

COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

* * * *

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA - SUAP E SVILUPPO ECONOMICO

SERVIZIO URBANISTICA

VARIANTE AL P.R.G. N° 33 APPROVAZIONE

Adottata con delibera di C.C. n° 5 del 04.02.2014
Integrata con delibera di C.C. n° 30 del 07.04.2014
Riadottata con delibera di C.C. n° 17 del 21.04.2015
Approvata con delibera di C.C. n° 70 del 17.12.2015

"RELAZIONE di variante"

Progetto

Ing. Capitani Daniele
Dirigente del Settore

Servizio Urbanistica

Geom. Magnani Gianluca
Ing. Arfelli Annalena
Arch. Callegati Maria Laura
Arch. Calderoni Fabio
Geom. Taffagli Elena
Nicolini Nadia

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Giambi Natalino

IL SINDACO
Coffari Luca

IL SEGRETARIO GENERALE
Pisacane Alfonso

RELAZIONE

La L.R. 20/2000 e s.m.i., all'art. 16, prevede che la Regione adotti atti di indirizzo e coordinamento tecnico al fine di assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica, e che tali atti trovino diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili degli strumenti di pianificazione vigenti al momento della loro approvazione, fino all'adeguamento dei medesimi strumenti di pianificazione.

In particolare la Regione attraverso tali atti di coordinamento deve stabilire l'insieme organico delle nozioni, definizioni, modalità di calcolo e di verifica concernenti gli indici, i parametri e le modalità d'uso e di intervento, allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale, che comunque garantisca l'autonomia nelle scelte di pianificazione.

Tra le principali innovazioni introdotte dalla L.R.15/2013, al fine di superare la situazione di disomogeneità che caratterizza la regolamentazione urbanistico-edilizia nei comuni del territorio regionale, vi è la previsione che gli atti di coordinamento tecnico debbano essere recepiti a livello locale entro termini tassativi, decorsi i quali la regolamentazione di cui agli atti di coordinamento tecnico trova diretta applicazione prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti.

In particolare l'art. 57, comma 4, della L.R. 15/2013 ha sancito l'obbligo a carico dei Comuni del recepimento, entro 180 giorni dalla data di pubblicazione della medesima legge sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della DAL 279 del 2010. Comunque dal 28.01.2014 in tutto il territorio regionale valgono le definizioni stabilite dalla DAL 279/2010.

Inoltre la L.R. 20/2000, all'art. 18 bis (introdotto dall'art. 50 L.R. 15/2013), stabilisce che al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio, è necessario che i Comuni nell'osservanza del principio di non duplicazione coordinino le previsioni di propria competenza alle disposizioni sovraordinate attraverso richiami specifici.

Con Delibera di Giunta Regionale n. 994 del 07.07.2014 la Regionale Emilia Romagna ha approvato *"l'Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata"* e tale atto contiene l'individuazione delle disposizioni che trovano uniforme e diretta applicazione su tutto il territorio regionale e pertanto non devono essere riprodotte negli elaborati normativi.

Alla luce di quanto sopra detto si è reso necessario provvedere all'adeguamento delle NTA del PRG vigente, nonché delle NTA della Variante Specifica Centro Storico, agli indirizzi della Regione Emilia Romagna, dettati dalla DAL 279/2010 e dalla Delibera di Giunta Regionale n. 994/2014.

In aggiunta il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* è stato oggetto di diverse modifiche negli ultimi anni, non ultime quelle apportate dal Decreto Sblocca Italia.

In considerazione del fatto che l'attuale PRG dalla sua iniziale approvazione nel 1997 è stato fino ad oggi oggetto di varie modifiche e integrazioni, si è ritenuto necessario operare un ricognizione dei contenuti dell'attuale PRG al fine di eliminare i riferimenti normativi ormai superati, inserendo invece i nuovi, e di armonizzare il dettato normativo con le nuove leggi sopraggiunte, anche in virtù degli ultimi Decreti introdotti, finalizzati al rilancio dell'attività edilizia (Sblocca Italia, Decreto del Fare,...).

L'Amministrazione Comunale con precedenti delibere (Delibera di C.C. n. 5 del 04.02.2014 e Delibera di C.C. n. 30 del 07.04.2014) ha provveduto a recepire nelle NTA del PRG, le definizioni tecniche uniformi per tutta la Regione contenute nella DAL 279/2010.

Gli uffici Urbanistica ed Edilizia hanno proceduto a comparare le definizioni urbanistico-edilizie del PRG di cui all'art. 5 delle vigenti NTA del PRG e all'art. 4 delle NTA della Variante specifica centro storico, al fine di individuarne eventuali differenze rispetto alle definizioni del sopra citato Allegato A e ad effettuare una prima ricognizione delle attuazioni, effettuando simulazioni di calcolo sia secondo i criteri ad oggi vigenti che secondo le definizioni di cui all'Allegato A stesso.

Da questa analisi è emerso che, al fine di garantire la sostanziale invarianza del dimensionamento del PRG, è opportuno esprimere con il parametro della SUL (Superficie Utile Lorda) la potenzialità edificatoria precedentemente espressa con il parametro Ve (Volume Edilizio): si è infatti riscontrato, anche alla luce di quanto emerso nel tavolo tecnico di confronto con i tecnici che normalmente operano nel territorio, che tale parametro, previsto dalla DAL 279/2010, risulta quello che, adottando minimi coefficienti correttivi, consente di mantenere la migliore equivalenza con la precedente impostazione del PRG, non variando, nella sostanza, sia la consistenza edilizia del "pianificato" vigente sia le corrispondenti dotazioni territoriali.

In merito ai parametri edilizi, che esprimono la potenzialità edificatoria, si è ritenuto congruo, in sede di conversione dell'indice volumetrico, dividere il valore originario per ml 2,85 per le funzioni residenziali e quelle ad esse compatibili, e per ml 3,00 per le funzioni pubbliche e quelle prevalentemente produttive.

Al fine di garantire, per quanto possibile, l'equivalenza delle previsioni urbanistiche con quelle precedenti, sono stati inseriti dei coefficienti correttivi, rispetto agli indici Uf, If e Q, che tengono conto del fatto che alcuni elementi, precedentemente non computati nella SIp e nel Rc, sono invece contemplati nelle definizioni dei nuovi parametri Sul e Q.

Si segnala che la proposta di adeguamento del PRG vigente, nella logica dichiarata dalla DAL 279/2010 e dall'art. 16 della L.R. 20/2000 di garantire l'autonomia degli Enti Locali nelle scelte di pianificazione, ha mantenuto alcune proprie definizioni non comprese espressamente all'interno dell'allegato A della DAL n. 279/2010, sostituendo invece i parametri, presenti nel PRG con i parametri corrispondenti previsti dalla DAL stessa.

Si sono inoltre mantenute le definizioni degli interventi edilizi, già previste nelle norme vigenti, in riferimento alla zona omogenea A di cui all'art. 24 delle NTA del PRG, in quanto derivanti da studi, realizzati in passato a seguito dell'analisi delle caratteristiche dell'edificato esistente, da cui è scaturita una disciplina specifica relativa agli edifici del centro storico, nonché ai villini di vacanza e alle case coloniche di pregio. Si ritiene che l'operazione di riallineamento delle vigenti categorie di intervento, attualmente previste per tali fabbricati, alle nuove definizioni degli interventi edilizi introdotte nell'allegato della L.R. 15/2013, se non supportata dai necessari approfondimenti sull'edificato esistente, non sia in grado di garantire la sostanziale equivalenza con l'impostazione preesistente.

L'Amministrazione, peraltro, sta predisponendo il PSC/RUE, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 20/2000, e si ritiene che attraverso questi strumenti possa essere svolto uno studio strutturato dell'edificato esistente, in modo da definire una disciplina specifica per tali aree ricadenti nei Sistemi Insediativi Storici di cui all'art. A7, A8 e A9 della L.R. 20/2000: si ritiene, quindi, opportuno rimandare a tali strumenti la revisione dell'intera disciplina degli interventi attuabili sugli edifici ricadenti nella zona omogenea A.

In aggiunta rispetto al corpo normativo delle NTA del Piano Città delle Colonie, alla luce delle disposizioni normative di cui sopra che hanno significativamente modificato le definizioni di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, al fine di non snaturare la ratio sottesa alla progettazione del Piano Città delle Colonie, occorre apportare alcune modifiche che tuttavia non incidono sulla disciplina e sul dimensionamento del piano stesso.

Inoltre si segnala che, in considerazione del perdurare della crisi economica che ostacola l'attuazione nel breve termine del piano stesso, i fabbricati esistenti si prestano per loro ubicazione ad essere oggetto di atti vandalici e tentativi di effrazione finalizzati ad un loro uso improprio e temporaneo per il ricovero dei senzatetto, con il possibile innesco di problemi di ordine sociale. Al fine pertanto di limitare situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e di degrado sociale si prevede la demolizione anticipata delle preesistenze,

finalizzata al riuso delle stesse in sede di attuazione di singoli PUA connessi ai comparti. I crediti edilizi scaturenti dalle demolizioni dovranno essere opportunamente censiti in apposito registro riportante denominazione della proprietà, dell'immobile, dati catastali, estremi del titolo edilizio relativo alla demolizione e consistenza edilizia regolarmente assentita oggetto del sopra richiamato titolo, conservato presso il Servizio Urbanistica;

Le operazioni effettuate nell'ambito del recepimento delle disposizioni regionali sopra citate, che hanno portato ad una revisione della attuale normativa, non comportano comunque modifiche alla disciplina sostanziale del PRG vigente e superano e sostituiscono le modifiche introdotte con le delibere di C.C. precedenti.

In riferimento alle precedenti Delibere n. 5 del 04.02.2014 e n. 30 del 07.04.2014, con le quali si adottava ed integrava la Variante 33, si segnala quanto segue:

- la tabella riportante la conversione dei parametri urbanistici del PRG vigente con i parametri previsti dalla Dal 279/2010, viene sostituita da quanto riportato, in merito ai parametri edilizi e relative definizioni, nella nuova versione delle NTA predisposta con la presente delibera;
- gli art. 9.3, 9.4 e 29.1.6, aggiunti e modificati con le delibere citate, vengono eliminati nella nuova versione delle NTA predisposta con la presente delibera;
- gli articoli 5.9 e 50 sexies, così come scritti nella precedente versione, vengono sostituiti da quanto previsto negli stessi articoli nella nuova versione delle NTA predisposta con la presente delibera.

Nell'effettuare tali operazioni di recepimento delle disposizioni regionali è stato predisposto un testo comparativo delle NTA del PRG e delle NTA della Variante Specifica Centro Storico, con le modifiche apportate alla luce di quanto sopra esposto.

Nota in ordine alla VAS

La presente variante al PRG riguarda il recepimento delle disposizioni imposte dalla Regione Emilia Romagna con la L.R. 15/2013, in relazione alle nuove definizioni dei parametri urbanistico edilizi e al principio di non duplicazione degli atti. Trattandosi di un adempimento obbligatorio si ritiene che non vi siano elementi da valutarsi nell'ambito di Valsat.

Controdeduzioni alle osservazioni

Nel periodo di pubblicazione della variante 33 sono pervenute 23 osservazioni, di cui 11 pervenute in occasione dell'adozione delle precedenti Delibere di C.C. n. 5/2014 e 30/2014, 12 pervenute a seguito della riadozione della variante 33, con Delibera di C.C. n. 17/2015.

A seguito di tali osservazioni si è provveduto a integrare le NTA del PRG e del Piano Città delle Colonie con il recepimento delle osservazioni ritenute accoglibili.

Le osservazioni del 2014 riguardavano principalmente il tema connesso all'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza e quelle previste dalla nuova normativa, in modo da garantire la stessa capacità edificatoria e le stesse possibilità di attuazione degli interventi assicurati in precedenza.

Tali osservazioni sono state accolte con la riadozione della variante 33, introducendo il parametro della SUL (Superficie Utile Lorda) per l'espressione della potenzialità edificatoria, precedentemente espressa con il parametro Ve (Volume Edilizio) e con l'inserimento dei coefficienti correttivi.

Sono state altresì ritenute accoglibili le osservazioni pervenute nel 2015, riguardanti alcune specifiche sul coefficiente correttivo introdotto, finalizzate a garantire una migliore equivalenza con le precedenti norme nonché a migliorare l'interpretazione e la leggibilità del testo relativo all'utilizzo del coefficiente stesso.

Inoltre recentemente è entrata in vigore la L.R. 9/2015 "Legge Comunitaria Regionale per il 2015", la quale con l'art.34 ha sostituito l'art. 28 della L.R. 15/2013 in materia di destinazioni

d'uso, demandando ai comuni l'onere di adeguare gli strumenti di pianificazione urbanistica ai dettami della nuova norma. Pertanto in fase di approvazione, come rilevato anche da un'osservazione pervenuta, si è provveduto a modificare l'art. 6 delle NTA del PRG in recepimento di quanto sopra detto.

Alcune osservazioni riguardavano la necessità di salvaguardare i progetti presentati nel periodo in cui era vigente la disciplina introdotta con le delibere n.5 e n. 30/2014, pertanto, ritendole accoglibili, si è provveduto a integrare l'art. 50sexies.ù

La Provincia di Ravenna con Delibera di Giunta Provinciale n° 170 del 14.10.2015, ha formulato le seguenti osservazioni:

..... *“Con riferimento alla parte III delle NTA, Norme ambientali e paesistiche, si chiede di apporre al testo le seguenti modifiche e/o integrazioni:*

- *all'art. 39 si chiede di cassare le disposizioni specifiche del PRG, riportando il rimando alle norme del PTCP riguardanti: le Zone ed elementi di interesse storico e archeologico art. 3.21 A, le Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico e della centuriazione art. 3.21 B, gli Elementi di interesse storico testimoniale-viabilità storica 3.24 A.*
- *Con riferimento all'art. 40 si chiede di integrare il testo riportando anche il richiamo al PTA.*
- *al c. 45.1 delle NTA, si chiede di sostituire art. 13 del PTPR con art. 3.13 del PTCP, e al c. 45.2 riportare il riferimento all'art. 3.10 del PTCP.*
- *al c. 45.3 si chiede di inserire un rimando al PTA di questa Provincia.”*

alle quali è stato dato riscontro modificando gli articoli 39, 40 e 45 delle NTA del PRG, con specifici richiami al PTCP della Provincia.

Ulteriori osservazioni relative a casi specifiche sono state analizzate singolarmente e si è provveduto a dare riscontro delle risultanze nell'allegato A *“Controdeduzione alle osservazioni”*, nel quale è stato riportato il contenuto di tutte le osservazioni pervenute e le relative controdeduzioni.

Nel testo comparato delle NTA del PRG, della Variante specifica centro storico e NTA del Piano Città delle Colonie, in carattere a corpo normale sono state riportate le parti non modificate, in **blu** sottolineato le parti aggiunte, in **rosso** barrato le parti eliminate e con evidenziazione **verde** le modifiche apportate a seguito della controdeduzione alle osservazioni.