



Comune di

CALDERARA DI RENO

Provincia di Bologna



Piano Casa *Provvedimenti di competenza comunale*

Il Consiglio comunale nella seduta del 17 settembre 2009 ha approvato la deliberazione n. 78 relativa al cosiddetto “Piano Casa”.

L’atto contiene i provvedimenti di competenza comunale per l’attuazione della legge regionale n.6 del 2009 finalizzata al “Governare e riqualificazione solidale del territorio”. Con le limitazioni volte a salvaguardare le aree di valore agricolo e ambientale, le disposizioni fissano i requisiti degli edifici sui quali è possibile intervenire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti e i limiti degli interventi stessi.

Di seguito si riporta il testo integrale del corpo del documento per consentire ai cittadini una migliore conoscenza delle opportunità in esso contenute.

Estratto della deliberazione consiliare n. 78 del 17 settembre 2009

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 06/07/2009, NR. 6 - TITOLO III - ART. 55 - PROVVEDIMENTI DI COMPETENZA COMUNALE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Regione Emilia-Romagna, in data 6 luglio 2009, ha approvato la Legge Regionale n. 6 “Governo e riqualificazione solidale del territorio”, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 116 del 7 luglio 2009 ed entrata in vigore il 22 luglio 2009;
- la citata Legge Regionale apporta sostanziali e ampie modifiche alla Legge Regionale 20 marzo 2000, n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” e recepisce anche – al Titolo III - le misure straordinarie previste nell’Intesa, ai sensi dell’articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, Regioni e gli Enti Locali, sull’atto concernente misure per il rilancio dell’economia attraverso l’attività edilizia” sancita il 1 aprile 2009;
- il citato Titolo III della LR 6/2009, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, prevede, tra l’altro:
 - o la possibilità di ampliare sino ad un massimo del 20% - e comunque sino ad un massimo di 70 mq - la Superficie Utile Lorda (SUL) di ciascuna unità residenziale, per gli edifici abitativi esistenti alla data del 31 marzo 2009, che abbiano Superficie Utile Lorda non superiore a 350 mq e qualora negli strumenti urbanistici siano consentiti interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica (art. 53),
 - o la possibilità di ampliare sino ad un massimo del 35% - e comunque sino ad un massimo di 130 mq - la Superficie Utile Lorda (SUL) di ciascuna unità residenziale, per gli edifici abitativi esistenti alla data del 31 marzo 2009, che abbiano Superficie Utile Lorda non superiore a 350 mq e qualora negli strumenti urbanistici siano consentiti interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica (art. 53),
 - o la possibilità di incrementare sino ad un massimo del 35% la Superficie Utile Lorda esistente degli edifici nei casi di intervento di demolizione e ricostruzione, per gli edifici residenziali esistenti alla data del 31 marzo 2009 e qualora negli strumenti urbanistici siano ammessi interventi di ristrutturazione che non escludano espressamente la demolizione e ricostruzione (art. 54),
 - o la possibilità di incrementare sino ad un massimo del 50% la Superficie Utile Lorda esistente degli edifici nei casi di intervento di demolizione e ricostruzione, per gli edifici residenziali esistenti alla data del 31 marzo 2009 e qualora negli strumenti urbanistici tali fabbricati siano classificati come incongrui o da delocalizzare (art. 54),
 - o fermo restando che le possibilità di ampliamento sono subordinate alla presenza dei presupposti che determinino una maggior qualificazione dell’intervento, con particolare riferimento agli aspetti di qualificazione energetica e sismica;
- il citato Titolo III della LR 6/2009, stabilisce che i Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dall’entrata in vigore della legge, ossia entro il 21 settembre 2009, possono escludere l’applicabilità delle norme di cui agli articoli 53 e 54, in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di

ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia;

Preso atto che lo stesso Titolo III individua gli ambiti territoriali nei quali gli interventi di ampliamento non sono ammessi: nei centri storici, di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000, e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale di cui all'articolo A-8 del medesimo Allegato; nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua; all'interno delle aree dei parchi e delle riserve naturali; sul demanio statale, regionale, provinciale e comunale; nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato; negli abitati da trasferire e da consolidare; nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante; su ogni altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta; (art. 55, comma 2);

Vista la nota della Regione Emilia-Romagna P.G. 168408 del 24/7/2009, a firma dell'Assessore Gian Carlo Muzzarelli, recante *“Prime indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della L.R. 6 luglio 2009, n. 6”*;

Vista la nota della Provincia di Bologna P.G. 261690 del 20/7/2009, a firma del VicePresidente Giacomo Venturi, assunta al protocollo comunale con n. 18528 del 23/7/2009, recante *“Legge Regionale 6 luglio 2009, n. 6 “Governo e riqualificazione solidale del territorio” - Prime indicazioni”* che, analizzando gli artt. 51-56 della Legge Regionale in parola, così testualmente recita: *“Si ritiene che nelle aree urbane, pur nella loro genericità di applicazione, queste possibilità possano favorire l'ammodernamento (sismico ed impiantistico) del patrimonio edilizio esistente, mentre viceversa le stesse possano incidere negativamente sul territorio rurale, nel senso di una ulteriore spinta alla dispersione insediativa e al degrado paesaggistico delle aree agricole. Per questo si suggerisce ai Comuni di avvalersi della possibilità loro offerta dalla Legge Regionale, tramite una delibera di Consiglio Comunale da approvarsi entro 60 giorni, ossia entro il 21 settembre p.v., di limitare l'applicabilità di queste disposizioni straordinarie, prevedendo nel proprio territorio, salvo valutazioni più specifiche: l'esclusione dell'applicazione delle misure straordinarie nel territorio rurale; l'esclusione dell'applicazione delle misure straordinarie agli edifici che il Piano Comunale tutela come beni di interesse culturale o testimoniale; eventuali altre esclusioni o limitazioni per aree di particolare interesse paesaggistico e ambientale.”*.

Ritenuto che le norme straordinarie in parola siano condivisibili nella direzione di offrire opportunità di riqualificazione del patrimonio edilizio, ma non nella loro genericità di applicazione, slegata da valutazioni specifiche delle diverse situazioni e valutando conseguentemente che tale limite possa essere superato attraverso una applicazione più circostanziata;

Ritenuto di esprimere una positiva valutazione e condivisione nei confronti di politiche che incentivavano l'adeguamento e il rinnovo del patrimonio edilizio esistente per ottenere edifici efficienti dal punto di vista energetico ed antisismici, con particolare riferimento agli ambiti urbani consolidati, in coerenza con quanto previsto anche dal PSC e dal RUE recentemente adottati;

Ritenuto quindi che gli interventi nell'ambito dei tessuti consolidati debbano essere incentivati, individuando un giusto punto di equilibrio fra questa esigenza e gli effetti che si possono determinare in termini di addensamento e di incremento di carico urbanistico, nella auspicabile prospettiva che gli interventi possano dar luogo a miglioramenti non solo degli edifici ma anche, contestualmente, della qualità urbana;

Ritenuto che, in coerenza con quanto disposto dal PSC e dal RUE adottati, sia necessario individuare le zone e gli elementi del territorio che presentano maggiore grado di sensibilità e di

fragilità, al fine di escluderle dalla possibilità di intervento, e che tali elementi, in riferimento al territorio comunale, possano essere quelli a seguito indicati per le seguenti motivazioni:

- edifici ed insediamenti di valore storico – testimoniale, ubicati ad di fuori dei centri storici e gli insediamenti storici nel territorio rurale, descritti agli artt. A-8 e A-9 della LR 20/2000 e tutelati ai sensi degli art. 17, 18 e 25 delle NTA del PSC (Edifici ed aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale, Principali complessi architettonici storici non urbani): In applicazione della Legge Regionale sono esclusi dall'ampliamento e dalla demolizione solo gli edifici storici collocati in centri storici (di cui all'articolo A-7 della LR 20/2000) e in sistemi insediativi storici (di cui all'articolo A-8 della LR 20/2000) individuati dagli strumenti urbanistici, anche in recepimento del Titolo 8 del PTCP, come ad esempio le zone di interesse storico-archeologico (art. 8.2), il sistema storico degli usi civici e delle bonifiche (art. 8.4), le strutture e le infrastrutture insediative storiche (art. 8.5). La legge invece permette l'ampliamento e la demolizione di edifici di valore storico isolati in territorio rurale o collocati in nuclei storici o presenti in zone non storiche come gli ambiti urbani consolidati o di riqualificazione; edifici di cui il territorio comunale è particolarmente dotato e che caratterizzano la sua identità culturale;
- ambiti agricoli di valore paesaggistico e di valore naturalistico – ambientale, limitatamente agli edifici civili in zona agricola, in qualsiasi ambito rurale ricadenti e limitatamente agli edifici rurali destinati ad uso residenziale ricadenti nelle Aree di valore naturale e ambientale (AVN) (art. 49 RUE), negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) (art. 50 RUE) e negli Ambiti agricoli periurbani (AAP) (art.52 RUE). La limitazione proposta si rende indispensabile per contrastare la tendenza all'insediamento indifferenziato del territorio e quindi per preservare il territorio rurale, con particolare riferimento alle zone di valore paesaggistico e ambientale che evidenziano maggiore sensibilità. Si ritiene che nelle aree urbane, pur con la necessaria attenzione e cautela, le possibilità di ampliamento e demolizione offerte dalla legge possano favorire processi di ammodernamento del patrimonio edilizio esistente senza compromettere obiettivi e qualità urbana. Invece gli stessi interventi possono incidere negativamente nel territorio rurale, nel senso di provocare una ulteriore spinta verso la dispersione insediativa e il degrado paesaggistico delle aree agricole. La possibilità di intervento rimane quindi limitata ai soli Imprenditori Agricoli Principali negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVA) (art. 51 RUE);
- Aree ad alta probabilità di inondazione (art. 59 NTA PSC) e Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso (art. 60 NTA PSC). La limitazione proposta trova motivazione nel fatto che non è opportuno consentire l'incremento dell'edificazione in aree particolarmente critiche sotto il profilo del rischio naturale;
- fabbricati residenziali posti in zone produttive o immediatamente contigue a zone produttive. La limitazione proposta trova motivazione nel fatto che sotto il profilo ambientale le aree residenziali devono essere individuate lontane da fonti di rumore utilizzando anche i criteri di mitigazione solo come seconda scelta in quanto anche tali tipi di presidio potrebbero dimostrarsi inadeguati a fronteggiare le eventuali modifiche delle caratteristiche delle sorgenti che potrebbero verificarsi in tempi successivi, quali ad es., eventuali variazioni delle attività produttive, che potrebbero rendere insufficienti anche le eventuali mitigazioni adottate. Per tale motivo non è opportuno consentire l'incremento dell'edificazione in contesti che già evidenziano rilevanti condizioni di criticità ambientale.

Ritenuto, infine, necessario diffondere le nuove opportunità costruttive del patrimonio edilizio esistente, in deroga alle vigenti norme di P.R.G., tra le categorie professionali che operano nel campo dell'edilizia, affinché l'opportunità di riqualificare il patrimonio edilizio esistente possa essere occasione per rispondere ai bisogni delle proprietà in coerenza con il disegno del nuovo P.S.C. e R.U.E.;

Acquisito l'allegato parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile Settore Governo e Sviluppo del Territorio, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. Del 18.08.2000, n. 267;

Visti:

- la Legge 17.8.1948, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale 24.3.2000, n. 20 e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge Regionale 23.11.2002 n. 31;
- la Legge Regionale 6.7.2009, n.6

Con quattordici voti favorevoli e cinque contrari (i Consiglieri Cimarelli del Gruppo "Unione di Centro", Baccilieri del Gruppo "Lega Nord e Ambientalisti" e Mengoli, Girotti e Fasolo del Gruppo "Il Popolo della Libertà"), legalmente espressi su numero diciannove consiglieri presenti,

D E L I B E R A

Per le motivazioni in premessa esposte, che qui si ritengono integralmente riportate:

- 1) di escludere dalla possibilità di applicazione del disposto di cui agli articoli 53 e 54 del Titolo III della Legge Regionale 6/2009, i fabbricati civili esistenti nei seguenti ambiti del territorio rurale, come individuati dal PSC e dal RUE adottati:
 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico ARP, di cui all'art. 50 del RUE,
 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVA, di cui all'art. 51 del RUE
 - Ambiti agricoli periurbani AAP, di cui all'art. 52 del RUE
 - Aree di valore naturale e ambientale AVN, di cui all'art. 49 del RUE;
- 2) di escludere dalla possibilità di applicazione del disposto di cui agli articoli 53 e 54 del Titolo III della Legge Regionale 6/2009, i fabbricati rurali a destinazione residenziale esistenti nei seguenti ambiti del territorio rurale, come individuati dal PSC e dal RUE adottati:
 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico ARP, di cui all'art. 50 del RUE,
 - Ambiti agricoli periurbani AAP, di cui all'art. 52 del RUE
 - Aree di valore naturale e ambientale AVN, di cui all'art. 49 del RUEfermo restando che gli interventi ammessi negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVA (art. 51 del RUE), potranno essere consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Principali;
- 3) di escludere dalla possibilità di applicazione del disposto di cui agli articoli 53 e 54 del Titolo III della Legge Regionale 6/2009, i fabbricati individuati dal PSC e dal RUE adottati, come:
 - Edifici ed aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, di cui all'art. 17 delle NTA del PSC,
 - Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale, di cui all'art. 18 delle NTA del PSC,

- Principali complessi architettonici storici non urbani, di cui all'art. 25 delle NTA del PSC.

fermo restando che gli Ambiti urbani storici, di cui all'art. 16 delle NTA del PSC, si confermano esclusi dalla possibilità di applicazione del disposto di cui agli articoli 53 e 54 del Titolo III della Legge Regionale 6/2009, per disposizione dell'art. 55 della medesima Legge Regionale;

- 4) di escludere dalla possibilità di applicazione del disposto di cui agli articoli 53 e 54 del Titolo III della Legge Regionale 6/2009 i fabbricati ricadenti negli ambiti individuati dal PSC e dal RUE adottati, come:
 - Aree ad alta probabilità di inondazione di cui all'art. 59 NTA PSC
 - Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso di cui all'art. 60 NTA PSC.
- 5) di escludere dalla possibilità di applicazione del disposto di cui agli articoli 53 e 54 del Titolo III della Legge Regionale 6/2009 i fabbricati a destinazione residenziale ricadenti negli ambiti individuati dal PSC e dal RUE adottati, come:
 - Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione di cui all'art. 31 delle NTA PSC;
- 6) di incaricare il Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio a predisporre apposite iniziative, coinvolgendo l'ordine degli ingegneri e degli architetti, dirette ad illustrare, anche con apposite note informative da rendere pubbliche con i mezzi di comunicazione in uso, il contenuto del presente provvedimento;
- 7) di dichiarare, con esplicita e separata votazione, portante lo stesso esito della precedente, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del D. Lgs. 267/00.