Comune di Forlì

AREA PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Gestione Territoriale (Ambiente, Edilizia e Attività Economiche)

"Piano Casa" – L. R. 6/2009

Istruzioni per l'applicazione degli incentivi volumetrici in deroga per gli edifici esistenti

Premessa:

In attuazione dell'intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, Regioni ed Enti locali, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, sancita il 1° aprile 2009, la Regione Emilia-Romagna ha assunto la legge regionale del 06/07/2009 n. 6, (in seguito LR 6/2009) dando la facoltà ai comuni di escluderne l'applicabilità con riferimento a specifici immobili o ambiti del proprio territorio per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale, ovvero di stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento in relazione alle caratteristiche proprie dei suddetti immobili, dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia.

Il Comune di Forlì ha approvato la delibera di Consiglio Comunale del 14/09/2009 n.128, (in seguito delibera CC 128/2009) specificando, in base ai criteri di cui sopra, ulteriori aree ed edifici esclusi dall'applicabilità della LR 6/2009, che può essere visionata su internet al seguente indirizzo:
http://www.comune.forli.fc.it/servizi/notizie/notizie_homepage.aspx

Edifici ammessi:

(per edificio s'intende quanto descritto all'art. 3 comma 1 punto 36 del RUE)

- Sono ammessi gli edifici regolarmente esistenti, ovvero ultimati entro il 31/03/2009, compresi gli edifici oggetto di condono edilizio purché il relativo procedimento di sanatoria sia stato concluso favorevolmente entro il 31/3/2009 (anche se il relativo provvedimento non fosse stato ancora rilasciato).
- Edifici con destinazione residenziale, con un massimo del 30% di destinazioni non residenziali.

Edifici non ammessi:

- Edifici esclusi dall'art. 55 della LR 6/2009 (centri storici, zona di tutela naturalistica, boschi, fiumi, parchi, demanio aree inedificabili, etc.).
- Edifici esclusi dalla Delibera CC 128/2009 (Zone A3, A4, A5, A7, A8 Villaggio Matteotti, Zone E6.1, E6.2, E7, etc.).

Categorie d'intervento ammesse:

- *AMPLIAMENTO di edifici residenziali esistenti con limite di superficie* :

Solo per edifici, con massimo di 350 di superficie utile lorda (S.U.L.) esistente, solo dove sia consentito il ripristino o la ristrutturazione edilizia e senza modifica di destinazione d'uso.

- Del 20% della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare residenziale per edifici mono-bifamiliari o altra tipologia (es. villette a schiera); ampliamento non superiore a 70 mq di SUL per l'intero edificio con obbligo del miglioramento delle prestazioni energetiche della parte ampliata e degli impianti energetici dell'edificio originario.
- Del 35% della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare residenziale per edifici mono-bifamiliari o altra tipologia (es. villette a schiera); ampliamento non superiore a 130 mq di SUL per l'intero edificio a condizione che siano applicati i miglioramenti di prestazione energetica e degli impianti energetici su l'intero edificio o siano rispettate le norme antisismiche.

- *DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE di edifici esistenti, anche ad uno misto, di qualunque dimensione, se* :

il piano vigente ne richiede la delocalizzazione o li definisce incongrui (ex L.R. n. 16 del 2002), oppure ammette per essi interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia, non escludendo espressamente la demolizione e ricostruzione.
La destinazione diversa dall'abitativa eventualmente esistente nell'edificio originario non dovrà essere superiore al 30% della SUL complessiva, non dovrà essere computata ai fini dell'ampliamento ne essere aumentata.

- Del 35 % della SUL dell'intero edificio se si realizza anche:

L'applicazione integrale dei requisiti energetici per l'intero edificio, raggiungendo livelli di prestazione energetica migliorati del 25% rispetto alla delibera dell'Assemblea Legislativa n. 156 del 2008, e l'edificio è ricostruito nel rispetto della normativa tecnica per le costruzioni (disciplina normativa antisismica di cui alla L.R. 19/2008).

- Del 50 % della SUL dell'intero edificio se:

Oltre a realizzare le medesime prestazioni energetiche e di sicurezza sismica (previste per l'incentivo del 35%),

l'edificio residenziale deve essere considerato incongruo o da delocalizzare da aree:

di tutela ambientale,
di tutela del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di seguito PTCP) agli articoli 10, 15, 18, 25.
di rischio naturale o industriale,
con vincolo di inedificabilità assoluta o con vincolo espropriativo.

Normativa antisismica:
Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione devono essere progettati per le parti strutturali secondo quanto previsto dal Titolo IV della L.R. 19/2008, ovvero *devono seguire la procedura di autorizzazione sismica*.

Indicazioni generali:
Sono derogabili densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati previsti negli strumenti urbanistici, nonché le distanze tra edifici e dalla strada per il maggior ispessimento delle murature, o la maggior altezza dettata dal rispetto del contenimento energetico, nei casi e modalità previste.
Gli ampliamenti e le demolizioni e ricostruzioni non sono cumulabili con ampliamenti eventualmente previsti con gli strumenti urbanistici comunali nei medesimi edifici.
Nell'ambito degli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione non si possono modificare le destinazioni d'uso delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio, ne essere aumentato il numero delle suddette unità (ad eccezione di immobili all'interno dei centri abitati, tramite stipula di apposita convenzione che preveda la locazione a canone calmierato di dette unità per almeno 10 anni.

Modalità per la presentazione:
Il Titolo abilitativo necessario per ottenere il “Piano casa” è la *Denuncia Inizio Attività* (di seguito DIA).
La DIA deve essere asseverata da professionista abilitato con le modalità già previste dall'art. 10 della legge regionale 25/11/2002 n. 31 (di seguito L.R. 31/2002).

Scadenza per la presentazione:
La presentazione delle DIA va effettuata improrogabilmente entro il 31/12/2010 allo Sportello Unico per l'Edilizia comunale.

Iter procedurale:
L'iter procedurale è quello della DIA con parere della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), prestando attenzione alla completezza della documentazione, compresa l'eventuale autorizzazione preventiva necessaria per gli immobili avente valore culturale o sottoposti a specifiche prescrizioni di tutela storica o monumentale sull'edificio (Parte II Titolo I del Dlgs. 42/2004), ed evidenziando al momento della presentazione se l'intervento ricade o meno in zona tutelata da Vincolo Paesaggistico (art. 142 Dlgs. 42/2004).

Contributo di costruzione:
Gli interventi sono soggetti al contributo di costruzione come previsto dall'art. 27 della L.R. 31/2002 e con le esenzioni di cui all'art. 30 della medesima legge.

Fine lavori:
Con la fine lavori deve essere presentata la Scheda Tecnica e l'attestazione di qualificazione energetica, quest'ultima fondamentale al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 21 della L.R. 31/2002.

Compiti del Comune:
Lo Sportello Unico per l'edilizia effettua il controllo delle opere nell'osservanza dell'art. 11 della L.R. 31/2002, effettua i controlli in conformità al Titolo III della medesima legge.
Effettua la procedura e rilascia l'autorizzazione paesaggistica nei casi di cui all'art. 142 del Dlgs. 42/2004.
Entro il termine perentorio di sessanta giorni dal 31/12/2010, verifica gli ampliamenti volumetrici richiesti.

Avvertenze:
Le presenti note hanno carattere informativo di massima. Per ulteriori dettagli si suggerisce di consultare il sito regionale
www.regione.emilia-romagna.it/codiceterritorio
ove oltre la normativa in materia si possono trovare tutte le indicazioni, circolari e chiarimenti espressi dalla regione.

Tabella riassuntiva:

Regione (legge)	A) Aumenti max % (aumenti in casi particolari)	B) Demolizioni e ricostruzioni; aumenti max % (aumenti in casi particolari)	Risparmio energetico o ambientale	Agevolazioni	Ampliamento edifici non residenziali	Scadenza
Emilia Romagna (L.R. 6/2009)	+ 20% S.U.L. Con max 70 mq (+ 35%)	+ 35% S.U.L. (+ 50%)	Riduzione del 25% (B) del fabbisogno di energia	Deroga agli strumenti urban. a densità edilizia, altezza e distanza fabbricati	NO	Presentazione entro 31/12/2010