

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 47 del 17/09/2009

Oggetto:

INDIVIDUAZIONE ZONE O AMBITI TERRITORIALI, OVVERO CATEGORIE DI IMMOBILI NON SOGGETTE ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI TRANSITORIE DI CUI ALLA L.R. N. 6/09, ART. 55, COMMA 3

L'anno duemilanove, il giorno diciassette del mese di settembre, alle ore 20,30 nella sala delle adunanze previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, si è riunito in seduta il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

REGGIANI MARIA LAURA	Sindaco	Presente
MESCHIARI MASSIMILIANO	Consigliere	Presente
RIGHETTI LUCA	Consigliere	Assente
RANUZZINI MARCO	Consigliere	Presente
SIROTTI MATTIOLI DANIELA	Consigliere	Presente
CAVANI FRANCESCO	Consigliere	Presente
TOMASSELLI MASSIMO	Consigliere	Presente
ATTI AUGUSTO	Consigliere	Assente
BALDAZZINI SOFIA	Consigliere	Presente
FERRARI GIULIO	Consigliere	Presente
MALAGOLI FRANCESCA	Consigliere	Presente
VENTRE CARMINE	Consigliere	Presente
BOSI GIOVANNA	Consigliere	Assente
VERDELLI ROBERTA	Consigliere	Presente
SEIDENARI ISA	Consigliere	Presente
FORGHIERI LUCA	Consigliere	Presente
GIOVANARDI VITTORIO	Consigliere	Presente
VERATTI ALDO	Consigliere	Presente
CIFERRI MAURO	Consigliere	Presente
ZIRONI FAUSTO	Consigliere	Presente
BOTTI CLAUDIO	Consigliere	Presente

Assiste all'adunanza il Sig. MINEO GAETANO nella sua qualità di Segretario Comunale. Constatato legale il numero degli intervenuti, la Sig.ra REGGIANI MARIA LAURA assume la Presidenza, dichiara aperta la seduta, invita l'assemblea a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato - il cui testo è riportato in allegato - e nomina scrutatori i consiglieri:

SIROTTI MATTIOLI DANIELA - RANUZZINI MARCO - GIOVANARDI VITTORIO

Sono presenti anche gli Assessori extraconsiliari:

FAVA DAVIDE

CALLEGARI FEDERICA

BRIGHENTI BENEDETTA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

rif.nr.48119

SETTORE	SERVIZIO
AFFARI GENERALI	EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

INDIVIDUAZIONE ZONE O AMBITI TERRITORIALI, OVVERO CATEGORIE DI IMMOBILI NON SOGGETTE ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI TRANSITORIE DI CUI ALLA L.R. N. 6/09, ART. 55, COMMA 3

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTE:

- 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

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;
- **che** la citata Legge Regionale apporta sostanziali e ampie modifiche alla Legge Regionale 20 marzo 200, 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;
- **che** il citato Titolo III della LR 6/2009, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, prevede, tra l'altro:
 - 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),
 - 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),

- 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),
 - 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), 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;
- **che** 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);

VISTE:

- 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”*;
- la nota della Provincia di Modena P.G. 75018 del 29/7/2009, a firma del'Assessore alle Infrastrutture e allo Sviluppo delle Città e del Territorio - Egidio Pagani, recante *“Valutazioni e indicazioni della Provincia di Modena in merito all'attuazione dell'art. 55 comma 3 delle Legge Regionale luglio 2009, n. 6 “ che, analizzando gli artt. 51-56 della Legge Regionale in parola, così testualmente recita:*
“La Provincia di Modena prendendo a riferimento il nuovo PTCP approvato dal Consiglio Provinciale nel luglio 2009 individua alcuni ambiti territoriali di pregio territoriale, paesaggistico, culturale, ambientale di seguito elencati, tale da essere assimilabile a quelli presi a riferimento dalla Regione all'art. 55:
- le aree rurali comprese nei perimetri dei Principali ambiti di paesaggio (art. 34 PTCP) con l'esclusione delle

Aree agricole periurbane (art. 72 PTCP);

- i nodi complessi, i corridoi ed i varchi della rete ecologica di livello provinciale (art. 28 PTCP);

- le discontinuità insediative individuate nella Carta 4 del PTCP 2009 “Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale” (art. 54 PTCP 2009).

Spetta naturalmente ai Comuni definire e precisare puntualmente questi ambiti ai fini della applicazione dell’art.55 comma 3 della L.R.6/2009.

Inoltre si consigliano i Comuni di valutare se sui loro territori esistono parti del tessuto urbano per i quali è nota una situazione di inadeguatezza della dotazione dei servizi e che potrebbe essere aggravata da un ulteriore aumento del carico insediativo.

Inoltre, si consiglia di dare vita a dei coordinamenti per ambito territoriale sovracomunale di cui all’allegato, valorizzando il ruolo delle Unioni e delle Associazioni di Comuni esistenti.

La Provincia ritiene inoltre dei fare cosa utile allegando lo schema delle corrispondenze tra i limiti indicati dall’art. 55 comma 2 e gli ambiti ed elementi del PTCP 2009 con il rispettivo riferimento all’articolato normativo e apparato cartografico, specificando le aree di inedificabilità assoluta ai sensi del PTCP 2009.

Si chiede infine che i Comuni trasmettano alla Provincia presso l’Area Programmazione e Pianificazione Territoriale copia degli eventuali provvedimenti assunti nella materia di cui all’oggetto per avviare un monitoraggio sull’efficacia di questo provvedimento legislativo.

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;

- 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;

- 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;

- **che**, in coerenza con quanto disposto dal vigente PRG, sia necessario individuare le zone e gli elementi del territorio che presentano maggiore grado di sensibilità e di fragilità ad fine di escluderle dalla possibilità di intervento e che tali elementi, in riferimento al territorio comunale possano essere quelli a seguito indicati, per le motivazioni espresse:

PRESO ATTO che la classificazione per gli edifici di interesse storico, ambientale e testimoniale di cui all’art 2.2.5 delle NTdA, effettuata ai fini dell’adozione della Variante Generale al PRG del 1997, con particolare riguardo agli edifici assoggettati a categoria di tutela A3 – Ristrutturazione Edilizia, in ragione del tempo trascorso e del fatto che in alcuni casi gli interventi effettuati ne hanno compromesso la valenza storico architettonica, per cui la classificazione del patrimonio classificabile come Bene Culturale non dia oggi la reale situazione degli immobili stessi;

CONSIDERATO:

- **che** l’Unione Terre di Castelli sta approntando il nuovo strumento urbanistico sovra comunale secondo i dettami della Legge regionale 20 e che in questa occasione verrà effettuata una

ricognizione maggiormente critica e attendibile degli edifici classificabili come Beni Culturali, ma che nel frattempo, non appare opportuno escludere dall'applicazione degli artt. 53 e 54 della Legge Regionale 6/2009 i fabbricati rientranti nella fattispecie di Legge e soggetti alla sola categoria di intervento A3 – Ristrutturazione Edilizia;

- *ambiti agricoli* zone E1 (art. 4.4.1 NTdA) ed E2 (art. 4.4.17 NTdA) 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, paesaggistico e periurbani. 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 (alla data del 31 marzo 2009) relativi ad abitazioni rurali esistenti e funzionali alla diretta conduzione del fondo agricolo;

Ambiti agricoli, zone ES (zone agricole speciali) definiti dall'art. 4.4.18 delle NTdA tutti soggetti a Piano Attuativo preventivo, già convenzionati, sono di fatto assimilabili alle zone di completamento residenziale e che pertanto non appare coerente l'esclusione dei benefici di cui agli artt. 53 e 54 della Legge Regionale 6/2009;

- *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.

DATO ATTO che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. del 18.08.2000 n. 267 è corredata del previsto parere favorevole tecnico del Responsabile del Servizio competente, non necessitando di quello contabile, come da allegato.

DOPO relazione del Tecnico Sacconi Giuliano si registrano numerosi interventi, (il cui testo integrale è nella registrazione agli atti), in cui risalta la posizione della minoranza di Centro Destra, contraria a questo atto in quanto ritiene che sia restrittivo rispetto alla Legge Regionale, (già limitativa di quella nazionale), per cui viene ad essere ristretta quella possibilità di ampliamento che il cosiddetto "Piano Casa" voleva favorire.

CON VOTI n. 12 favorevoli e n. 6 contrari (Seidenari, Forghieri, Giovanardi, Veratti, Ciferri,

Zironi) espressi peralzata di mano.

D E L I B E R A

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, come individuati dal vigente PRG:

1. Zone E1 (agricola normale) e E2 (agricola speciale) ambiti definiti dagli art. 4.4.1 e 4.4.18 delle NTdA:
 - a. di consentire l'applicazione dei criteri di cui agli artt. 53 e 54 ai fabbricati abitativi utilizzati da soggetti in possesso del requisito di I.A.T.P. (alla data del 31 marzo 2009) relativi ad abitazioni rurali esistenti e funzionali alla diretta conduzione del fondo agricolo;
 - b. di ritenere applicabile il disposto normativo di cui all'art. 53 del Titolo III della LR 68/2009 agli edifici ritenuti di valore storico, ambientale o testimoniale censiti dall'art. 2.2.5 delle NTdA la cui categoria di intervento sia A3 – ristrutturazione edilizia a condizione che tali interventi non eccedano i limiti di altezza fissati dalle relative norme di zona;
 - c. di limitare l'applicabilità del disposto di cui all'art. 54 (demolizione e ricostruzione) per gli edifici di valore storico, ambientale o testimoniale censiti dall'art. 2.2.5 delle NTdA la cui categoria di intervento prevista sia A3 (ristrutturazione edilizia), fermo restando il rispetto dei limiti di altezza imposti dal vigente PRG a condizione che tali interventi siano adeguatamente motivati da criticità comprovabili (a titolo esemplificativo: aderenza o estrema vicinanza a strade di qualunque tipologia; edifici insistenti in ambiti soggetti a fascia di rispetto di elettrodotti, gasdotti o altre infrastrutture e impianti di valenza sovracomunale) ed a condizione che tale delocalizzazione avvenga su area già di proprietà del richiedente nell'ambito della superficie individuata catastalmente dall'esistente centro aziendale (se esistente) e comunque in area caratterizzata dalla corte comune e/o già compromessa dall'edificazione e presenza di edifici. Tale possibilità dovrà comunque prevedere il rispetto delle distanze previste tra edifici previste dalla vigente normativa di zona.

- 2) Per le zone ES (Comparti speciali di recupero in zona agricola)
 - a) di consentire nei comparti ES di cui all'art. 4.4.18 delle NTdA, unicamente l'applicazione dei criteri di cui all'art. 53 solo ed unicamente negli ambiti in cui si sia già proceduto all'approvazione del relativo intervento planivolumetrico preventivo, alla stipula della relativa convenzione e rientrino nelle definizioni previste dall'art. 52 della Legge.
Tali interventi sono subordinati all'osservanza delle norme civilistiche riferite alla condominialità degli edifici e più in generale al rispetto dei diritti dei terzi e fermo restando che l'eventuale percentuale di aumento di superficie utile lorda dovrà essere utilizzata in soluzione coordinata nell'eventualità di applicazione ad edifici contigui o adiacenti.

- 2i) Di escludere dal disposto normativo di cui agli artt. 53 e 54 del Titolo III della LR 68/2009 per gli edifici aventi le caratteristiche di cui alla Legge, comunque ubicati nelle zone omogenee D, definite dagli artt. 4.1.7, 4.1.8, 4.1.9, 4.1.10, 4.1.11, 4.2.4 delle NTdA;

- 3i) Di prevedere l'esclusione del disposto normativo di cui agli artt. 53 e 54 del Titolo III della LR 6/2009 relativamente agli edifici, ubicati nelle zone omogenee C di cui all'art. 4.2.3 delle NTdA,

atta esclusione per i Comparti approvati e già convenzionati, le cui opere di urbanizzazione risultino completamente attuate o in corso di esecuzione;

4i) Di sottoporre al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, ogni istanza che dovesse pervenire ai sensi degli art. 53 e 54 della L.R. 6/2009.

PRESO ATTO:

- **che** la stessa Legge Regionale 6/2009, all'art. 55, comma 3, stabilisce: *“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.”*

- **che** le determinazioni della Amministrazioni comunali devono essere assunte improrogabilmente entro la data del 21 settembre 2009, come sottolineato nelle note interpretative pervenute dalla Regione.

DI DICHIARARE, con voti 12 favorevoli e n. 6 contrari (Seidenari, Forghieri, Giovanardi, Veratti, Ciferri, Zironi) espressi con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, causa l'urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

rif.nr. 48119 del 11/09/2009

OGGETTO:

INDIVIDUAZIONE ZONE O AMBITI TERRITORIALI, OVVERO CATEGORIE DI IMMOBILI NON SOGGETTE ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI TRANSITORIE DI CUI ALLA L.R. N. 6/09, ART. 55, COMMA 3

- Parere del Responsabile del Settore proponente, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;
- Visto, si dà parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Castelnuovo R. li 11-09-2009

Il Responsabile del Settore interessato



- Parere del Responsabile del Settore Economico-Finanziario, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;
- Visto, si dà parere favorevole in ordine alla sola regolarità contabile.

Castelnuovo R. li

Il Responsabile del Settore Economico-Finanziario

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 47 del 17/09/2009

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente

F.to REGGIANI MARIA LAURA

Il Segretario Comunale

F.to MINEO GAETANO

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 30-09-2009 ai sensi dell'articolo 124 D. Lgs. 267/00.

Castelnuovo Rangone li, 30-09-2009

Il Segretario Comunale



Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Il funzionario incaricato dal Sindaco
Art. 8 comma 2 D.P.R. 445/2000

Castelnuovo Rangone li, _____

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione è divenuta ESECUTIVA il 17-09-2009

Il Segretario Comunale



Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Il funzionario incaricato dal Sindaco
Art. 8 comma 2 D.P.R. 445/2000

Castelnuovo Rangone li, _____