTICI (art. 53, comma 1);	→	RIPRISTINO EDILIZIO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
SIA VALUTATA LA SICUREZZA (con eventuale ADEGUAMENTO) SISMICO in base a NTC vigenti (art. 53, comma 4);	→	DELL'INTERO FABBRICATO

INCREMENTI

FINO AD UN MASSIMO DEL **20% DELLA SUL** DI CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE
(con un tetto massimo di 70 MQ. Di SUL per edificio*)



SE **L'AMPLIAMENTO** VIENE REALIZZATO APPLICANDO INTEGRALMENTE I REQUISITI DI
PRESTAZIONE ENERGETICA PER L'AMPLIAMENTO (EDIFICIO E IMPIANTI RELATIVI)

E

SE **GLI IMPIANTI** DEL FABBRICATO ESISTENTE VENGONO ADEGUATI APPLICANDO
INTEGRALMENTE I REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

* esclusa la parte eccedente i 30 cm di muratura e max ulteriori 25 cm (art. 55 comma 9)

FINO AD UN MASSIMO DEL **35% DELLA SUL** DI CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE
(con un tetto massimo di 130 MQ. di SUL per edificio*)





SE **È INTEGRALE L'APPLICAZIONE** DEI REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (EDIFICIO E
IMPIANTI RELATIVI PER L'INTERO EDIFICIO, COMPRESIVO DELL'AMPLIAMENTO - art. 53 comma 5a)

* esclusa la parte eccedente i 30 cm di muratura e max ulteriori 25 cm (art. 55 comma 9)

INCREMENTI DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) REALIZZATI CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (ART. 54)

CONDIZIONI

EDIFICIO ABITATIVO ESISTENTE		AL 31.03.2009
EDIFICI PER I QUALI SIA PREVISTA DA STRUM. URBAN. (art. 54, comma 1);		RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA senza esclusione espressa di DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE
DEVE ESSERE RISPETTATA COMUNQUE, LA NORMATIVA TECNICA PER LE COSTRUZIONI (art. 54, comma 5);		GLI INTERVENTI SONO SOGGETTI AL TITOLO IV DELLA L.R. 19/08 SUL RISCHIO SISMICO IN QUALUNQUE MOMENTO PRESENTATI.
DESTINAZIONE D'USO DIVERSA DA ABITATIVA NON + DEL 30% S.U.L. (art 54, comma 3)		DETTA SUPERFICIE NON DA COMPUTARE PER L'AMPLIAMENTO MA POSSIBILE IL MANTENIMENTO SENZA AUMENTO

INCREMENTI

FINO AD UN MASSIMO DEL **35%** DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA *



SE **IL NUOVO EDIFICIO** VIENE REALIZZATO APPLICANDO INTEGRALMENTE I REQUISITI DI
PRESTAZIONE ENERGETICA (EDIFICIO E IMPIANTI RELATIVI)
ASSICURANDO LIVELLI DI PRESTAZIONE

INCREMENTATI DEL 25% RISPETTO AI MINIMI PREVISTI

(art. 54, comma 4)

* esclusa la parte eccedente i 30 cm di muratura e max ulteriori 25 cm (art. 55 comma 9)

FINO AD UN MASSIMO DEL **50%** DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA *



Se il PRG classifica come edifici incongrui, o da delocalizzare, o non soggetti a Restauro e
Risanamento conservativo **COLLOCATI** in AREE DI TUTELA NATURALISTICA
AREE DI PARCHI E RISERVE NATURALI
AREE DEMANIALI

AREE INEDIFICABILI (inedificabilità assoluta da strum urb.

AREE PER OOPP, AREE PER PEEP

AREE a RISCHIO IDROGEOLOGICO

ABITATI DA TRASFERIRE e/o CONSOLIDARE

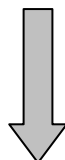
AREE DI DANNO degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante

che si **RILOCALIZZINO** – previo convenzionamento col Comune –in ambiti destinati
all'edificazione RESIDENZIALE (art. 54 comma 2)

* esclusa la parte eccedente i 30 cm di muratura e max ulteriori 25 cm (art. 55 comma 9)

Art. 56
ANCHE IN ASSENZA DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
EVENTUALMENTE PREVISTO

TUTTI GLI INTERVENTI



SI ATTUANO CON D.I.A.
DA DEPOSITARE ENTRO
IL 31.12.2010
(comma 1)

SONO ONEROSI SALVO
ESENZIONI DI LEGGE
(tariffa N.C.)
(comma 2)

VINCOLI

E' fatta salva la disciplina del D. Lgs. 42/2004
(Codice dei beni culturali e del paesaggio)
(comma 4)

SANZIONI

Si applica quanto previsto dagli artt. 13, 14 e 15 della
L.R. 23/04 e dal Titolo V della L.R. 19/08,
fatte salve le norme penali.
(comma 7)

**NOTE APPLICATIVE DEL GRUPPO TECNICO
DELL'UNIONE DELLE TERRE D'ARGINE**

Le presenti note rappresentano la linea comune - riferita ad alcuni punti della disciplina – cui si atterranno i Tecnici comunali dei comuni di Campogalliano, Carpi, Novi di Modena e Soliera nell'applicazione del Titolo III della Legge Regionale 6/09.

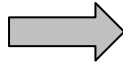
Sono evidentemente fatti salvi eventuali chiarimenti, interpretazioni e commenti che la Regione Emilia Romagna dovesse in seguito emettere.

ART. 53 comma 1
***“monofamiliari e bifamiliari o di
altra tipologia edilizia”***



L'edificio prima dell'intervento può avere **PIÙ DI DUE** unità immobiliari residenziali.

ART. 55 comma 13



Non è possibile modificare la destinazione d'uso delle unità immobiliari che compongono l'edificio.
Non è possibile aumentare il numero delle unità immobiliari, comprese quelle destinate ad autorimessa.
* fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 comma 15

ART. 52 comma 1 lett. a)
“Per edifici abitativi si intendono gli edifici ad uso residenziale, ubicati nei diversi ambiti del territorio comunale”
ART. 54 comma 3
“Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche su edifici all'interno dei quali siano presenti unità immobiliari aventi destinazione d'uso diversa dall'abitativa, nella misura comunque non superiore al 30 per cento della superficie utile lorda complessiva dell'edificio medesimo”



Dalla lettura coordinata dei due articoli (il secondo dei quali stabilisce un'eccezione), oltre che dal significato tecnico e letterale del termine “edificio”, si deduce che i fabbricati che abbiano porzioni o unità **NON ADIBITE ALL'USO RESIDENZIALE** (quindi porzioni agricole o produttive o commerciali) **NON** rientrano nel campo di applicazione della presente disciplina

ART. 55 comma 12
“gli ampliamenti realizzabili ai sensi degli articoli 53 e 54 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici”



Sulle porzioni di edificio non adibite ad uso residenziale ma potenzialmente convertibili a tale uso, si applicano le potenzialità di ampliamento consentite dal PRG e non cumulabili con gli ampliamenti previsti dalla presente disciplina.

Per interventi di AMPLIAMENTO si intendono addizioni organiche al fabbricato esistente, e non invece costruzioni autonome.