

# **PIANO CASA**

**L.R. 6 luglio 2009 n. 6**

**ESCLUSIONI E LIMITAZIONI PER  
L'APPLICAZIONE DELLE NORME  
DEL TITOLO TERZO AI SENSI E  
PER GLI EFFETTI  
DEL COMMA 3 DELL'ART. 55**

## *PREMESSE:*

Con l'emanazione della Legge Regionale 6/07/2009 n. 6 la Regione Emilia Romagna ha dato applicazione, fra l'altro, dell'Intesa sottoscritta tra Stato, Regioni ed Enti Locali in merito alla misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia (il cosiddetto "PIANO CASA").

Tali disposizioni sono operanti fino al 31 dicembre 2010 e prevedono interventi volti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio abitativo esistente.

Fra le altre limitazioni il 3<sup>o</sup> comma dell'art. 55 della citata L.R. 6/2009 prevede che i Comuni:

"... possono escludere 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 da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso grado di saturazione edilizia ..."

Conseguentemente, ritenendo opportuno procedere ad un'applicazione univoca della norma per l'intera area Bazzanese, è stato dato mandato alla Comunità Montana – Unione e per essa all'Ufficio di Piano Associato, per arrivare alla stesura di un documento condiviso da adottarsi da parte di tutti i comuni della zona.

Di conseguenza si è giunti alla proposta che è oggetto della odierna discussione.

<b>Sintesi applicativa</b>	<b>AMBITI Territoriali ed Urbani</b>	<b>Proposta deliberativa e motivazione</b>	<b>Note e rapporti con PRG Castello</b>
<p><b>Esclusione dell'applicazione del Titolo terzo</b> fatta comunque salva l'applicazione del comma 2 dell'art. 54, nei casi di specie, relativamente alla demolizione e ricostruzione per trasferimento di fabbricati incongrui o da delocalizzare.</p>	<p>zone <b>SIC</b> e aree di cui alla Parte seconda del <b>D.Lgs. 42/2004</b> (immobili e aree di pertinenza oggetto di decreto di vincolo ex Legge 1089/39) zone di <b>Tutela Naturalistica</b> (art. 7.5 PTCP, ex art. 25 PTPR);</p>	<p><b>Esclusione dell'applicazione del Titolo terzo</b>  <i>L'esclusione è espressione delle funzioni e degli obiettivi demandati ai Comuni dall'art. 2 della L.R. 20/2000, in particolare lett.c-bis), nonché della tutela integrale del patrimonio oggetto di vincolo, anche in relazione alla salvaguardia della sua percezione.</i></p>	<p>Nel Territorio Comunale non sono presenti zone SIC mentre sono presenti immobili tutelati ai sensi ex L. 1089/39 (Chiesa Fagnano, Chiesa S. Apollinare, Palazzo Serravalle, ecc...) e zone di tutela naturalistica (zona dei calanchi di Tiola-Maiola), ambiti che già il vigente PRG salvaguarda (almeno in parte).</p>
	<p><b>aree ad alta probabilità di inondazione</b> (art. 16 piano stralcio di bacino del torrente Samoggia)</p>	<p><b>Esclusione dell'applicazione del Titolo terzo</b>  <i>L'esclusione è operata per le finalità di riduzione o contenimento del rischio idraulico.</i></p>	<p>In tali ambiti, qualora presenti, è opportuno evitare interventi di aumento del carico urbanistico.</p>
	<p>Aree <b>perimetrate e zonizzate</b> come:  <b>in dissesto</b>, di possibile evoluzione del dissesto, di possibile influenza del dissesto e di influenza, di cui alla tav. 2 del PTCP e alle specifiche schede del Piano Stralcio di Bacino o aree individuate dai PRG come <b>potenzialmente instabili</b></p>	<p><b>Esclusione dell'applicazione del Titolo terzo</b>  <i>L'esclusione è operata per le finalità di riduzione o contenimento del rischio idrogeologico.</i></p>	<p>Idem c.s.</p>
	<p><b>fasce o zone di rispetto</b> (cimiteri, depuratori, strade, ferrovie, canali, fasce rispetto elettrodotti come definite dall'Ente gestore, ecc.);</p>	<p><b>Esclusione dell'applicazione del Titolo terzo per edifici ricadenti totalmente in fasce o zone di rispetto</b> (cimiteri, depuratori, strade, ferrovie, canali, ecc), trattandosi di presenze incongrue ed incoerenti con le fasce di rispetto all'interno delle quali sono collocati. <i>L'esclusione dell'applicazione risponde alla finalità di tutela della salute e dell'incolumità dei residenti oltre a salvaguardia degli ambiti di espansione delle infrastrutture generanti il rispetto stesso.</i></p>	<p>Le esistenti disposizioni normative, in tali ambiti, vietano la realizzazione di interventi che incrementino il carico urbanistico presente. L'esclusione prevista è pertanto coerente con tali norme.</p>

Sintesi applicativa	AMBITI Territoriali ed Urbani	Proposta deliberativa e motivazione	Note e rapporti con PRG Castello
<p><b>Esclusione dell'applicazione del Titolo terzo</b> fatta comunque salva l'applicazione del comma 2 dell'art. 54, nei casi di specie, relativamente alla demolizione e ricostruzione per trasferimento di fabbricati incongrui o da delocalizzare.</p>	<p>aree produttive</p>	<p><b><i>Esclusione dell'applicazione del Titolo terzo</i></b>            La finalità è quella di disincentivare il consolidamento e l'aumento del carico urbanistico per funzioni residenziali non coerenti con quella prevalente di zona, contenendo la compresenza di funzioni fra loro incompatibili.</p>	<p>Le vigenti norme di PRG limitano fortemente l'insediamento di funzioni residenziali in ambiti destinati ad attività produttive di tipo manifatturiero. L'esclusione prevista è coerente con tali principi.</p>
	<p><b>zone edificate e/o edificabili in virtù di piani urbanistici attuativi preventivi</b></p>	<p><b><i>Esclusione dell'applicazione del Titolo terzo</i></b>  <i>nelle zone edificate e/o edificabili in virtù di piani urbanistici attuativi preventivi, codificate dal PRG come C2 e C3, per la salvaguardia dell'organico e ordinato assetto urbanistico demandato al PUA, oltre che dell'equilibrio fra carico urbanistico e rispettive dotazioni collettive, dettati e perseguiti dallo strumento urbanistico preventivo oltre che delle condizioni contrattuali fissate dalle convenzioni attuative. L'esclusione è operata anche al fine di prevenire il verificarsi di intereventi pregiudizievoli allo sviluppo di una corretta progettazione urbanistica dei comparti da attuare, ovvero, evitare ulteriori addensamenti o modifiche planivolumetriche che potrebbero intervenire negativamente sulla qualità architettonica e funzionale dell'insediamento.</i></p>	<p>E' opportuno effettuare una distinzione fra quelli che sono i piani attuativi già completati e quelli che sono in corso di attuazione. I primi sono a tutti gli effetti equiparabili alle zone B (edificate) mentre nei secondi gli interventi sono ancora in corso di realizzazione sulla base di piani urbanistici preventivi che delineano con precisione l'assetto finale dell'area. In considerazione del fatto che questi ultimi piani prevedono quasi esclusivamente fabbricati plurifamiliari (e quindi non oggetto di possibile intervento se non mediante demolizione e ricostruzione, non economicamente conveniente in quanto trattasi di fabbricati di recente costruzione), si ritiene di escludere l'applicazione del titolo terzo ai comparti C2 e C3 e di consentirne invece l'applicazione ai comparti C1.</p>

<b>Sintesi applicativa</b>	<b>AMBITI Territoriali ed Urbani</b>	<b>Proposta deliberativa e motivazione</b>	<b>Note e rapporti con PRG Castello</b>
<p><b>Esclusione dell'applicazione del Titolo terzo</b> fatta salva la possibilità di progettazione unitaria estesa all'intero complesso edilizio.</p>	<p>tipologia edilizia a schiera e altri edifici prodotti dall'aggregazione seriale di unità edilizie;</p>	<p><b><i>Esclusione dell'applicazione del Titolo terzo</i></b> fatta salva la possibilità di progettazione unitaria estesa all'intero complesso edilizio, per <b>tipologia edilizia a schiera</b> ed altri edifici prodotti dall'<b>aggregazione seriale di unità edilizie</b> (ad es. edifici staccati ma collegati da portici e altri corpi edilizi al piano terra), per l'esigenza di preservare l'unitarietà e la qualità formale e compositiva propria del progetto architettonico originario (tutti gli interventi ammessi sull'edificio devono mantenere l'unitarietà compositiva architettonica del complesso, essere presentati in modo coordinato e sottoscritti da tutte le proprietà, compreso quelle che non intervengono).</p>	<p>L'esigenza è quella di preservare l'unitarietà e la qualità formale e compositiva dell'intervento edilizio originario.</p>

Sintesi applicativa	AMBITI Territoriali ed Urbani	Proposta deliberativa e motivazione	Note e rapporti con PRG Castello
<b>Limitazioni applicative per il territorio extraurbano</b>	<b>Zone</b> esterne al perimetro del territorio urbanizzato classificate come: <b>di particolare interesse paesaggistico ambientale</b> (art. 7.3 del PTCP), <b>fasce di tutela fluviale</b> (art. 4.3 del PTCP), <b>fasce di pertinenza fluviale</b> (art. 18 del Piano Stralcio per il Bacino del torrente Samoggia), <b>risorse storiche e archeologiche</b> (art. 8.2a, 8.2b, 8.2c, 8.2d1, del PTCP), nonché aree oggetto di <b>decreto di vincolo</b> emesso ai sensi della L. <b>1497/39 e del D.Lgs. 42/2004</b> (art. 140 e 141).	<b>Limitazione applicativa del Titolo terzo:</b> <i>in ogni caso l'intervento non deve determinare aumenti del volume lordo esistente.</i> <i>La limitazione è operata per la salvaguardia dei valori e delle caratteristiche del paesaggio e del contesto ambientale sottoposti a tutela, contenendo prioritariamente la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali ed ambientali di riconosciuta valenza.</i>	In quasi tutti gli ambiti individuati gli interventi sono sottoposti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) con l'intervento della competente Soprintendenza, ai fini della salvaguardia dei valori e delle caratteristiche del paesaggio e del contesto ambientale peculiari della zona. Le limitazioni ipotizzate che prevedono il mantenimento degli attuali volumi sono pertanto compatibili con tali disposizioni.
	<b>Aree</b> individuate dal Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Samoggia come <b>a rischio di frana</b> (art. 11) oppure ricadenti nelle <b>U.I.E. non idonee o da sottoporre a verifica</b> (art. 12)	<b>Limitazione applicativa del Titolo terzo:</b> <i>gli interventi devono essere preliminarmente sottoposti alle verifiche dello stato di pericolosità e del rischio e alle analisi prescritte dall'Autorità Idraulica con rispettivi piani e provvedimenti, al fine della limitazione e della riduzione del rischio di frana e della tutela dell'incolumità di persone e cose.</i>	In tali ambiti, qualora presenti, è opportuno che gli interventi di aumento del carico urbanistico siano preventivamente sottoposte alle dovute verifiche di compatibilità al fine della limitazione e della riduzione del rischio di frana e della tutela dell'incolumità di persone e cose.
	Ambiti esterni al perimetro del territorio urbanizzato appartenenti al <b>sistema collinare</b> (art. 7.1 del PTCP) limitatamente ai Comuni <b>di Bazzano, Crespellano, Zola Predosa</b>	<b>Limitazione applicativa del Titolo terzo:</b> <i>in ogni caso l'intervento non deve determinare aumenti del volume lordo esistente.</i> <i>La limitazione è disposta per la salvaguardia del valore identitario, paesaggistico, ambientale e percettivo della prima quinta collinare (versanti, crinali), delle visuali della viabilità verso il paesaggio agrario collinare, oltre che per la tutela del paesaggio stesso.</i>	Tale disposizione non interessa il Territorio Comunale di Castello di Serravalle.

Sintesi applicativa	AMBITI Territoriali ed Urbani	Proposta deliberativa e motivazione	Note e rapporti con PRG Castello
<p><b>Limitazioni applicative per il territorio extraurbano</b></p>	<p><b>ambiti esterni al perimetro del territorio urbanizzato classificati come zone ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero,</b> specificatamente individuate dal PTCP (art. 5.3 e 5.4) vigente al momento della presentazione della DIA).</p>	<p><b>Limitazione applicativa del Titolo terzo:</b>  <i>Sono consentiti esclusivamente interventi di cui agli artt. 53, comma 2, fino al 20% della SUL comunque fino a 35 mq. per edificio; 53 comma 5 e 54, fino al 35% della SUL comunque fino a 65 mq. per edificio; in ogni caso l'intervento non deve determinare aumento delle superfici impermeabili legittimamente realizzate ed il superamento dell'altezza dei fabbricati esistenti in prossimità; per comprovata impossibilità tecnica il superamento dell'altezza è ammesso solo per l'aggiunta di un piano rispetto all'esistente. La limitazione risponde alla finalità di salvaguardia dell'ambito che la pianificazione prepone alla funzione di ricarica dell'acquifero.</i></p>	<p>L'area interessata è quella dei terrazzi alluvionali sia del torrente Ghiaia che del torrente Samoggia. La limitazione proposta è sostanzialmente analoga a quella prevista per le zone agricole non riconducibili ad ambiti vincolati, con la precisazione che non si deve determinare incremento delle superfici impermeabili. Relativamente all'altezza massima degli edifici si ritiene opportuno confermare la previsione di PRG che fa riferimento all'altezza dei fabbricati già esistenti presenti in prossimità, con l'eventuale possibilità di deroga, se del caso, per comprovata impossibilità tecnica.</p>
	<p><b>Aree</b> esterne al perimetro del territorio urbanizzato non riconducibili agli ambiti già specificamente individuati</p>	<p><b>Limitazione applicativa del Titolo terzo:</b>  <i>Sono consentiti esclusivamente interventi di cui agli artt. 53, comma 2, fino al 20% della SUL comunque fino a 35 mq. per edificio; 53 comma 5 e 54, fino al 35% della SUL comunque fino a 65 mq. per edificio; l'intervento non deve determinare superamento dell'altezza massima degli edifici esistenti in prossimità. La limitazione risponde alla finalità di salvaguardia delle caratteristiche del territorio rurali contenendo la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali ed ambientali.</i></p>	<p>Il vigente PRG consente interventi di recupero dei fabbricati esistenti nel rispetto delle superfici e dei volumi esistenti e con riferimento alle altezze dei fabbricati preesistenti. Pur con la limitazione prevista vengono comunque consentiti incrementi che il vigente PRG non prevede. E' opportuno confermare che l'altezza massima dei fabbricati sia quella degli edifici esistenti in prossimità, come già previsto dal vigente PRG.</p>

Sintesi applicativa	AMBITI Territoriali ed Urbani	Proposta deliberativa e motivazione	Note e rapporti con PRG Castello
<p><b>Limitazione applicativa per il patrimonio classificato</b></p>	<p><b>patrimonio abitativo classificato individuato dal PRG</b></p>	<p><i><b>Limitazione applicativa del Titolo terzo: limitata al solo art. 53, per ampliamenti esclusivamente entro sagoma (volumetrica) per il patrimonio abitativo classificato individuato dal PRG vigente (nei casi di specie indicati dalla legge e comunque non soggetto ad interventi di ripristino tipologico. La limitazione opera al fine della salvaguardia dei valori testimoniali e tipologici del patrimonio edilizio classificato (anche se con un grado di vincolo fissato dallo strumento urbanistico), la cui presenza caratterizza il territorio nella sua identità culturale.</b></i></p>	<p>Il vigente PRG consente interventi di recupero dei fabbricati esistenti nel rispetto delle superfici e dei volumi esistenti e con riferimento alle altezze dei fabbricati preesistenti. Pur con la limitazione prevista vengono comunque consentiti incrementi che il vigente PRG non prevede, pur nel rispetto dei volumi in essere (possono essere incrementate le superfici).</p>

Sintesi applicativa	AMBITI Territoriali ed Urbani	Proposta deliberativa e motivazione	Note e rapporti con PRG Castello
<p><b>Limitazioni applicative per il territorio urbanizzato-urbanizzabile</b></p>	<p><b>zone di completamento residenziale ad alta congestione urbana</b></p>	<p><i><b>Limitazione applicativa del Titolo terzo:</b> fino al raggiungimento di un indice di utilizzazione fondiario (Uf) max pari a 0,60 mq/mq, per le zone di completamento residenziale ad alta congestione urbana classificate dal PRG come "B0". L'indice viene considerato come limite massimo di sostenibilità insediativa raggiungibile nelle zone richiamate, in ragione delle rispettive condizioni di elevata densità e della limitata disponibilità di spazi per dotazioni e standard collettivi, delle stesse zone, oltre che necessario per garantire, nelle medesime zone, gli equilibri di assetto urbanistico perseguiti dai principi ispiratori di una corretta pianificazione.</i></p>	<p>Le vigenti disposizioni di PRG prevedono, per le tipologie uni-bifamiliari poste in zona B1 e B2 (con if pari a 0,3 e 0,4 mq/mq) fra l'altro incrementi una-tantum di mq. 100 per alloggio esistente e, quindi, superiori a quelli previsti dalle disposizioni in esame, mentre nelle zone B0 (considerate sature) viene previsto l'indice limite di 0,50 mq/mq per gli interventi a saturazione dell'indice. Si ritiene che tale limite possa essere considerato come "limite massimo di sostenibilità insediativa raggiungibile", con riferimento alle limitazioni a fianco previste.</p>
	<p><b>Zone residenziali sparse</b> e centri minori codificati dal PRG come zone B</p>	<p><i><b>Limitazione applicativa del Titolo terzo:</b> Sono consentiti esclusivamente interventi di cui agli artt. 53, comma 2, fino al 20% della SUL comunque fino a 35 mq. per edificio; 53 comma 5 e 54, fino al 35% della SUL comunque fino a 65 mq. per edificio; tali presenze, urbanisticamente, sono da considerarsi come incongrue ed incoerenti con il contesto. La limitazione risponde alla finalità di salvaguardia delle caratteristiche del territorio rurale, disincentivando il consolidamento di presenze ad esso incongrue, spesso non adeguatamente dotate di urbanizzazioni e servizi, e contenendo la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali ed ambientali.</i></p>	<p>Il vigente PRG individua come zona B (edificata) esclusivamente ambiti edificati già consolidati (nuclei urbani quali, a puro titolo esemplificativo, la loc. Palazzina), per cui non ritengo che nel ns. territorio rientrino casi come quelli a fianco individuati.</p> <p>E' comunque necessaria una precisazione in tale senso quale, ad esempio, il fatto che tali aree siano esterne al perimetro del centro edificato come definito dalle tavole di PRG.</p>

Sintesi applicativa	AMBITI Territoriali ed Urbani	Proposta deliberativa e motivazione	Note e rapporti con PRG Castello
<p><b>Limitazione applicativa di carattere generale</b></p>	<p><b>Generale assoggettamento al parere della CQAP</b> nei casi richiamati dall'art.42 del R.E.</p>	<p><i><b>Limitazione applicativa del Titolo terzo:</b> per salvaguardare il principio di riqualificazione edilizia ed urbana perseguito dal titolo terzo della legge, nonché privilegiare l'ordinato assetto architettonico-compositivo degli edifici, la salvaguardia degli scenari del paesaggio e del quadro urbano. Gli interventi eseguiti ai sensi del richiamato Titolo terzo sono soggetti al parere della Commissione QAP nelle zone e negli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica e negli edifici a qualsiasi titolo vincolati o classificati. Il parere è acquisito, inoltre, anche qualora il Responsabile del procedimento rilevi l'interferenza degli interventi con le visuali degli ambiti-edifici sopra richiamati, nonché con la qualità paesaggistico-ambientale o del contesto urbano. Il Responsabile del Procedimento, salvo il rispetto delle disposizioni relative al rilascio del Nulla Osta paesaggistico ambientale, può motivatamente discostarsi dal parere della Commissione.</i></p> <p><i>Ai fini della decorrenza del termine fissato dall'art. 56, co. 1, L.R. 6/2009, nel caso di sospensiva della DIA dovuta al parere della CQAP, valgono i termini di presentazione iniziale.</i></p>	<p>La disposizione è sostanzialmente analoga alla procedura che al momento viene seguita nel Ns. Comune.</p>