ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE
URBANISTICA E CARTOGRAFIA
Prot. 81624/ Class. 07.04.05 / fasc. ***1995*** ***del 13/09/2011***

COMUNE di Marano sul Panaro
VARIANTE AL Piano Regolatore Generale – PRG, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 14/03/2011

PREMESSE

Aspetti amministrativi e procedurali

Il Piano Regolatore del Comune di Marano sul Panaro è stata approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 318 del 28/08/2001.

Successivamente alla approvazione del Piano regolatore generale sono state approvate diverse varianti specifiche al PRG.

Gli elaborati relativi alla presente Variante specifica ex art. 15 della LR 47/78, adottata con Delibera del Consiglio Comunale di Marano sul Panaro n. 10 del 14/03/2011, sono pervenuti con comunicazione prot. N. 2460 del 29/04/2011 e sono stati acquisiti agli atti della Provincia di Modena con prot. 42645 del 04/05/2011.

Sintesi dei contenuti della Variante al Piano Regolatore Comunale –

Il Comune di Marano sul Panaro procede con la presente Variante ad apportare alcune specifiche modificazioni cartografiche e normative (n. 4) allo strumento vigente al fine di soddisfare specifiche esigenze dell'Amministrazione e della cittadinanza.

Visto il Rapporto preliminare redatto ai sensi del DL 152/2006 e ss. mm. e le certificazioni allegate in atti con le quali il responsabile del procedimento per il Comune di Marano sul Panaro certifica che le caratteristiche degli impatti e delle aree interessate dal piano, in funzione degli elementi di cui all'allegato I del decreto medesimo, non sono tali da rendere necessaria la redazione di una valutazione ambientale strategica e nel quale si esplicita che non è necessario parere simico.

Visto il parere espresso sul piano da ARPA, prot. 30064/2011/PG del 20/04/2011, allegato agli atti, FAVOREVOLE.

Vista la dichiarazione del Comune di Marano prot. 3277 del 09/06/2011 acquisita con prot. 55012 del 09/06/2011 in ordine al non essere pervenute osservazioni al piano.

PARERE TECNICO in merito all'espressione di OSSERVAZIONI **ai sensi dell'art. 41, LR 20/2000 (art.15, comma 5° L.R. 47/78 e ss.mm.ii.)**

In ordine alle modifiche introdotte, e facendo specifico riferimento alla modifica n. 4 con la quale si provvede ad aggiungere superficie utile edificabile (2.000 mq) in un comparto già edificato, ma in cui, per le modalità con cui si è provveduto alla realizzazione, si verifica "disponibilità di area libera da edificazione"; si rileva quanto segue.

La presunta disponibilità di area libera, derivante dall'essersi realizzata la superficie edificabile di competenza dell'area "disponibile" su altra area, non consente di considerare il lotto come "libero" o non edificato. In realtà esso è, e rimane legato, al fabbricato realizzato sfruttando l'edificabilità che allo stesso spettava in virtù dell'indice edificabile. Tale considerazione è suffragata da una costante e consistente giurisprudenza, e fra le tante si cita la Sentenza del Consiglio di Stato N.

4134/2011, che appare strettamente attinente alla procedura che viene ora posta in atto e dalla quale si riporta il seguente estratto:

"3. Ai sensi dell'art. 7 della l. 17 agosto 1942 n. 1150, il Comune disciplina, con il Piano regolatore generale, l'assetto urbanistico dell'intero territorio comunale, in particolare prevedendo "la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona".

Le previsioni del Piano, come questo Consiglio di Stato ha già avuto modo di affermare, "servono a conformare l'edificazione futura e non anche le costruzioni esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano o di una sua variante" (Cons. Stato, sez. IV, 18 giugno 2009 n. 4009), ciò facendo con prescrizioni tendenzialmente a tempo indeterminato, in quanto conformative delle destinazioni dei suoli (Cons. Stato, sez. II, 18 giugno 2008 n. 982).

Orbene, proprio per le sue caratteristiche di strumento di pianificazione e delle sua possibilità di utilizzo, è del tutto evidente che lo strumento urbanistico, nel disporre le future conformazioni del territorio, considera le sole "aree libere", tali dovendosi ritenere quelle "disponibili" al momento della pianificazione, e ancor più precisamente quelle che non risultano già edificate (in quanto costituenti aree di sedime di fabbricati o utilizzate per opere di urbanizzazione), ovvero quelle che, nel rispetto degli standard urbanistici, risultano comunque già utilizzate per l'edificazione (in quanto asservite alla realizzazione di fabbricati, onde consentirne lo sviluppo volumetrico).

D'altra parte, diversamente opinando, ogni nuova pianificazione risulterebbe del tutto scollegata dalla precedente, potendo da questa prescindere, e di volta in volta riguarderebbe, senza alcuna contestualizzazione storica, una parte sempre più esigua del territorio comunale (cioè quella non ancora occupata da immobili e manufatti), valutata ex novo.

In tal modo, la pianificazione urbanistica si ridurrebbe a considerare il territorio solo nella sua mera possibilità di edificazione, in quanto non ostacolata da presenze materiali, e non già come un bene da conformare per il migliore sviluppo della comunità, salvaguardando i diritti costituzionalmente garantiti degli individui che su di esso vivono ed operano.

Quanto sin qui esposto, comporta che l'eventuale modificazione del piano regolatore, che prevede nuovi e più favorevoli indici di fabbricazione, non può che interessare, nell'ambito della zona del territorio considerata dallo strumento urbanistico, se non le sole aree libere, nel senso sopra precisato, con esclusione, quindi, di tutte le aree comunque già utilizzate a scopo edificatorio, ancorchè le stesse si presentino "fisicamente" libere da immobili.

Questo Consiglio di Stato ha già avuto, peraltro, modo di affermare che "un'area edificabile, già interamente considerata in occasione del rilascio di una concessione edilizia, agli effetti della volumetria realizzabile, non può essere più tenuta in considerazione come area libera, neppure parzialmente, ai fini del rilascio di una seconda concessione nella perdurante esistenza del primo edificio, irrilevanti appalesandosi le vicende inerenti alla proprietà dei terreni" (Cons. Stato, sez. V, 10 febbraio 2000 n. 749).

Più in particolare, si è precisato che "in ipotesi di realizzazione di un manufatto edilizio la cui volumetria è calcolata sulla base anche di un'area asservita o accorpata, l'intera estensione interessata deve essere considerata utilizzata ai fini edificatori, con l'effetto che anche l'area asservita o accorpata non è più edificabile, anche se è oggetto di un frazionamento o di alienazione separata dall'area su cui insiste il manufatto" (Cons. Stato, sez. V, 7 novembre 2002 n. 6128; sez. IV, 6 settembre 1999 n. 1402).

Quanto esposto, comporta che, proprio perché il piano regolatore (e le sue successive modificazioni) considerano le sole aree libere, eventuali variazioni degli indici di fabbricazione in melius (cioè più favorevoli ai privati proprietari) non possono riguardare aree già utilizzate a fini edificatori.

Al contrario, eventuali variazioni in senso restrittivo dei predetti indici si impongono ad aree per le quali, pur essendo in precedenza previsti indici più favorevoli, non siano state ancora utilizzate a fini edificatori.

Né vi è contraddizione tra le due precedenti ipotesi, poiché esse sono ambedue perfettamente coerenti con la esposta tesi della conformabilità delle sole aree libere. Ed infatti, nel primo caso,

l'area non può definirsi libera, in quanto già utilizzata a fini edificatori, mentre nel secondo l'area è libera, posta la sua non ancora intervenuta utilizzazione."

1 **Alla luce delle precedenti considerazioni si sollecita l'Amministrazione comunale a verificare con attenzione la congruità e la liceità della scelta posta in atto (incremento della capacità edificatoria in area già satura per attuazione delle previgenti NTA del PRG e quindi NON urbanisticamente libera) in funzione del necessario rispetto dei richiamati principi di un ordinato, coerente e sostenibile sviluppo del territorio. Si ritiene inoltre utile sollecitare ad una attenta analisi e definizione delle complesse procedure formali che dovrebbero portare, a partire dalla modifica introdotta (assegnazione di un incremento di capacità edificatoria su lotti già utilizzati), alla realizzazione di nuovi edifici nell'area virtualmente ancora "disponibile", al fine di garantire la piena legittimità degli interventi che verranno posti in atto.**

Non appare inoltre chiaro cosa si intenda quando si afferma che "le aree di standard urbanistico realizzato ... sono sufficienti per sostenere l'incremento".

2 **In ogni caso si dovrà garantire che, a fronte della nuova capacità edificatoria assegnata al comparto (Su 14.270 mq con Ut 0.4 mq/mq; dal che si deduce che la superficie del comparto deve essere St = mq 36.800) vengano realizzati tutti gli standard urbanistici previsti dal PRG all'art. 67.**

Le Osservazioni di cui sopra sono state formulate al fine di:

- garantire la legittimità delle previsioni dello strumento urbanistico esaminato;
- assicurare il rispetto di quanto previsto alle lettere a), b), c), d), e), del comma 2 dell'art.14 della L.R. n° 47 del 7/12/1978 così come sostituito dall'art.11 della L.R. n° 6 del 30/01/1995 attraverso adeguate modifiche cartografiche e/o normative al Piano.

PARERE TECNICO in merito alla compatibilità delle previsioni introdotte, rispetto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio (art. 5 LR 19/2008)

Si prende atto della certificazione del Responsabile del Servizio per cui non necessita.

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'art. 5 LR 20/2000 e ss. mm., al D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., e LR 9/2008

Fatti salvi i rilievi urbanistici, di cui alla precedente istruttoria, la presente Variante al PRG non influenza altri piani sovraordinati, costituisce invece riferimento per la redazione dei relativi piani particolareggiati.
Gli effetti sull'ambiente si possono ritenere ammissibili e/o mitigabili.

Conclusioni:
Visto il Rapporto preliminare redatto ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.,

Osservato che per la trasformazione proposta, in ordine agli aspetti ambientali strategici ritenuti rilevanti, le problematiche emerse sono mitigabili attraverso l'assunzione di opportune prescrizioni e attenzioni attuative;

Tutto quanto sopra osservato e tenuto conto dei contributi pervenuti;

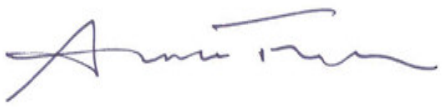
Si ritiene che la Variante al PRG adottata con D.C.C. n.10 del 14/03/2011, non debba comportare successivi approfondimenti ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., e pertanto possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

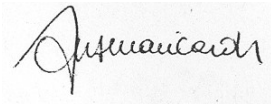
-*-

Per quanto precede, vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alle modifiche introdotte allo strumento urbanistico dalla Variante specifica adottata dal Comune di Marano sul Panaro con Delibera Consiglio Comunale n. 10 del 14/03/2011 propone che la Giunta Provinciale faccia propri i suddetti Pareri Tecnici **sollevando i rilievi di cui ai punto 1 e 2 della precedente istruttoria.**

Istruttore

ing. Amelio Fraulini



Istruttore
Valutazione Ambientale Strategica
dott. Matteo Toni

VISTO
Il Capo Servizio
Pianificazione Urbanistica e Cartografia
arch. Antonella Manicardi