

**COMUNE DI MONTESCUDO
PROVINCIA DI RIMINI**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

Ufficio Proponente: tec

Servizio Interessato: tec

**OGGETTO: MISURE PER IL RILANCIO DELL'ECONOMIA
ATTRAVERSO L'ATTIVITA' EDILIZIA. ESCLUSIONE, AI SENSI
DELL'ART.55 CO.3 DELLA L.R. 6/2009, DEGLI AMBITI DEL
TERRITORIO DI APPLICAZIONE, NONCHE' INDIVIDUAZIONE DEI
LIMITI DIFFERENZIATI.**

Ai sensi dell'art. 49 del T.U.EE.LL. approvato con D.LGS. 267/2000, sulla proposta della presente deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO:

**FAVOREVOLE
NON FAVOREVOLE
NON NECESSARIO AI SENSI L.265/99**

Montescudo,

*Il Responsabile
Arch. Paola Favale*

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA:

**FAVOREVOLE
NON FAVOREVOLE
NON NECESSARIO AI SENSI L.265/99**

Montescudo,

*Il Responsabile
Rag. Anna Ciotti*

**DATA DELLA SEDUTA: 21/09/2009
PG: 56**

Vista la seguente proposta di deliberazione:

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l' "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 (definita impropriamente da alcuni mezzi di comunicazione quale "piano-casa"), la quale prevede che entro 90 giorni le regioni approvino proprie leggi tese a:

a) regolamentare interventi tesi a migliorare la qualità architettonica e/o energetica degli edifici tramite l'attribuzione di una capacità edificatoria una tantum indicativamente del 20% dell'esistente, salvo ulteriori forme di incentivazione;

a) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione attribuendo un incremento di capacità edificatoria una tantum indicativamente del 35%, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili;

b) introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione di tali interventi;

***Esaminata** la legge della Regione Emilia-Romagna 6 luglio 2009, n. 6 recante "Governo e riqualificazione solidale del territorio" la quale modifica la legge urbanistica regionale n. 20/2000 aggiornandola su alcuni punti essenziali e qualificanti con l'effetto di rafforzare il carattere innovativo della strumentazione urbanistica della nostra regione e, nel contempo, recepisce il summenzionato accordo Stato, regioni ed enti locali, prevedendo, fra l'altro, quanto segue:*

- la possibilità di ampliare sino al massimo del 20% della SUL (superficie utile lorda) di ciascuna u.i. residenziale, e comunque sino ad un massimo di 70 mq, gli edifici abitativi esistenti alla data del 31 marzo 2009, non superiori a 350 mq di SUL, qualora negli strumenti urbanistici siano consentiti interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica (art. 53);

- possibilità di incrementare del 35% della SUL nei casi di intervento di demolizione e ricostruzione la SUL originaria per gli edifici residenziali esistenti alla data del 31 marzo 2009 qualora negli strumenti urbanistici siano ammessi interventi di ristrutturazione (art. 54);

- le possibilità previste dagli artt. 53 e 54 siano incrementabili, rispettivamente, al 35% ed al 50% qualora ricorrano particolari presupposti che determinino una maggior qualificazione dell'intervento;

- tali interventi non sono consentiti negli edifici nei centri storici, nelle zone naturalistiche, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nei parchi e riserve naturali, in aree gravate da vincolo di inedificabilità assoluta, nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, nelle zone classificate a rischio idrogeologico, ed in altre ancora (art. 55, co. 2);

- 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 alle possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia (art. 55, co. 3);

- gli interventi in parola sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività nella quale il progettista abilitato asseveri il rispetto dei limiti e delle condizioni di ammissibilità;

***Esprimendo** una valutazione nel complesso favorevole nei confronti di politiche che incentivano l'adeguamento e il rinnovo del patrimonio edilizio esistente per ottenere edifici efficienti dal punto di vista energetico ed antisismico;*

Condividendo quindi la ratio della legge regionale, ossia rilanciare l'economia tramite la leva del mercato immobiliare, cercando però un delicato equilibrio con quello della salvaguardia del territorio nelle sue diverse componenti, delle tutele differenziate, e nel contempo di riqualificare il patrimonio edilizio sotto il profilo della domanda di energia e di capacità di resistere positivamente ad eventi sismici;

Dato atto come la L.R. 6/2009 sia entrata in vigore il 22 luglio scorso, e sia pertanto urgente provvedere quanto prima a stabilire quali siano gli immobili o gli ambiti da escludere dall'applicabilità della norma di cui agli articoli 53 e 54;

Assunta 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";

Ritenuto che nelle aree urbane, entro certi limiti, 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;

Preso atto degli strumenti urbanistici comunali vigenti, in particolare del Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con delibera Giunta Provinciale n° 48 del 19/02/02 - nonché del Regolamento Edilizio (RE) approvato con delibera CC n. 27 del 28.05.01;

Giudicato opportuno avvalersi della facoltà di cui all'art. 55, co. 3, della l.r. 6/09 in modo da non snaturare le scelte di fondo della strumentazione urbanistica di cui il Comune di Montescudo si è dotato, e nel contempo consentire alle norme del Titolo III della stessa di poter costituire un utile veicolo di rilancio dell'economia e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

Rammentato come il PRG, ai sensi della l.r. 47/78:

- individui gli immobili accentrati o sparsi di interesse storico-architettonico, nonché i criteri per individuare gli immobili di pregio storico culturale e testimoniale;
- articoli il territorio agricolo nei seguenti ambiti:
 - a) Riserve di Naturalità;
 - a) Territorio Rurale;

Valutato dapprima come sia necessario escludere gli edifici "di interesse storico-architettonico", nonché "di pregio storico culturale e testimoniale" dall'applicazione di entrambi gli istituti in parola, al fine di continuare a perseguire una politica di tutela dell'identità storica del territorio, nonché di salvaguardia dei valori paesaggistici, ambientali ed urbanistici;

Considerati i seguenti elementi di riflessione urbanistica, edilizia, paesaggistica, ambientale e culturale:

- appare opportuno porre delle limitazioni alle altezze massime degli immobili, nonché alle distanze da mantenere dai confini o da ambiti di interesse pubblico, al fine di armonizzare il più possibile gli interventi di sopraelevazione con il tessuto preesistente, nel primo caso, e non limitare i diritti dei confinanti nella edificazione a distanza di legge, nel secondo caso;
- gli strumenti urbanistici del Comune di Montescudo hanno tradizionalmente prestato una particolare attenzione alla tutela degli insediamenti rurali di pregio storico, culturale e testimoniale quali edifici isolati, corti, case coloniche, caselle e simili; il combinato disposto di tali edifici, saggiamente tutelati e salvaguardati, costituisce oggi una testimonianza di particolare

pregio ed importanza dell'edilizia rurale tradizionale e storica del territorio che vale assolutamente la pena di essere ulteriormente salvaguardata;

- la maggior criticità urbanistica, paesaggistica ed ambientale degli ambiti rurali “Riserve di naturalità”, che rende opportuna un'esclusione dell'applicabilità degli istituti in parola agli edifici ivi presenti,

- come negli ambiti agricoli “Territorio rurale” le summenzionate criticità siano parziali, tali cioè da rendere opportuna non un'esclusione totale ma la determinazione di limiti differenziati, nella misura in cui sia ammissibile l'intervento di cui all'art. 54 co. 1, ma nella misura massima del 20% della SUL originaria, pur nel rispetto della morfologia dell'unità edilizia o dell'unità fondiaria originaria;

***Ritenuto** poi opportuno, per favorire il lavoro dei tecnici del territorio, chiarire che quest'Amministrazione ritiene di interpretare la nuova normativa nella seguente direzione:*

- Valgono le definizioni di cui all'art. 52 della L.R. n° 06/2009. 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. 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:

- 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%.*
- i piani sottotetto non calpestabili, non accessibili o non collegati con scala fissa non sono da considerarsi nel calcolo della SUL.*

- non è possibile aumentare il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti al di fuori dei centri abitati, ai sensi dell'art. 55, co. 15 ;

PROPONE

1. di avvalersi, ai sensi dell'art. 55 co. 3, della legge regionale Emilia Romagna n. 6/2009, della facoltà di esclusione e di stabilimento di limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate dagli artt. 53 e 54 della stessa, disciplinando gli interventi di “ampliamento” e di “demolizione con ricostruzione” come segue:

- esclusione per entrambi gli interventi degli edifici “di interesse storico-architettonico”, nonché “di pregio storico culturale e testimoniale”,

*- esclusione per entrambi gli interventi degli edifici compresi nei seguenti ambiti rurali:
SA.A - Riserve di Naturalità*

- possibilità dell'intervento di “ampliamento” e di “demolizione con ricostruzione” con incremento massimo del 20% della SUL nei seguenti ambiti, pur nel rispetto della morfologia dell'unità edilizia o dell'unità fondiaria originaria:

SA.B – Territorio Rurale

garantendo comunque l'applicazione dell'istituto previsto dall'art. 54, co. 2, della l.r. 6/2009, anche a tali ambiti ove ne ricorrano i presupposti, nonché la possibilità di ricavare nuove unità immobiliari solamente nelle aree già urbanizzate alle condizioni stabilite dall'art. 55, co. 15;

- In tutti gli interventi di cui alle presenti direttive, limite massimo di altezza stabilito per le singole sottozone omogenee dal vigente piano regolatore generale;

- Negli interventi di cui all'art. 53 e all'art. 54 della L.R. n° 06/2009, deroga alle distanze dai confini di proprietà nei limiti stabiliti dal codice civile, previo accordo con la proprietà confinante formalizzato con atto registrato e trascritto da depositare contestualmente alla DIA;

- Esclusione della deroga alle distanze dal limite di zona di interesse pubblico.

Relaziona il Sindaco;

Nessuno interviene.

Dopodichè,

Con 10 voti favorevoli resi per alzata di mano dai 10 Consiglieri presenti, esito proclamato dal Presidente ed accertato con l'ausilio degli infrascritti scrutatori:

DELIBERA

1. di approvare la proposta di deliberazione sopra riportata.
2. di dichiarare il presente atto, con successiva separata votazione, il cui esito, proclamato dal Sindaco– Presidente con l'ausilio degli infrascritti scrutatori, è il seguente:
10 voti favorevoli, resi nei modi di legge dai 10 Consiglieri presenti

immediatamente eseguibile, ai sensi art.134, 4° comma, T.U.EE.LL. n.267/2000.