

Legge Regionale 13 marzo 2012, n. 4 *“NORME PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA”*

Publicata sul BURL SSO n.11 del 16 marzo 2012

Un'importante iniziativa di Regione Lombardia per rilanciare il settore edilizio puntando sulla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione incentivata delle aree urbane, anche in attuazione del D.L. 70/2011 convertito in legge n.106/2011



Finalità della legge

- ❑ riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- ❑ recuperare aree e/o edifici abbandonati e degradati;
- ❑ incentivare il risparmio energetico in edilizia
- ❑ incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale.



I principi ispiratori

- ❑ **semplificazione**: procedure più agili per avviare gli interventi;
- ❑ **sussidiarietà**: coinvolgimento diretto dei Comuni per l'applicazione della legge;
- ❑ **risparmio di suolo**: utilizzo dei volumi già esistenti e incremento degli stessi senza ulteriori espansioni urbanistiche;
- ❑ **miglioramento dell'efficienza energetica** negli edifici oggetto degli interventi previsti dalla legge.



Struttura della legge

Norme straordinarie di
incentivazione edilizia
(Parte I)



artt. 3-6: azioni
straordinarie a carattere
temporaneo



artt. 7-12: azioni
straordinarie a carattere
permanente

Ulteriori disposizioni a
regime in materia
urbanistico-edilizia
(Parte II)



artt. 13-19: disposizioni
procedurali a carattere
permanente



Importante

Al fine di consentire gli interventi relativi a:

- utilizzo e sostituzione del patrimonio edilizio esistente,
- interventi di edilizia residenziale sociale,

risultano applicabili le deliberazioni assunte dai Comuni ai sensi dell'art. 5 comma 6 l.r. 13/2009.

I Comuni possono altresì modificare le deliberazioni per includere alcune o tutte le parti del territorio prima escluse



Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Utilizzo del patrimonio edilizio esistente (art. 3)

Fattispecie 1:

- recupero edilizio e funzionale di volumetrie e superfici edilizie, anche in seminterrato (art. 2 comma 1, lett. a e b l.r. 13/2009), per destinazioni residenziali e accessorie, economiche e professionali. **Scadenza 31.12.2013**

Condizioni:

- edifici ultimati alla data del 18 luglio 2009;
- in aree non destinate all'agricoltura o ad attività produttive;
- senza totale demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio e dei requisiti di efficienza energetica (art. 2 comma 3 l.r. 13/2009);
- conferma delle attività economiche in essere.



Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Utilizzo del patrimonio edilizio esistente (art. 3)

Fattispecie 2:

- recupero, in **edifici agricoli**, di parti inutilizzate (art. 2 comma 2 l.r.13/2009), per destinazioni residenziali, ricettive non alberghiere, uffici ed attività di servizio compatibili.

Scadenza 31.12.2013

Condizioni:

- su edifici assentiti prima del 13 giugno 1980;
- in aree destinate all'agricoltura;
- senza totale demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio e dei requisiti di efficienza energetica (art. 2 comma 3 l.r. 13/2009);
- fino a 600 m³.



New

Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Utilizzo del patrimonio edilizio esistente (art. 3)

Per tutte le fattispecie:

bonus volumetrico (+5%), per interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica (sistema edificio-impianti), con possibilità di apportare modifiche alla sagoma dell'edificio necessarie per l'armonizzazione architettonica.



New

Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Ampliamento di fabbricati esistenti (art. 4 comma 1)

Fattispecie 1:

- ❑ ampliamento di fabbricati totalmente industriali e artigianali (no funzioni commerciali e logistiche), in ambiti destinati all'attività produttiva, da individuare mediante delibera comunale **entro il 30.09.2012.**

Condizioni:

- ❑ aree classificate nello strumento urbanistico con destinazione produttiva secondaria;
- ❑ su edifici ultimati entro il 18.07.2009; con attività in essere alla data di entrata in vigore della legge certificata dalla Camera di Commercio;
- ❑ rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici, e del parametro "superficie drenante";
- ❑ max.+10% s.l.p. con limite massimo + 500 m² e vincolo pertinenziale di 5 anni.



New

Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Ampliamento di fabbricati esistenti (art. 4 comma 3)

Fattispecie 2:

- ampliamento di edifici totalmente alberghieri, in deroga alle previsioni quantitative e regolamentari, da individuare mediante delibera comunale entro il 30.09.2012.

Condizioni:

- limite massimo 200 m²;
- deroga all'indice fondiario e rapporto di copertura in misura non superiore al 50%;
- deroga H_{max} non superiore ai 4 m;
- vincolo di destinazione d'uso alberghiera



New

Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Trasformazione di fabbricati esistenti (art. 4 comma 2)

Fattispecie:

- ❑ trasformazione di edifici esistenti con destinazione terziaria e direzionale, finalizzati al riuso per funzioni residenziali, da autorizzare previa delibera comunale **entro il 31.12.2013**.

Condizioni:

- ❑ solo nei comuni individuati dal PRERP a fabbisogno acuto, critico o elevato;
- ❑ su edifici esistenti alla data del 31.03.2005 e dalla stessa data non utilizzati per attività lavorative ed economiche;
- ❑ almeno il 20% s.l.p. deve essere destinata a edilizia residenziale sociale;
- ❑ l'intervento deve garantire la dotazione minima di aree a verde e servizi.



Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Sostituzione patrimonio edilizio esistente (art. 5)

Fattispecie 1 (art. 3 comma 3 primo periodo l.r.13/2009):

- ❑ sostituzione di edifici totalmente residenziali all'esterno dei centri storici o dei nuclei di antica formazione, con incremento volumetrico fino al 30% (35% se con idoneo equipaggiamento arboreo).

Condizioni:

- ❑ non oltre il 50% in più dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti da PGT/PRG e non più di 4 metri d'altezza oltre l'esistente (comma 7), oppure conferma della volumetria esistente



Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Sostituzione patrimonio edilizio esistente (art. 5)

Fattispecie 2 (art. 3 comma 3 secondo periodo l.r.13/2009):

- ❑ sostituzione di edifici parzialmente residenziali e non residenziali, all'esterno dei centri storici, ubicati in zone dove è ammessa la destinazione residenziale e caratterizzate da idonee dotazioni di servizio, senza incremento volumetrico.

Condizioni:

- ❑ destinazione finale esclusivamente residenziale;
- ❑ altezza non superiore a quella dell'esistente o a quella massima ammessa dallo strumento urbanistico (se maggiore) e rapporto di copertura maggiorato fino al 25%



Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Sostituzione patrimonio edilizio esistente (art. 5)

Fattispecie 3 (art. 3 comma 5 l.r.13/2009):

- ❑ sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti, con incremento volumetrico fino al 30% (35% se con idoneo equipaggiamento arboreo).

Condizioni:

- ❑ in aree a destinazione produttiva secondaria, riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente;
- ❑ solo se specificamente individuati da apposita deliberazione comunale;
- ❑ non oltre il 50% in più dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti da PGT/PRG e non più di 4 m. d'altezza oltre l'esistente (comma 7), oppure conferma della volumetria esistente.



Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Sostituzione patrimonio edilizio esistente (art. 5)

Per tutte le fattispecie :

- ❑ possibilità di totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con modifica di sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica e diversa allocazione nel lotto di riferimento;
- ❑ beneficio dello scomputo di cui all'articolo 2, comma 1 ter, della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26;
- ❑ possibilità di + 5% incremento volumetrico, per interventi di qualità e coerenza storica ed architettonica locale commisurandolo all'incidenza pesistica del progetto (in alternativa al bonus riferito all'idoneo equipaggiamento arboreo);
- ❑ deroga fino a 20 cm alle distanze minime di protezione del nastro stradale, alle distanze dai confini di proprietà e alle distanze minime tra fabbricati per interventi non comportanti demolizione totale e ricostruzione e che usufruiscono dei benefici di cui ai commi 4 o 6;
- ❑ ulteriori bonus volumetrici legati all'efficienza energetica.



New

Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Interventi di edilizia residenziale sociale (art. 6)

Finalità e ambito di intervento

- ❑ Realizzazione di alloggi sociali (DM 22 aprile 2008), edilizia universitaria convenzionata, locazione temporanea ai fini sociali con la possibilità di inserire funzioni complementari (20%); le destinazioni devono essere conservate per almeno 12 anni.

Scadenza: 31.12.2014 (per presentare il permesso di costruire).

Modalità: presentazione delle richieste di intervento, per assenso da parte della Giunta comunale e rilascio del permesso di costruire sulla base di indicazioni e criteri del consiglio comunale.



New

Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Interventi di edilizia residenziale sociale (art. 6)

Fattispecie

Per le finalità individuate, sono previsti interventi di:

- ampliamento volumetrico su edifici sociali esistenti al 31.12.2005 del 40% per edifici pubblici e del 20% per edifici privati; per i comuni a fabbisogno acuto, critico e elevato individuati dal PRERP ampliamenti del 40% per tutti gli edifici,
- sostituzione edilizia con incrementi volumetrici nelle misure sopra riportate
- variazione di destinazione d'uso
- cessione dei volumi ad altri operatori
- trasferimento dei volumi su altre aree



New

Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Interventi di edilizia residenziale sociale (art. 6)

Altre forme di incentivazione

- contributo di costruzione limitato al 50% degli oneri di urbanizzazione per gli immobili ERP;
- facoltà di riduzione dei parcheggi pertinenziali per residenze universitarie;
- ulteriori ampliamenti per riqualificazione energetica ai termini dell'art. 5 commi 4 e 6 (con limite max 10%);
- per l'utilizzo delle aree dismesse, possibile convenzionamento dei privati con le ALER.



Aspetti generali (conferma art. 5 l.r. 13/2009)

- ❑ **Limitazioni:** esclusione delle aree naturali protette; riduzione di 1/3 degli ampliamenti volumetrici nei parchi regionali (escluse le aree di Interesse Comunale - IC); esclusione delle aree inedificabili; esclusione di edifici sottoposti a vincolo paesaggistico; esclusione degli edifici realizzati abusivamente, anche se condonati.
- ❑ **Esame di impatto paesistico** degli interventi in assenza di vincolo (art. 64, commi 8 e 9 l.r. 12/2005)
- ❑ **Titoli abilitativi:** Denuncia di Inizio Attività - DIA (art. 42 l.r. 12/2005) o Permesso di costruire (art. 38 l.r. 12/2005). Quest'ultimo è obbligatorio per gli interventi di ampliamento e sostituzione nei Comuni in classe sismica 2 e 3 (art. 3, comma 8 l.r. 13/2009) e per gli interventi di edilizia residenziale sociale (art. 6 della l.r. 4/2012).



New

Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Recupero delle aree non residenziali dismesse (art. 7)

Abrogazione dell' articolo 7 della legge regionale 2 febbraio 2007, n. 1 (Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia).

Campo di applicazione:

- aree definite come degradate o dismesse nel documento di piano del PGT, ai sensi dell' articolo 8, comma 2, lettera e bis)

Condizioni da verificare:

- presenza di condizioni comportanti pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero di degrado ambientale e urbanistico;
- progetto di riuso conforme alle previsioni di PGT;



New

Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Recupero delle aree non residenziali dismesse (art. 7)

Incentivazione

- ❑ possibilità di max + 20% della volumetria o superficie ammessa.

IMPORTANTE

- ❑ procedura di attivazione a cura del Comune,
- ❑ inefficacia previsioni urbanistiche in caso di inerzia dell'operatore.



New

Norme straordinarie di incentivazione edilizia

Modifica alla disciplina in materia di recupero di sottotetti a fini abitativi - art. 9

Modifiche alla disciplina in materia di realizzazione di parcheggi in deroga - art. 10

Norme per la conversione delle coperture in cemento amianto - art. 11

Realizzazione di ascensori esterni - art. 12

Interventi mirati per un rilancio del mercato edilizio



New

Ulteriori disposizioni a regime in materia urbanistico-edilizia

Valutazione ambientale dei piani - VAS (art. 13)

Documento di piano/Piano delle regole/Piano dei servizi :

- le varianti al piano dei servizi e delle regole, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste dal D.Lgs. 152/2006 (art.4 nuovo comma 2 bis l.r.12/2005);
- i procedimenti di VAS del documento di piano già avviati (alla data di entrata in vigore della presente legge) sono conclusi secondo le procedure ad essa previgenti;

Piani attuativi del Documento di piano -

per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nel documento di piano, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo(art.4 nuovo comma 2 ter).



New

Ulteriori disposizioni a regime in materia urbanistico-edilizia
Valutazione ambientale dei piani - VAS (art. 13)

Coordinamento e semplificazione dei procedimenti
- comma 2 quater.

Fase di accompagnamento - comma 4 bis.

Pagamento istruttoria - comma 4 ter.



Ulteriori disposizioni a regime in materia urbanistico-edilizia

Pubblicazione degli strumenti urbanistici - art. 14:

obbligo di pubblicazione on-line da parte dei Comuni degli elaborati tecnici degli strumenti urbanistici.

Disposizioni in materia di titoli abilitativi - art. 15:

adeguamento della l.r.12/2005 alla nuova disciplina statale in materia di procedura per il rilascio del permesso di costruire.

Punti di attenzione:

- passaggio dal silenzio diniego al silenzio assenso;
- riduzione della tempistica rispetto alla previsione statale;



Ulteriori disposizioni a regime in materia urbanistico-edilizia

Approvazione dei piani attuativi conformi - art. 16:

- competenza della Giunta comunale nei comuni > 15.000 ab.
- competenza del Consiglio comunale nei comuni ≤ 15.000 ab.

Coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli strumenti di pianificazione - art. 17:

slittamento al 31.12.2013 per l'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale di Comuni, Province, Gestori aree protette agli obiettivi e alle misure generali di tutela paesaggistica dettati dal PTR;



SCADENZE

- ❑ **15 maggio 2012:** termine entro cui i Comuni possono deliberare
 - i criteri ed indicazioni per la valutazione delle proposte di intervento di edilizia sociale di cui art. 6 comma 1,
 - la riduzione del contributo di costruzione per gli interventi di cui all'art. 11 comma 1;
- ❑ **30 settembre 2012:** termine perentorio entro cui i Comuni possono deliberare per gli interventi di cui art. 4 commi 1 e 3;
- ❑ **31 dicembre 2013:** termine limite per l'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale;
- ❑ **31 dicembre 2013:** termine entro cui i Comuni individuati dal PRERP a fabbisogno acuto, critico o elevato possono deliberare in relazione agli interventi di cui art. 4 comma 2;
- ❑ **31 dicembre 2013:** data limite, entro la quale è necessario presentare al Comune le istanze per interventi di cui agli artt. 3 - 4 - 5;
- ❑ **31 dicembre 2014:** data limite per la presentazione al Comune delle istanze per gli interventi di cui all'art. 6;



MINISITO



MENU | Home

- > Presentazione della legge
- > Principi ispiratori e finalità
- > Tipologie d'intervento
- > Scadenze
- > Incontri sul territorio
- > FAQ

Edilizia residenziale pubblica (ERP)

Una metodologia edilizia che vede la partecipazione attiva della Pubblica Amministrazione per agevolare le famiglie meno abbienti, le giovani coppie ed i nuclei più numerosi

Edifici residenziali e misti

Gli interventi consentiti riguardano il riutilizzo i volumi esistenti, la volumetri aggiuntiva premiale e la sostituzione edilizia con eventuale incremento volumetrico

Edifici produttivi

Nelle aree riservate alla produzione artigianale e industriale i Comuni possono individuare edifici da ampliare o da sostituire mediante demolizione e ricostruzione

Edifici agricoli

Senza la totale demolizione e ricostruzione degli edifici sono possibili interventi di recupero di volumi esistenti e non utilizzati, senza ampliamento, nelle aree destinate all'agricoltura

Edifici alberghieri

Gli interventi di ampliamento consentiti riguardano edifici totalmente destinati all'attività alberghiera

Per saperne di più' In evidenza

- > Convegno: valorizzazione del patrimonio e interventi di urbanistica
- > Nuova Legge Regionale per la riqualificazione urbana (LR n. 4 del 2012)

www.riqualificazioneurbana.regione.lombardia.it



RegioneLombardia

Grazie per l'attenzione



RegioneLombardia