



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Deliberazione Consiglio Comunale n. 93 del 18.09.2009

OGGETTO: L.R. 6/2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio" - Introduzione di ulteriori esclusioni e limitazioni all'applicazione degli artt. 53-54.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Regione Emilia Romagna, in attuazione dell'accordo Stato, Regioni ed Enti locali, sancito il 01.04.2009, contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, ha approvato la L.R. 6/2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio", entrata in vigore il giorno 22.07.2009;
- la stessa Legge, al Titolo III, "Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo", introduce misure straordinarie per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio abitativo esistente, da applicarsi sino alla data del 31.12.2010, attraverso criteri e principi di premialità per gli interventi di qualificazione edilizia (riqualificazione energetica e adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni);
- l'applicazione del Titolo III della L.R. 6/2009, sarà possibile attraverso l'istituto della Denuncia di Inizio Attività (DIA), ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/2002;

Evidenziato che:

- la L.R. 6/2009 identifica all'art.55 "Limiti e condizioni comuni" una serie di limitazioni e condizioni per l'attuazione degli interventi edilizi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione degli edifici abitativi esistenti;
- allo stesso art. 55, comma 3, stabilisce che i Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della stessa (termine fissato al 21.09.2009), possono escludere, con propria deliberazione di Consiglio Comunale, l'applicabilità delle norme di cui agli artt. 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 dai detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia.*
- al fine di una corretta applicazione del Titolo III, la Regione Emilia Romagna, Assessorato Programmazione e Sviluppo Territoriale, ha emesso una propria circolare in data 24.07.2008, prot. 168408/2009, relativa alle *"prime indicazioni applicative del Titolo III della L.R. 6 luglio 2009 n° 6"*;
- la Provincia di Modena, con nota dell'Assessore alle Infrastrutture e allo Sviluppo delle Città e del Territorio, del 29.07.2009, ha fornito, successivamente, proprie valutazioni ed indicazioni in merito all'attuazione dell'articolo 55 comma 3 della L.R. 6/2009, fornendo suggerimenti ed analisi utili all'individuazione:
 - degli Ambiti entro cui non risultano consentiti interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 55, comma 2 della L.R. 6/2009, con la rispettiva corrispondenza alle aree del PTCP 2009;
 - delle Aree sottoposte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta in base al PTCP 2009;



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Ritenuto opportuno:

- considerate le peculiarità del territorio comunale e del patrimonio edilizio abitativo esistente, nonché i suggerimenti e le indicazioni fornite da Regione e Provincia di Modena, introdurre ulteriori esclusioni e limitazioni all'applicazione degli artt. 53 e 54 della L.R. 6/2009;
- **Udita la relazione del Sindaco-Presidente**, che fa presente inoltre che la proposta in oggetto è stata sottoposta all'attenzione della Commissione Consiliare Programmazione ed Uso del Territorio, Ambiente, Sviluppo Economico e Sostenibile, Lavori Pubblici, Patrimonio, Mobilità, Viabilità in data 15.09.2009;

Per l'intervento dallo stesso effettuato si fa riferimento alla trascrizione depositata agli atti.

- **Sentiti gli interventi**

Per gli interventi dagli stessi effettuati si fa riferimento alla trascrizione depositata agli atti.

- Visto:

- la variante generale al P.R.G., approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 491 del 06.05.1997, e le successive varianti specifiche approvate;
- la variante specifica al P.R.G., adottata con deliberazione consiliare n. 57 del 20.04.2009, ad oggi, non ancora approvata;
- la L.R. 6/2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio"; in particolare il Titolo III;
- Visto il parere favorevole del responsabile del servizio per la regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n.267 ed agli atti del Comune;
- Sentito il Segretario Generale il quale ritiene che la proposta della presente deliberazione sia conforme alle vigenti norme di legge, di Statuto e di Regolamento;
- Dopo ampia discussione da cui emerge il convincimento della opportunità di procedere come proposto, stanti le finalità e le motivazioni evidenziate;
- A) Con voti ...

DELIBERA

- 1) Di limitare ed escludere l'applicazione dei disposti degli artt. 53 e 54 della L.R. 6/2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio", nei casi previsti nell'elaborato allegato alla presente deliberazione, che ne forma parte integrante e sostanziale, (allegato "A").
- 2) Di incaricare l'Area Tecnica 2 del controllo e dell'applicazione di quanto definito nel punto precedente e di dare pubblicità alla presente deliberazione mediante avviso da pubblicare all'Albo pretorio, su un quotidiano a diffusione locale e mediante manifesti da affiggere sul territorio comunale.



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

- Ufficio che segue il procedimento: Area Tecnica 2;
- il Funzionario Istruttore: Giacomo Ferrari
- il Direttore dell'Area Tecnica 2: ing. Carlo Mario Piacquadio



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 93 DEL 18.09.2009

L.R. 6/2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio" - Introduzione di ulteriori esclusioni e limitazioni all'applicazione degli artt. 53-54.

1. Esclusioni dall'applicazione degli artt. 53 e 54

1.1 Zona omogenea di tipo "A"

Edifici o porzioni di territorio classificati dal PRG vigente di interesse architettonico e storico-culturale, in particolare, gli edifici denominati – **"Beni Culturali"** e **le relative aree di pertinenza**, di cui all'elaborato n.8 del PRG, così come modificato ed integrato dalla variante adottata con Del. CC n. 92 del 18.09.09

Motivazione:

in relazione all'applicazione degli interventi previsti dagli artt. 53 e 54, gli edifici e le porzioni di territorio sottoposte a tutela dal vigente PRG hanno caratteristiche tali da non sopportare un incremento di "Superficie Utile Lorda" (SUL), né attraverso un ampliamento, né attraverso una demolizione e ricostruzione, senza che questo determini la perdita dei caratteri tipologici e/o architettonici che ne hanno motivato la tutela.

1.2 Immobili sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 (Titolo II e III), con l'esclusione delle Zone di tutela degli elementi della centuriazione, (art. 12.9 delle NTA del PRG);

Motivazione:

valgono le motivazioni esposte per la proposta precedente.

Si escludono le Zone di tutela degli elementi della centuriazione, in quanto soggette ad applicazione limitata degli artt. 53 e 54 della L.R. 6/2009, come esplicitato al successivo punto 3.3.

1.3 Zona di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua – Sottozona E.3.1 (art. 12.3 delle NTA del PRG);

Zona di tutela ordinaria (art. 12.3 delle NTA del PRG);

Zone di tutela delle aree interessate dalle "partecipanze" (art. 12.10 delle NTA del PRG);

Motivazione:

l'esclusione è prevista dall'art.55 della L.R. 6/2009 per tutelare le aree di valore paesaggistico e ambientale, così come definite dal PRG e dal PTCP.

2. Esclusione dall'applicazione dell'art. 54 comma 2 (possibilità di trasferimento di diritti edificatori per delocalizzazione di edifici da demolire),

2.1 Parti del territorio urbanizzato soggette a Piani Particolareggiati Attuativi:

- **Zone residenziali di espansione - Sottozona C.1 – C.2**

Motivazione:



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

la delocalizzazione di edifici da demolire, prevista ai sensi dell'art. 54, comma 2 della L.R. 6/2009, comporta la possibilità di ricostruire gli edifici demoliti in "ambiti destinati dalla pianificazione urbanistica all'edificazione residenziale". Tale intervento non può essere consentito per motivi di carattere urbanistico (ad esempio: situazioni di congestione edilizia, esigenza di coordinamento progettuale), e per problematiche di tipo giuridico (ad esempio: diritti di terzi all'interno di comparti assoggettati a Piani Particolareggiati vigenti convenzionati).

3. Limitazioni all'applicazione degli artt. 53-54

3.1 Edifici costituiti dall'aggregazione seriale di unità edilizie autonomamente funzionali (case a schiera, case a trama, ecc.), ciascuna delle quali di dimensioni inferiori a mq 350 di SUL

Si propone:

di limitare l'attuazione degli interventi per le singole unità immobiliari, rendendo obbligatoria la presentazione, in occasione del primo progetto asseverato con DIA, di un "Progetto di coordinamento" sottoscritto da tutte le proprietà ed esteso a tutto il complesso edilizio.

Il progetto, da sottoporre all'esame della CQAP, dovrà dimostrare la sostenibilità architettonica dei singoli interventi parziali ed, eventualmente, contenere indicazioni tecniche di compatibilità architettonica da rispettare da parte dei proprietari che interverranno successivamente (comunque entro il 31.12.2010);

Motivazione:

un'interpretazione "estensiva" della L.R. 6/2009 alle tipologie edilizie richiamate, potrebbe comportare la realizzazione di interventi singoli e scoordinati su alcuni alloggi e non su altri, con effetti molto negativi sulla qualità complessiva degli insediamenti.

3.2 Edifici di interesse architettonico testimoniale, in particolare, tutti gli immobili tradizionali aventi tipologia a "porta morta" o "barchessa", di cui all'art. 27 delle N.T.A. del PRG e di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 04.05.2000:

Si propone:

di concedere solamente la sopraelevazione totale dell'edificio di un massimo di cm 60 (per comprovate necessità sismiche o energetiche), condizionata all'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni, escludendo ogni altra possibilità di ampliamento. Sono comunque consentiti gli interventi di cambio di destinazione d'uso, a parità di Superficie Utile Lorda, da locali accessori ad abitazione, che non comportino modifica della sagoma.

Motivazione:

in relazione all'applicazione degli interventi previsti dagli artt. 53 e 54, i suddetti edifici, meritevoli di tutela secondo l'art 27 delle NTA del vigente PRG, presentano caratteristiche tali da non sopportare ulteriori incrementi di "Superficie Utile Lorda" (SUL), né attraverso un ampliamento, né attraverso una demolizione e ricostruzione.

3.3 Parti del territorio rurale che, pur non essendo inclusi nelle aree escluse ai sensi del comma 2 dell'art. 55 della L.R. 6/2009, presentano particolare interesse paesaggistico, culturale ed ambientale:

- **Zone agricole di tutela generalizzata – Sottozona E2**
- **Zona campagna - parco – Sottozona E.3.2b**
- **Zone di tutela degli elementi della centuriazione – Sottozona E.3.3**



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Si propone:

- la limitazione degli interventi consentiti in base all'art. 53 come segue:
 - l'ampliamento previsto al comma 2 è ammesso fino a un massimo del 10% della SUL esistente;
 - l'ampliamento previsto al comma 5 è consentito fino ad un massimo del 20% della SUL esistente;
- l'applicazione degli interventi consentiti in base all'art. 54 (demolizione e ricostruzione), è condizionata, oltre che all'adeguamento sismico, all'incremento delle prestazioni energetiche di almeno il 25% rispetto ai livelli previsti e differenziata in funzione della quantità di SUL esistente secondo il seguente schema:
 - per i primi mq. 150 di SUL = ampliamento del 35%
 - da 151 a 350 mq. di SUL = ampliamento del 10%
 - oltre i 350 mq. di SUL = ampliamento dello 0%
- si prevede in tutti i casi, il divieto di sopraelevazione totale dell'edificio, fatto salvo l'adeguamento dei locali posti al sottotetto ad uso abitativo, o la sopraelevazione parziali, limitatamente a porzioni dello stesso edificio al fine di ottenerne un organismo architettonicamente più omogeneo;

Motivazione:

la riduzione dei benefici previsti dall'art. 53, si motiva con la impossibilità di conciliare singoli interventi di ampliamento con una politica di tutela paesaggistica a cui il PRG sottopone queste parti del territorio, incentivando solo l'integrale adeguamento sismico e energetico degli edifici tramite un premio ridotto rispetto alla Legge regionale.

L'applicazione dell'art. 54 potrebbe comportare effetti indesiderati di incremento di carico urbanistico e di ulteriore danno paesaggistico, a meno che esso non sia limitato nella dimensione e condizionato nelle modalità (rispetto di criteri architettonici, uso di materiali, ecc).

3.4 Parti del territorio rurale che, pur non presentando particolari caratteri di interesse paesaggistico, culturale ed ambientale, risultano meritevoli di salvaguardia:

- **Zone agricole normali – Sottozona E1**
- **Zona agricola di rispetto ai centri abitati – Sottozona E.3.2a**

Si propone:

- l'applicazione degli interventi consentiti in base all'art. 53 (ampliamento);
- in tutti i casi, il divieto di sopraelevazione totale dell'edificio, fatto salvo l'adeguamento dei locali posti al sottotetto ad uso abitativo, o la sopraelevazione parziali, limitatamente a porzioni dello stesso edificio al fine di ottenerne un organismo architettonicamente più omogeneo;
- l'applicazione degli interventi consentiti in base all'art. 54 (demolizione e ricostruzione), è condizionata, oltre che all'adeguamento sismico, all'incremento delle prestazioni energetiche di almeno il 25% rispetto ai livelli previsti e differenziata in funzione della quantità di SUL esistente secondo il seguente schema:
 - per i primi mq. 150 di SUL = ampliamento del 35%
 - da 151 a 350 mq. di SUL = ampliamento del 10%
 - oltre i 350 mq. di SUL = ampliamento dello 0%



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Motivazione:

nel caso delle sottozone in oggetto, si ritiene necessario limitare l'ulteriore espansione insediativa, tenuto conto del valore complessivo che tale territorio rappresenta sotto il profilo storico-culturale e paesaggistico, oltre che produttivo

3.5 Parti del territorio urbano consolidato:

- Zone residenziali - Sottozone B1 – B2 – B3 – B4 – B5:

Si propone:

di limitare l'applicazione dell'art.54, comma 2 (possibilità di trasferimento di diritti edificatori per delocalizzazione di edifici da demolire), consentendo la possibilità del trasferimento di diritti edificatori, fino al raggiungimento di un indice non superiore al 10% di quello previsto dalle NTA del PRG, con la cessione delle dotazioni richieste (o, in alternativa, con la loro monetizzazione);

Motivazione:

la delocalizzazione di edifici da demolire, prevista in base all'art. 54, comma 2 della LR n° 6/2009, comporta la possibilità di ricostruire gli edifici demoliti in "ambiti destinati dalla pianificazione urbanistica all'edificazione residenziale". Tale intervento può essere consentito in maniera limitata per motivi di carattere urbanistico, ad esempio: situazioni di congestione edilizia.

4. Prescrizioni generali

4.1 Distanze da osservare negli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione, rispetto i confini di proprietà

Si propone l'osservanza, anche nel caso di interventi consentiti in applicazione degli artt. 53 e 54 della L.R. 6/2009, della normativa vigente previste dalle NTA del PRG e dal Regolamento Edilizio Comunale, relativa al rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà.

Motivazione:

in relazione all'applicazione degli interventi previsti dagli artt. 53 e 54, la L.R. 6/2009 impone, in materia di distacchi tra edifici e confini di proprietà esclusivamente in rispetto della normativa sovraordinata a quella comunale. In altre parole si impone il rispetto del D.M. 2.4.1968 n° 1444 e del Codice Civile. Nel caso della distanza minima da osservare rispetto i confini di proprietà si osserva tuttavia che ciò determinerebbe l'insorgere di contenziosi di natura civilistica, determinati dalla imposizione di limitazioni a terzi che non attuano gli interventi entro il limite temporale fissato dalla LR per il 31.12.2010 (si immagini ad esempio la realizzazione di un ampliamento di un edificio esistente ad una distanza di mt. 1,50 dal confine di proprietà, prospettante un lotto edificabile libero da fabbricati; il proprietà di questo lotto si vedrebbe limitata fortemente nelle possibilità edificatorie future, dovendo poi osservare una distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate di mt. 10,00).

4.2 Parere obbligatorio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP)

Si propone:

di assoggettare a parere della CQAP tutti gli interventi consentiti in applicazione degli artt. 53 e 54 della L.R. 6/2009, in particolare, la Commissione dovrà esprimersi nel merito:



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

-
- alle tipologie costruttive e caratteristiche dei materiali;
 - all'adeguata scelta progettuale tra sopraelevazione in altezza o ampliamento laterale;
- al fine di garantire l'omogeneità tipologica dell'edificio nei confronti del contesto circostante e la riconoscibilità del corpo di fabbrica originario (quest'ultima, solo per gli immobili in Zona E).
Non sono assoggettati al parere della CQAP, tutti gli interventi che non comportano modifiche sostanziali alla sagome ed ai prospetti dell'immobile.

Motivazione:

gli interventi diffusi nel territorio urbano e rurale che comportano modifica della sagoma di un edificio, possono comportare in genere una alterazione della tipologia edilizia. L'assoggettamento dei progetti asseverati all'esame preventivo della CQAP garantisce un maggior equilibrio ed armonia dei risultati finali.

4.3 Fabbricati già civili, risultanti dalla situazione censita al 31.12.1979, posti in ambiti agricoli.

Si propone:

di concedere per i fabbricati già civili, risultati civili dalla situazione censita al 31.12.1979, posti in ambiti agricoli, l'integrale applicazione dell'art.53, esclusivamente per quegli interventi che garantiscano l'adeguamento energetico dell'edificio in classe "A".

Motivazione:

trattasi di fabbricati non tipologici, per i quali il PRG prevede di già, l'ampliamento del 20% della S.U. esistente.

4.4 Interventi di cambio di destinazione d'uso, a parità di Superficie utile lorda, da locali accessori ad abitazione.

Si propone:

di concedere la possibilità, in tutti gli immobili ed in tutte le Zone, di ampliare la Superficie Utile delle abitazioni, entro i limiti fissati dalla Legge Regionale, attraverso interventi di cambio di destinazione d'uso, a parità di Superficie Utile Lorda, da locali accessori ad abitazione, che non comportino modifica della sagoma.

Motivazione:

trattasi di interventi che non comportano modifiche sostanziali al patrimonio edilizio esistente.