

Comune di Medolla
Provincia di Modena

L.R. n.6 del 6 luglio 2009 : PIANO CASA
RECEPIMENTO COMUNALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Si fa qui riferimento al titolo III della L.R. 6/2009 (Governo e Riquilificazione solidale del territorio) art. 51-56 – norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo – che , come previsto dall’Intesa Governo-Autonomie locali del 1 aprile 2009 , disciplina il “cosiddetto PIANO CASA” per la regione Emilia-Romagna , all’interno di una più ampia revisione delle L.R. 19/98 (Riquilificazione Urbana) e 20/2000 (legge Urbanistica) operata con la citata L.R. 6/2009 .

Il ”Piano Casa” ha sostanzialmente l’obiettivo di favorire lavori di modifica del Patrimonio Immobiliare esistente per rilanciare gli investimenti privati nel settore dell’edilizia, onde cercare di far fronte alla crisi economica in atto.

Esso introduce una nuova disciplina straordinaria , valida fino al 31 dicembre 2010 , che interessa esclusivamente gli edifici residenziali esistenti alla data del 31 marzo 2009 , per i quali sono consentiti interventi di ampliamento , e demolizione e ricostruzione con “bonus” di cubatura , in deroga ai limiti di densità edilizia , di altezza e di distanza tra i fabbricati previsti negli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati , nel rispetto di determinate condizioni .

Il comma 3 dell’art.55 della legge prevede che i Comuni possano introdurre particolari limitazioni agli interventi consentiti , entro il termine perentorio del 21 settembre 2009 , per ragioni di ordine urbanistico , edilizio , paesaggistico , ambientale e culturale , escludendo l’applicabilità delle norme di cui agli articoli 53 (ampliamenti) e 54 (demolizione e ricostruzione) , ovvero stabilendo limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate , in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio ;

L’Amministrazione Comunale di Medolla intende utilizzare tale possibilità , al fine di commisurare meglio quanto previsto al citato titolo III della L.R. 6/2009 alle caratteristiche specifiche del proprio territorio , ed in considerazione della particolare situazione della propria programmazione territoriale , avendo recentemente adottato il nuovo PSC ed il RUE , strumenti urbanistici attualmente in regime di salvaguardia , al fine di non pregiudicarne gravemente le previsioni .

Si ritiene qui opportuno proporre una sintetica esplicitazione delle principali previsioni della normativa in esame .

L’art. 51 introduce norme straordinarie VALIDE FINO AL 31/12/2010 per interventi sul patrimonio edilizio ABITATIVO .

L’art. 52 introduce delle definizioni che superano quelle degli strumenti urbanistici e regolamentari vigenti :

- a) per EDIFICI ABITATIVI si intendono gli edifici adibiti ad uso residenziale , ubicati nei diversi ambiti del territorio comunale . Sono , quindi , comprese anche le CASE AGRICOLE e le RESIDENZE presenti nelle AREE PRODUTTIVE ;
- b) per EDIFICI ESISTENTI si intendono quelli ultimati al 31 marzo 2009 (come da comunicazione di “fine lavori”);
- c) un edificio mono o bifamiliare è , DI NORMA , un edificio ISOLATO con i fronti perimetrali esterni non contigui (adiacenti) ad altri edifici , con una o due unità immobiliari ad uso residenziale , una successiva circolare regionale specifica che in tale fattispecie sono ricomprese anche le CASE a SCHIERA .
- d) Viene definita la SU da conteggiare ai fini dell’ampliamento , che coincide sostanzialmente con la Superficie Lorda (SL) dell’edificio ;
- e) Viene definito “l’aggregato edilizio” ai fini della verifica SISMICA ;

L'art. 53 definisce gli interventi di ampliamento consentiti . E' consentito l'ampliamento di edifici ABITATIVI ESISTENTI al 31 marzo 2009 , monofamiliari , bifamiliari o di ALTRA TIPOLOGIA EDILIZIA (cioè TUTTI) , purchè con SU non superiore a 350 mq. e per i quali gli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati prevedano già la ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed il RIPRISTINO EDILIZIO .

L'ampliamento è nella misura massima del 20% della SU esistente (da realizzare in pianta e/o in sovrapposizione , ma non con un corpo di fabbrica "separato") di ogni singola unità immobiliare , comunque non superiore a 70 mq. per l'intero edificio , e va realizzato nell'integrale rispetto della normativa energetica per l'ampliamento e della normativa sismica per l'intero edificio .

L'ampliamento può arrivare al 35% , con un massimo di 130 mq. , se è previsto l'adeguamento energetico dell'intero edificio e/o si proceda all'adeguamento sismico ove non originariamente dovuto .

L'art. 54 introduce gli interventi di DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE con "BONUS di CUBATURA"

Questo è possibile per gli edifici residenziali (di tutti i tipi e di qualsiasi dimensione) esistenti alla data del 31 marzo 2009 per i quali gli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati consentono già la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione , anche quando sia presente una quota di terziario non superiore al 30% della SU esistente . Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti con un "bonus" di ampliamento del 35% della SU esistente (in pianta ed in alzato) , il bonus non comprende la parte non residenziale . Gli interventi vanno realizzati garantendo il rispetto della normativa sismica ed un rendimento energetico maggiore del 25% rispetto ai requisiti minimi previsti dalla normativa regionale .

Il "bonus" è nella misura del 50% laddove sia realizzata la DELOCALIZZAZIONE di EDIFICI definiti INCONGRUI dal "piano"o ricadenti in aree di valore naturalistico , nei parchi e riserve naturali nazionali e regionali , nelle aree demaniali , nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati , nelle aree destinate a SERVIZI e ad ERP e nelle aree inadatte all'edificazione .

La ricostruzione deve avvenire in "ambiti destinati dalla pianificazione urbanistica all'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE" .

L'area di provenienza è gravata da vincolo di inedificabilità e deve essere ceduta al comune o rimanere in uso al privato attraverso convenzione .

L'art. 55 individua limiti e condizioni per gli ampliamenti e le demolizioni e ricostruzioni .

Gli interventi non sono consentiti :

- a) nei centri storici e negli insediamenti di Interesse Storico (dai quali è esclusa anche la delocalizzazione) ;
- b) nelle zone di tutela naturalistica (come da PTCP)
- c) nei Parchi e Riserve naturali nazionali e regionali
- d) nelle Aree Demaniali
- e) nelle aree inedificabili previste dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati e nelle aree destinate a Servizi ed ERP
- f) nelle aree a rischio idrogeologico , sismico e produttive a rischio di incidente rilevante .

All'interno dei Centri Abitati (come già perimetrati) la realizzazione degli interventi è subordinata all'esistenza delle urbanizzazioni primarie , rapportate al carico insediativo esistente , al rispetto delle densità edilizie (indice 5 mc/mq) , delle altezze , delle distanze (10 ml. tra edifici , 5 , 7.5 , 10 ml. dalle strade) e degli standard (18 mq./ab.) di cui al D.M. 1444/1968 , ed al reperimento dei parcheggi pertinenziali necessari .

Gli interventi vanno realizzati nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile e da tutta la Normativa Tecnica vigente .

Gli interventi , invece , vanno in DEROGA a quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati in materia di densità edilizie (indici) , altezze , distanze , standard urbanistici eccedenti i 18

mq./ab. (come si evince dal fatto che i comuni devono procedere entro 60 giorni dal 31/12/2010 alla verifica delle esigenze di integrazione dei servizi derivanti dagli interventi richiesti , comma 4) .
Gli interventi previsti non sono consentiti nelle unità immobiliari oggetto di opere abusive non sanate entro la data del 31 marzo 2009 . Le superfici abusive sanate a tale data sono , comunque , decurtate dall'ampliamento ammissibile .

Gli ampliamenti non si cumulano con altri eventualmente previsti negli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati .

Non è possibile modificare le destinazioni d'uso esistenti .

Negli interventi (tutti) all'interno dei centri abitati è possibile aumentare il numero delle unità immobiliari esistenti , purchè la SU di quelle aggiuntive sia superiore a 50 mq. ed esse siano destinate all'affitto a CANONE CALMIERATO per almeno 10 anni , attraverso una specifica convenzione con il comune .

L'art. 56 definisce i titoli ABILITATIVI previsti per gli interventi .

Tutti gli interventi sono attuati attraverso la DIA (anche nelle zone soggette a PUA) , da presentarsi entro il 31/12/2010 .

Per gli interventi di ampliamento e ricostruzione sono dovuti gli oneri , per la parte ampliata e per quella ricostruita (totale) , commisurati a quelli previsti per le nuove costruzioni .

L'Amministrazione Comunale di Medolla , come già detto , al fine di commisurare meglio quanto previsto dal citato titolo III della L.R. 6/2009 alle caratteristiche specifiche del proprio territorio , ed in considerazione della particolare situazione della propria programmazione territoriale , avendo recentemente adottato il nuovo PSC ed il RUE , ed anche con riferimento al PRG vigente , intende introdurre alcune specificazioni di dettaglio a quanto consentito dalla normativa in oggetto .

In particolare si ribadisce l'esclusione degli interventi previsti agli art. 53 (ampliamenti) e 54 (demolizioni e ricostruzione) della legge per gli immobili di valore storico-architettonico e si limita alla sola delocalizzazione la possibilità di intervento nelle fasce di rispetto e nelle zone di tutela .
Si ritengono , invece , ammissibili tali interventi all'interno dell'Ambito della Città Consolidata (sia pure con il rispetto di alcuni specifici parametri edilizi) , con l'esclusione delle zone di espansione del PRG vigente (zone C2) , nelle quali , al fine di non pregiudicare i Piani Particolareggiati in attuazione ed i relativi rapporti convenzionali in essere , essi sono limitati alla sola realizzazione di autorimesse pertinenziali .

Essi sono , invece , esclusi negli Ambiti di Riqualficazione (AR) ed in quelli di Nuovo Insediamento (AN) previsti nel PSC adottato , al fine di non comprometterne sostanzialmente la futura programmazione nel POC .

Gli interventi previsti dal Piano Casa si ritengono , poi , ammissibili all'interno degli Ambiti per attività produttive "APC" e , parzialmente , negli ambiti del Territorio Rurale (in questo caso è obbligatoriamente richiesto il parere preventivo della commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio)

Sono ritenuti "incongrui" e , quindi , "delocalizzabili" gli immobili esistenti all'interno delle fasce di rispetto e delle aree di tutela . La loro ricostruzione è ritenuta ammissibile all'interno dell'ambito della città consolidata (con esclusione delle zone C2 di espansione del PRG vigente) , e , solo per quelli presenti all'interno delle fasce di rispetto , nelle stesse zone , al di fuori della fascia di rispetto stessa (in questo caso il "bonus" di cubatura è nella misura del 35% , trattandosi sostanzialmente di una demolizione e ricostruzione sullo stesso sito) .

Sono , poi , introdotte , alcune necessarie chiarificazioni applicative nell'interpretazione dei parametri di intervento .

Infine sono stati predisposti i 2 schemi di convenzione da stipulare fra il comune ed i privati , relativi alla sistemazione ed alla cessione gratuita delle aree di delocalizzazione , ed all'impegno all'affitto a canone calmierato degli eventuali alloggi aggiuntivi realizzati per almeno 10 anni .

