

COPIA**COMUNE DI SALUDECIO**

(PROVINCIA DI RIMINI)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. Reg. 50 Del 21-09-2009	Oggetto: DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE DEL TITOLO III DELLA L.R. 6 LUGLIO 2009 N.6 RECANTE "GOVERNO E RIQUALIFICAZIONE SOLIDALE DEL TERRITORIO".
------------------------------	---

L'anno duemilanove, il giorno ventuno del mese di settembre alle ore 20:30, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla Prima convocazione in seduta Ordinaria, che é stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

SANCHINI GIUSEPPE	P	MAINARDI MARCELLO	P
CASADEI PAOLO	P	PIERMARIA SIMONE	P
CIALOTTI ROBERTO	P	GARAVAGLIA DAVIDE	A
CURCIO BEATRICE	P	CASADEI CARLO	P
FACONDINI AUGUSTO	P	LAPPI ALESSANDRO	P
FRONZONI GIGLIOLA	P	TENTI ANDREA	P
GIAMPAOLI MICHELA	P		

Presenti n. 12

Assenti n. 1

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il Sig. SANCHINI GIUSEPPE in qualità di SINDACO
- Partecipa il Segretario Sig. FURII DR.ROSANNA.
- Vengono nominati scrutatori i Signori:
 - CURCIO BEATRICE
 - GIAMPAOLI MICHELA
 - TENTI ANDREA
- **La seduta é Pubblica.**

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i pareri di cui all'art. 49 del T.U. 18.08.2000, n.267 come segue:

- Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarita' tecnica;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- la Regione Emilia Romagna ha promulgato la Legge Regionale 06 luglio 2009, n. 06, "Governare e riqualificazione solidale del territorio", pubblicata sul BUR Emilia Romagna n. 116 del 07.07.2009;
- la suddetta legge innova la normativa regionale in materia di pianificazione del territorio e recupero e riqualificazione urbana, introducendo modifiche alle Leggi Regionali in materia di urbanistica e governo del territorio n. 19/98, n. 9/99, n. 20/2000, n. 23/2004;
- oltre ai suddetti temi la stessa legge, al Titolo III, introduce misure straordinarie e transitorie, operanti fino al 31.12.2010, finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la promozione di interventi edilizi volti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio abitativo in attuazione dell'Intesa tra Stato, Regioni e gli Enti Locali, sancita il 1° aprile 2009" (cosiddetto Piano casa);
- tali misure intervengono con parziali deroghe alle norme di pianificazione territoriale e urbanistica e di regolamento edilizio, con sentendo:
 - o interventi di ampliamento del 20 o 35% di edifici residenziali di dimensione inferiore a 350 mq di Superficie utile Lorda (SUL);
 - o interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento del 35 o 50% di edifici residenziali di qualsiasi tipologia e dimensione;

RILEVATO che:

- ai sensi dell'art. 55, comma 3, di detta legge, è stabilito che "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 alla possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso grado di saturazione edilizia";
 - successivamente la Regione Emilia Romagna, con nota a firma dell'Assessore
- DELIBERA DI CONSIGLIO n. 50 del 21-09-2009 - Pag. 2 - Comune di Saludecio

Gian Carlo Muzzarelli del 24.07.2009, ha emanato un documento sulle "prime indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la riqualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della LR. 6 luglio 2009, n. 6";

RITENUTO che:

- ferme restando le norme stabilite dal Titolo III della L.R. n. 06/2009 e dalla circolare applicativa del 24.07.2009, risulta utile e conveniente, nel primario interesse della tutela del territorio del Comune di Saludecio, stabilire direttive per l'applicazione locale della suddetta legge regionale;
- obiettivi primari delle direttive di applicazione da emanare con la presente deliberazione sono:
 - o la salvaguardia della specificità del territorio saludecese, con particolare riferimento alle caratteristiche formali e tipologiche degli interventi;
 - o la tutela del paesaggio, ed in particolare la limitazione dell'impatto visivo dei fabbricati in relazione alla loro altezza;
 - o la tutela dei fabbricati isolati di interesse storico testimoniale;
 - o la tutela delle zone di interesse naturalistico ed ambientale;
 - o la salvaguardia delle zone da destinare ad aree e d attrezzature pubbliche, al fine di non gravare di ulteriori costi l'attuazione delle previsioni della pianificazione generale già approvata;
 - o la migliore definizione dei parametri edilizi al fine di limitare le incertezze interpretative in sede di presentazione e di valutazione delle pratiche edilizie;

VISTA la proposta formulata dal Responsabile dell'Area Tecnica, allegata sotto la lettera "A" al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

RILEVATO che:

- le direttive esplicheranno il loro effetto esclusivamente per gli obiettivi del Titolo III della LR. n° 06/2009 e che cesseranno il loro effetto al 31.12.2010;
 - il territorio comunale di Saludecio, pur nella sua considerevole estensione, ha caratteristiche territoriali omogenee, trattandosi di un ambito rurale collinare di pregio, caratterizzato da centri abitati attestati in zone di crinale lungo le principali strade di attraversamento e da numerose strutture isolate nell'agro, con
- DELIBERA DI CONSIGLIO n. 50 del 21-09-2009 - Pag. 3 - Comune di Saludecio

tipologie edilizie estremamente simili per quanto concerne altezza ed ingombri volumetrici;

- l'Amministrazione Comunale di Saludecio ritiene di primario interesse il mantenimento dei caratteri propri delle architetture tradizionali e delle tipologie edilizie consolidate;

RITENUTO necessario procedere alla approvazione delle suddette direttive;

Con voti favorevoli n.9 e astenuti n. 3 (Casadei C., Tenti, Lappi)

DELIBERA

1. DI APPROVARE l'allegato, sotto la lettera "A", documento "Direttive per l'applicazione del Titolo III della Legge Regionale 6 luglio 2009, n° 6, "Governo e riqualificazione solidale del territorio";
2. DI DARE ATTO che l'applicazione della norme di cui al Titolo III della L.R. n° 06/2009 su tutto il territorio comunale debba avvenire in accordo alle suddette direttive;
3. DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Antonella Alagia, dell'Area Servizi Tecnici.

Infine, in relazione all'urgenza, con separata votazione, con voti favorevoli n.9 e astenuti n.3 (Lappi, Casadei C. e Tenti)

DELIBERA

1. Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo.

ALLEGATO A

Direttive per l'applicazione del Titolo III della Legge Regionale 6 luglio 2009, n. 6, "Governo e riqualificazione solidale del territorio"

Art 1 Oggetto

1. Le presenti direttive, emanate ai sensi dell'art. 55 comma 3 della LR 6 luglio 2009, n° 6, "Governo e riqualificazione solidale del territorio", stabiliscono le condizioni di applicazione e costituiscono specificazione delle norme di cui al Titolo III della legge regionale 6/2009 su tutto il territorio comunale, definiscono limiti e modalità di applicazione in relazione a specifici immobili o ambiti del territorio comunale e limiti differenziali in ordine agli ampliamenti o agli interventi di demolizione e ricostruzione in relazione alle caratteristiche proprie del territorio.

Art. 2 Definizioni

1. Valgono le definizioni di cui all'art. 52 della L.R. n° 06/2009.
2. Per tutte le definizioni e norme applicabili non specificate dalla L.R. 6/2009 valgono le definizioni e le norme applicabili delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG e del Regolamento Edilizio vigenti.
3. 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:
 - a. 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%.
 - b. i piani sottotetto non calpestabili, non accessibili o non collegati con scala fissa non sono da considerarsi nel calcolo della SUL.

Art. 3 Ambito di applicazione

1. Il Titolo III della legge regionale n° 06/2009 si applica:
 - a. agli edifici ricompresi nelle sottozone omogenee B1, C1, C2 e C3 del vigente P.R.G.;
 - b. agli edifici ricompresi nelle zone omogenee E;
 - c. agli edifici ricompresi nelle zone omogenee D ed H qualora l'edificio sia ad esclusivo uso residenziale. Nei soli casi di demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 54 comma 3 della LR 6/2009, sono consentiti interventi anche su fabbricati nei quali siano presenti unità immobiliari con uso diverso dalla residenza, a condizione che la SUL di dette unità immobiliari non sia superiore al 30% della SUL complessiva dell'edificio.
2. Sono comunque fatti salvi gli ulteriori limiti di cui al successivo art. 9.

Art. 4 Tipologie edilizie in cui sono ammessi gli interventi

1. Gli interventi di cui agli artt. 53 e 54 della L.R. n° 06/2009 sono ammessi nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 53 comma 1 della LR 6/2009;
2. Negli edifici a schiera o con aggregazione in aderenza il progetto dovrà essere architettonicamente coordinato per tutta l'Unità Edilizia e dovrà essere presentato con il consenso esplicito di tutti i proprietari delle Unità Immobiliari costituenti l'Unità Edilizia.

Art. 5 Interventi di ampliamento

1. Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 53 della L.R. n° 06/2009 possono avvenire per sopraelevazione o per costruzione in aderenza alla sagoma dell'edificio esistente.
2. La realizzazione degli interventi è ammessa esclusivamente per usi abitativi, intendendosi anche tutti gli usi pertinenziali, purché il vincolo di pertinenzialità sia perfezionato con la inclusione nella U.I. principale o con apposito atto notarile trascritto.

Art. 6 Interventi di demolizione e ricostruzione

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art 54 della L.R. n° 06/2009 devono avvenire nell'area pertinenziale dell'edificio preesistente, con la sola eccezione degli interventi di delocalizzazione previsti all'art. 54 comma 2.

Art. 7 Incremento delle unità immobiliari

1. Nel caso di interventi di qualsiasi natura su edifici posti fuori del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 55, comma 15, della L.R. n° 06/2009 non è ammesso incremento del numero di unità immobiliari.

Art. 8 Limiti di altezze e di distanze

1. In tutti gli interventi di cui alle presenti direttive il limite massimo di altezza è quello stabilito per le singole sottozone omogenee dal vigente piano regolatore generale.
2. Negli interventi di cui all'art. 53 e all'art. 54 della L.R. n° 06/2009 le distanze dai confini di proprietà possono essere derogate nei limiti stabiliti dal codice civile, previo accordo con la proprietà confinante formalizzato con atto registrato e trascritto da depositare contestualmente alla DIA.
3. Non sono derogabili le distanze dal limite di zona di interesse pubblico (zone destinate alla viabilità, zone G e zone F del vigente PRG).

Art. 9 Esclusioni

1. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui alla L.R. n° 06/2009, oltre alle limitazioni e condizioni previste all'art. 55 della stessa Legge Regionale, non sono consentiti nei seguenti casi:
 - a. Per tutti i fabbricati assoggettati a tutela in quanto aventi valore culturale o paesaggistico;
 - b. Nelle zone B0 "Ghetti";
 - c. Nelle zone F "Attrezzature pubbliche di interesse generale";
 - d. Nelle zone G "Attrezzature pubbliche di quartiere";
 - e. Negli ambiti interessati da vincoli del sistema idrogeologico (rischio idraulico e dissesto idrogeologico) individuati negli elaborati del PRG vigente: zone instabili per fenomeni attivi e recenti, calanchi, zone instabili per fenomeni quiescenti, zone esondabili;
 - f. Nelle strutture isolate di interesse storico testimoniale del sistema insediativo rurale, individuate nella tavola C 2.2 del PTCP vigente;
 - g. Nelle zone di tutela naturalistica individuate nella tavola B 2.2 del PTCP vigente, di cui all'art. 5.2 della NTA del PTCP.

Art. 10 Divieto di cumulo

1. Non si cumulano tra loro gli interventi previsti alla L.R. n° 06/2009, di cui all'art. 53, quelli di cui all'art. 54 comma 1, e quelli di cui all'art. 54, comma 2.

2. Non si cumulano tra loro, contestualmente o in tempi differenziati, gli interventi di cui al Titolo III della L.R. n° 06/2009 e gli ampliamenti consentiti dall'art. 32 punto 47 delle NTA del PRG.

Art. 11 Procedimenti

1. Gli interventi sono soggetti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in relazione al tipo di intervento e su proposta del responsabile del procedimento.
2. Per gli interventi di cui al Titolo III della LR 6/2009 possono essere utilizzati i modelli già in uso per le DIA, sulla cui intestazione va apposto indicata la dicitura "Intervento di **AMPLIAMENTO oppure DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** eseguito in conformità alla LR. n° 06/2009, ".

