



COMUNE DI MONZUNO

decorato "Medaglia d'Oro al Merito Civile"

Provincia di Bologna

Via Casaglia, 4 - 40036 MONZUNO - (BO)

Tel. 051 6773316 - Fax. 051 6770144

Partita IVA 00528301203 - Codice Fiscale 00956680375

Prot. n° 11918 /MM/mm
Monzuno lì 16/09/2009

AL CONSIGLIO COMUNALE
- Sede -

Oggetto: Documento sull'applicabilità della L.R. 6/2009 art. 55 comma 3.

La Legge Regionale 6/2009 avente per oggetto "Governo e riqualificazione solidale del territorio" al capo 3° ha dato applicazione all'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. E' il cosiddetto "Piano Casa" in cui, a seguito della sopraddetta intesa, la regione Emilia Romagna prevede una serie di possibilità edificatorie relative sia ad ampliamenti (20% e 35% della superficie lorda) sia la demolizione e ricostruzione con aumento della superficie lorda del 35% e del 50% a seconda dei casi. La legge inoltre prevede limitazioni sia normative sulla consistenza dei fabbricati su cui intervenire, che temporali (fino al 31/12/2010 su fabbricati ultimati entro il 31/03/2009), che territoriali (aree boscate ecc.) e individua nella Denuncia d'Inizio Attività lo strumento per dare attuazione agli interventi edilizi.

Inoltre, all'art. 55 comma 3 della legge si prevede che i Comuni possano escludere ambiti territoriali ulteriori rispetto al quelli già previsti, facendo valere la propria autonomia rispetto a motivazioni di carattere ambientale, paesaggistico, urbanistico ecc.; tale esclusione deve essere deliberata entro il 21 settembre 2009.

La ricostruzione dell'impianto normativo della legge è qui estremamente sintetico tuttavia esso dà le linee generali sulle quali lavorare ai fini di utilizzare la possibilità offerta dal citato art. 55 comma 3.

Inoltre vi è da evidenziare una circostanza peculiare per i Comuni di Monzuno, Pianoro e Loiano che, in forma associata, hanno adottato il nuovo PSC - RUE e sono in fase di pubblicazione/osservazione dei medesimi.

Ciò offre l'opportunità di coordinare la normativa dei nuovi strumenti urbanistici mettendo "a sistema" le possibilità edificatorie offerte dalla Legge Regionale introducendo quegli elementi normativi che possono rendere governabile in fenomeno da parte degli Enti Locali.

Ne consegue che la Deliberazione le cui linee vengono da questa relazione individuate e motivate riguarda nella sostanza una prima applicazione della L.R. 6/2009 rimandando allo strumento dell'auto osservazione al PSC - RUE il definitivo assetto normativo.

A questo scopo le Amministrazioni Comunali di Monzuno, Loiano e Pianoro alla luce delle risultanze dei lavori di specifici tavoli interistituzionali relativi alla tematica in oggetto sia alla luce degli adottati PSC e RUE hanno congiuntamente elaborato una tabella (allegato 1) che sintetizza:

1. le fattispecie soggette ad ampliamento / demolizione e ricostruzione;
2. gli ambiti territoriali in cui tali interventi non si applicano;
3. le condizioni l'accesso all'ampliamento / demolizione e ricostruzione;
4. una precisazione sul calcolo della superficie utile lorda;

Le scelte sono volte a ridurre in modo sostanziale sia gli ambiti che le condizioni per tali interventi nella consapevolezza che essi, con lo strumento della D.I.A., sono ben difficilmente controllabili sotto l'aspetto della qualità progettuale.

AMPLIAMENTI (art. 53)

Si esclude l'ampliamento del 20% a tutti gli ambiti del territorio comunale individuando un'unica fattispecie per l'accesso ad ampliamenti limitati al 30% a condizione di adeguare sismicamente ed energeticamente tutto l'edificio ed escludendo, in questo caso tutte le aree urbane e le categorie di edifici classificati come beni storici dal PSC adottato e quelli classificati A1, A2, A3 ed assimilati dal PRG vigente del Comune di Monzuno.

La norma è volta:

1. **a limitare** gli ambiti in cui gli interventi di ampliamento possono produrre fenomeni di incontrollato aumento di volumetrie non compatibili con il tessuto urbano sia sotto l'aspetto urbanistico che estetico. E' in particolare il caso dei territori urbanizzati così individuati dal PSC adottato. Per quanto attiene agli ambiti urbanizzabili l'applicazione della legge sui fabbricati esistenti di fatto potrebbe vanificare le previsioni da introdurre con POC. In sostanza si consente l'accesso all'ampliamento nelle zone classificate ARP (agricole) oltre a quelle classificate AVN che non rientrano

nelle fattispecie di legge, dove cioè tali interventi non provocano i fenomeni sopraddetti dato il contesto territoriale.

2. **ad escludere** categorie di edifici. Si fa esplicito riferimento ai fabbricati storici censiti dal nuovo strumento urbanistico e a quelli già così classificati dal PRG vigente. A tale proposito vi è da affermare che la rigorosa normativa regolante le ristrutturazioni di tali fabbricati ha prodotto buoni risultati in questi ultimi vent'anni in cui è stata in vigore; La norma, se estesa a questa categoria di fabbricati potrebbe, anche solo in parte, produrre effetti non controllabili e deleteri per la riconoscibilità e compatibilità paesaggistica dei manufatti che, come detto in questi anni è stata salvaguardata. Si precisa che l'attuale normativa prescrive il Permesso di Costruire per questa categoria laddove venga modificato il prospetto.
3. **a consentire** l'accesso all'ampliamento ad una sola fattispecie e cioè consentendo il 30% della superficie lorda per i fabbricati aventi una consistenza inferiore ai 350 mq e fino ad un massimo di 90 mq complessivi subordinando l'intervento all'adeguamento sismico dell'intero edificio. Tale norma si ritiene sia compatibile, a livello dimensionale, con le attuali possibilità di aumento una tantum previste dal PRG vigente considerando il taglio medio degli alloggi esistenti.
4. **a precisare** in relazione al calcolo della Superficie Utile Lorda, (S.U.L.) si considera la superficie dei piani fuori terra così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio all'art. 2 punto f.3 che recita: *"Si definisce piano fuori terra il piano dell'edificio la cui media tra la quota del terreno e quella del pavimento finito del piano risulta essere inferiore a ml 1,20"*.

DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI (art. 54)

Si esclude la possibilità di demolizione con ampliamento nella misura del 50% ritenendola eccessiva anche nel caso di delocalizzazione.

Per quanto attiene alle demolizioni e ricostruzioni con l'aumento del 35% esse vengono limitate al 30% ed escludendo, in questo caso, tutte le aree urbane e le categorie di edifici classificati come beni storici dal PSC adottato e quelli classificati A1, A2, A3 ed assimilati dal PRG vigente del Comune di Monzuno.

La norma è volta:

1. **a limitare** gli ambiti in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione possono produrre fenomeni di incontrollato aumento di volumetrie non compatibili con il tessuto urbano sia sotto l'aspetto urbanistico che estetico.
E' in particolare il caso dei territori urbanizzati così individuati dal PSC adottato. Per quanto attiene agli ambiti urbanizzabili si osserva che l'applicazione della legge sui fabbricati esistenti di fatto potrebbe vanificare le previsioni da introdurre con POC. In sostanza si consente

l'accesso alla demolizione e ricostruzione nelle zone classificate ARP (agricole) oltre a quelle classificate AVN che non rientrano nelle fattispecie di legge, dove tali interventi non provocano i fenomeni sopradetti dato il contesto territoriale.

2. **ad escludere** categorie di edifici. Si fa esplicito riferimento ai fabbricati storici censiti dal nuovo strumento urbanistico e a quelli già così classificati dal PRG vigente. A tale proposito vi è da affermare che la rigorosa normativa regolante le ristrutturazioni di tali fabbricati ha prodotto buoni risultati in questi ultimi vent'anni in cui è stata in vigore; La norma, se estesa a questa categoria di fabbricati potrebbe, anche solo in parte, produrre effetti non controllabili e deleteri per la riconoscibilità e compatibilità paesaggistica dei manufatti che, come detto, in questi anni è stata salvaguardata. Si precisa che l'attuale normativa prescrive il Permesso di Costruire per questa categoria e limita l'intervento alla demolizione con fedele ricostruzione. La norma della L.R. 6/2009 invece potrebbe consentire ricostruzioni di fabbricati assolutamente non compatibili con il contesto.
3. **a consentire** l'accesso alla demolizione e ricostruzione o ad una sola fattispecie e cioè consentendo il 30% della superficie lorda fino ad un massimo di 90 mq complessivi. Tale norma, come nel caso degli ampliamenti, si ritiene sia più compatibile, a livello dimensionale con le attuali possibilità di aumento una tantum previste dal PRG vigente considerando il taglio medio degli alloggi esistenti.
4. **a precisare** in relazione al calcolo della Superficie Utile Lorda, (S.U.L.) si considera la superficie dei piani fuori terra così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio all'art. 2 punto f.3 che recita: *"Si definisce piano fuori terra il piano dell'edificio la cui media tra la quota del terreno e quella del pavimento finito del piano risulta essere inferiore a ml 1,20"*.

In buona sostanza le limitazioni che il Comune di Monzuno, assieme ai Comuni di Loiano e Pianoro, intendono introdurre rispondono all'esigenza di poter governare nella maniera più opportuna i fenomeni di crescita edilizia consentiti dalla Legge riducendo, in questa fase di prima applicazione, l'accesso a tali opportunità per poter mettere a regime un sistema i ampliamenti e demolizioni con ricostruzione più controllabili da parte dell'Amministrazione e praticabili per tutta la vigenza del nuovo strumento urbanistico.

L'AREA TECNICA
Milani Ing. Massimo