

Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16

**Misure per il riuso,
la riqualificazione dell'edificato
e la rigenerazione urbana**



Finalità della legge

Intervenire alla **scadenza della possibilità di realizzare in deroga** agli strumenti urbanistici alcune operazioni edilizie consentite dalle disposizioni contenute nella **l.r. 20/2009** riferite alla singola costruzione uni o bifamiliare, **passando dalla singola istanza del privato ad una programmazione degli interventi di natura organica ed urbanistica**

Sostituire la natura derogatoria della norma

Creare le condizioni per **favorire**, in modo concreto e stabile, **il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

Consentire interventi anche di sostituzione edilizia e l'adeguamento contestuale del patrimonio edilizio ai livelli attuali di **sicurezza strutturale, di risparmio energetico e di qualità architettonica**



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
- creare sviluppo economico
- migliorare la qualità della vita
- ridurre l'inquinamento
- rilanciare il settore produttivo, turistico, del piccolo commercio



Tipi di intervento

Art. 4 Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento

Art. 5 Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento

Art. 6 Norme per il recupero dei sottotetti

Art. 7 Norme per il recupero funzionale dei rustici

Art. 8 Norme per la decostruzione

Art. 12 Interventi di rigenerazione urbana



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 centoventi giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto



Art. 4. (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento)

Sugli edifici, **a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva**, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 con la stessa volumetria, sono ammessi interventi di **ristrutturazione con diversa volumetria** per la realizzazione di **un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti**

Solo per gli edifici residenziali esistenti uni o bi-familiari è **comunque ammesso un ampliamento minimo di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare**



Art. 4. (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento)

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 ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 con la stessa volumetria, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del **20 per cento** della superficie coperta o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, **fino ad un incremento massimo di 1.000 metri quadrati**, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionali



Art. 4. (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento)

Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti sono consentite, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del decreto del DPR 380/2001, **densità fondiaria superiori a quelle di cui DM 1444/1968** e a quelle eventualmente previste dal PRG vigente e può essere superata l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento

In applicazione dell'articolo 2 bis del DPR 380/2001, le **distanze per la ricostruzione** dei fabbricati qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del DM 1444/1968, **non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti**



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 ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977, e che presentano caratteristiche tipologiche, strutturali, prestazionali o funzionali inadeguate per le destinazioni d'uso ammesse, è consentito l'intervento di **sostituzione edilizia** ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d bis), della l.r. 56/1977



Art. 5. (Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento)

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 per cento della superficie o del volume esistenti**

Per gli edifici a destinazione prevalentemente **artigianale, produttiva o direzionale**, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia o all'intervento di ristrutturazione previsto dal PRG vigente, 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-funzionale.



Art. 5. (Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento)

Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti sono consentite, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del decreto del DPR 380/2001, **densità fondiaria superiori a quelle di cui DM 1444/1968** e indici di copertura o indici di edificabilità fondiaria superiori a quelle eventualmente previste dal PRG vigente e può essere superata l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento

In applicazione dell'articolo 2 bis del DPR 380/2001, le **distanze per la ricostruzione** dei fabbricati qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del DM 1444/1968, **non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti**



Art. 5. (Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento)

La premialità del 20% ammessa per gli interventi di **sostituzione edilizia** è aumentata

- del **5%** nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20% e trasformata in superficie permeabile
- del **5%** nel caso in cui i materiali prodotti dalla demolizione vengano avviati ad operazioni di recupero, al fine di incentivare la demolizione selettiva
- del **5%** se per la realizzazione degli interventi sono richiesti interventi di bonifica del suolo



Sottotetti e rustici

Le leggi regionali

- **21/1998** (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti)
- **9/2003** (Norme per il recupero funzionale dei rustici)

Sono abrogate e integrate nella Lr. 16 , negli articoli **6 e 7**



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**



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

senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, **salvi restando gli eventuali incrementi necessari all'efficientamento energetico**; gli interventi edilizi di recupero non possono comportare la demolizione del rustico esistente



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**



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.**



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 (**Definiti con provvedimento della Giunta**)

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

Edifici o ambiti localizzati all'interno delle **aree naturali protette** 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 sito-specifiche o ai piani di gestione vigenti



Art. 11 (Limitazioni)

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)

L'articolo sostituisce, modificandolo in alcune parti, l'art. 14 della Lr. 20/2009

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 dei suoli, tramite **azioni partecipative** di **consultazione preventiva** delle comunità interessate e di concerto con gli operatori privati.



Art. 12 (Interventi di rigenerazione urbana)

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**



Art. 12 (Interventi di rigenerazione urbana)

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.



Art. 12 (Interventi di rigenerazione urbana)

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)



Disposizioni transitorie e finali

Art. 13 (Modifica all'articolo 17 della l.r. 56/1977)

Art. 14 (Modifiche all'articolo 17 bis della l.r. 56/1977)

Art. 15. (Modifiche all'articolo 52 della l.r. 56/1977)

1 bis. Le spese di urbanizzazione sono dovute se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione

1 ter. Le spese di cui al comma 1 bis sono commisurate all'entità del maggior carico urbanistico prodotto.



Art. 17 (Abrogazioni di norme)

Dalla data di entrata in vigore della legge sono abrogate:

- a) la legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti)
- b) la legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)
- c) il capo I e l'articolo 14 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica).



Art. 16 (Disposizioni transitorie)

Sono valide le **istanze** ai sensi delle norme vigenti **presentate entro la data di entrata in vigore** della Lr. 16/2018 per l'attuazione degli interventi disciplinati dalla Lr. 21/1998, dalla Lr. n. 9/2003 e dal capo I della Lr. n. 20/2009 sono realizzate **entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi**, in conformità alle leggi regionali

I **procedimenti di formazione e approvazione** avviati e non ancora conclusi ai sensi dell'articolo 14 della Lr. 20/2009 nel testo vigente sino all'entrata in vigore della presente legge concludono il loro iter nel rispetto delle procedure disciplinate dalle disposizioni di cui all'articolo 14 della Lr. 20/2009 e dell'articolo 17 bis della Lr. 56/1977 nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della Lr.16/2018

