

Provincia di Bologna
Pianificazione Territoriale e Trasporti
Comitato Interistituzionale per l'elaborazione dei PSC associati.

Bologna 31 agosto 2009

Indicazioni per le deliberazioni comunali sul cosiddetto "Piano Casa" da farsi entro il 21 settembre 2009.

Premessa

Considerato che entro il 21 settembre 2009 i Comuni possono intervenire sui contenuti del cosiddetto "Piano Casa" attraverso una delibera del Consiglio Comunale, con il presente documento si intende offrire alcune riflessioni utili per stabilire linee condivise per il territorio bolognese. A tal proposito si suggerisce di valorizzare il ruolo delle Unioni e delle Associazioni di Comuni, garantendo il coordinamento dei Comuni, in particolare laddove si è attivata la formazione dei Piani Urbanistici Comunali in forma associata.

Per l'assunzione del citato provvedimento occorre che ciascuna Amministrazione, tenendo conto dei limiti e le condizioni già previste dal Titolo III, verifichi la presenza di ulteriori esigenze di tutela del territorio e della qualità e funzionalità dei tessuti urbani, tenendo a riferimento anche le indicazioni del PTCP, per valutare l'esclusione di taluni immobili o ambiti che presentano determinate caratteristiche, o per stabilire in quali casi e con quali modalità attuare l'ampliamento o la demolizione degli edifici esistenti.

Elementi di esclusione o limitazione

Di seguito si elencano i possibili ambiti di esclusione o limitazione, ricordando che la legge obbliga le amministrazioni comunali a riparare con proprie risorse la carenza di opere di urbanizzazione e standard urbanistici visto che essi non sono richiesti all'intervento privato.

- 1. Tutelare gli edifici e gli insediamenti di valore storico - testimoniale situati al di fuori dei centri storici o degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale (cioè zone "A" del P.R.G., ovvero ambiti A-7 e A-8 del PSC), escludendo l'applicazione di entrambe le tipologie di intervento, e cioè l'ampliamento o la demolizione.**

In applicazione della legge, infatti, sono esclusi dall'ampliamento e dalla demolizione solo gli edifici storici collocati in centri storici (di cui all'articolo A-7 della LR 20/2000) e in sistemi insediativi storici (di cui all'articolo A-8 della LR 20/2000) individuati dagli strumenti urbanistici, anche in recepimento del Titolo 8 del PTCP, come ad esempio le zone di interesse storico-archeologico (art. 8.2), il sistema storico degli usi civici e delle bonifiche (art. 8.4), le strutture e le infrastrutture insediative storiche (art. 8.5). La legge invece permette l'ampliamento e la demolizione di edifici di valore storico isolati in territorio rurale o collocati in nuclei storici o presenti in zone non storiche

come le ex zone B o gli ambiti urbani consolidati o di riqualificazione; edifici di cui il nostro territorio è particolarmente dotato e caratterizzato nella sua identità culturale.

2. Combattere lo sprawl insediativo, preservare il territorio rurale, e in particolare le zone di valore paesaggistico e ambientale, diverse da quelle elencate alla lettera b) e c) dell'art. 55, comma 2, escludendo la possibilità di ampliamento e di ricostruzione.

Si ritiene che nelle aree urbane, pur con le attenzioni e i limiti di cui ai successivi punti, le possibilità di ampliamento e demolizione offerte dalla legge possano favorire processi di ammodernamento del patrimonio edilizio esistente senza compromettere obiettivi e qualità di altra natura. Invece gli stessi interventi possono incidere negativamente nel territorio rurale, nel senso di una ulteriore spinta verso la dispersione insediativa e il degrado paesaggistico delle aree agricole. A tal fine, pare opportuno escludere entrambe le possibilità di intervento (art. 53 e 54 LR 6/09) dagli edifici compresi in ambiti rurali caratterizzati da particolari valori paesaggistici ed ambientali, come ad esempio gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (di cui all'articolo A-18 della LR 20/2000) e tutti gli ambiti rurali in qualche modo tutelati dagli articoli del PTCP dei Titoli 3 (rete ecologica e Natura 2000), 4 (rete idrografica), 7 (elementi naturali e paesaggistici), 8 (risorse storiche e archeologiche), 10 (discontinuità e visuali libere). Si suggerisce inoltre di limitare l'applicazione delle tipologie di intervento negli altri ambiti del territorio rurale, ad esempio escludendo l'intervento di ampliamento (art. 53) e riducendo la percentuale di ampliamento nel caso di demolizione e ricostruzione (art. 54), ovvero consentendo l'intervento ai soli Imprenditori Agricoli Principali negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (di cui all'articolo A-19 della LR 20/2000).

3. Escludere l'incremento dell'edificazione in aree di rischio naturale o industriale, in aggiunta a quelle individuate dall'art. 55, comma 2, lettere f), g) ed h);

A tal fine, ad esempio, pare opportuno escludere entrambe le possibilità di intervento (art. 53 e 54 LR 6/09) dagli edifici compresi nelle aree ad alta probabilità di inondazione (art. 4.5 del PTCP) oppure nelle aree in dissesto (art. 6.3 del PTCP) o nelle unità non idonee ad usi urbanistici (art. 6.9 del PTCP), condizionando gli interventi realizzabili nelle aree a rischio idrogeologico più basso allo svolgimento degli approfondimenti previsti al titolo 6 del PTCP.

4. Limitare l'applicazione degli interventi nei nuclei urbani o porzioni di essi carenti sotto il profilo della urbanizzazioni primarie e dei servizi.

Si propone ai Comuni che gli interventi siano esclusi da quelle zone non dotate di idonee reti di urbanizzazione primaria e di servizi primari alla persona; i Comuni devono quindi individuare le zone urbanistiche ovvero i nuclei urbani minori caratterizzati da criticità in termini di dotazioni di infrastrutture o di servizi, in cui non è possibile garantire la sostenibilità degli ampliamenti. In questi casi è necessario escludere o contenere fortemente la percentuale di ampliamento, escludendo la possibilità di aumentare il numero delle unità immobiliari, e non ammettendo l'"atterraggio" dei volumi relativi agli edifici da rilocalizzare.

5. escludere gli immobili presenti in aree urbane di cui si vuole mantenere l'attuale assetto estetico-formale (zone ad impianto ottocentesco e novecentesco, zone a piano particolareggiato, ecc.).

Si propone ai Comuni di individuare: gli ambiti urbani caratterizzati da tessuti edilizi già fortemente saturi (zona ad alta densità); gli insediamenti caratterizzati da una particolare uniformità estetico-formale (zone fine ottocento, zone di impianto uniforme, ecc.); quelli che derivano da piani particolareggiati di cui non si vogliono cambiare i connotati estetico-formali (zone C, zone PEEP, ecc.). Tutto ciò per condizionare gli interventi al fine di evitare ulteriori addensamenti o modifiche planivolumetriche che potrebbero intervenire negativamente sulla qualità architettonica dell'insediamento. In questi casi si dovrebbe prevedere l'esclusione degli interventi in alcune zone, e lì dove invece vengono ammessi prevedere l'esame obbligatorio del progetto da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, magari anche non ammettendo l'"atterraggio" degli edifici da rilocalizzare. In tale contesto, ad esempio, potrebbe essere esclusa l'applicazione degli interventi ad alcune particolari tipologie edilizie, come ad esempio le villette a schiera. Inoltre in alcuni contesti, come quelli a bassa densità o quelli rurali, è auspicabile che l'ampliamento e/o la ricostruzione non avvenga aumentando l'altezza dell'edificio.

Il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio potrebbe essere opportuno, più in generale, qualora gli ampliamenti siano previsti in tipologie edilizie diverse dalle case unifamiliari o bifamiliari isolate, al fine di garantire che gli interventi proposti siano coerenti con i caratteri compositivi ed estetici dell'edificio.

6. Più in generale, è necessario che la delibera comunale chiarisca il campo di applicazione degli interventi ammessi dal Titolo III della LR 6/09, indicando gli ambiti o le zone urbanistiche all'interno delle quali il piano urbanistico ammette le categorie di intervento previste dalla legge, fatti salvi i limiti e le condizioni di cui all'articolo 55.

Richiamando i contenuti del Titolo III, al fine di chiarire il campo di applicazione del dispositivo normativo, si suggerisce ai Comuni di specificare in quali ambiti del PSC /RUE o zone urbanistiche del PRG si possono applicare gli ampliamenti ex art. 53 (cioè dove il piano urbanistico già esplicitamente ammette le categorie d'intervento del ripristino edilizio o la ristrutturazione urbanistica o edilizia), e in quali ambiti del PSC /RUE o zone urbanistiche del PRG si possono applicare le demolizioni e ricostruzioni con ampliamento ex articolo 54 (cioè dove il piano urbanistico vigente o adottato già esplicitamente individua la categoria d'intervento della ristrutturazione urbanistica o edilizia, non escludendo espressamente la demolizione e ricostruzione; ovvero riconoscendo gli edifici che il piano urbanistico vigente o adottato individua come da delocalizzare o incongrui e gli edifici localizzati negli ambiti di tutela di cui all'articolo 55 c. 2 della LR 6/09).

Al fine di avviare un monitoraggio sull'efficacia del provvedimento legislativo, si chiede infine ai comuni di trasmettere alla Provincia, presso il Settore Pianificazione Territoriale e Trasporti, copia degli eventuali provvedimenti assunti.