

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Legge Regionale 6 luglio 2009, n. 6 “Governo e riqualificazione solidale del territorio”;

Visto, in particolare, il Titolo III “Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo” nel quale si consentono interventi di ampliamento (art.53) e demolizione e ricostruzione (art. 54) di edifici abitativi, in deroga agli strumenti urbanistici, realizzabili mediante denuncia di inizio attività fino al 31.12.2010;

Premesso:

- che l’art 55 “Limiti e condizioni comuni” prevede, al comma 2, l’esclusione dell’applicazione degli articoli 53 e 54 nei seguenti ambiti/aree:
 - a) *nei centri storici, di cui all’articolo A-7 dell’Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000, e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale di cui all’articolo A-8 del medesimo Allegato, ovvero nelle zone “A” delimitate dai PRG dei Comuni non ancora dotati di PSC;*
 - b) *nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d’acqua e nelle zone di tutela della costa e dell’arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale(PTPR) ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;*
 - c) *all’interno delle aree dei parchi e delle riserve naturali iscritte nell’elenco ufficiale delle aree protette di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), ad esclusione dei territori ricompresi all’interno delle zone “D” dei parchi regionali istituiti ai sensi della legge regionale 17 febbraio 2005, n. 6 (Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000);*
 - d) *sul demanio statale, regionale, provinciale e comunale;*
 - e) *su ogni altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta, in forza della legislazione vigente ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare);*
 - f) *nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato, perimetrare ai sensi del decreto legge 11 giugno 1998, n. 180 (Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania), convertito in legge, con modificazioni dall’articolo 1 della legge 3 agosto 1998, n. 267;*
 - g) *negli abitati da trasferire e da consolidare, ferma restando la possibilità di attuare gli interventi ammessi dalle relative perimetrazioni;*
 - h) *nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all’articolo A-3-bis della legge regionale n. 20 del 2000, qualora gli edifici stessi risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001.*
- che il citato articolo, al comma 3, consente ai Comuni, entro il termine perentorio di 60 giorni dall’entrata in vigore della legge (ovvero entro il 19 settembre 2009), di prevedere ulteriori limiti e condizioni di applicazione delle norme relative agli ampliamenti e alle demolizioni e ricostruzioni 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;

- che, ai sensi del più volte citato art.55, il comma 6 subordina la realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione all'interno dei centri abitati all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, rapportate al carico insediativo esistente e al rispetto dei limiti inderogabili di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e all'esistenza o al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, secondo la normativa vigente;
- che si sono svolte presso l'Amministrazione Provinciale due incontri con tutti i Comuni della Provincia di Ferrara al fine di discutere e approfondire le varie ipotesi applicative, nelle giornate del 24 agosto e del 3 settembre;

Ritenuto che le condizioni di esclusione previste dall'art 55, comma 3, ricorrano, nella realtà del territorio comunale, per le aree che rivestono un particolare valore paesaggistico e ambientale riconosciuto dal P.S.C. recentemente approvato, frutto di dettagliate e puntuali analisi, ma non comprese nei casi elencati dalla legge regionale;

Ritenuto in particolare:

- opportuno escludere l'applicazione del titolo III LR 6/2009 dall'ambito individuato dal PSC vigente come "agricolo di rilievo paesaggistico" (art. 14.9 NTA PSC), in quanto comprensivo di aree di particolare pregio paesaggistico, nelle quali gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione potrebbero compromettere i valori tutelati;
- opportuno altresì escludere l'applicazione delle norme suddette dalle zone individuate dal vigente PTCP di tutela dei corsi d'acqua (art. 17 NTA PTCP), in quanto ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni potrebbero risultare incompatibili con le caratteristiche di fragilità idraulica di tali zone, caratterizzate dalla prossimità dell'argine maestro del fiume Po;
- che, più che fissare dei limiti differenziati in ordine alla quantificazione degli ampliamenti indicati negli articoli 53 e 54, sia opportuno un controllo della qualità progettuale dei singoli interventi e del loro inserimento nel contesto;

Considerato:

- che gli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione, ancorché realizzati in deroga agli indici volumetrici del P.R.G., debbano comunque rispettare le caratteristiche formali e tipologiche degli strumenti di pianificazione territoriale, come espressamente previsto al comma 7 del citato art. 55 "Limiti e condizioni";
- che la verifica di cui ai punti precedenti avviene, nell'attuale ordinamento, attraverso l'acquisizione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (C.Q.A.P.), organo composto di esperti in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale;
- che la necessità di acquisire, anche per il procedimento semplificato della Denuncia di Inizio Attività (DIA), il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ai fini della salvaguardia della qualità edilizia, è stata valutata nella recente variante al Regolamento Edilizio (R.E) approvata dal Consiglio Comunale il 20.04.09;

- che, laddove vi sia una variazione significativa della sagoma o dell'aspetto esteriore degli edifici, l'acquisizione del parere preventivo della C.Q.A.P. preliminarmente alla presentazione della DIA, introdotta dalla citata variante al Regolamento Edilizio, costituisce una soluzione condivisa del problema;
- che, conseguentemente, la procedura prevista dalla variante al R.E. è opportuno che venga applicata anche agli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione previsti dalla L.R. 6/09 fin dall'entrata in vigore del presente provvedimento;

Precisato che il limite di 350 mq di superficie utile lorda di edifici abitativi monofamiliari e bifamiliari o di "altra tipologia edilizia", ai fini dell'applicazione dell'art. 53, deve essere inteso come riferito all'unità residenziale avente una propria autonomia ancorché contigua o adiacente o in aderenza (termini da intendersi a questi fini come sinonimi) ad altro edificio, ma senza parti comuni o condominiali;

Precisato altresì:

- che, qualora la verifica dell'esistenza degli standards pubblici previsti dall'art 3 del D.M. 1444/68 (18 mq/abitante) non sia soddisfatta, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione dovranno prevedere la monetizzazione degli standards pubblici secondo la quantificazione prevista dal citato D.M.;
- che, qualora l'immobile di intervento non sia dotato delle infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti, l'intervento di ampliamento o di demolizione e ricostruzione dovrà prevedere la realizzazione delle infrastrutture mancanti nell'ambito dell'intervento stesso;
- che per edificio esistente, ad ulteriore specifica di quanto indicato dalla legge regionale, si deve intendere un edificio abitato o abitabile o dotato del certificato di conformità edilizia, con esclusione di edifici fatiscenti o diroccati;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Sentite le Circostrizioni ai sensi dell'art. 41 del Regolamento del Decentramento;

Visti i pareri favorevoli del Dirigente responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e del Dirigente di Ragioneria espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Sentite la Giunta Comunale e la 3a Commissione Consiliare;

DELIBERA

- di approvare, fatte salve le esclusioni di cui all'art. 55, comma 2, della L.R. 6/09, le ulteriori esclusioni territoriali agli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione previsti dalla LR 6/2009, secondo le indicazioni riportate nella cartografia allegata alla presente delibera, di cui costituisce parte integrante;
- di non introdurre limitazioni quantitative alle percentuali e superfici indicate dalla legge regionale;
- di prevedere l'obbligo del parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio per gli interventi richiesti ai sensi della L.R. 6/09;

- di adottare le indicazioni applicative riportate nelle precisazioni contenute nella premessa del presente atto e precisamente:
 - il limite di 350 mq di superficie utile lorda di edifici abitativi monofamiliari e bifamiliari o di “altra tipologia edilizia, deve essere inteso”, ai fini dell’applicazione dell’art. 53, come riferito all’unità residenziale avente una propria autonomia ancorché contigua o adiacente o in aderenza (termini da intendersi a questi fini come sinonimi) ad altro edificio, ma senza parti comuni o condominiali;
 - qualora la verifica dell’esistenza degli standards pubblici previsti dall’art 3 del D.M. 1444/68 (18 mq/abitante) non sia soddisfatta, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione dovranno prevedere la monetizzazione degli standards pubblici secondo la quantificazione prevista dal citato D.M.;
 - qualora l’immobile di intervento non sia dotato delle infrastrutture per l’urbanizzazione primaria degli insediamenti, l’intervento di ampliamento o di demolizione e ricostruzione dovrà prevedere la realizzazione di quelle mancanti nell’ambito dell’intervento stesso;
 - per edificio esistente, ad ulteriore specifica a quanto indicato dalla legge regionale, si deve intendere un edificio abitato o abitabile o dotato del certificato di conformità edilizia, escludendo espressamente dall’ambito di applicazione degli articoli 53 e 54 gli edifici fatiscenti o diroccati;
- di precisare che il Responsabile del procedimento è l’Arch. Davide Tumati responsabile del Settore Pianificazione Territoriale.

Seduta del **18 SETTEMBRE 2009**

Verbale n° **11/74400-09 C.C.**

Seduta del **18 SETTEMBRE 2009**

Verbale n° **11/74400-09 C.C.**

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 37
CONSIGLIERI VOTANTI: N° 37
VOTI FAVOREVOLI: N° 27
VOTI CONTRARI: N° 2 (Cons.ri Bregola e Tavolazzi)
ASTENUTI: N° 8 (Cons.ri Brandani, Cavicchi F.,
Cavicchi G., Cimarelli, Fortini,
Levato, Rendine e Zardi)

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvata la deliberazione nel preciso testo soprariportato.

Il Presidente propone, poi, al Consiglio Comunale, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 4 – D. Lgs. 18/8/2000 n. 267.

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 37
CONSIGLIERI VOTANTI: N° 37
VOTI FAVOREVOLI: N° 28
VOTI CONTRARI: N° 2 (Cons.ri Bregola e Tavolazzi)
ASTENUTI: N° 7 (Cons.ri Brandani, Cavicchi G.,
Cavicchi F., Cimarelli, Levato,
Rendine e Zardi)

Il Presidente proclama l'esito della votazione e, conseguentemente, l'immediata eseguibilità dell'adottata deliberazione.