COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **20** del **30/03/2021**

ADUNANZA IN PRIMA CONVOCAZIONE

OGGETTO: MISURE STRAORDINARIE IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA PER PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE URBANA E LA SEMPLIFICAZIONE CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALL'INDIVIDUAZIONE DELLA QUOTA DI EDIFICABILITA' GIA' AMMESSA DAL PUG DA DESTINARSI QUALE FORMA INCENTIVANTE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COSI' COME DEFINITI AI SENSI DELL'ART.3 CO.1 LETT. D) DEL D.P.R. 380/01, IN ATTUAZIONE DEL COMBINATO DISPOSTO ARTT. 13.11 DELLE NORME DI PUG E 61 DEL REC.

Il giorno **30 marzo 2021** alle ore **20:18** 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.
Assume la Presidenza **Giovanni Grandu**.
Partecipa il Segretario Generale f.f.**Guglielmo Senni**.

Fatto l'appello, risultano presenti all'inizio della seduta n. **15** Consiglieri. Risultano assenti N° **2** Consiglieri.
I Consiglieri De Luca Samuele, Mazzotti Michele e Puntiroli Enea partecipano in video conferenza.
Il Presidente, dato atto che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta.
Sono intervenuti alla presente seduta i seguenti Assessori: ZAVATTA CESARE, ARMUZZI GABRIELE, BRUNELLI MICHELA, MANZI BIANCA MARIA, MAZZOLANI ENRICO.
Vengono nominati Scrutatori i signori: BOSI FEDERICA, PETRUCCI PATRIZIA, MONTI DANIELA.
Per il presente argomento la seduta è **Pubblica** e sono presenti i seguenti Consiglieri:

N.	CONSIGLIERE	PRES.	N.	CONSIGLIERE	PRES.
1	MEDRI MASSIMO	PRES	10	CONTE ALAIN	PRES
2	GRANDU GIOVANNI	PRES	11	SVEZIA ANTONIO EMILIANO	ASS
3	DE LUCA SAMUELE	PRES	12	BONARETTI PIERRE	PRES
4	BOSI FEDERICA	PRES	13	PUNTIROLI ENEA	PRES
5	MAZZOTTI MICHELE	PRES	14	MONTI DANIELA	PRES
6	MARCHETTI MAGALOTTI NICOLA	ASS	15	VERSARI STEFANO	PRES
7	SINTONI LORETTA	PRES	16	SALOMONI GIANLUCA	PRES
8	PETRUCCI PATRIZIA	PRES	17	GAROIA MONICA	PRES
9	FRANCOLINI TIZIANO	PRES			

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000;

PREMESSO CHE:

- ✔ con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17/06/2019 sono state approvate le linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2019/2024;
- ✔ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 12 Novembre 2015 è stato dichiarato l'interesse pubblico delle strutture ricettive;
- ✔ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 in data 22.11.2018 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC), conforme al Regolamento Edilizio Tipo;
- ✔ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 in data 28.11.2018 è stato approvato il nuovo strumento di pianificazione comunale Piano Urbanistico Generale (PUG);
- ✔ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 in data 30.07.2019 è stata approvata la nuova disciplina del contributo di costruzione a seguito dell'avvenuta approvazione del PUG e in recepimento della DAL 186/2018;
- ✔ con Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 in data 24.03.2020 è stato approvato l'aggiornamento della disciplina e dei valori di monetizzazione delle aree destinate a dotazione territoriale e parcheggi pertinenziali connesse a trasformazioni edilizio-urbanistiche;

DATO ATTO CHE:

- ✔ la Strategia per la Qualità Ecologico-Ambientale, documento strategico del PUG, individua quali strategie fondanti dello strumento di pianificazione il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana;
- ✔ nell'ambito dell'attuazione di *Cervia Città Resiliente*, lo scenario Città sicura ed ospitale propone, quale azione per efficientare e mettere in sicurezza il patrimonio edilizio esistente, l'individuazione di incentivi per promuovere la rigenerazione urbana;
- ✔ tutto l'apparato normativo del PUG è strutturato per favorire e agevolare gli interventi sull'esistente rispetto alle nuove costruzioni su lotto libero, categoria di intervento ritenuta meno virtuosa nell'ottica del perseguimento dell'obiettivo di contenimento del consumo di suolo;
- ✔ analoga impostazione caratterizza anche il REC;
- ✔ entrambi gli strumenti stabiliscono che l'Amministrazione Comunale possa approntare, tramite appositi e successivi atti, ulteriori incentivi volti all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici e della qualità e della sicurezza edilizia, qualora vengano garantiti livelli prestazionali superiori rispetto ai parametri minimi vigenti;
- ✔ tali disposizioni si ritrovano in particolare agli artt. 13.11 delle norme di PUG e 61 del REC, consentendo di definire, in un contesto legislativo, economico e sociale in

continua evoluzione, le forme incentivanti maggiormente rispondenti alle esigenze di intervento del momento, nel rispetto delle strategie generali poste alla base della pianificazione;

CONSIDERATO CHE:

- ✔ il Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale» e relativa Legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120 definisce un numero significativo di misure volte al contenimento della crisi economica, conseguente al diffondersi della pandemia da covid-19, introducendo numerose semplificazioni che coinvolgono molteplici settori, fra i quali i contratti pubblici e l'edilizia;
- ✔ in particolare, al fine di semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, sono apportate molteplici modificazioni al DPR 6 giugno 2001, n. 380, testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- ✔ l'articolo 10 del DL 76/2020, come convertito in legge, in particolare, dispone che il comma 1-ter dell'articolo 2-bis del DPR 380/2001, sia sostituito dal seguente:

  «*1 -ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela* »;
- ✔ il medesimo articolo 10 del DL 76/2020, dispone altresì che il terzo e il quarto periodo del comma 1, lettera d), dell'articolo 3 del DPR 380/2001, siano così sostituiti:

  «*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali,*

incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria .»;

EVIDENZIATO CHE:

- ✔ la Regione Emilia-Romagna, in recepimento delle disposizioni del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale» e relativa Legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120, ha emanato la L.R. 14/2020 "Misure urgenti per promuovere la rigenerazione urbana dei centri storici, favorire gli interventi di qualificazione edilizia che beneficiano delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 119 del Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34 e recepire le norme di semplificazione in materia di governo del territorio di cui al Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76", con la quale, tra l'altro, ha modificato la L.R. 15/2013 e la L.R. 23/2004, che disciplinano l'attività edilizia;

DATO ATTO CHE:

- ✔ le misure sopra richiamate si affiancano alle molteplici tipologie di incentivi fiscali attualmente vigenti in materia edilizia e risultano evidentemente finalizzate ad incrementare quanto più possibile gli interventi di demolizione e ricostruzione, nell'ottica di favorire processi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di rigenerazione urbana, efficientamento energetico e sismico;
- ✔ tali tipologie di intervento rispondono ad un significativo interesse pubblico:

  a) di messa in sicurezza e di sostenibilità ambientale del patrimonio edilizio esistente;

  b) di uso sobrio dei suoli quale bene finito;

EVIDENZIATO CHE:

- ✔ al fine di perseguire le strategie poste alla base dello strumento di pianificazione, in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli di PUG e di REC sopra richiamati, risulta opportuno definire, limitatamente a ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, gli incentivi volumetrici da realizzarsi anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima

dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, ai sensi del vigente articolo 2-bis del DPR 380/2001;

- ✔ analogamente, è opportuno definire gli incrementi di volumetria per promuovere interventi di rigenerazione urbana, rientranti nell'intervento di ristrutturazione edilizia attuati tramite demolizione e ricostruzione, di cui all'art. 3 del DPR 380/2001;
- ✔ il PUG, rispondendo alla sua mission di essere strategico e di uso immediato con una conseguente e sostanziale semplificazione, ammette l'edificazione in territorio urbanizzato sulla base di pochi parametri (distanze, altezze, posti auto pertinenziali, dotazioni territoriali, ecc…), senza l'impiego di indici di edificabilità;
- ✔ allo scopo di evitare un uso distorto delle Definizioni Tecniche Uniformi, il PUG prevede che la potenzialità edificatoria sia espressa tramite il parametro della Superficie Totale, di cui alle "Definizioni Uniformi" di cui alla DGR 922/2017, definito come "Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio";

CONSIDERATO CHE, ai sensi della L.R. 15/2013, si annoverano fra gli interventi di nuova costruzione "gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale" (Allegato alla LR 15/2013 - lettera g.6);

RICHIAMATA la DGR 967/2015, come modificata dalla DGR1383/2020, con cui è stato approvato l'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.i), ove risulta stabilito che a partire dal 1 gennaio 2019 tutti gli edifici di nuova realizzazione abbiano le caratteristiche di cui all'art. 9 della direttiva 2010/31/UE, ovvero si configurino come "edifici a energia quasi zero - (NZEB)", anticipando di due anni la scadenza stabilita per il 1 gennaio 2021 a livello nazionale;

EVIDENZIATO CHE, in applicazione dell'art. 3, comma 2, lett. a) della sopra richiamata DGR 967/2015, sono assimilati a edifici di nuova costruzione, e pertanto devono configurarsi come "edifici a energia quasi zero - (NZEB)", gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione, qualunque sia il titolo abilitativo necessario, al fine di perseguire la massima efficacia dei requisiti;

CONSIDERATO CHE le nuove costruzioni devono necessariamente risultare conformi alle normative in materia antisismica, anche in caso di ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;

ATTESO CHE per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati con demolizione e ricostruzione, le norme vigenti richiedono quindi standard prestazionali estremamente

elevati e pertanto appare opportuno definire forme incentivanti volte a favorire gli interventi di sostituzione edilizia, poiché questi rappresentano la tipologia maggiormente virtuosa e rispondente alle strategie di PUG, nonché all'interesse pubblico di efficientamento sismico ed energetico e di messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente;

VALUTATO CHE:

- ✔ limitatamente a ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, alla luce della conformazione tipologica, architettonica e paesaggistica del territorio cervese appare congruo, in ordine a quanto previsto dall'art. 2-bis del DPR 380/2001, consentire ampliamenti nella misura massima del 20% del Volume Totale esistente così come definito alle "Definizioni Uniformi" di cui alla DGR 922/2017, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi (superficie permeabile, posti auto pertinenziali, ecc...) stabiliti per il tessuto di intervento, con la sola eccezione dell'altezza massima solo qualora sia già stata raggiunta o superata, come incentivi volumetrici da realizzarsi anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti;
- ✔ analogamente, sono riconducibili alla categoria di intervento di Ristrutturazione Edilizia, di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, gli interventi attuati con demolizione e ricostruzione con incrementi di volumetria che comportino ampliamenti nella misura massima del 20% del Volume Totale esistente, nel rispetto dell'altezza massima stabilita per il tessuto di intervento;
- ✔ poiché il dimensionamento del piano e la relazione di Valsat partono dall'assunto che, in assonanza ai principi sanciti dalla L.R. 24/2017, la priorità dello stesso è la qualificazione della città pubblica, rimane fermo quanto stabilito dal PUG e dalla vigente delibera in materia di monetizzazione delle Dotazioni Territoriali, relativamente al reperimento delle Dotazioni Territoriali e al raggiungimento delle soglie di monetizzazione, in funzione del carico urbanistico insediato;
- ✔ risulta coerente con la strategia posta alla base del PUG, consentire l'applicazione delle disposizioni di cui al presente atto anche alle strutture ricettive alberghiere, fermi restando i limiti stabiliti dalle norme di PUG relativamente alle possibilità di ampliamento per gli immobili ubicati in tessuto turistico-ricettivo in alta densità, discendenti da normativa sopraordinata;
- ✔ le disposizioni di cui al presente atto trovano applicazione nei tessuti e per gli immobili schedati dove è già ammessa dal PUG la possibilità di ampliamento;

EVIDENZIATO CHE:

- ✔ le disposizioni di cui sopra, predisposte in attuazione degli articoli 13.11 del PUG e 61 del REC, risultano pienamente coerenti con gli obiettivi e le strategie di piano, nonché rispondenti alla ratio delle normative nazionali e regionali intervenute in materia, anch'esse finalizzate a promuovere gli interventi di sostituzione edilizia;
- ✔ come già anticipato, il PUG definisce la potenzialità edificatoria senza l'utilizzo di indici edificatori, ma sulla base di pochi parametri urbanistico-edilizi (distanze, altezze, superficie permeabile, dotazioni territoriali, posti auto pertinenziali, ecc…);

- ✔ le forme incentivanti di cui al presente atto riguardano incrementi di potenzialità già consentiti nell'ambito del PUG, a fronte dei quali permane comunque la necessità di reperire le relative dotazioni territoriali pubbliche e pertinenziali, ampliando tuttavia l'ambito di applicazione della categoria di intervento di Ristrutturazione Edilizia;
- ✔ alla luce di quanto sopra illustrato, le disposizioni di cui al presente atto non incidono sul dimensionamento del piano, dal momento che attengono agli apporti derivanti dalla previsione strategica legata al tema della rigenerazione urbana diffusa sul territorio, fermo restando l'obbligo, qualora si dovesse verificare un incremento di carico urbanistico, di garantire la quota di dotazioni territoriali pubbliche e pertinenziali prescritta;

VALUTATA altresì l'esigenza di effettuare una riflessione anche relativamente a quanto disposto dal DL 76/2020, come convertito in legge, in merito agli interventi di Demolizione e ricostruzione, nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico,

CONSIDERATO CHE tali interventi sono attuabili alle condizioni indicate dal DL 76/2020, come convertito in legge, fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti;

EVIDENZIATO CHE:

- ✔ il PUG, ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017, definisce la perimetrazione del centro storico, dei nuclei insediativi storici e degli elementi afferenti al sistema insediativo storico, componenti riconducibili alle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- ✔ in fase di redazione del PUG, relativamente al Sistema insediativo Storico, è stata condotta un'analisi puntuale ed approfondita, che ha portato alla redazione di Schede di analisi e disciplina particolareggiata, specifiche per unità tipologiche in Centro storico e per fabbricato per gli edifici storici, all'interno delle quali sono definite le categorie di intervento ammissibili, le funzioni insediabili, nonché le prescrizioni particolari per il recupero;
- ✔ nell'ambito dell'individuazione dei tessuti e tipi presenti nel sistema insediativo storico, sono stati individuati puntualmente gli edifici riconducibili a edilizia di impianto recente, derivata da sostituzione di edilizia storica e/o intasamento di aree libere (tipi edilizi X.r e X.s);
- ✔ per tali tipologie, trattandosi di elementi che spesso si configurano come incongrui al contesto, il PUG ammette interventi di Ristrutturazione edilizia, consistenti nella demolizione e ricostruzione, in conformità alle indicazioni e prescrizioni specifiche di cui all'art. 7.7.1 e delle relative Schede di analisi e disciplina particolareggiata;

RITENUTO PERTANTO di confermare, alla luce dell'accurato lavoro di analisi svolto sul sistema insediativo storico in sede di redazione dello strumento di pianificazione, la disciplina particolareggiata già definita dal PUG, che ammette, esclusivamente per determinati tipi edilizi puntualmente individuati, interventi di Ristrutturazione edilizia, consistenti nella demolizione e ricostruzione, a condizione che vengano recepite le indicazioni e prescrizioni specifiche di cui all'art. 7.7.1 e delle Schede di analisi e disciplina particolareggiata, relative agli immobili ricadenti all'interno del Sistema insediativo storico;

DATO ATTO CHE:

- ✔ la cartografia del PUG individua come "PUA in corso" alcuni ambiti del territorio, derivanti dall'attuazione della pianificazione previgente;
- ✔ ai sensi dell'art. 14.2 delle norme di PUG, per tali ambiti, qualora non decaduti in seguito all'approvazione del PUG, è prescritta l'attuazione secondo la disciplina specifica del PUA e le disposizioni del PRG vigente al momento dell'approvazione del PUA stesso;

EVIDENZIATO CHE:

- ✔ a due anni dall'approvazione del PUG, alcuni ambiti individuati come "PUA in corso" hanno ultimato le opere di urbanizzazione e stanno attivando le procedure per il collaudo e la cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale;
- ✔ a seguito della cessione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione, in analogia a quanto previsto per gli altri ambiti derivanti dall'attuazione della pianificazione previgente, appare adeguato e coerente con l'impianto normativo del PUG considerare i "PUA in corso" quali tessuti pianificati (tessuti residenziali pianificati, tessuti turistico-ricettivi pianificati, tessuti produttivi pianificati), nell'ambito dei quali sono ammessi gli interventi già previsti dai PUA approvati, come disposto dalle norme di PUG vigente;

RITENUTO PERTANTO di stabilire che i "PUA in corso", di cui all'art. 14.2 delle norme di PUG, a seguito della cessione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, saranno assoggettati alla disciplina dei tessuti pianificati (tessuti residenziali pianificati, tessuti turistico-ricettivi pianificati, tessuti produttivi pianificati), nell'ambito dei quali sono ammessi gli interventi già previsti dai PUA approvati, come previsto dalle norme di PUG vigenti;

EVIDENZIATO CHE:

- ✔ gli enti gestori delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti hanno recentemente richiesto che i manufatti tecnologici atti a garantire il buon funzionamento degli stessi impianti (a titolo esemplificativo cabine enel, telefoniche, ecc...) venissero predisposti sul confine pubblico-privato, in modo da assicurarne l'accessibilità da proprietà pubblica in ogni momento;

- ✔ trattasi di manufatti riconducibili ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli stessi, ai sensi dell'art. A-23 della LR 20/2000, e rivestono quindi un rilevante interesse pubblico;

RITENUTO PERTANTO di stabilire che i manufatti tecnologici riconducibili alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 11.2 delle norme di PUG possono essere realizzati anche a Distanze inferiori rispetto a quanto fissato dall'art. 8.6 delle norme di PUG, in considerazione del rilevante interesse pubblico di tali manufatti, fermo restando il rispetto dei minimi stabiliti da Codice Civile in ordine alle distanze dai confini tra privati;

EVIDENZIATO CHE:

- ✔ successivamente all'approvazione del PUG, è entrata in vigore la DGR 623 del 29 aprile 2019 e successive modifiche ed integrazioni, avente ad oggetto "Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti, e la valutazione dei Programmi di Riconversione o ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (artt. 36 e 49 della LR 24/2017)";
- ✔ la DGR 623/2019 stabilisce i criteri uniformi per la definizione: degli interventi edilizi relativi ai fabbricati produttivi agricoli aventi rilevante impatto ambientale e territoriale; dei contenuti tecnico economici del PRA; delle indicazioni istruttorie e procedurali relativi alla sua valutazione;
- ✔ le disposizioni della DGR 623/2019 superano l'art. 9.7, comma 5, delle norme di PUG;

RITENUTO PERTANTO di dare atto che le disposizioni della DGR 623/2019 superano l'art. 9.7, comma 5, delle norme di PUG;

EVIDENZIATO CHE:

- ✔ il PUG, al fine di avviare interventi di qualificazione della città pubblica, individua alcune aree, denominate di Qualificazione Urbana, che assoggetta a specifica disciplina definita da schede di assetto vincolanti;
- ✔ alcune di queste schede di assetto sono disciplinate da specifici Accordi di cui all'art. 11 della L. 241/1990, che definiscono altresì le tempistiche di attuazione;

CONSIDERATO CHE:

- ✔ la maggior parte delle schede disciplinate da Accordi di cui all'art. 11 della L. 241/1990 presenta già un avanzato grado di definizione e più precisamente alcune sono già in fase di attuazione, altre sono approvate in attesa di stipula della convenzione urbanistica e la rimanente parte risulta prossima alla conclusione dell'iter di approvazione;

- ✔ l'emergenza sanitaria in atto ha comportato difficoltà non solo dal punto di vista economico ma anche organizzativo, con conseguente rallentamento delle normali tempistiche di predisposizione delle pratiche da parte dei soggetti attuatori;
- ✔ in assonanza con le norme emanate a livello nazionale e regionale, appare congruo pertanto posticipare leggermente le scadenze fissate negli Accordi di cui all'art. 11 della L. 241/1990, in modo da agevolare il completamento degli iter di approvazione prossimi alla conclusione;

RITENUTO PERTANTO, limitatamente alle Aree di Qualificazione Urbana definite con schede di assetto disciplinate da Accordi di cui all'art. 11 della L. 241/1990, di posticipare di 90 giorni le scadenze fissate negli Accordi medesimi;

EVIDENZIATO CHE:

- ✔ con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 16.07.2020, recante "*Misure straordinarie in materia urbanistico-edilizia a favore della ripresa economica a seguito di Emergenza COVID19*" è stata stabilita la non applicazione delle disposizioni del REC meramente regolamentari, come evidenziate nel documento allegato quale parte integrante e sostanziale alla medesima delibera, a tutti gli interventi sull'esistente, con la sola esclusione degli interventi di nuova costruzione su lotto libero;

DATO ATTO CHE:

- ✔ è emersa l'esigenza di includere in tali disposizioni anche il comma 3 dell'art. 63 del REC, al fine di agevolare gli interventi sull'esistente;

RITENUTO PERTANTO di

- ✔ includere il comma 3, dell'art. 63 del REC fra le disposizioni già individuate dalla sopra citata delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 16.07.2020, confermando le condizioni di applicazione ivi contenute;

VALUTATO CHE, al fine di perseguire gli obiettivi sopra delineati, limitatamente ai settori attinenti l'urbanistica e l'edilizia, l'Amministrazione intende agire celermente sugli aspetti e sulle semplificazioni sopra indicate, in grado di agevolare l'attuazione di interventi edilizi, anche di modesta entità;

RITENUTO pertanto di provvedere in merito;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;

VISTI:

- ✔ la L. 120/2020;

- ✔ la Legge Regionale n. 24 del 21.12.2017;
- ✔ la Legge Regionale n. 14 del 29.12.2020;
- ✔ il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
- ✔ la Legge Regionale n. 15 del 30.07.2013;
- ✔ la Legge Regionale n. 23 del 21.10.2004;
- ✔ la Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12.11.2015;
- ✔ la Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22.11.2018;
- ✔ la Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2018;
- ✔ la Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30.07.2019;
- ✔ la Delibera di Giunta Comunale n. 67 del 24.03.2020;
- ✔ il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

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

Ritenuta non necessaria l'acquisizione del parere di regolarità contabile;

Sentita l'illustrazione dell'Assessore Enrico Mazzolani;

Sentita la relazione del Dirigente del settore Programmazione e Gestione del Territorio, Ing.Daniele Capitani;

Sentiti gli interventi dei Consiglieri Garoia e Bonaretti;

Sentito l'intervento e dichiarazione di voto del Consigliere De Luca;

Sentite le repliche dell'Assessore Mazzolani e dell'Ing.Capitani;

Con la seguente votazione, resa per alzata di mano:
Presenti n. 15 – Favorevoli n. 15, approvata all'unanimità

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa

- ✔ di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
- ✔ di ribadire la centralità, nelle politiche di programmazione del territorio, della necessità di qualificare e mettere in sicurezza il patrimonio edilizio esistente, di perseguire la rigenerazione urbana, il contenimento di consumo di suolo, la qualità dei sevizi ecosistemici e delle reti ecologiche, finalizzate all'aumento della resilienza delle centralità urbane rispetto ai cambiamenti climatici, sociali ed economici ora anche alle pandemie ed in grado di collaborare fattivamente alla ripresa del sistema economico, sensibilmente compromesso dall'emergenza COVID-19;

- ✔ di stabilire, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 13.11 delle norme di PUG e dell'art. 61 del REC, quanto segue:
  - limitatamente a ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, in ordine a quanto previsto dall'art. 2-bis del DPR 380/2001, si individuano come incentivi volumetrici, anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana, ampliamenti nella misura massima del 20% del Volume Totale esistente così come definito alle "Definizioni Uniformi" di cui alla DGR 922/2017, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi (superficie permeabile, posti auto pertinenziali, ecc...) stabiliti per il tessuto di intervento, con la sola eccezione dell'altezza massima solo qualora sia già stata raggiunta o superata, da realizzarsi anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti;
  - analogamente, si considerano riconducibili alla categoria di intervento di Ristrutturazione Edilizia, di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, gli interventi attuati con demolizione e ricostruzione con incrementi di volumetria che comportino ampliamenti nella misura massima del 20% del Volume Totale esistente così come definito alle "Definizioni Uniformi" di cui alla DGR 922/2017, nel rispetto dell'altezza massima stabilita per il tessuto di intervento;
  - si conferma quanto stabilito dal PUG e dalla vigente delibera in materia di monetizzazione delle Dotazioni Territoriali, relativamente al reperimento delle Dotazioni Territoriali e al raggiungimento delle soglie di monetizzazione, in funzione del carico urbanistico insediato, poiché il dimensionamento del piano e la relazione di Valsat partono dall'assunto che, in assonanza ai principi sanciti dalla L.R. 24/2017, la priorità del piano stesso è la qualificazione della città pubblica;
  - si consente, in coerenza con la strategia posta alla base del PUG, l'applicazione delle disposizioni di cui al presente atto anche alle strutture ricettive alberghiere, fermi restando i limiti stabiliti dalle norme di PUG relativamente alle possibilità di ampliamento per gli immobili ubicati in tessuto turistico-ricettivo in alta densità, discendenti da normativa sopraordinata;
  - si stabilisce che le disposizioni di cui al presente atto trovano applicazione nei tessuti e per gli immobili schedati dove è già ammessa dal PUG la possibilità di ampliamento;
- ✔ di dare atto che le disposizioni di cui al presente atto non incidono sul dimensionamento del piano, dal momento che attengono agli apporti derivanti dalla previsione strategica legata al tema della rigenerazione urbana diffusa sul territorio, fermo restando l'obbligo, qualora si dovesse verificare un incremento di carico urbanistico, di garantire la quota di dotazioni territoriali pubbliche e pertinenziali prescritta;
- ✔ di confermare, per le componenti afferenti al Sistema insediativo storico come definito dal PUG, alla luce dell'accurato lavoro di analisi svolto in sede di redazione dello strumento di pianificazione, la disciplina particolareggiata già definita dal PUG, che ammette, esclusivamente per determinati tipi edilizi puntualmente individuati, interventi di Ristrutturazione Edilizia, consistenti nella demolizione e ricostruzione, a condizione che vengano recepite le indicazioni e prescrizioni specifiche di cui all'art. 7.7.1 e delle

Schede di analisi e disciplina particolareggiata, relative agli immobili ricadenti all'interno del Sistema Insediativo Storico;

- ✔ di stabilire che i "PUA in corso", di cui all'art. 14.2 delle norme di PUG, saranno assoggettati alla disciplina dei tessuti pianificati (tessuti residenziali pianificati, tessuti turistico-ricettivi pianificati, tessuti produttivi pianificati), nell'ambito dei quali sono ammessi gli interventi già previsti dai PUA approvati, come previsto dalle norme di PUG vigenti, a decorrere dalla data di cessione all'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione realizzate e collaudate;
- ✔ di stabilire che i manufatti tecnologici riconducibili alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 11.2 delle norme di PUG possono essere realizzati anche a Distanze inferiori rispetto a quanto fissato dall'art. 8.6 delle norme di PUG, in considerazione del rilevante interesse pubblico di tali manufatti, fermo restando il rispetto dei minimi stabiliti da Codice Civile in ordine alle distanze dai confini tra privati;
- ✔ di dare atto che le disposizioni della DGR 623/2019 superano l'art. 9.7, comma 5, delle norme di PUG;
- ✔ di stabilire che, limitatamente alle Aree di Qualificazione Urbana definite con schede di assetto disciplinate da Accordi di cui all'art. 11 della L. 241/1990, le scadenze contenute negli Accordi medesimi sono posticipate di 90 giorni;
- ✔ di stabilire, al fine di favorire gli interventi sull'esistente, di includere il comma 3, dell'art. 63 del REC fra le disposizioni già individuate dalla delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 16.07.2020 recante "*Misure straordinarie in materia urbanistico-edilizia a favore della ripresa economica a seguito di Emergenza COVID19*", confermando le condizioni di applicazione ivi contenute;
- ✔ di dare mandato agli uffici di aggiornare conseguentemente il testo del REC pubblicato sul sito istituzionale;
- ✔ di dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;

Ed inoltre, con la seguente votazione, resa per alzata di mano:
Presenti n. 15 – Favorevoli n. 15, approvata all'unanimità

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, stante l'urgenza di applicare le agevolazioni previste per l'anno in corso, volte a fronteggiare il periodo di difficoltà economica.

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

Il Presidente	Il Vice Segretario
Giovanni Grandu	Guglielmo Senni