

PREMESSA

Il Comune di Nibbiano, per la pianificazione urbanistica del proprio ambito territoriale, è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) e di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), redatti in forma associata con i Comuni di Pianello V.T., Pecorara e Caminata, ai sensi della legge regionale 24 marzo 2000 N. 20.

I suddetti Piani sono stati approvati con deliberazione del Consiglio della Comunità Montana n. 08, adottata il 03.06.2009 e sono pienamente vigenti dal 26.08.2009 (data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di avvenuta approvazione).

Il Regolamento Urbanistico Edilizio, in particolare e per quanto qui interessa, disciplina le trasformazioni e gli interventi diffusi negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, le modalità di intervento, i parametri urbanistico-edilizi e le relative metodologie di calcolo, nonché i titoli abilitativi relativi al processo edilizio. Esso sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio Comunale e il PRG previgenti, nonché tutte le norme igieniche d'interesse a carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento Comunale d'igiene.

A decorrere dal 26 agosto 2009, come anzidetto, il RUE ha assunto piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale, abrogando tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastano o risultano incompatibili con le norme dello stesso.

In sede di prima applicazione sono emersi grossolani errori cartografici e, in diversi punti della normativa, sono stati rilevati errori di scrittura, sviste, imprecisioni, incongruenze, espressioni confuse o carenti, riferimenti normativi inesatti, sigle e richiami non corretti.

Ciò sta determinando non poche problematiche interpretative ed applicative, che rendono difficoltoso il lavoro di verifica di conformità degli interventi edilizi e non mettono in condizione il servizio comunale di rispondere in modo esaustivo alle richieste di chiarimenti da parte dei progettisti.

In particolare, per quanto riguarda la documentazione cartografica, sono state rilevate le seguenti incongruenze:

- nella tavola 3.2.3 del RUE Urbano della frazione di Trevozzo, l'area dove è presente un Centro di Raccolta Rifiuti, per il quale tra l'altro è programmato un intervento di adeguamento, è stata erroneamente individuata in parte come "zona per parcheggi (Q5)" ed in parte come "zona per il verde

- attrezzato e parchi pubblici (Q4)", anziché come "zona per attrezzature tecnologiche (U2)"; nella medesima tavola, un tratto di un vecchio canale di bonifica chiaramente rappresentato nelle mappe catastali, è stato erroneamente rappresentato come tracciato stradale;
- la tavola 3.2.2 del RUE Urbano del Capoluogo individua erroneamente come "zona per parcheggi (Q5)", tutta l'area pubblica posta tra Via Manin e Via A. Belloni, la quale ha invece una destinazione mista, sia di fatto, sia per vocazione, per funzioni tra loro interconnesse e, nella fattispecie, per l'utilizzo a parcheggio con annessa area a verde attrezzato, oltre che per lo svolgimento del mercato settimanale, della grande fiera d'agosto e di altre manifestazioni ludiche e culturali; a tal proposito appare opportuno rilevare che, per l'intera area, è stato redatto ed approvato un progetto preliminare di riqualificazione, per il quale è stato chiesto l'accesso ad un contributo regionale;
 - la tavola 3.3.1 del RUE Centri Storici, relativamente alla frazione di Trevozzo, riporta erroneamente una perimetrazione del centro storico non corrispondente a quella correttamente delimitata sulla tavola del RUE Urbano 3.2.3.

Occorre altresì rilevare che, alcuni errori rilevati, sia sulle norme sia sulla cartografia, sono riconducibili ad osservazioni presentate dai cittadini, che hanno trovato accoglimento in sede di controdeduzioni, ma il cui esito, evidentemente per distrazione, non è poi stato correttamente tradotto negli elaborati di Piano.

Stante la situazione appena illustrata, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno, quanto necessario, procedere ad una prima correzione del RUE, per ovviare agli inconvenienti rilevati, attraverso una variante non sostanziale, di semplice "aggiustamento", da adottare ed approvare con la procedura prevista dall'art. 33 della L.R. n. 20/2000.

PROPOSTA DI VARIANTE

Per la documentazione cartografica, la variante prevede:

- nella tavola 3.2.3 del RUE Urbano della frazione di Trevozzo, l'area dove è presente un Centro di Raccolta Rifiuti, attualmente individuata in parte come "zona per parcheggi (Q5)" ed in parte come "zona per il verde attrezzato e

- parchi pubblici (Q4)", è riclassificata come "zona per attrezzature tecnologiche (U2)"; nella medesima tavola, il tracciato stradale corrispondente ad un tratto di un vecchio canale di bonifica, è stralciato;
- nella tavola 3.2.2 del RUE Urbano del Capoluogo, l'area pubblica posta tra Via Manin e Via A. Belloni, attualmente individuata come "zona per parcheggi (Q5)", è riclassificata come "zona per il verde attrezzato e parco pubblico (Q4)" e "zona per parcheggi (Q5)" senza distinzioni di superficie fra le due Zone;
 - nella tavola 3.3.1 del RUE Centri Storici, relativamente alla frazione di Trezzo, è ridefinita la perimetrazione del centro storico, in coerenza con quella correttamente delimitata sulla tavola del RUE Urbano 3.2.3.

Riguardo alla parte normativa, mentre per le mere correzioni di errori di scrittura, sviste e imprecisioni si rimanda alla lettura della medesima, appresso si riportano le modifiche più apprezzabili previste in variante:

- Art. 3, comma 2: la definizione *Piano Urbanistico Comunale* è sostituita con *Piano Operativo Comunale*;
- Art. 14: al comma 3 la parola "esistenti" è sostituita con "previsti negli ambiti territoriali sottesi alle fasce medesime"; al comma 6 le parole "di manutenzione qualitativa e di ampliamento" sono sostituite con "previsti negli ambiti territoriali sottesi alle fasce medesime";
- Artt. 15, 17, 18, 19, 27, 28, 29, 30, 47, 94, 104, 105 e 107: si correggono i riferimenti ad articoli e commi dello stesso regolamento e s'inseriscono le denominazioni estese (in aggiunta alle sigle) dei parametri edilizi riportati;
- Art. 23: nell'ambito delle prescrizioni specifiche relative agli interventi edilizi è riformulato, per miglior chiarezza ed applicabilità, il punto relativo all'utilizzo dell'alluminio anodizzato per la realizzazione di infissi esterni;
- Art. 24: nell'ambito delle prescrizioni specifiche relative agli interventi edilizi è riformulato, per miglior chiarezza ed applicabilità, il punto relativo all'utilizzo dell'alluminio anodizzato per la realizzazione di infissi esterni e la parte relativa alle prescrizioni specifiche per nuovi edifici; è corretta la sigla Ip erroneamente utilizzata per definire il parametro di permeabilità dei suoli P e sono ritoccati i valori di permeabilità, densità arborea e arbustiva, che stanno

- originando non poche difficoltà in sede applicativa giacché troppo elevati in rapporto alla potenzialità edificatoria dei singoli lotti;
- Artt. 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38 e 39: oltre alla correzione della sigla Ip erroneamente utilizzata per definire il parametro di permeabilità dei suoli P, sono rideterminati i valori di permeabilità, densità arborea e arbustiva, per la medesima motivazione illustrata riguardo all'art. 24;
 - Art. 32: negli usi previsti della normativa funzionale è inserito anche l'uso U5.11 "attrezzature sociali e sanitarie ospedaliere"; tale correzione va ad ovviare ad una mancata trasposizione nel dettato normativo, di una osservazione accolta in sede di controdeduzioni, presentata dal titolare di una comunità alloggio che ha necessità di ampliare il settore di attività e conseguentemente l'edificio sede della comunità medesima;
 - Art. 35: è tolto il riferimento alle tipologie di risanamento conservativo di tipo A e B, in quanto il RUE prevede una sola tipologia di intervento (vedasi art. 72);
 - Artt. 37 e 38: sono inserite negli usi previsti della normativa funzionale anche gli usi U2.7 "artigianato di servizio e distributori carburante" e U2.10 "stazioni di servizio e distributori carburante", in coerenza con le previsioni dell'art. 15, comma 2 del RUE medesimo;
 - Artt. 40: è corretta la sigla Ip erroneamente utilizzata per definire il parametro di permeabilità dei suoli P;
 - Art. 41: oltre all'eliminazione dei riferimenti alla Commissione Consuntiva Edilizia e alla Concessione edilizia (evidenti refusi), sono riformulate e puntualizzate, per maggior chiarezza, alcune espressioni che si rifanno all'applicazione dell'articolo per casi particolari;
 - Art. 44: è corretto il riferimento normativo relativo alla qualifica di imprenditore agricolo professionale e la denominazione "PSA Piano di Sviluppo Aziendale" è sostituita con "PRA Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola", in coerenza con le disposizioni della L.R. n. 20/2000; è aggiunto il comma 11, con cui, al fine di dirimere dubbi applicativi, si precisa l'obbligo di registrazione e trascrizione degli atti unilaterali prescritti per gli interventi nel territorio rurale;

- Art. 47: al comma 4, al paragrafo "Abitazioni agricole" sono cancellate le parole "*di nuova costruzione*", in coerenza con il comma 3, che elenca gli interventi ammessi, escludendo quelli di nuova costruzione;
- Art. 48: è sostituita la denominazione "PSA Piano di Sviluppo Aziendale" con "PRA Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola", in coerenza con le disposizioni della L.R. n. 20/2000; s'inseriscono le denominazioni estese (in aggiunta alle sigle) dei parametri edilizi riportati; si correggono alcune espressioni per una miglior chiarezza interpretativa; è aggiunto il comma 8 ad illustrazione dei tempi e delle procedure di approvazione dei suddetti piani;
- Art. 49: sono perfezionate alcune espressioni, per renderle più leggibili e meglio interpretabili, al fine di una chiara applicazione;
- Artt. 52 e 53: il riferimento all'abrogato D.Lgs. 152/99, è sostituito con il riferimento al vigente D.Lgs. 152/06;
- Art. 59: è riformulato, a migliore specificazione e leggibilità, il comma 1, punto c), relativo agli interventi edilizi consentiti;
- Art. 69: è precisato che l'atto liberatorio, previsto dall'articolo medesimo, debba essere registrato nelle forme di legge;
- Art. 70: sono corrette alcune incongruenze riportate nelle sigle di specificazione dei parametri e puntualizzata la definizione della superficie non residenziale (Snr) al punto 11, per renderla coerente con quella delle superfici accessorie e pertinenziali (Sap) di cui al precedente punto 4;
- Art. 72: la voce 4 "restauro e risanamento conservativo", è integrata con ulteriori precisazioni e prescrizioni, per un'interpretazione più chiara ed una più corretta applicazione affinché siano rispettati, quanto più possibile, i valori originari dei fabbricati assoggettati a questo tipo d'interventi (la sola formulazione ripresa dalla legge regionale è troppo vaga e non offre sufficienti garanzie in tal senso); alla voce 6 è inserita una puntualizzazione riguardo alle destinazioni d'uso e le parole "*ristrutturazione edilizia con vincolo parziale*" sono sostituite, in coerenza con quanto specificato nell'art. 27, comma 1, del RUE stesso, con le parole "*ristrutturazione edilizia vincolata*";
- Artt. 76 e 91: la superata definizione "*piano particolareggiato PP*" è sostituita con il termine corretto "*piano urbanistico attuativo PUA*";

- Art. 78: è inserita la possibilità di asservimento di terreno a scopo edificatorio, consistente in un accordo tra proprietari di aree contigue, aventi la stessa destinazione urbanistica e lo stesso indice di fabbricabilità, in forza del quale il proprietario di un'area "cede" una quota di superficie o cubatura edificabile sul proprio fondo per permettere all'altro di disporre della minima estensione di terreno richiesta per l'edificazione ovvero per realizzare una costruzione maggiore di quella consentita dalla superficie del fondo di sua proprietà; la previsione non fa che affermare, in modo esplicito, l'orientamento pacifico e prevalente della giurisprudenza, secondo il quale, quando l'asservimento non è vietato è da intendere sempre ammesso; l'inserimento è utile ad una chiara interpretazione di applicabilità degli indici di fabbricabilità;
- Artt. 81 e 85: sono riviste ed aggiunte a miglior chiarezza ed applicabilità, anche in funzione dell'applicazione delle norme sulla vigilanza ed il controllo dell'attività edilizia (L.R. n. 23/2004), alcune definizioni; sono corrette alcune incongruenze con altri punti della stessa normativa;
- Art. 92: al comma 1, la parte relativa alla definizione della percentuale di campione da sottoporre a verifica, è corretta in "20% (PdC), 30% (Dia)", per renderla coerente con quanto definito negli articoli 83 e 90;
- Art. 99: al fine di evitare un inutile appesantimento dei procedimenti è escluso il parere della Commissione gli interventi eseguiti su edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", in quanto già soggetti al parere vincolante e non modificabile del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- Art. 109: è sostituita la tabella del modello di scomposizione del sistema ambientale con la tabella riportata nel regolamento edilizio tipo della Regione Emilia Romagna;
- Art. 111: oltre alle correzioni dei riferimenti ad articoli e commi dello stesso regolamento, è inserito il comma 4 di definizione dei requisiti delle opere edilizie;
- Art. 113: le parole "*alla normativa di settore*" sono sostituite con "*alle varie normative di riferimento e di settore (es. risparmio energetico, sismica, impianti, elettrodotti, sicurezza nei luoghi di lavoro, ecc.)*".

Come si evince dall'illustrazione delle variazioni, appare evidente come le modifiche proposte non rivestano carattere sostanziale.

La variante consiste fundamentalmente nella rettifica di errori materiali rilevati durante il periodo di prima applicazione ed in alcuni opportuni aggiustamenti normativi. Essa è proposta con l'unico scopo di salvaguardare la regolare applicazione della normativa e di evitare il rallentamento dei procedimenti amministrativi, a vantaggio del corretto sviluppo dell'attività edilizia, oltre che per evitare il generarsi di contenziosi con utenti e professionisti.

VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ANALISI DEL RISCHIO SISMICO

La variante che si propone non ha carattere sostanziale e non va ad incidere concretamente sulla disciplina particolareggiata del territorio urbanizzato o di parti di esso. Nella fattispecie si provvede alla rettifica di errori materiali e a lievi modifiche che riguardano le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi, pertanto, con riferimento a quanto specificato al paragrafo 3.6 della circolare regionale n. 269360 del 12.11.2008, la variante è esentata da ogni valutazione ambientale.

Analogo discorso vale per quanto attiene l'analisi del rischio sismico, poiché la variante non prevede l'introduzione di nuove previsioni urbanistiche. In particolare, le modifiche apportate alla cartografia di Piano, riguardano esclusivamente la correzione di errori materiali, che interessano aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, già sottoposte a zonizzazione e per le quali l'analisi del rischio sismico è già stata effettuata in sede di elaborazione del PSC e del relativo quadro conoscitivo.

INTERFERENZA CON IL PSC

La variante non interferisce minimamente con le previsioni del PSC e i contenuti del Quadro Conoscitivo e non ne costituisce modifica, giacché le previsioni del RUE sono semplicemente riprese in alcuni elaborati cartografici del PSC (tavole 3.1A – 3.1.2A – 3.2.1) e visibili anche nel Quadro Conoscitivo (tavole 2.3.2 – 2.5.2), che saranno tuttavia oggetto di aggiornamento in occasione della prima variante utile che l'Amministrazione comunale vorrà eventualmente adottare in ordine agli strumenti medesimi.