

COMUNE DI CAMPOGALLIANO
COMUNE DI CARPI
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

IN OGNI CASO, GLI INCREMENTI NON SONO MAI 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 immobiliari a diversa destinazione, di superficie utile 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 21.09.2009) PUO' DECIDERE ULTERIORI ESCLUSIONI, O LIMITI DIFFERENZIATI, X AMBITI O IMMOBILI, X RAGIONI DI ORDINE URBANISTICO, EDILIZIO, PAESAGGISTICO, AMBIENTALE E CULTURALE.

PER UNITA' IMMOBILIARI TOTALMENTE O PARZIALMENTE ABUSIVE 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 LEGITTIME, ancorche' in sanatoria (art. 52, co. 1 lett. d);
- NON viene modificata la DESTINAZIONE D'USO in atto nelle unità immobiliari (art. 56, co. 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. > 50 mq. e siano destinate per 10 anni alla locazione a canone calmierato con convenzione prime 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
Vincoli di inedificabilità
Zone 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
EDIFICIO MONO O BI-FAMILIARE O ALTRA TOPOLOGIA, CON SUPERFICIE UTILE LORDA ESISTENTE → (art. 53, comma 1);	NON SUPERIORE A 350 MQ
EDIFICI 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' (art.53, co.2)
(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

FINO AD UN MASSIMO DEL **35% DELLA SUL** DI CIASCUNA UNITA' (art.53, co.5)
(con un tetto **massimo di 130 MQ. di SUL per edificio***)



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

* esclusa la parte eccedente i 30 cm di muratura e max ulteriori 25 cm

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 RESIDENZA NON + DEL 30% (art.54, comma 3)		DETTA SUPERFICIE NON DA COMPUTARE PER L'AMPLIAMENTO MA POSSIBILE IL MANTENIMENTO

INCREMENTI

FINO AD UN MASSIMO DEL **35%** DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA * (art.54, co.1)



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, co.4)

* esclusa la parte eccedente i 30 cm di muratura e max ulteriori 25 cm

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



Se si tratta di **edifici incongrui, o da delocalizzare, o non soggetti a Restauro e Risanamento conservativo** che siano **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

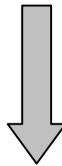
ABITATI DA TRASFERIRE e/o CONSOLIDARE

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

ANCHE IN ASSENZA DI UN
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
EVENTUALMENTE PREVISTO (art.56, co.1)

TUTTI GLI INTERVENTI



SI ATTUANO CON D.I.A.
DA DEPOSITARE ENTRO
IL 31.12.2010

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

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

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.

**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 (Unione delle Terre d'Argine) 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, in senso conforme o contrario.

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
(il limite è dato dai 350 mq di SUL per l'intero edificio)

ART. 55, comma 13
ART. 52, comma 2, c)
ART. 55, comma 15



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 quindi quelle destinate ad autorimessa. *(fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 co. 15)*

(L'ampliamento è possibile solo in termini di superficie abitabile od accessoria)

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 **GLI EDIFICI CHE ABBIANO UNITÀ NON ADIBITE ALL'USO RESIDENZIALE** (quindi porzioni di edificio agricole, in uso o dismesse, produttive o commerciali) **NON** rientrano nel campo di applicazione della presente disciplina.

(fatto salvo quanto previsto dall'art. 54 co. 3 sulle unità immobiliari di superficie utile lorda inferiore al 30% del totale)

Per interventi di **AMPLIAMENTO** si intendono addizioni organiche al fabbricato esistente, e non invece costruzioni autonome, ancorchè limitrofe o pertinenti.

Ribadito dalla nota regionale prot. 168408 del 24/07/2009:

“ Ai fini dell'applicazione delle norme in questione è da ritenere intervento di ampliamento quello diretto a realizzare una nuova volumetria all'esterno ed in aderenza alla sagoma di un manufatto edilizio esistente e pertanto le opere da realizzarsi devono essere fisicamente unite ad un edificio esistente ed inoltre finalizzate all'uso abitativo stesso ”

non è possibile quindi procedere con cambio d'uso interno alla U.I. residenziale (ad es. soffite, rimesse, ecc) per effettuare l'ampliamento previsto dalla presente disciplina

Le seguenti indicazioni sono state anche formalmente assunte dal COMUNE DI NOVI DI MODENA con atto di Consiglio Comunale n.50 in data 17.9.2009, in conformità a quanto disposto dall'art. 55 comma 3 della L.R. 6/09.

ART. 55, comma 7

“Ferma restando l'ammissibilità degli interventi secondo quanto previsto dal presente Titolo, trovano applicazione le specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica relative alle caratteristiche formali, tipologiche e costruttive degli interventi, in quanto compatibili.”



La verifica dei progetti in riferimento alle caratteristiche **“formali, tipologiche e costruttive degli interventi”** è demandata alla **Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio** negli interventi ex artt. 53 e 54 parificabili a quelli che, in via ordinaria, sono sottoposti al parere della medesima dai rispettivi Regolamenti Edilizi o RUE.

ART. 55, comma 12

“Gli ampliamenti realizzabili ai sensi degli artt. 53 e 54 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.”



Gli articoli 53 e 54 si applicano in conformità al co.12 dell'art.55 della LR 6/2009 (divieto di cumulo con la potenzialità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici comunali per gli stessi edifici) **in zona agricola**, là dove si tratti di edifici esistenti, aventi porzioni od unità ex rurali non più funzionali all'attività agricola, per i quali lo strumento urbanistico consenta la possibilità di ampliare la superficie utile residenziale esistente, o la creazione di nuove unità immobiliari abitative, tramite il riutilizzo delle superfici e delle volumetrie rurali dismesse.