



COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA RESIDENZIALE

Prot.

Castelvetro di Modena, 27/03/2014

Allegato "B"

Legge regionale 30 luglio 2013 n. 15: applicazione delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale 4 febbraio 2010 n. 279

RELAZIONE

Contenuti generali

L'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" che abroga e sostituisce la precedente Legge Regionale sull'edilizia (Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31 "Disciplina dell'attività edilizia") che contiene già gli adeguamenti alle disposizioni sulla semplificazione in edilizia di cui all'art. 30 del Decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito dalla Legge 21 giugno 2013, n. 98, recante: "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" – cd "Decreto del Fare".

La legge è entrata pienamente in vigore il 28 settembre scorso.

Uno degli obiettivi prioritari della legge regionale, proprio ai fini della semplificazione, è il superamento della situazione di disomogeneità che caratterizza la regolamentazione urbanistico - edilizia nei comuni del territorio regionale, su diversi temi, attraverso l'emanazione di atti di coordinamento tecnico da recepire da parte dei Comuni entro termini tassativi, decorsi i quali la regolamentazione di cui all'atto di coordinamento tecnico trova diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni incompatibili degli strumenti urbanistici comunali.

La standardizzazione di procedure, prassi, e norme regolamentari garantisce, infatti, semplificazione dei metodi di disciplina ed abilitazione degli interventi edilizi nel territorio regionale e, pur nella salvaguardia dell'autonomia comunale in ordine alle politiche di tutela e sviluppo del territorio, 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.

Tra i diversi temi oggetto dei futuri interventi dell'Assemblea legislativa, sostanzialmente elencati nell'art. 12 della legge, si tratta anche delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.



Piazza Roma, 5 - 41014 Castelvetro (Mo) - Tel. 059/75.88.11 - Fax 059/79.07.71 - Cod. Fisc. e Part. IVA 00285350369

www.comune.castelvetro-di-modena.mo.it - urbanistica@comune.castelvetro-di-modena.mo.it

E-mail certificata: comune.castelvetro@cert.unione.terredicastelli.mo.it

E-mail certificata: comune.castelvetro@cert.unione.terredicastelli.mo.it



COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA RESIDENZIALE

Sull'argomento, con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4/2/2010, la Regione Emilia Romagna, aveva già 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 LR 20/2000, al fine di assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica su tutto il territorio regionale.

Tale atto viene qui ripreso e all'art. 57, comma 4, della LR 15/2013 si ribadisce l'obbligo a carico dei Comuni del recepimento e si fissa il termine al 30/1/2014.

Il mancato recepimento entro detto termine comporta l'automatica applicazione dell'atto tecnico e la sola possibilità per i Comuni, per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei propri PRG, **di approvare parametri e coefficienti che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal PRG e quelle previste dall'atto di coordinamento regionale.**

1. I parametri che vengono assunti per la verifica degli indici e delle potenzialità edificatorie.

Al fine dell'applicazione degli indici e parametri previsti dal PRG, in considerazione delle nuove definizioni intervenute, i principali temi da evidenziare afferiscono agli aspetti legati alle superfici, per le quali si assumono quali riferimenti le definizioni di Superficie Utile "Su", Superficie Accessoria "Sa" e Superficie Complessiva "Sc" per le funzioni residenziali, mentre non si assumono le definizioni di cui sopra per le attività produttive, per le quali si mantiene la superficie coperta, nella nuova definizione.

Per quanto attiene invece alla Superficie Territoriale occorre precisare la notevole differenziazione tra quanto prevede la norma del PRG vigente rispetto alla nuova definizione, in particolare per l'area di applicazione dell'indice territoriale, nel nostro caso coincidente quasi con la Superficie Fondiaria, in ragione di ampie aree di servizi aggiuntivi, ai quali, si ritiene di non continuare ad applicare l'indice, per non comportare notevoli aumenti dei dimensionamenti.

2. I coefficienti correttivi da applicarsi

Il Servizio Edilizia Privata ha effettuato diverse simulazioni con riferimento a casistiche tipologiche di fabbricati autorizzati in vigenza dell'attuale P.R.G. L'analisi condotta (edifici residenziali plurifamiliari, edifici residenziali mono e bifamiliari; edifici del terziario-direzionale) ha restituito l'impossibilità di individuare un'univoco coefficiente capace di assicurare l'equivalenza tra le definizioni e modalità di calcolo utilizzate dal PRG e quelle previste dall'atto di coordinamento regionale.

Nell'assumere per le funzioni residenziali e terziario-direzionali la definizione di Sc (voce 21) si è tuttavia valutato necessario:



Piazza Roma, 5 - 41014 Castelvetro (Mo) - Tel. 059/75.88.11 - Fax 059/79.07.71 - Cod. Fisc. e Part. IVA 00285350369

www.comune.castelvetro-di-modena.mo.it - urbanistica@comune.castelvetro-di-modena.mo.it




E-mail certificata: comune.castelvetro@cert.unione.terredicastelli.mo.it

E-mail certificata: comune.castelvetro@cert.unione.terredicastelli.mo.it



COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA RESIDENZIALE

-  per quanto riguarda gli insediamenti residenziali ($S_c = S_u + 60\% S_a$), al fine di conservare in linea di massima l'attuale dimensionamento si ritiene di portare in detrazione la S_a fino alla concorrenza massima di mq. 50 di superficie accessoria per alloggio, che pertanto non viene considerata ai fini della determinazione della S_c ;
-  per quanto riguarda gli insediamenti terziari-direzionali , manteniamo la S.u.c laddove i locali destinati al servizio e di custodia nonché uffici e archivi e le autorimesse qualora strumentali all'attività costituiscono S_u .
-  Per quanto riguarda invece gli insediamenti di commercio all'ingrosso, manifatturiero produttivo e funzioni agricole non residenziali , si ritiene necessario assumere quale riferimento la S_{ul} , risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori e dentro terra e corrispondente alle norme vigenti.
Esclusivamente per le zone di tipo D1 al fine di non modificare i dimensionamenti si ritiene necessario mantenere il parametro della Superficie coperta (S_q) corrispondente a quanto previsto nelle norme vigenti.

4. Strumenti urbanistici attuativi fatti salvi

Per quanto attiene alle disposizioni ed ai termini per l'applicazione delle nuove definizioni regionali, si ritiene necessario salvaguardare - mantenendoli nel regime delle attuali definizioni di PRG - , oltre a quanto previsto dalla legge regionale, anche gli interventi edilizi diretti in esecuzione di progetti unitari in attuazione del PRG vigente già approvati alla data del 27 gennaio 2014, a condizione che i relativi titoli edilizi siano richiesti o presentati entro il termine di validità della convenzione o entro il termine stabilito nella convenzione stessa: in tali casi occorre infatti considerare la necessità di rispettare le condizioni già formalmente concordate tra il Comune ed i proponenti mediante la convenzione, valutando altresì l'opportunità di conservare validi in termini dimensionali e quindi di definizione dei parametri anche gli interventi indiretti assoggettati a pregressi accordi di programma o di pianificazione.

Il Responsabile del Settore
Urbanistica Edilizia Residenziale
Geom. A. Gialluca



Piazza Roma, 5 - 41014 Castelvetro (Mo) - Tel. 059/75.88.11 - Fax 059/79.07.71 - Cod. Fisc. e Part. IVA 00285350369

www.comune.castelvetro-di-modena.mo.it - urbanistica@comune.castelvetro-di-modena.mo.it

E-mail certificata: comune.castelvetro@cert.unione.terredicastelli.mo.it

E-mail certificata: comune.castelvetro@cert.unione.terredicastelli.mo.it