

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI E PARAMETRI CORRETTIVI CHE ASSICURINO L'EQUIVALENZA TRA LE PRECEDENTI E LE NUOVE MODALITÀ DI CALCOLO DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI, AL FINE DI SALVAGUARDARE L'IMMUTATO DIMENSIONAMENTO DEI PIANI VIGENTI

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la Legge Regionale n. 15 del 30.7.2013 'Semplificazione della disciplina edilizia', come modificata dalla legge regionale n. 28 del 20.12.13, ed in particolare:

- l'art. 12, commi 1 e 2, il quale stabilisce che :

«1. Al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, Regione ed enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie locali definiscono il contenuto di atti di coordinamento tecnico ai fini della loro approvazione da parte della Giunta regionale.

2. Entro centottanta giorni dall'approvazione, i contenuti degli atti di cui al comma 1 sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili. Decorso inutilmente tale termine trova applicazione il comma 3 bis dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali prima della scadenza del medesimo termine sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio.»;

- l'articolo 57, comma 4, il quale stabilisce che:

«In fase di prima applicazione, l'articolo 12, comma 2, della presente legge si applica per le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 (Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002). Il termine per il recepimento, previsto dalla medesima disposizione, decorre dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT) della presente legge. Decorso inutilmente tale termine, per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, i Comuni approvano, con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale.»;

VISTO l'Allegato A) dell'Atto di coordinamento approvato con la deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 'Approvazione dell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)', con il quale la Regione Emilia-Romagna, anche tramite la definizione di un lessico comune, ha inteso promuovere lo sviluppo coordinato ed omogeneo dell'attività di pianificazione territoriale ed urbanistica, che comunque garantisca l'autonomia decisionale degli enti locali;

RICHIAMATO l'art. 1.4 di detto Atto di coordinamento:

«I Comuni utilizzano nei PSC, nei RUE e nelle relative varianti, che saranno adottati successivamente all'entrata in vigore del presente Atto, le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato A. Le stesse definizioni non trovano applicazione per i POC e i PUA attuativi degli strumenti vigenti e devono essere utilizzate nei POC e nei PUA adottati successivamente all'adeguamento di PSC e RUE. »;



RICHIAMATO il parere interpretativo a firma del dott. Giovanni Santangelo, Responsabile del Servizio Affari generali, giuridici e Programmazione finanziaria della Regione Emilia-Romagna - PG.2014.75806 del 19 marzo 2014;

... il punto 1.4. della DAL n. 279/2010 precisa che «l'obbligo di adeguamento alle definizioni uniformi va riferito ai nuovi PSC e RUE o alle relative varianti e non anche ai POC e ai PUA attuativi degli strumenti vigenti al momento dell'approvazione della DAL stessa»;

VISTA la comunicazione della Regione Emilia Romagna PG 2014.0009885 del 15.1.2014 relativa all' **operatività - a partire dal 28.1.2014 - delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, di cui all'allegato A) dell'Atto di coordinamento approvato con la D.A.L. n. 279/2010;**

PRESO ATTO che, nello specifico, la sancita operatività della D.A.L. n. 279/2010 determina che:

- i titoli abilitativi edilizi presentati a partire dal 28.1.2014 dovranno uniformarsi ai contenuti dell'Atto di coordinamento regionale soprarichiamato;
- sono fatti salvi gli interventi edilizi per i quali, entro il 27.1.2014, sia stato presentato il relativo titolo abilitativo e cioè la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, ovvero la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ovvero la Comunicazione di Inizio Lavori;

DATO ATTO che - per effetto del sopracitato art. 57, comma 4, della L.R. n. 15/2013, decorso inutilmente il termine previsto per il recepimento da parte delle Amministrazioni comunali - a far data dal 28.1.2014 le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla D.A.L. n. 279/2010 prevalgono automaticamente su quelle stabilite dai piani e dai regolamenti comunali e non risulta quindi necessario procedere ad un adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti attraverso specifica variante;

RITENUTO pertanto necessario definire, il prima possibile, con deliberazione del Consiglio Comunale, coefficienti e altri parametri correttivi che assicurino l'equivalenza tra le precedenti e le nuove modalità di calcolo dei parametri edilizi e urbanistici, al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, nonché di assicurare la necessaria continuità nell'attuazione di previsioni edilizie già in itinere;

VALUTATE le simulazioni effettuate dai competenti istruttori tecnici del Settore Pianificazione Economico - Territoriale al fine di quantificare gli effetti sul dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali delle sopravvenute definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia;

VALUTATO che, al fine di assicurare la necessaria continuità nell'attuazione di previsioni urbanistiche ed edilizie già in itinere, si debbano individuare dei casi di esclusione rispetto all'applicazione dell'allegato A) dell'Atto di coordinamento di cui alla D.A.L. n. 279/2010 e, nello specifico:

- le varianti non essenziali ai titoli abilitativi, qualora il titolo abilitativo originario sia stato presentato antecedentemente al 28.1.2014;
- le richieste di autorizzazione / adozione / approvazione di Piani Urbanistici Attuativi presentate antecedentemente al 28.1.2014, nonché tutti i relativi atti e provvedimenti conseguenti per l'attuazione degli stessi;
- le varianti ai Piani Urbanistici Attuativi, nonché tutti i relativi atti e provvedimenti conseguenti per l'attuazione degli stessi, qualora il P.U.A. originario sia stato presentato antecedentemente al 28.1.2014;
- i titoli abilitativi edilizi attuativi dei Piani di coordinamento in vigore alla data del 28.1.2014;

- i titoli abilitativi edilizi attuativi delle previsioni contenute in Accordi ex art. 18 LR 20/2000 in essere alla data del 28.1.2014, ancorché dette previsioni siano state recepite negli strumenti urbanistici comunali vigenti;

VALUTATO inoltre che, al fine di assicurare la necessaria continuità nell'attuazione di previsioni urbanistiche ed edilizie derivanti dal previgente PRG, qualora una scheda normativa d'ambito di PSC attribuisca la capacità edificatoria in termini di SU e l'attuazione di detta previsione non rientri nei casi di esclusione sopra elencati, la capacità edificatoria assegnata debba essere automaticamente tradotta in SC;

PRESO atto altresì delle risultanze e dei contributi forniti a seguito dell'incontro tenutosi in data 13.3.2014 con Ordini e Collegi professionali della Provincia di Modena;

VISTA la relazione istruttoria del Settore pianificazione Economico-Territoriale in data 1.4.2014 – Allegato A);

VISTA la tabella contenente i coefficienti ed i parametri correttivi proposti per assicurare l'equivalenza tra le precedenti e le nuove modalità di calcolo dei parametri edilizi e urbanistici – Allegato B);

RILEVATO che la ricerca di un criterio che garantisca la perfetta equivalenza delle potenzialità edificatorie implica un'attività valutativa estremamente complessa delle modalità di calcolo previste dal vigente RUE che, in ogni caso, comporta un margine di aleatorietà derivante dalla discrezionalità delle scelte progettuali che il progettista/committente intendono adottare;

VALUTATO che le previsioni urbanistiche relative agli ambiti inseriti nella seconda variante al POC sono state assoggettate a parere di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) prot. 2/2.1.13, e che - pertanto - si debba mantenere invariato il rapporto tra la potenzialità edificatoria riconosciuta ed il contributo di sostenibilità dovuto dai soggetti attuatori;

VALUTATO inoltre che, al fine di salvaguardare le previsioni in essere nel RUE vigente – Allegato L, art. 23 – inerente alle così dette “Costruzioni leggere da giardino” (CLG), nei centri storici, nonché negli ambiti del territorio rurale debba ritenersi ammissibile la loro realizzazione in quanto riconducibile ad ‘intervento pertinenziale’, come definito nell’Allegato alla L.R. 15/2013 ‘Definizione degli interventi edilizi’, lettera g.6);

SENTITO il parere della Commissione consiliare n. IV in data 20.3.2014;

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. n. 267/18.8.2000;

SENTITO il Segretario Generale il quale ritiene che la proposta della presente deliberazione sia conforme alle vigenti norme di Legge, di Statuto e di Regolamento;

Dopo la discussione, alla quale hanno preso parte i consiglieri ed assessori che di seguito si elencano per gli interventi dei quali si fa rinvio alla trascrizione depositata agli atti, si procede alla votazione il cui esito è riportato nel frontespizio del presente atto;

DELIBERA

1. **di individuare specifici casi di esclusione** rispetto all'applicazione dell'allegato A) dell'Atto di coordinamento di cui alla D.A.L. n. 279/2010, al fine di assicurare la necessaria continuità nell'attuazione di previsioni edilizie già in itinere, di seguito elencati:

- **le varianti non essenziali ai titoli abilitativi edilizi**, qualora il titolo abilitativo originario sia stato presentato antecedentemente al 28.1.2014;
 - **le richieste di autorizzazione / adozione / approvazione di Piani Urbanistici Attuativi presentate antecedentemente al 28.1.2014**, nonché tutti i relativi atti e provvedimenti conseguenti per l'attuazione degli stessi;
 - **le varianti ai Piani Urbanistici Attuativi, nonché tutti i relativi atti e provvedimenti conseguenti per l'attuazione degli stessi**, qualora il P.U.A. originario sia stato presentato antecedentemente al 28.1.2014;
 - **i titoli abilitativi edilizi attuativi dei Piani di coordinamento** in vigore alla data del 28.1.2014;
 - **i titoli abilitativi edilizi attuativi delle previsioni contenute in Accordi ex art. 18 LR 20/2000** in essere alla data del 28.1.2014, ancorché dette previsioni siano state recepite negli strumenti urbanistici comunali vigenti;
2. di stabilire che qualora una scheda normativa d'ambito di PSC attribuisca la capacità edificatoria in termini di SU (in quanto previsione derivante dal previgente PRG) e l'attuazione di detta previsione non rientri nei casi di esclusione di cui al precedente punto 1), la capacità edificatoria assegnata debba essere automaticamente tradotta in SC;
3. **di procedere alla definizione dei coefficienti e parametri correttivi che assicurino l'equivalenza tra le precedenti e le nuove modalità di calcolo dei parametri edilizi e urbanistici**, al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, come indicato **nell'Allegato B)**, parte integrante formale e sostanziale del presente atto;
4. di stabilire che i coefficienti e parametri correttivi approvati al precedente punto 2 si applicano a:
- domande per il rilascio del Permesso di Costruire (P.d.C.);
 - Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.);
 - varianti essenziali ai titoli abilitativi;
 - Comunicazioni di Inizio Lavori (C.I.L.);
 - richieste di autorizzazione / adozione / approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- presentati a far data dal 28.1.2014, ad eccezione degli interventi attuativi degli ambiti inseriti nella seconda variante al POC;
5. di confermare le previsioni in essere nel RUE vigente – Allegato L, art. 23 – ammettendo nei centri storici, nonché negli ambiti del territorio rurale la realizzazione di “Costruzioni leggere da giardino” (CLG) in quanto intervento riconducibile ad ‘intervento pertinenziale’ come definito nell’Allegato alla L.R. 15/2013 ‘Definizione degli interventi edilizi’, lettera g.6);
6. di confermare le previsioni in essere nel RUE vigente, art. 4.5.2 del RUE, ammettendo in territorio rurale la costruzione “una-tantum” di porticati di modeste dimensioni quali pertinenze di edifici privi di vincoli storico-tipologici destinati ad uso civile abitazione, introducendo il parametro del 20% di incremento di superficie coperta;
7. di demandare a successivo provvedimento la definizione dei coefficienti e parametri correttivi che assicurino l'equivalenza tra le precedenti e le nuove modalità di calcolo dei parametri edilizi e urbanistici da applicarsi per gli interventi attuativi degli ambiti inseriti nella seconda variante al POC.

Dopodiché, stante l'urgenza di procedere alla definizione di tali coefficienti e parametri;