



COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **58** del **28/11/2016**

ADUNANZA IN PRIMA CONVOCAZIONE

OGGETTO: INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI "RAPPORTO DI COPERTURA", "ALTEZZA" E "INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA" INERENTI LA FORMULA INTRODOTTA NELLE N.T.A DEL PRG NELL'AMBITO DELLA VARIANTE N. 33 AL PRG PER IL RECEPIMENTO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DI CUI ALLA DELIBERA ASSEMBLEA LEGISLATIVA (DAL) RER 279/2010 E D.A.L. RER 994/2012 E DEROGA ALL'APPLICAZIONE DELLA MEDESIMA PER LE STRUTTURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Il giorno **28 novembre 2016** alle ore **20:29** presso la Residenza Municipale, nell'apposita sala delle adunanze.

In seguito ad avvisi scritti notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è adunato il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello, risultano presenti all'inizio della seduta n. **14** Consiglieri.

Il Presidente, dato atto che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta.

Sono intervenuti alla presente seduta i seguenti Assessori: LUCCHI MICHELA, ARMUZZI GABRIELE, GRANDU GIOVANNI, GIAMBI NATALINO, FABBRI ROSSELLA.

Vengono nominati Scrutatori i signori: CENCI ANTONINA, BOSI GIANNI, SAVELLI PAOLO.

Per il presente argomento la seduta è **Pubblica** e sono presenti i seguenti Consiglieri:

N.	CONSIGLIERE	PRES.	N.	CONSIGLIERE	PRES.
1	COFFARI LUCA	PRES	10	SINTONI LORETTA	PRES
2	ZAVATTA CESARE	PRES	11	BOSI GIANNI	PRES
3	PAPA MARIA PIA	PRES	12	DOMENICONI MONIA	ASS
4	BALSAMO FRANCESCO	PRES	13	PLACUZZI CARMEN	PRES
5	TURCI ELISA	PRES	14	SAVELLI PAOLO	PRES
6	DELORENZI ENRICO	PRES	15	PETRUCCI DANIELA PAOLA	ASS
7	MARCHETTI GIANNI	PRES	16	MEROLA ADRIANO	ASS
8	PAVIRANI MAURIZIO	PRES	17	FIUMI MICHELE	PRES
9	CENCI ANTONINA	PRES			

Risultano assenti N° **3** Consiglieri.

Assume la Presidenza **Enrico Delorenzi**.

Partecipa il Segretario Generale **Alfonso Pisacane**.

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000;

Vista:

- la Deliberazione di Giunta Provinciale n. 465 in data 09.05.1997 con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Cervia;
- la Deliberazione di Giunta Provinciale n. 1146 in data 22.12.1999 con la quale è stata approvata la Variante Specifica per il Centro Storico del Comune di Cervia;

Premesso che:

- l'art. 16 della L.R. 20/2000 e s.m.i. 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: tali atti trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti al momento della loro approvazione, fino all'adeguamento dei medesimi strumenti di pianificazione: ai sensi del comma 2, lettera c), del medesimo articolo la Regione, con tali atti, stabilisce 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;
- in data 30.07.2013 è stata approvata da parte della Regione Emilia Romagna, la Legge Regionale n° 15 "*Semplificazione della Disciplina Edilizia*" (L.R.15/2013), che parzialmente abroga e sostituisce la precedente L.R. n.31 del 25 novembre 2002 "*Disciplina dell'attività edilizia*", e contiene gli adeguamenti alle disposizioni sulla semplificazione in edilizia di cui all'art. 30 del D.L. 21.06.2013 n. 69 "*Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia, cd decreto del Fare*" (convertito dalla L. n. 98 del 21.06.2013);
- l'art. 12 della L.R.15/2013, al fine di superare la situazione di disomogeneità che caratterizza la regolamentazione urbanistico-edilizia nei comuni del territorio regionale, stabilisce che quanto previsto negli atti di coordinamento deve essere recepito 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;
- la predetta standardizzazione garantisce semplificazione dei metodi di disciplina ed abilitazione degli interventi edilizi nel territorio regionale, pur nella salvaguardia dell'autonomia comunale in ordine alle politiche di tutela e sviluppo del territorio, la riduzione degli oneri di intermediazione degli adempimenti formali a carico dei privati cittadini, maggior possibilità di comprensione e valutazione delle regolamentazioni comunali sull'uso del territorio, maggior efficacia della partecipazione ai processi di pianificazione e trasformazione del territorio e maggior certezza giuridica in ordine alle condizioni per l'esercizio dell'attività edilizia;
- l'obiettivo primario sopraindicato, come specificato nella DAL n. 279/2010, deve essere necessariamente perseguito senza incidere sulla determinazione delle politiche di tutela e di uso del territorio e sugli inerenti ambiti di autonomia comunale;
- l'art. 57, comma 4, della L.R. 15/2013 sancisce 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 n. 279/2010;

- con la suddetta Deliberazione la Regione Emilia Romagna ha approvato un atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, ai sensi dell'art. 16, comma 2, lettera c) della L.R. 20/2000, al fine di assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica su tutto il territorio regionale;

Dato atto che:

- l'Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere con l'iter ordinario delle Varianti previsto dalla L.R. 20/2000 per il recepimento nel PRG vigente delle definizioni tecniche uniformi regionali di cui alla DAL 279/2010;
- con Delibera di C.C. n. 70 del 17.12.2015 è stata approvata la Variante al PRG n. 33 con il seguente oggetto: Adeguamento ai sensi dell'art. 57, comma 4, della L.R. 15/2013, relativamente alle definizioni tecniche uniformi previste dalla DAL 279/2010 e ai sensi dell'art. 18bis della L.R. 20/2000, relativamente alle disposizioni contenute nella Delibera di Giunta Regionale n. 994/2014. Rettifica e integrazione alle Del. di C.C. n. 5 del 04.02.2014 e n. 30 del 07.04.2014. Disposizioni particolari relative al Piano Città delle Colonie;

Specificato che:

- al fine di garantire la sostanziale invarianza del dimensionamento "complessivo" del PRG, si è ritenuto 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 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;
- a seguito di osservazione presentata è emerso che il passaggio dell'indice fondiario da Volume (Ve) a Superficie utile lorda (Sul) avrebbe potuto determinare, con la combinazione del rapporto di copertura (Q) e l'altezza dell'edificio (H), la realizzazione, nelle zone residenziali, di un volume fisico costruito notevolmente maggiore (nel B1 fino a 2,5 volte) rispetto a quanto consentito con il Ve previgente. Tale situazione avrebbe portato al mancato rispetto del principio di equivalenza che doveva essere garantito con l'introduzione delle definizioni uniformi della Dal n. 279/2010;
- gli uffici, pertanto, al fine di impedire un'utilizzazione impropria delle capacità edificatorie derivante dalla applicazione delle nuove definizioni e di garantire l'equivalenza citata, hanno ritenuto opportuno introdurre la seguente norma nel PRG "*per gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 9.1.4. deve essere verificato il rispetto della seguente condizione $QxH \leq 2,85xUf$, relativamente ai parametri di progetto*": tale condizione è stata inserita nella quasi totalità delle zonizzazioni di PRG;

Dato atto che dalla variegata casistica applicativa, riscontrata con un anno di utilizzo della formula sopra riportata, è emerso che, in diversi casi, l'applicazione della stessa, utilizzando i parametri Q (Rapporto di copertura) e H (Altezza dell'edificio), così come definiti nella DAL 279/2010 e s.m.i., relativamente all'intero edificio potrebbe risultare eccessivamente restrittiva arrivando in alcuni casi ad inficiare la possibilità di esprimere nel progetto tutto l'indice fondiario scaturente dai lotti;

Ritenuto pertanto opportuno procedere con l'interpretazione autentica dei parametri della formula $(QxH) \leq 2,85xUf$ al fine di rispettare l'equivalenza tra la precedente impostazione del PRG, basata sul Ve, e quella attuale, basata sulla Sul, stabilendo che:

- (QxH) : deve essere determinato dalla somma dei prodotti (QxH) di progetto riferiti ad ogni piano dell'edificio ed eventualmente su ogni porzione di piano se di H diversa;

- Q di ogni piano: è determinato dal rapporto tra la Sq di ogni piano e la Superficie Fondiaria (non rientra in tale conteggio la Sq derivante dalla Sul data dall'indice correttivo (es. portici);
- H di ogni piano: corrisponde all'altezza netta di piano considerata da pavimento a solaio (con esclusione dei controsoffitti) qualora il solaio sia inclinato l'H di piano corrisponde all'altezza media;
- Uf: è determinata dalla Sul di progetto riferita a tutti i piani: non rientra in tale conteggio la Sul derivante dall'indice correttivo;
- nei casi di ampliamento e/o sopraelevazione di fabbricati esistenti la verifica della formula va applicata comprendendo anche le porzioni di fabbricato esistenti;

Ritenuto altresì che per gli interventi riguardanti strutture pubbliche o di interesse pubblico, vista l'altezza e la dimensione di tali manufatti, la formula potrebbe non garantire il rispetto del principio di equivalenza tra le possibilità edificatorie previste nel previgente PRG e quelle introdotte con la nuova impostazione delle norme basata sulle definizioni uniformi introdotte dal DAL 279/2010, è opportuno consentire la deroga al rispetto della formula per gli interventi riguardanti strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui agli artt. 30, 31 e 32.1.3., punto d) delle NTA del PRG;

Viste:

- la L.R. n. 47/1978 "*Tutela e uso del territorio*" e s.m.i.;
- la L. R. n. 20/2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.i.;
- D.P.R. 380/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.
- L.R. 15/2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" e s.m.i.

Dato atto infine che la presente deliberazione non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Ritenuto non necessario il parere di regolarità contabile;

Sentita la relazione dell'Assessore Giambi;

Sentiti gli interventi dei seguenti consiglieri: Savelli, Pavirani, Fiumi;

Sentite le precisazioni dell'Assessore Giambi e del Segretario Generale Dott. Alfonso Pisacane su richiesta dei consiglieri Savelli e Fiumi in merito al concetto di interpretazione autentica;

Con la seguente votazione, resa per alzata di mano:

Presenti n. 14; Votanti n. 14; Voti favorevoli n. 11; Voti contrari n. 3 (Fiumi, Placuzzi, Savelli);

D E L I B E R A

per i motivi espressi in narrativa:

- di procedere con l'interpretazione autentica dei parametri della formula $(QxH) \leq 2,85xUf$, al fine di rispettare l'equivalenza tra la precedente impostazione del PRG, basata sul Ve, e quella attuale, basata sulla Sul, stabilendo che:
 - (QxH): deve essere determinato dalla somma dei prodotti (QxH) di progetto riferiti ad ogni

piano dell'edificio ed eventualmente su ogni porzione di piano se di H diversa;

- Q di ogni piano: è determinato dal rapporto tra la Sq di ogni piano e la Superficie Fondiaria (non rientra in tale conteggio la Sq derivante dalla Sul data dall'indice correttivo (es. portici);
- H di ogni piano: corrisponde all'altezza netta di piano considerata da pavimento a solaio (con esclusione dei controsoffitti) qualora il solaio sia inclinato l'H di piano corrisponde all'altezza media;
- Uf: è determinata dalla Sul di progetto riferita a tutti i piani: non rientra in tale conteggio la Sul derivante dall'indice correttivo;
- nei casi di ampliamento e/o sopraelevazione di fabbricati esistenti la verifica della formula va applicata comprendendo anche le porzioni di fabbricato esistenti;
- di derogare dal rispetto della formula $(Q \times H) \leq 2,85 \times Uf$, per tutti gli interventi riguardanti strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui agli artt. 30, 31 e 32.1.3., punto d) delle NTA del PRG.
- di dare atto infine che la presente deliberazione non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente

La presente delibera è firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Presidente
Enrico Delorenzi

Il Segretario Generale
Alfonso Pisacane