

**Quadro di confronto delle novità introdotte dalla LR n. 4/2011 rispetto alle disposizioni della LR n. 49/2009**

**LR 3 novembre 2009, n. 49**

**LR 1 marzo 2011, n. 4**

**Articolo 1 (Finalità)**

**Comma 2 Termine di operatività della legge regionale**

24 mesi dall'entrata in vigore della legge (**fino al 19 novembre 2011**)

**Modifiche all'art. 1 della LR n. 49/2009**

**Comma 2 Slittamento al 31 dicembre 2013 dell'originario termine.**

**Articolo 2 (Definizioni)**

comma 1, lettera c) **Definizione di "edificio incongruo**: presupposto per l'applicazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui agli artt. 6 e 7.

**Modifiche all'art. 2 della LR n. 49/2009**

**La lettera c) del comma 1**, contenente la definizione di **"edificio incongruo"** è stata sostituita con la definizione di **"edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica , architettonica e ambientale"**, le cui caratteristiche sono state specificate in termini maggiormente oggettivi rispetto alla disposizione previgente al fine di rendere più certo il campo di applicazione degli articoli 6 e 7 concernenti gli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento.

Tale nuova definizione è articolata in **due fattispecie**, fra loro alternative:

- 1) la prima, fondata sul riconoscimento di una o più condizioni, specificate nei punti da 1 a 4 della nuova lettera c), punto 1, le quali , pur se in gran parte corrispondenti agli elementi attualmente indicati nei punti da 1 a 6 della vigente lettera c), sono ispirate dall'intento di ridurre i margini di discrezionalità dei Comuni nell'accertamento della loro sussistenza e si caratterizzano per un maggior grado di specificazione dei connotati di ciascuna condizione; in tal senso, a fronte dell'onere del proponente l'intervento di dimostrare con specifici elementi la sussistenza di almeno una delle ridette condizioni, resta affidata alla primaria competenza e responsabilità del Comune il riconoscimento di tale presupposto per il legittimo avvio della procedura.
- 2) la seconda, prevista nel punto 2 della ridetta lettera c), costituita dall'esistenza nei vigenti piani urbanistici comunali di previsioni che già disciplinano gli interventi di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 14 della l.r. n. 16/2008 e s.m., sia pure con incrementi volumetrici inferiori alla percentuale prevista negli articoli 6 e 7 della legge a riferimento, cui si correla l'assenza in capo al Comune di oneri di verifica preliminare sulle necessità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale della costruzione esistente a fronte dell'immediata possibilità dell'interessato di presentazione di progetti di demolizione e ricostruzione comportanti l'incremento volumetrico ammissibile in base alla l.r. n. 49, ma nel rispetto dei requisiti di compatibilità con il PTCP e con i Piani di Bacino.

comma 1 , lettera f) Definizione di **Volumetria esistente** : rilevante per l'applicazione degli articoli 3 e 4 e 6 e 7.

f) Volumetria esistente: l'ingombro geometrico della costruzione in soprassuolo esistente alla data del 30 giugno 2009, sulla base della dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi della normativa vigente ovvero che risultino comunque ultimati ai sensi della normativa previgente, misurato in metri cubi.

Nella nuova lettera f) è stato specificato il concetto di **volumetria esistente** al 30 giugno 2009 con l'introduzione del metodo di calcolo **dell'ingombro geometrico della costruzione** attraverso la determinazione dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra, al fine di evitare che nel computo della volumetria esistente siano inserite anche porzioni di costruzione che, pur essendo soprassuolo rispetto all'attuale piano di spicco dell'edificio, risultino non percepibili come ingombro geometrico della costruzione in quanto non ne sia visibile il prospetto esterno.

Come noto infatti il metodo della quantificazione della volumetria di una costruzione attraverso il calcolo dell'altezza media ponderale delle fronti fuori terra consiste nel determinare la sommatoria delle superfici dei lati a vista della costruzione diviso per il perimetro dello spicco della costruzione (sommatoria superfici dei fronti fuori terra/perimetro dello spicco = altezza media ponderale ).

Così determinata l'altezza media ponderale e moltiplicata per la superficie in pianta dell'edificio si ottiene l'ingombro geometrico della costruzione esistente (superficie dello spicco della costruzione X altezza media ponderale = volumetria ponderata esistente ).

Il metodo sopra esplicitato è da applicare anche per calcolare gli incrementi volumetrici di cui agli artt. 3 e 4 nonché la volumetria di progetto per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui agli artt. 6 e 7: ciò in quanto trattasi di disposizioni speciali finalizzate ad assicurare un'applicazione univoca su tutto il territorio regionale che hanno voluto prescindere dalle modalità di calcolo del volume o della superficie agibile operanti in via ordinaria in base agli strumenti urbanistici comunali.

Il metodo sopra indicato **comporta l'esclusione dal computo della volumetria esistente** a titolo esemplificativo dei seguenti elementi:

- l'ingombro geometrico delle coperture di tipo "a padiglione regolare" (4 o più falde con la stessa quota di gronda);
- tutti i volumi interrati su quattro lati e non emergenti rispetto alla quota di spicco del fabbricato a vista, anche se realizzati a seguito di modifiche della sistemazione del terreno originario;
- parti della costruzione poste al di sopra del piano di spicco del fabbricato, ma che risultino non percepibili come ingombro geometrico della costruzione in quanto non ne sia visibile il prospetto esterno, salvo quanto di seguito precisato con riferimento alle case a schiera.

Viceversa a titolo esemplificativo **sono da ricomprendere nella volumetria esistente:**

- gli spazi o locali, ancorché accessori, che risultino planimetricamente contenuti nell'ingombro geometrico dell'edificio ed aventi prospetti a vista (quali porticati, cantine od

	<p>autorimesse, locali tecnici), come pure quelli che costituiscono appendice organicamente collegata al fabbricato principale e con prospetti a vista;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la quota parte della volumetria sottostante la copertura dell'edificio nelle tipologie con tetto a due falde (dipendente dal rapporto tra larghezza e lunghezza del tetto);</li> <li>- il contributo volumetrico determinato dal computo della superficie delle porzioni di prospetto costituenti "distacchi", in quanto collocate frontistanti ad elementi di contenimento del terreno od altre costruzioni, e che non siano qualificabili come "intercapedini" a norma della disciplina locale;</li> <li>- il contributo volumetrico determinato dal computo dei fronti laterali negli edifici a schiera anche se non a vista in quanto in aderenza alle costruzioni ad essi contigue.</li> </ul> <p>A fronte di quanto sopra precisato, l'applicazione del metodo sopra illustrato è coerente con le finalità della legge che ha perseguito l'obiettivo della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, fermo restando il rispetto in ogni caso della disciplina del vigente PTCP sub assetto insediativo del livello locale, attraverso l'attenta ed accurata scelta delle soluzioni progettuali volte al migliore inserimento delle costruzioni nel contesto e, quindi, nell'ottica di conseguire una progettazione qualificata sotto il profilo architettonico-edilizio e paesistico-ambientale.</p> <p>Inoltre, sempre nella nuova lettera f) dell'art. 2 è stato sostituito il concetto di <b>ultimazione dei lavori di natura tecnico-formale con quello più oggettivo</b> previsto nell'articolo 31, comma 2 della L. n. 47/1985 e s.m. con riferimento al campo di applicazione del condono edilizio, <b>basato sulle nozioni di "rustico"</b> (comprendente oltre alla muratura portante l'intelaiatura in cemento armato o in travi in acciaio, anche le tamponature perimetrali) <b>e di completamento della copertura</b>, esistenti al 30 giugno 2009.</p> <p>È stata aggiunta <b>la nuova lettera f bis)</b> contenente <u>la definizione di sito</u>, al fine di colmare la lacuna presente nella legge 49: tale concetto è rilevante per l'individuazione della procedura urbanistico-edilizia (titolo edilizio diretto anche in deroga alla disciplina urbanistica comunale o Conferenza di Servizi per approvare progetti comportanti varianti ai vigenti piani urbanistici comunali) utilizzabile per l'applicazione degli articoli 6 e 7. Si è fatto rientrare in tale concetto la <b>fascia di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente alla data del 30 giugno 2009, avente estensione non superiore a 25 mt rispetto al sedime originario dell'edificio.</b></p>
<p><b>Articolo 3 (disciplina degli interventi di ampliamento di edifici esistenti)</b></p> <p><b>Campo di applicazione:</b> →</p>	<p>Modifiche <b>all'articolo 3</b> della LR n. 49/2009 relative agli interventi di <b>ampliamento di edifici esistenti</b>,</p>

volumetrie esistenti a totale o prevalente destinazione residenziale mono o plurifamiliari e non eccedenti i 1000 mc

**Rispetto delle distanze tra fabbricati:** → nel caso di ampliamenti in senso orizzontale

---

#### Articolo 4

##### Incentivazioni e premialità per gli interventi di ampliamento

Incremento delle percentuali di ampliamento previste dall'art. 3 :

di un ulteriore 10% per adeguamento dell'intero edificio alla normativa antisismica e dotato di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero adeguato ai requisiti in materia di rendimento energetico ;

di un ulteriore 5% per ampliamenti di edifici rurali di valore testimoniale con impiego di materiali tradizionali;

di un ulteriore 5% nel caso di realizzazione di coperture di interi edifici in lastre d'ardesia

- 1) **Estensione del relativo campo di applicazione** di volumetria **non eccedente i 1500 metri cubi**, con contestuale previsione espressa del **teito massimo di 170 mc di incremento volumetrico realizzabile per gli edifici di volumetria compresa tra 1000 e 1500 mc**;
- 2) Introduzione di una nuova disposizione (**comma 1 bis**) volta a specificare che, **in alternativa agli interventi di ampliamento all'esterno della costruzione, è consentito anche il mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente nella stessa quantità volumetrica ammessa nel comma 1 dell'art. 3**: ciò consente di rendere possibile il recupero ai fini abitativi di locali accessori all'interno della costruzione esistente (cantine, sottotetti, locali per impianti tecnologici) in luogo degli ampliamenti volumetrici all'esterno della costruzione. Nel caso da ultimo indicato la possibilità di recupero a fini abitativi dei locali accessori interni è ammessa ovviamente nei limiti della volumetria realizzabile in applicazione del comma 1 dell'art. 3.
- 3) Esplicitazione nel comma 2 dell'obbligo di rispetto delle **distanze da pareti finestrate** degli edifici **anche laddove gli ampliamenti siano realizzati in sopraelevazione semprechè comportino la realizzazione di un nuovo piano della costruzione.**

---

#### Modifiche all'art. 4 della LR n. 49/2009 concernenti le incentivazioni e premialità per gli interventi di ampliamento

Con l'art. 4 della LR n. 4/2011 è stata introdotta una parziale riconsiderazione **delle fattispecie di premialità** al fine sia di rendere più oggettiva l'applicazione della disposizione, sia di aggiungere alcune nuove fattispecie ritenute pertinenti alle caratteristiche del territorio ligure.

Con riferimento alla **lettera a)** si è operato, da un lato, un mero affinamento formale del testo e, dall'altro, per quanto concerne la dotazione di impianti di energia da fonti rinnovabili, nella successiva nuova lettera c bis) si è data preminenza all'installazione di tetti fotovoltaici.

Relativamente alle premialità di cui alle **lettere b) e c)**, è stato allargato il rispettivo campo di applicazione dell'**incremento aggiuntivo anche con riferimento all'impiego di altri materiali**, quali tegole in laterizio tipo "coppo" , lastre in pietra tipo lose ed altri materiali tipici liguri.

Nella nuova **lettera c bis)** sono state previste **nuove specifiche fattispecie** nelle quali è riconosciuta **un'ulteriore possibilità di incremento del 5% delle percentuali di ampliamento a condizione che il soggetto interessato si impegni** alla realizzazione di almeno due degli interventi od opere aggiuntive ivi specificate (tetti fotovoltaici con potenza

	<p>non inferiore a 1 kW, serbatoi interrati per recupero acque piovane, interventi di ripristino dei suoli, di recupero ambientale e di ripristino di sentieri o antiche percorrenze).</p> <p>Nella nuova <b>lettera c ter )</b> è stata introdotta un'ulteriore fattispecie di incremento volumetrico aggiuntivo pari <b>al 3%</b> nel caso di interventi aventi ad oggetto edifici residenziali ubicati ad un' altitudine superiore a 500 metri s.l.m., ma ricadenti in Comuni non costieri, proprio al fine di incentivare gli interventi di ampliamento nell'entroterra ligure.</p> <p>Premesso quanto sopra è utile precisare, ai fini dell'applicazione della disciplina delle premialità, che nei casi limite inferiore e superiore delle possibilità di ampliamento previste dall'art. 3 - vale a dire 60 mc fissi per edifici fino a 200 mc e 170 mc fissi per gli edifici fra 1000 e 1500 mc -, avendo determinato la legge i valori assoluti di ampliamento volumetrico ammesso, per stabilire le percentuali di incremento indicate all'art. 4 occorre determinare la percentuale cui corrispondono i 60 e i 170 mc rispetto alla volumetria dell'edificio di riferimento, in modo che gli ulteriori incrementi ammessi siano riferiti a detta percentuale.</p>
<p><b>Art. 5</b>  <b>Esclusioni e specificazioni dell'applicazione degli interventi di ampliamento di cui agli articoli 3 e 4</b>  Inapplicabilità degli interventi di ampliamento nei confronti di edifici o unità immobiliari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• abusivi;</li> <li>• condonati con tipologia abuso 1;</li> <li>• ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta;</li> <li>• ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità turistico ricreative;</li> <li>• ricadenti nei centri storici (salva diversa scelta dei Comuni );</li> <li>• vincolati come beni culturali ai sensi della Parte II del D.lgs. n. 42/2004 e s.m. o comunque individuati come edifici di pregio dagli strumenti urbanistici vigenti;</li> <li>• ricadenti nel territorio dei Parchi delle</li> </ul>	<p><b>Modifiche all'art. 5 della LR n. 49/2009 (Esclusioni e specificazioni dell'applicazione degli interventi di ampliamento di cui agli articoli 3 e 4)</b></p> <p><b>Nella lettera a) del comma 1</b> è stato circoscritto il campo di applicazione del divieto di realizzare interventi di ampliamento nei confronti di immobili o unità immobiliari <b>abusivi: ciò al fine di escludere</b> da tale divieto le difformità <b>non aventi ad oggetto i volumi o le superfici</b>, e di consentire, pertanto, la possibilità di interventi di ampliamento nel caso di difformità consistenti in modifiche agli aspetti meramente formali della costruzione, quali lo spostamento di aperture o l'utilizzo di diversi materiali.</p> <p><b>La lettera b) del comma 1</b>, concernente il divieto di applicazione degli interventi di ampliamento relativamente agli edifici od alle unità immobiliari che abbiano beneficiato di provvedimenti di condono edilizio con tipologia di abuso 1, è stata sostituita al fine di <b>rendere possibile interventi di ampliamento su edifici interessati da condoni edilizi parziali, e cioè aventi ad oggetto solo alcune parti dell'edificio o dell'unità immobiliare</b>. In particolare si è introdotta la possibilità, già contemplata da altre leggi regionali di beneficiare degli ampliamenti di cui agli artt. 3 e 4 previa sottrazione, ai fini della quantificazione della quota di ampliamento volumetrico ammissibile, delle porzioni di edificio già condonate con tipologia di abuso 1, ma ferma restando la rilevanza di dette parti condonate per la determinazione della quantità di volumetria esistente che non può essere complessivamente superiore a 1500 mc. A titolo di esempio, nel caso di un edificio esistente con volumetria pari a 1000 mc , di cui 100 condonati , dall'ampliamento di circa 170 mc - astrattamente realizzabile in applicazione delle percentuali individuate dal citato art. 3 ove l'edificio non fosse stato interessato da titoli abilitativi in sanatoria - dovrà essere detratta la</p>

<p>Cinque Terre, di Portofino, di Portovenere, di Montemarcello Magra;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in comuni costieri, laddove ricadenti in specifici ambiti del PTCP</li> </ul>	<p>quota corrispondente ai 100 mc oggetto di precedente condono, con conseguente assentibilità di un intervento di ampliamento pari a 70 mc;</p> <p><b>La lettera c) del comma 1</b> è stata riformulata al fine di meglio specificare che, in aggiunta alle aree soggette a regime di inedificabilità assoluta (fattispecie che ricomprende diverse tipologie di vincoli a tutela quali le fasce di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, degli elettrodotti, cimiteriale ...), costituiscono autonoma causa di esclusione della possibilità di realizzare ampliamenti anche le aree a pericolosità idraulica o idrogeologica nelle quali i Piani di Bacino, pur senza sancire formalmente un regime di inedificabilità assoluta, non ammettano la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico.</p>
<p><b>Art. 6</b></p> <p><b>Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione residenziale</b></p> <p>Tale disposizione disciplinava gli interventi di demolizione-ricostruzione con incremento fino al 35% del volume esistente avente ad oggetto edifici definibili come incongrui (in base agli elementi indicati nell'articolo 2, comma 1, lett. c) aventi destinazione residenziale.</p>	<p><b>Nuovo art. 6 della LR n. 49/2009 e s.m.</b></p> <p>Con la <b>riformulazione dell'art. 6 della lr n. 49</b> sono stati ridisciplinati gli interventi di <b>demolizione e ricostruzione aventi ad oggetto edifici a destinazione residenziale suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale</b>, (in base alla nuova definizione introdotta all'art. 2, comma 1, lettera c) della lr n. 49).</p> <p>In particolare, al fine di evitare l'applicabilità degli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico fino al 35% del volume esistente nei confronti di edifici di grandi dimensioni ovvero di complessi costituiti da più edifici separati che necessiterebbero di azioni di organico riassetto attraverso l'utilizzo degli ordinari strumenti urbanistici comunali per l'attuazione di progetti complessi, si è introdotto <b>nel comma 1</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>l'espressione <b>"i singoli edifici residenziali"</b>;</li> <li>un tetto massimo di volumetria preesistente pari a <b>2500 metri cubi</b> ritenuto idoneo <b>per accedere alla applicazione della norma</b> con riferimento agli edifici residenziali;</li> <li>fissazione nel caso di interventi aventi ad oggetto edifici di dimensione superiore a 2000 mc di un ulteriore limite relativo alla quantità di <b>incremento volumetrico massimo ammissibile in sede di ricostruzione pari a 700 metri cubi</b>.</li> </ol> <p><b>Nel comma 3</b> è stata specificata la qualificazione degli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico come "sostituzione edilizia" ai sensi dell'art. 14 della lr n. 16/2008 e s.m. e al contempo è stato specificato in modo più organico il requisito di conformità degli interventi di che trattasi con il PTCP ed i Piani di Bacino.</p> <p>Nel comma 4, è stata riformulata la disposizione concernente l'assoggettamento a procedura di Conferenza di servizi di cui all'art. 59 della LR n. 36/1997 e s.m., stabilendo che l'obbligo di ricorso a detta Conferenza <u>valga soltanto per gli interventi di ricostruzione comportanti delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito, con esclusione comunque dall'obbligo di apportare la variante al piano urbanistico per gli interventi in attuazione di previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici comunali che contemplino già la</u></p>

	<p><u>possibilità di interventi di sostituzione edilizia.</u>  Pertanto <u>l'assoggettamento a procedura di conferenza è stato ristretto</u> ai casi in cui gli interventi di ricostruzione comportanti delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito non siano già disciplinati dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e, cioè ai casi in cui occorra effettivamente approvare i relativi progetti in variante alla disciplina urbanistico-edilizia prevista dalla vigente strumentazione, al contempo esplicitando che non è da considerarsi variante urbanistica l'applicazione dell'incremento volumetrico già consentito in deroga ex lege dal Piano Casa.</p>
<p><b>Art. 7</b>  <b>Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale.</b></p> <p>Tale disposizione disciplinava gli interventi di demolizione-ricostruzione con incremento fino al 35% del volume esistente avente ad oggetto edifici definibili come incongrui (in base agli elementi indicati nell'articolo 2, comma 1, lett. c) aventi <b>destinazione diversa da quella residenziale.</b></p>	<p><b>Nuovo art. 7 della LR n. 49/2009 e s.m.</b>  <b>Con la riformulazione dell'art. 7</b> sono state introdotte le seguenti novità :</p> <p>1) nel comma 1 dell'art. 7 sono state inserite <b>limitazioni</b> al campo di applicazione degli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico fino al 35% della volumetria esistente relativi agli <b>edifici a destinazione diversa da quella residenziale</b> prevedendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a) un tetto di volumetria massima pari a 10000 mc dei singoli edifici</b> suscettibili di riqualificazione, per le stesse ragioni indicate a commento dell'art. 6, comma 1;</li> <li><b>b) l'obbligo di rispettare nella ricostruzione dell'edificio la destinazione d'uso prevista nel vigente strumento urbanistico comunale</b>, al fine di evitare con dette operazioni l'insediamento di funzioni in contrasto con le scelte di pianificazione codificate dai Comuni per la zona interessata.</li> </ul> <p>2) nel comma 2 si è previsto che <b>laddove detti interventi comportino delocalizzazione in altro sito, le ricostruzioni possano avvenire soltanto in aree già edificabili</b> (e cioè in cui è già ammessa dal vigente strumento urbanistico comunale la possibilità di edificare nuove costruzioni e in conformità alla destinazione d'uso ivi stabilita) <b>e, comunque, con l'obbligo per il soggetto attuatore di realizzare le opere di sistemazione, anche di interesse pubblico</b>, necessarie per il superamento delle condizioni di incongruità che giustificano la delocalizzazione stessa;</p> <p>3) nel comma 3, relativo ai casi di interventi di demolizione-ricostruzione comportanti <b>delocalizzazione e finalizzati all'insediamento di residenze</b>, sono stati introdotti <b>ulteriori limiti e condizioni per i relativi interventi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a.</b> la ricostruzione è consentita con <b>esclusione in ogni caso della possibilità di incremento volumetrico del 35%</b>, essendosi ritenuto già remunerativa la possibilità di trasformazione in residenza dell'edificio originario ;</li> <li><b>b.</b> tale operazione è <b>ammessa solo in aree edificabili diverse da quelle</b></li> </ul>

	<p><b>agricole e di presidio ambientale</b> (zone di solito collinari), ma <b>nel rispetto delle destinazioni d'uso e del parametro dell'altezza massima delle costruzioni previste dal vigente strumento urbanistico comunale</b>, sempre al fine di non vanificare le scelte urbanistiche codificate e di evitare la realizzazione di costruzioni in distonia con il contesto edilizio circostante;</p> <p>c. <b>obbligo del soggetto attuatore di realizzare</b>, in aggiunta alle opere di sistemazione dell'area liberata dall'edificio oggetto di demolizione, <b>una quota pari al 20% della volumetria assentibile in ricostruzione da destinare ad edilizia abitativa convenzionata o, in alternativa, l'obbligo di versare al Comune il valore economico corrispondente alla sopraccitata quota di edilizia abitativa convenzionata, da destinare ad edilizia residenziale pubblica (ERP)</b>;</p> <p>d. <b>riserva all'Amministrazione Regionale dell'approvazione delle varianti urbanistiche sottese ai progetti in questione nonché del rilascio dell'autorizzazione paesistica</b> laddove gli stessi interessino zone soggette al relativo vincolo;</p> <p>e. <b>il divieto di mutamento di destinazione d'uso ventennale degli edifici</b> oggetto di tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione assentiti ai sensi di tale disposizione.</p>
<p><b>Art. 8 Titoli edilizi</b></p> <p><b>DIA obbligatoria</b> per interventi di ampliamento di cui agli artt. 3 e 4</p> <p><b>Permesso di costruire</b> per interventi di ampliamento di edifici rurali di valore testimoniale e per interventi di demolizione e ricostruzione.</p>	<p>Con la LR n. 4/2011 è stato inserito <b>nell'art. 8</b> della LR n. 49/2009 l'assoggettamento a <b>convenzione</b> con il Comune per regolare gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e le modalità, i tempi e le garanzie per la loro attuazione. Ai fini in precedenza indicati è utile considerare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per gli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 6 da eseguirsi nell'ambito di zone agricole o di presidio ambientale, l'obbligo della convenzione (odi atto unilaterale d'obbligo all'esecuzione delle opere necessarie) è da riferire all'incremento del carico insediativo determinato dall'ampliamento volumetrico per gli usi residenziali e da correlare all'esigenza di collegamento con l'esercizio dell'attività di conduzione del fondo o di presidio ambientale;</li> <li>• analogamente a quanto sopra, nel caso di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 7, nell'ambito di zone agricole o di presidio ambientale, l'obbligo della convenzione è riferito al fabbisogno di urbanizzazioni corrispondente alla destinazione d'uso ammessa (ad esempio ove si tratti di destinazioni per usi meramente agricoli le obbligazioni a carico del soggetto attuatore, mediante atto unilaterale d'obbligo alla loro</li> </ul>

	<p>esecuzione, potranno essere riferite agli interventi per assicurare il controllo idrogeologico del territorio).</p>
	<p><b>Norme transitorie</b></p> <p>Con l'<b>art. 9</b> della LR n. 4/2011 sono state introdotte specifiche disposizioni transitorie volte a prevedere :</p> <p>1) <b>la facoltà per i Comuni di individuare, nel termine perentorio di novanta giorni dall'entrata in vigore della medesima LR n. 4/2011 (2 marzo 2001)</b></p> <p>a) <b>aree ed immobili suscettibili di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, ai sensi del richiamato art. 2, comma 1 , lettera c)</b> della medesima lr n. 49;</p> <p>b) <b>le zone o gli ambiti idonei alla delocalizzazione degli edifici da demolire.</b></p> <p>Con riferimento alla lettera a) l'inserimento della facoltà ivi indicata corrisponde all'esigenza di consentire ai Comuni, non già dotati di disciplina degli interventi di sostituzione edilizia del vigente strumento urbanistico, di effettuare una ricognizione sul proprio territorio della presenza delle condizioni indicate nella nuova lettera c), punto 1 del ridetto art. 2, che giustificano interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, con particolare riferimento alla fattispecie di cui al punto 1.4 (incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico) che presenta margini di discrezionalità nel suo riconoscimento.</p> <p>Con riferimento alla facoltà di cui alla lettera b), anche per i Comuni già dotati di disciplina degli interventi di sostituzione edilizia, si tratterà di identificare quelle zone od ambiti per i quali escludere l'applicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 6 e 7 per le ipotesi di delocalizzazione ivi previste.</p> <p>La mancata assunzione da parte dei Comuni della deliberazione di indirizzo di cui sopra non preclude, ovviamente, l'applicabilità dei ridetti articoli 6 e 7, previo riconoscimento da parte degli stessi Comuni delle condizioni specificate nell'articolo 2, comma 1, lettera c) della medesima l.r. 49;</p> <p>2) <b>l'inapplicabilità delle nuove disposizioni introdotte dalla LR n. 4/2001 relativamente agli interventi di demolizione e ricostruzione (artt. 6 e 7) alle istanze per l'approvazione di progetti già presentate ai Comuni ai sensi della LR n. 49/2009 prima del 2 marzo 2011.</b></p> <p>In proposito si sottolinea che la ratio di tale disposizione si coglie proprio avuto riguardo alle nuove significative limitazioni introdotte nella riformulazione degli artt. 6 e 7 della lr n. 49 in precedenza illustrate: si è voluto pertanto consentire la conclusione dell'iter procedurale delle istanze di permesso di costruzione aventi ad oggetto interventi di</p>

	<p>demolizione e ricostruzione con incremento già presentate ai Comuni prima della data di entrata in vigore della l.r. 4/2011 in applicazione degli originari articoli 6 e 7 della l.r. 49. Tale disposizione transitoria non è riferibile, invece, agli interventi di ampliamento volumetrico di cui agli articoli 3 e 4 in quanto le modifiche a tali ultime disposizioni introdotte dalla l.r. 4 non hanno introdotto restrizioni, ma parziali allargamenti del campo di applicazione di tali interventi ad esempio modifica dell'art. 5, comma 1, lettera b) sul condono edilizio parziale.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------