

# IL CONSIGLIO COMUNALE

## PREMESSO:

- che il Comune di Montegrolfo è dotato di P.R.G. approvato dalla Provincia di Rimini con atto n° 156 del 04.07.2002;
- Che il Comune di Montegrolfo con delibera C.C. n° 60 del 20.12.2003 ha adottato una variante parziale al P.R.G.;
- Che con delibera C.C. n° 31 del 09.06.2004 sono state controdedotte le osservazioni dei privati e le riserve avanzate dalla Provincia a detta variante parziale, che successivamente è stata trasmessa alla Provincia stessa per l'approvazione definitiva;
- Che con delibera C.C. n° 23 del 15.05.2008 sono state controdedotte alle osservazioni ed alle riserve presentate dalla Provincia di Rimini – parziale rettifica deliberazione C.C. n° 31 del 09.06.2004;

## VISTO che:

- la Regione Emilia Romagna ha promulgato al legge regionale 06 luglio 2009, n° 06, "Governo e riqualificazione solidale del territorio";
- la suddetta legge innova profondamente la normativa regionale in materia di pianificazione del territorio e recupero e riqualificazione urbana;
- oltre ai suddetti temi la stessa legge, al Titolo III, introduce *"misure straordinarie e transitorie, in quanto operanti fino al 31.12.2010, finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante promozione di interventi edilizi volti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio abitativo, anche in attuazione dell'Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n° 131, tra Stato, Regioni e gli Enti Locali, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia", sancita il 1° aprile 2009"*;
- tali misure intervengono con parziali deroghe alle norme di pianificazione territoriale e urbanistica e di regolamento edilizio;
- ai sensi dell'alt. 55, comma 3, di detta legge, è stabilito che *"I Comuni, entro il , termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, 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 alla possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso foro grado di saturazione edilizia"*;
- successivamente la Regione Emilia Romagna, con nota a firma dell'Assessore Gian Carlo Muzzarelli del 24.07.2009, ha emanato un documento sulle *"prime indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la riqualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della LR. 6 luglio 2009, n°6"*;

## RILEVATO che:

- si ritiene necessario ricorrere a definire meglio l'applicabilità delle norme di cui al Titolo III della LR. n° 06/2009 nel rispetto dei principi stabiliti dall'alt. 51 della stessa legge e dalla ormai trentennale storia di pianificazione territoriale urbanistica praticata da questo Ente Locale;
- fermo restando le norme stabilite dal Titolo III della L.R. n° 06/2009 e dalla circolare applicativa del 24.07.2009, risulta utile e conveniente, nel primario interesse della tutela del territorio e per la tutela della specificità territoriale del Comune di Montegrolfo, stabilire norme di applicazione locale della suddetta legge regionale;

VISTA la proposta finale formulata dagli uffici, e allegata sotto la lettera <sup>W</sup>A" al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, frutto dei numerosi incontri effettuati e sintesi delle varie opinioni formulati di partecipanti;

## RILEVATO che:

- le direttive esplicheranno il loro effetto esclusivamente per gli obiettivi del Titolo III della LR. n° 06/2009 e che cesseranno il loro effetto al 31.12.2010;
- in ogni caso la tutela del primario interesse generale è fornita dal vigente Piano regolatore Generale e del Regolamento Edilizio a cui si dovrà fare riferimento in caso di incertezza applicativa;

RITENUTO necessario procedere alla approvazione delle suddette direttive;

Vista la L.R. N. 6/2009;

Con Voti favorevole n.9, contrari 0 ed astenuti 4 (Gili, Fonti, Morotti, Bertuccioli),

#### DELIBERA

1. LA PREMESSA è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. DI APPROVARE l'allegato, sotto la lettera "A", documento "Direttive per l'applicazione del Titolo III della Legge Regionale 6 luglio 2009, n°6, "Governare e riqualificazione solidale del territorio";
3. DI DARE ATTO che l'applicazione della norma di cui al Titolo III della L.R. n° 06/2009 su tutto il territorio comunale debba avvenire in accordo alle suddette direttive;
4. DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Pier Paolo Copponi, Responsabile dell'Area tecnica.

## **Direttive per l'applicazione del Titolo III della Legge Regionale 6 luglio 2009, n° 6, "Governo e riqualificazione solidale del territorio"**

### **Art 1 Oggetto**

1. Le presenti direttive, emanate ai sensi dell'art. 55 comma 3 della LR 6 luglio 2009, n° 6, "Governo e riqualificazione solidale del territorio", stabiliscono le condizioni di applicazione e costituiscono specificazione delle norme di cui al Titolo III della legge regionale 6/2009 su tutto il territorio comunale, definiscono limiti e modalità di applicazione in relazione a specifici immobili o ambiti del territorio comunale e limiti differenziali in ordine agli ampliamenti o agli interventi di demolizione e ricostruzione in relazione alle caratteristiche proprie del territorio.

### **Art. 2 Definizioni**

1. Valgono le definizioni di cui all'art. 52 della L.R. n° 06/2009.
2. Per tutte le definizioni e norme applicabili non specificate nel Titolo III della L.R. n° 06/2009 valgono le definizioni e le norme applicabili delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PRG e del vigente Regolamento Edilizio.
3. Per quanto attiene la definizione di SUL – Superficie Utile Lorda di cui all'art. 52 comma 1 lett. d) della LR 06/2009, si specifica che:
  - a. i piani seminterrati sono assimilati a piani fuori terra nel caso in cui la superficie scoperta delle pareti perimetrali del seminterrato sia superiore al 50%.
  - b. i piani sottotetto non calpestabili, non accessibili o non collegati con scala fissa non sono da considerarsi nel calcolo della SUL.

### **Art. 3 Ambito di applicazione**

1. Il Titolo III della legge regionale n° 06/2009 si applica:
  - a. agli edifici ricompresi nelle sottozone omogenee B e C del vigente P.R.G.;
  - b. agli edifici ricompresi nelle zone omogenee E;
  - c. agli edifici ricompresi nelle zone omogenee D qualora l'edificio sia ad esclusivo uso residenziale. Nei soli casi di demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 54 comma 3 della LR 6/2009, sono consentiti interventi anche su fabbricati nei quali siano presenti unità immobiliari con uso diverso dalla residenza, a condizione che la SUL di dette unità immobiliari non sia superiore al 30% della SUL complessiva dell'edificio.
2. Sono comunque fatti salvi gli ulteriori limiti di cui al successivo art. 9.

### **Art. 4 Tipologie edilizie in cui sono ammessi gli interventi**

1. Gli interventi di cui agli artt. 53 e 54 della L.R. n° 06/2009 sono ammessi nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 53 comma 1 della LR 6/2009;
2. Negli edifici a schiera o con aggregazione in aderenza il progetto dovrà essere architettonicamente coordinato per tutta l'Unità Edilizia e dovrà essere presentato con il consenso esplicito di tutti i proprietari delle Unità Immobiliari costituenti l'Unità Edilizia.

## **Art. 5 Interventi di ampliamento**

1. Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 53 della L.R. n° 06/2009 possono avvenire per sopraelevazione o per costruzione in aderenza alla sagoma dell'edificio esistente.
2. La realizzazione degli interventi è ammessa esclusivamente per usi abitativi, intendendosi anche tutti gli usi pertinenziali, purché il vincolo di pertinenzialità sia perfezionato con la inclusione nella U.I. principale o con apposito atto notarile trascritto.

## **Art. 6 Interventi di demolizione e ricostruzione**

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 54 della L.R. n° 06/2009 devono avvenire nell'area pertinenziale dell'edificio preesistente, ad eccezione degli interventi di delocalizzazione previsti all'art. 54 comma 2.

## **Art. 7 Incremento delle unità immobiliari**

1. Nel caso di interventi di qualsiasi natura su edifici posti fuori del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 55, comma 15, della L.R. n° 06/2009 non è ammesso incremento del numero di unità immobiliari.

## **Art. 8 Limiti di altezze e di distanze**

1. In tutti gli interventi di cui alle presenti direttive il limite massimo di altezza è quello stabilito per le singole sottozone omogenee dal vigente piano regolatore generale.
2. Negli interventi di cui all'art. 53 e all'art. 54 della L.R. n° 06/2009 le distanze dai confini di proprietà possono essere derogate nei limiti stabiliti dal codice civile, previo accordo con la proprietà confinante formalizzato con atto registrato e trascritto da depositare contestualmente alla DIA.
3. Non sono derogabili le distanze dal limite di zona di interesse pubblico (zone destinate alla viabilità, zone G e zone F del vigente PRG).

## **Art. 9 Esclusioni**

1. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui alla L.R. n° 06/2009, oltre alle limitazioni e condizioni previste all'art. 55 della stessa Legge Regionale, non sono consentiti nei seguenti casi:
  - a. Nelle zone D4 "Turistica proveniente da precedente zona D4";
  - b. Nelle zone F "Zone per Impianti tecnologici", "Zone per strutture cimiteriali"
  - c. Nelle zone G "Servizi pubblici e sportivi";
  - d. Nelle zone interessate da movimenti franosi in atto o quiescenti;
  - e. Nelle strutture isolate di interesse storico testimoniale del sistema insediativo rurale, individuate nella tavola C 2.2 del PTCP vigente dall'Art. 25 delle NTA del P.R.G.;
  - f. Nelle zone di tutela naturalistica individuate nella tavola B 2.2 del PTCP vigente, di cui all'art. 5.2 della NTA del PTCP.

## **Art. 10 Divieto di cumulo**

1. Non si cumulano tra loro gli interventi previsti alla L.R. n° 06/2009, di cui all'art. 53, quelli di cui all'art. 54 comma 1, e quelli di cui all'art. 54, comma 2.
2. Non si cumulano tra loro, contestualmente, gli interventi di cui al Titolo III della L.R. n° 06/2009 e gli ampliamenti consentiti delle NTA del PRG.

## **Art. 11 Procedimenti**

1. Gli interventi sono soggetti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in relazione al tipo di intervento e su proposta del responsabile del procedimento.
2. Per gli interventi di cui al Titolo III della LR 6/2009 possono essere utilizzati i modelli già in uso per le DIA, sulla cui intestazione va apposto indicata la dicitura "Intervento di **AMPLIAMENTO oppure DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** eseguito in conformità alla LR. n° 06/2009, ".