

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 046 del 09 Settembre 2009

OGGETTO: LEGGE REGIONALE DEL 06/07/09 N. 6 – GOVERNO E RIQUALIFICAZIONE SOLIDALE DEL TERRITORIO. MODIFICHE AI SENSI DELL' ART. 55 COMMA 3.

All'atto della trattazione del presente argomento, dopo l'appello, risulta entrato il Consigliere Barbieri Chiara. I presenti sono 12.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

*Il Sindaco introduce l'argomento ed invita il Geom. Righi Nicola ad illustrare la normativa e le disposizioni che interessano il presente ordine del giorno.*

*Il Geom. Righi Nicola riassume brevemente le finalità della Legge Regionale nr. 6/2009 con particolare riferimento all'art. 55 comma 3 che da la facoltà ai Comuni di escludere dall'applicazione della normativa zone ed ambiti particolari.*

*Continua illustrando le zone e gli ambiti che con la presente delibera si intendono escludere:*

- *Le zone omogenee E.1, "agricole produttive collinari montane" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E.2, "agricole di tutela generalizzata collinare montana (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.2, "agricole di rispetto al centro abitato" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.3, "agricole di interesse paesistico ambientale" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.4, "agricole di rispetto ai beni culturali" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.5, "agricole boscate e destinate al rimboschimento" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.1, "tutela fluviale" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone di tutela dei corsi d'acqua, alveo di piena (Art. 12.4 delle N.T.A.);  
Le superfici relitte (Art. 12.26 delle N.T.A.);*

*vengono escluse dall'applicabilità dell'art. 53 e 54 in quanto nel P.R.G. vigente, i fabbricati esistenti in zona agricola, non più connessi all'attività stessa, di tipo F1 (ex-residenza agricola) ed F2 (servizi rustici di tipo tradizionale – stalle, fabbricati per allevamenti animali da cortile, fienili ...), possono essere recuperati ai fini abitativi civili con ampliamento volumetrico pari al 20% della superficie utile esistente per adeguamento igienico funzionale.*

*L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è, infatti, quello di tutelare il paesaggio rurale, salvaguardando le caratteristiche degli edifici esistenti, pur ammettendo le possibilità di recupero come già previsto dal vigente strumento urbanistico.*

*Tale esclusione non comprende gli edifici che alla data del 31/03/2009 risultavano rientrare nella categoria F.1 (abitazione rurale) utilizzata dal coltivatore o da imprenditore agricolo professionale (I.A.P.).*

*L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è, infatti, quello di favorire l'attività agricola sul territorio consentendo l'applicazione della Legge Regionale n. 6 del 06 luglio 2009 agli edifici residenziali direttamente connessi con l'attività agricola per i quali il P.R.G. non prevede l'ampliamento volumetrico del 20% della superficie utile esistente bensì un limite massimo di 180 mq. di superficie utile.*

- *Gli edifici schedati dal P.R.G. vigente come beni culturali con vincolo di:*

- *Restauro scientifico;*
- *Restauro e risanamento conservativo di tipo A e B;*
- *Ripristino tipologico;*
- *Ristrutturazione edilizia;*
- *Ripristino edilizio;*

*vengono esclusi dall'applicabilità dell'art. 53 e 54 in quanto per tali fabbricati, l'Amministrazione intende salvaguardare le caratteristiche tipologiche e di pregio già espressamente riconosciute mediante apposita schedatura e che verrebbero incise profondamente dagli interventi di ampliamento previsti nella LR 6/09.*

- *Vengono escluse dall'applicazione degli articoli 53 e 54 le zone per le quali il P.R.G. prevede l'attuazione tramite Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.).*

*Tale esclusione non comprende gli edifici esistenti all'interno del comparto per i quali il P.O.U. medesimo non prevede la demolizione.*

*L'ampliamento previsto all'art. 53 potrà avvenire esclusivamente in aderenza al fabbricato esistente o in sopraelevazione; criterio che si intende specificare, benché già sottinteso nel testo della LR 6/2009, al fine di tutelare l'ordine urbanistico delle aree in cui verranno realizzati gli interventi;*

*L'intervento di demolizione e ricostruzione previsto all'art. 54, potrà avvenire esclusivamente, sul medesimo lotto già edificato o nell'ambito della corte rurale per gli edifici agricoli, rispettando i parametri previsti dal Piano Regolatore;*

*Gli interventi previsti dagli artt. 53 e 54 devono comunque rispettare:*

- *i parametri previsti dal P.R.G. per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà, dai confini di zona (art. 55 comma 8 lettera d) ad eccezione di 20 cm. per l'eventuale maggiore spessore delle pareti verticali esterne realizzato per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica (art. 55 comma 10);*
- *i parametri previsti dal D.M.1444/68 concernenti l'altezza e le distanze tra fabbricati (art. 55 comma 11) ad eccezione rispettivamente di 25 cm. per l'eventuale maggiore spessore degli elementi di copertura e di 20 cm. per l'eventuale maggiore spessore delle pareti verticali esterne realizzati per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica (art. 55 comma 10);*
- *i parametri previsti dal Codice Civile per le norme di condomino e per la tutela dei diritti dei terzi (art. 55 comma 8).*

*IL SINDACO: precisa che la Legge ha carattere transitorio, fino al 31.12.2010 e che comunque gli interventi devono rispettare la normativa sismica e del risparmio energetico.*

*MANZINI PAOLA: chiede se un fabbricato rurale ad uso abitativo che viene demolito possa essere ampliato del 35% e spostato all'interno della corte. Sullo spostamento ritiene necessaria un'attenta valutazione perché le corti sono caratteristiche della nostra zona e quindi richiedono una particolare tutela.*

*RIGHETTI PARIS: Chiede se i fabbricati soggetti a sopraelevazione possano essere adeguati all'altezza di quelli limitrofi. Condivide quanto affermato dal Cons. Manzini.*

*IL SINDACO: risponde alla Manzini che la possibilità di ampliamento del 35% e' prevista solo per gli imprenditori agricoli.*

*Dopo ampia discussione in cui è intervenuto anche il Segretario Comunale, il Sindaco propone di esprimere l'indirizzo che gli interventi realizzabili ai sensi della legge Regionale nr. 6/2009 siano sottoposti al parere consultivo della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio;*

*BARTOLOTTI FRANCESCO: chiede che le prossime varianti agli Strumenti Urbanistici vengano sottoposte ad un esperto Urbanista in quanto, a suo avviso, ultimamente si rileva un certo peggioramento dal punto di vista estetico. Precisa che ci sono parecchi edifici non abitati, per cui propone un censimento. Sugli altri punti si dichiara favorevole.*

*SCARPA LUCIA: precisa di non vedere l'utilità di un censimento.*

*BARTOLOTTI FRANCESCO: risponde precisando che lo stesso serve per capire l'esigenza di case sul territorio e conseguentemente per decidere che tipo di indirizzo dare in seguito.*

*IL SINDACO: precisa di aver già affrontato con l'Ufficio Tecnico la proposta del Cons. Bartolotti.*

*L'Ufficio attualmente e' sotto organico, nei prossimi giorni infatti usciranno i bandi per coprire posti.*

*Il personale del settore tecnico, che ringrazia per la collaborazione e l'aiuto profuso, in questo anno ha collaborato con la Procura della Repubblica e questo ha comportato minore disponibilità per i compiti istituzionali.*

*In futuro dovrà essere redatto il PSC che sostituirà il P.R.G.; questo richiede studi approfonditi anche sull'andamento demografico sul territorio al fine di evitare un disordinato espandersi dell'attività edilizia.*

*Al fine di risparmiare tempo e risorse, verrà stipulata una convenzione con la Provincia per far valere il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale al posto del PSC.*

*A conclusione della discussione viene stabilito di inserire nel presente atto l'indirizzo che gli interventi realizzabili ai sensi della legge Regionale nr. 6/2009 siano sottoposti al parere consultivo della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio;*

---

**PREMESSO** che in data 15 maggio 1998, con atto n. 43, il Consiglio Comunale ha adottato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata dalla Giunta Provinciale, in data 11 luglio 2000, con atto n. 404;

**RICHIAMATE** le successive Varianti Specifiche al Piano Regolatore Generale ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. 47/78 e dell'art. 41 L.R. 20/2000;

**RICHIAMATA** la legge regionale n. 31 del 25 novembre 2002 "Disciplina generale dell'edilizia" che, in coerenza con le disposizioni contenute nel Titolo V della Costituzione, regola nel territorio dell'Emilia Romagna l'attività edilizia e gli interventi di trasformazione del territorio disciplinati dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;

RICHIAMATO l'art. 55 comma 3 della legge regionale n. 6 del 06 luglio 2009 "Governo e Riqualificazione Solidale del Territorio", che definisce:

"I Comuni, entro il termine perentorio di 60 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";

RICONOSCIUTA la necessità, di procedere alla definizione di limiti all'applicazione della norma suddetta, si specifica quanto segue:

- Le zone omogenee E.1, "agricole produttive collinari montane" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E.2, "agricole di tutela generalizzata collinare montana (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.2, "agricole di rispetto al centro abitato" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.3, "agricole di interesse paesistico ambientale" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.4, "agricole di rispetto ai beni culturali" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.5, "agricole boscate e destinate al rimboschimento" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.1, "tutela fluviale" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone di tutela dei corsi d'acqua, alveo di piena (Art. 12.4 delle N.T.A.);  
Le superfici relitte (Art. 12.26 delle N.T.A.);

vengono escluse dall'applicabilità dell'art. 53 e 54 in quanto nel P.R.G. vigente, i fabbricati esistenti in zona agricola, non più connessi all'attività stessa, di tipo F1 (ex-residenza agricola) ed F2 (servizi rustici di tipo tradizionale – stalle, fabbricati per allevamenti animali da cortile, fienili ...), possono essere recuperati ai fini abitativi civili con ampliamento volumetrico pari al 20% della superficie utile esistente per adeguamento igienico funzionale.

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è, infatti, quello di tutelare il paesaggio rurale, salvaguardando le caratteristiche degli edifici esistenti, pur ammettendo le possibilità di recupero come già previsto dal vigente strumento urbanistico.

Tale esclusione non comprende gli edifici che alla data del 31/03/2009 risultavano rientrare nella categoria F.1 (abitazione rurale) utilizzata dal coltivatore o da imprenditore agricolo professionale (I.A.P.).

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è, infatti, quello di favorire l'attività agricola sul territorio consentendo l'applicazione della Legge Regionale n. 6 del 06 luglio 2009 agli edifici residenziali direttamente connessi con l'attività agricola per i quali il P.R.G. non prevede l'ampliamento volumetrico del 20% della superficie utile esistente bensì un limite massimo di 180 mq. di superficie utile.

- Gli edifici schedati dal P.R.G. vigente come beni culturali con vincolo di:
  - Restauro scientifico;

- Restauro e risanamento conservativo di tipo A e B;
- Ripristino tipologico;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ripristino edilizio;

vengono esclusi dall'applicabilità dell'art. 53 e 54 in quanto per tali fabbricati, l'Amministrazione intende salvaguardare le caratteristiche tipologiche e di pregio già espressamente riconosciute mediante apposita schedatura e che verrebbero incise profondamente dagli interventi di ampliamento previsti nella LR 6/09.

- Vengono escluse dall'applicazione degli articoli 53 e 54 le zone per le quali il P.R.G. prevede l'attuazione tramite Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.).

Tale esclusione non comprende gli edifici esistenti all'interno del comparto per i quali il P.O.U. medesimo non prevede la demolizione.

L'ampliamento previsto all'art. 53 potrà avvenire esclusivamente in aderenza al fabbricato esistente o in sopraelevazione; criterio che si intende specificare, benché già sottinteso nel testo della LR 6/09, al fine di tutelare l'ordine urbanistico delle aree in cui verranno realizzati gli interventi;

L'intervento di demolizione e ricostruzione previsto all'art. 54, potrà avvenire esclusivamente, sul medesimo lotto già edificato o nell'ambito della corte rurale per gli edifici agricoli rispettando i parametri previsti dal Piano Regolatore;

Gli interventi previsti dagli artt. 53 e 54 devono comunque rispettare:

- i parametri previsti dal P.R.G. per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà, dai confini di zona (art. 55 comma 8 lettera d) ad eccezione di 20 cm. per l'eventuale maggiore spessore delle pareti verticali esterne realizzato per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica (art. 55 comma 10);
- i parametri previsti dal D.M.1444/68 concernenti l'altezza e le distanze tra fabbricati (art. 55 comma 11) ad eccezione rispettivamente di 25 cm. per l'eventuale maggiore spessore degli elementi di copertura e di 20 cm. per l'eventuale maggiore spessore delle pareti verticali esterne realizzati per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica (art. 55 comma 10);
- i parametri previsti dal Codice Civile per le norme di condomino e per la tutela dei diritti dei terzi (art. 55 comma 8).

VISTO l'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

DATO ATTO che, sulla proposta del presente atto deliberativo, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, ha espresso parere favorevole il Responsabile del

Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente, Geom. Dani Elio, in ordine alla sola regolarità tecnica, non necessitando il parere contabile;

AD UNANIMITA' DI VOTI espressi per alzata di mano

## DELIBERA

1) Di approvare, le seguenti modifiche e limitazioni alla legge regionale n. 6 del 06 luglio 2009 "Governare e Riqualificazione Solidale del Territorio", ai sensi dell'art. 55 comma 3:

- Le zone omogenee E.1, "agricole produttive collinari montane" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E.2, "agricole di tutela generalizzata collinare montana (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.2, "agricole di rispetto al centro abitato" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.3, "agricole di interesse paesistico ambientale" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.4, "agricole di rispetto ai beni culturali" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.5, "agricole boscate e destinate al rimboschimento" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone omogenee E 3.1, "tutela fluviale" (Art. 25 delle N.T.A.);  
Le zone di tutela dei corsi d'acqua, alveo di piena (Art. 12.4 delle N.T.A.);  
Le superfici relitte (Art. 12.26 delle N.T.A.);

vengono escluse dall'applicabilità dell'art. 53 e 54 in quanto nel P.R.G. vigente, i fabbricati esistenti in zona agricola, non più connessi all'attività stessa, di tipo F1 (ex-residenza agricola) ed F2 (servizi rustici di tipo tradizionale – stalle, fabbricati per allevamenti animali da cortile, fienili ...), possono essere recuperati ai fini abitativi civili con ampliamento volumetrico pari al 20% della superficie utile esistente per adeguamento igienico funzionale.

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è, infatti, quello di tutelare il paesaggio rurale, salvaguardando le caratteristiche degli edifici esistenti, pur ammettendo le possibilità di recupero come già previsto dal vigente strumento urbanistico.

Tale esclusione non comprende gli edifici che alla data del 31/03/2009 risultavano rientrare nella categoria F.1 (abitazione rurale) utilizzata dal coltivatore o da imprenditore agricolo professionale (I.A.P.).

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è, infatti, quello di favorire l'attività agricola sul territorio consentendo l'applicazione della Legge Regionale n. 6 del 06 luglio 2009 agli edifici residenziali direttamente connessi con l'attività agricola per i quali il P.R.G. non prevede l'ampliamento volumetrico del 20% della superficie utile esistente bensì un limite massimo di 180 mq. di superficie utile.

- Gli edifici schedati dal P.R.G. vigente come beni culturali con vincolo di:

- Restauro scientifico;
- Restauro e risanamento conservativo di tipo A e B;
- Ripristino tipologico;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ripristino edilizio;

vengono esclusi dall'applicabilità dell'art. 53 e 54 in quanto per tali fabbricati, l'Amministrazione intende salvaguardare le caratteristiche tipologiche e di pregio già espressamente riconosciute mediante apposita schedatura e che verrebbero incise profondamente dagli interventi di ampliamento previsti nella LR 6/09.

- Vengono escluse dall'applicazione degli articoli 53 e 54 le zone per le quali il P.R.G. prevede l'attuazione tramite Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.).

Tale esclusione non comprende gli edifici esistenti all'interno del comparto per i quali il P.O.U. medesimo non prevede la demolizione.

L'ampliamento previsto all'art. 53 potrà avvenire esclusivamente in aderenza al fabbricato esistente o in sopraelevazione; criterio che si intende specificare, benché già sottinteso nel testo della LR 6/2009, al fine di tutelare l'ordine urbanistico delle aree in cui verranno realizzati gli interventi;

L'intervento di demolizione e ricostruzione previsto all'art. 54, potrà avvenire esclusivamente, sul medesimo lotto già edificato o nell'ambito della corte rurale per gli edifici agricoli, rispettando i parametri previsti dal Piano Regolatore;

Gli interventi previsti dagli artt. 53 e 54 devono comunque rispettare:

- i parametri previsti dal P.R.G. per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà, dai confini di zona (art. 55 comma 8 lettera d) ad eccezione di 20 cm. per l'eventuale maggiore spessore delle pareti verticali esterne realizzato per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica (art. 55 comma 10);
- i parametri previsti dal D.M.1444/68 concernenti l'altezza e le distanze tra fabbricati (art. 55 comma 11) ad eccezione rispettivamente di 25 cm. per l'eventuale maggiore spessore degli elementi di copertura e di 20 cm. per l'eventuale maggiore spessore delle pareti verticali esterne realizzati per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica (art. 55 comma 10);
- i parametri previsti dal Codice Civile per le norme di condomino e per la tutela dei diritti dei terzi (art. 55 comma 8).

- 2) Di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente affinché provveda a tutti gli adempimenti (pubblicazione, deposito,

comunicazioni, ed altri) previsti dalle disposizioni di cui alla L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

- 3)** Di stabilire che gli interventi realizzabili ai sensi della legge Regionale nr. 6/2009 siano sottoposti al parere consultivo della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio;
- 4)** Di dichiarare il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs nr. 267 del 18 Agosto 2000 con voti favorevoli unanimi, resi con separata votazione per alzata di mano.