

Allegato A_ Relazione tecnica illustrativa

Premessa generale

La Regione Emilia Romagna, con la **L.R. n. 38 del 1 dicembre 1998**, ha emanato norme specifiche in materia di *“Rilocalizzazione degli Edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche, stradali, ferroviarie e idrauliche”*; tale normativa ha introdotto specifiche disposizioni per favorire la ricostruzione degli edifici impattati dalla realizzazione di tali infrastrutture, demandando, in particolare, ai Comuni la disciplina per attuare tali interventi.

Il Comune di Parma ha conseguentemente adempiuto a tale disposizione, provvedendo ad inserire all’interno della propria strumentazione urbanistica una specifica norma che regolasse le diverse modalità di rilocalizzazione ma che, nel tempo, ha generato notevoli difficoltà applicative ed interpretative provocando, peraltro, evidenti fenomeni di *“sprawl”*.

Non a caso, il tema specifico della rilocalizzazione/delocalizzazione di immobili impattati da opere pubbliche stradali, ferroviarie o idrauliche (attualmente normato dall’articolo 3.3.4 del RUE vigente) è stato oggetto di numerose varianti susseguitesesi negli anni, a riprova delle criticità e della complessità del tema specifico, ed in particolare:

- D.C.C. n. 278 del 12 ottobre 2001 di adozione di Variante alle NTA del PRG in attuazione della legge regionale 1.12.98 n. 38, ai sensi dell’art. 15, quarto comma, lett. C) della legge regionale 7.12.1998 n. 47, come richiamato dall’art. 41, secondo comma, lett. B) della legge regionale 24.03.2000 n. 20, con la quale s’introduce l’art. 82 bis al fine di regolamentare le modalità di rilocalizzazione degli edifici impattati da opere pubbliche stradali, ferroviarie;
- D.C.C. n. 119 del 9 aprile 2002 di approvazione di Variante alle NTA del PRG in attuazione della legge regionale 1.12.98 n. 38, ai sensi dell’art. 15, quarto comma, lett. C) della legge regionale 7.12.1998 n. 47, come richiamato dall’art. 41, secondo comma, lett. B) della legge regionale 24.03.2000 n. 20;
- D.C.C. n. 49 del 23 marzo 2004 di adozione di Variante al POC, L.R. 24.03.2000 n. 20, art. 34 per integrazione dell’art. 82 bis *“Rilocalizzazione di edifici impattati da opere pubbliche stradali, ferroviarie o idrauliche”*;
- D.C.C. n. 207 del 15 novembre 2004 di approvazione di Variante POC – Integrazione dell’art. 82 bis *“Rilocalizzazione di edifici impattati da opere pubbliche stradali, ferroviario idrauliche”*;
- Circolare interpretativa del 7 febbraio 2006 per l’applicazione dell’art. 82 bis del POC *“Rilocalizzazione di edifici impattati da opere pubbliche stradali, ferroviario idrauliche”* a firma del Direttore dell’Area Pianificazione e del Responsabile del Servizio Pianificazione Generale;
- D.C.C. n. 11 del 27 gennaio 2009 di adozione del RUE con la quale l’art. 82bis, a seguito della nuova numerazione derivante dalla variante generale introdotta, ha assunto il numero di art. 3.3.4;
- D.C.C. n. 71 del 20 luglio 2010, con la quale il Comune di Parma ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e riformulato nuovamente l’art.3.3.4.

In applicazione alle normative di Rue sopracitate sono stati attivati diversi titoli edilizi connessi alla delocalizzazione di interventi derivanti, in particolar modo, dalla realizzazione di opere connesse alla TAV; tali interventi si sono collocati in maniera generalizzata in ambiti agricoli, generando un significativo aumento di carico insediativo e un evidente consumo di suolo.

A fronte di ciò, con la variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18/2014 si è ritenuto comunque opportuno procedere ad una ulteriore rivisitazione dell'apparato normativo, al fine di riportarlo maggiormente in coerenza con la legge regionale n. 38/1998 e operare un miglior controllo su tali processi di rilocalizzazione.

Con la Variante normativa di Rue sopracitata, infatti, si è proceduto alla riscrittura integrale dell'intero articolato di riferimento, rivedendo totalmente e semplificando l'impostazione dell'articolo 3.3.4 *"Edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie o idrauliche"* del RUE vigente, secondo le seguenti finalità:

- riprendere in generale l'impostazione della Legge Regionale di riferimento n. 38 del 1 dicembre 1998;
- ridurre le casistiche di riferimento sulla base delle disposizioni della L.R. 38/'98 (edifici agricoli e edifici con altre destinazioni d'uso) ed eliminare la possibilità di incremento di superficie lorda utile;
- esplicitare per la categoria degli edifici definiti incompatibili, le modalità applicative;
- apportare specifiche e precisazioni ritenute utili a fronte delle problematiche emerse in sede di istruttoria e di applicazione delle normativa vigente;
- controllare, attraverso la procedura di variante allo strumento urbanistico comunale, gli interventi di rilocalizzazione.

1. INTRODUZIONE DI NUOVA SIMBOLOGIA NELLA LEGENDA DEL RUE CARTOGRAFICO

La presente proposta di Variante comporta, in primis, l'introduzione di due nuove simbologie nella legenda sinottica del RUE cartografico, in applicazione di quanto previsto all'art. 3.3.4. del RUE che recita, al comma 8, che *"Gli interventi di cui al presente articolo (immobili da rilocalizzare e immobili rilocalizzati) rilasciati prima del 30.07.2013 (data di adozione della presente variante Rue), dovranno essere individuati, a seguito di specifica comunicazione da parte dello SUEI e per mezzo di decreto dirigenziale, all'interno della cartografia del RUE con apposita simbologia. (.....)"*.

Al fine di "censire" all'interno della cartografia di Rue gli immobili e le aree già oggetto di rilocalizzazione attivati con i previgenti disposti normativi (che attualmente non risultano rilevabili negli strumenti urbanistici comunali in quanto realizzati con intervento edilizio diretto- permesso di costruire) risulta necessario istituire un'apposita simbologia all'interno della legenda sinottica del RUE cartografico.

Successivamente all'istituzione di tale simbologia sarà possibile, a mezzo di atto dirigenziale, aggiornare lo stato di localizzazione degli edifici impattati e già rilocalizzati, in virtù della normativa previgente.

2. RILOCALIZZAZIONE DI IMMOBILI DEMOLITI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE STRADALI, FERROVIARIE O IDRAULICHE ai sensi dell'art. 3.3.4 del RUE vigente

La presente proposta di variante al Regolamento Urbanistico Edilizio e al Piano Operativo Comunale rappresenta inoltre, la prima applicazione della norma modificata a seguito della variante normativa sopracitata (D.C.C. n. 18/2014) che, in riferimento a quanto previsto al comma 2 dell'Art. 3.3.4 *"Edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche, stradali, ferroviarie o idrauliche"*, consente la rilocalizzazione degli edifici civili "impattati" solo per mezzo di variante allo strumento urbanistico.

Nello specifico, la presente modifica prevede la rilocalizzazione di immobili impattati dalla linea ferroviaria dell'Alta velocità che, dalla loro originaria localizzazione in zona Beneceto, si intendono riposizionare in altra area sita in via Braga, località Mariano.

La richiesta, inoltrata dalla proprietà espropriata, ricade nella casistica prevista dal comma 2 dell'art. 3.3.4 delle NTA del RUE che prevede, in sintesi, che gli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere rilocalizzati a mezzo di variante allo strumento urbanistico alle seguenti condizioni:

- la rilocalizzazione deve essere realizzata dalla proprietà espropriata compresi gli eredi e i beneficiari di donazioni tra parenti in linea retta;
- devono mantenere le destinazioni d'uso in essere a parità di Slu e di volume lordo (da intendersi come volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma plavolumetrica);

- devono essere soggetti alla stipula di una convenzione, che ne disciplini l'attuazione e i vincoli;
- la rilocalizzazione può avvenire in aree per le quali la proprietà espropriata (compresi gli eredi e i beneficiari di donazioni tra parenti in linea retta), sia proprietaria del suolo e abbia acquisito titolo idoneo a richiedere il successivo titolo edilizio;
- la rilocalizzazione può avvenire in aree del territorio comunale, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, che siano adiacenti a zone del territorio urbanizzato o ad aree già classificate dalla vigente strumentazione urbanistica comunale, già dotate delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, stante l'impegno dei concessionari, contemplato nella convenzione, a realizzare la parte delle opere di collegamento mancanti.

Si forniscono, di seguito, dei dati tecnici utili per la definizione dell'oggetto di variante:

DATI GENERALI

IMMOBILI IMPATTATI :

ubicati in località Beneceto, Strada del Traglione, attualmente rispondenti alle aree individuabili al Catasto Terreni - foglio 10 mapp. 270-271-338-343-181-150-240--339 del Comune di San Lazzaro Parmense.

(rif.: Decreto del Prefetto della Provincia di Parma n. 628/03/1°S.A. del 13 novembre 2003 e Atto di transazione CEPAV del 1 aprile 2004)

AREA OGGETTO DI RILOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI IMPATTATI :

la rilocalizzazione è stata richiesta in una porzione di terreno sita in via Braga, località Mariano, corrispondente alle aree individuabili al Catasto Terreni del Comune di Parma foglio 41 map. 260 (parte), map. 261 (parte) e map. 259 (parte).

SUPERFICI OGGETTO DI DEMOLIZIONE E DA RILOCALIZZARE

Slu abitativa = 527,59 mq

Superficie accessoria = 918,63 mq

Volume lordo = 5614,05 mc

(rif.: Perizia extra giudiziale RG n° 929/2016 del 10 febbraio 2016 dell'Ing. Giampaolo Mori)

PRATICHE EDILIZIE CONNESSE DECADUTE

La presente richiesta di rilocalizzazione era stata attivata con la normativa previgente, per mezzo di un permesso di costruire n.3548/2008 rilasciato il 9/12/2009; in data 14/09/2009 rep. n. 45.048 racc. N. 13.518, notaio D'Antonio è stata stipulata la Convenzione per la rilocalizzazione tra i soggetti attuatori e Comune di Parma.

Il permesso di costruire n.3548/2008 è successivamente decaduto in quanto non è stato effettuato l'inizio lavori entro i tempi di legge.

In data 4 luglio 2013 è stato richiesto un nuovo permesso di costruire n. 2420/13, che non è stato rilasciato in quanto ricadente nel periodo di salvaguardia conseguente all'adozione della nuova variante normativa dell'art. 3.3.4 di RUE, avvenuta in data 30 luglio 2013 con D.C.C. n. 69/2013.

Di seguito si esplicitano le proposte di modifica agli strumenti urbanistici comunali, ed in particolare al Regolamento Urbanistico Edilizio e al Piano Operativo Comunale.

1. INTRODUZIONE DI NUOVA SIMBOLOGIA NELLA LEGENDA DEL RUE CARTOGRAFICO

Al fine di poter attivare le procedure di individuazione e localizzazione degli immobili da rilocalizzare (Edifici Impattati) e degli immobili rilocalizzati (Edifici Rilocalizzati) prevista dal comma 8 dell'art. 3.3.4 delle NTA del RUE⁽¹⁾, si propone l'introduzione di nuove simbologie nella legenda sinottica del RUE cartografico, come di seguito esplicitato :

- *RUE - Legenda –Principali destinazioni urbanistiche- Viabilità e Infrastrutture–*
Vengono introdotti nella legenda del RUE cartografico due nuovi simboli che individuano con apposito perimetro e simbolo, gli Edifici Impattati (In°_) da rilocalizzare e gli Edifici rilocalizzati (Rn°_) con numerazione corrispondente.

2. RILOCALIZZAZIONE DI IMMOBILI DEMOLITI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE STRADALI, FERROVIARIE O IDRAULICHE ai sensi dell'art. 3.3.4 del RUE vigente

In merito alla rilocalizzazione specifica di un Impattato dal Treno Alta Velocità, la presente variante comporta la modifica dei seguenti elaborati di Regolamento Urbanistico Edilizio-Cartografia (RUE):

- RUE Tavola n. 25-IV-D – scala 1:2000
- RUE Tavola n. 25-III-A – scala 1:2000
Nelle suddette tavole vengono individuati, con apposita simbologia, gli immobili da rilocalizzare, come previsto dal comma 8 dell'art. 3.3.4 delle NTA del RUE.
- RUE Tavola n. 35-IV-A – scala 1:2000
Nella presente tavola viene individuata l'area oggetto di rilocalizzazione da attuarsi tramite specifico permesso di costruire convenzionato, denominato PCC n.78.
- RUE "Allegati alle NTA-Schede PCC"-Scheda PCC n. 78 (Scheda di nuovo inserimento)
Viene inserita negli "Allegati alle NTA-Schede PCC" una nuova scheda denominata PCC 78 con la quale vengono specificati i parametri urbanistici/edilizi e le modalità attuative, per l'intervento di rilocalizzazione.

In sostanza si provvede ad individuare l'area su cui rilocalizzare gli edifici già impattati dall'infrastruttura pubblica, prevedendo altresì una specifica scheda attuativa che disciplini nel dettaglio quantità e modalità di intervento. Conseguentemente si provvede ad individuare, con apposito simbolo, l'area di provenienza di tale capacità edificatoria.

La proposta di variante comporta altresì la modifica del seguente elaborato di Piano Operativo Comunale (POC) e precisamente:

- Tavola POC 2008 "Aree di trasformazione" scala 1:25.000
La presente tavola viene aggiornata con l'introduzione del nuovo Permesso di Costruire Convenzionato.

La presente procedura ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 5 "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani" della legge regionale 20/2000 e ss.mm. e ii. nel quale si stabilisce che, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e valutare gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio derivanti dall'attuazione dei propri piani, deve essere predisposta una Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT), durante il procedimento di elaborazione e approvazione dei piani stessi.

Inoltre, in ottemperanza alle disposizioni della L.R. 15/2013 ed in particolare all'art.51 "Modifiche all'art.19 (Carta unica del territorio) della L.R. 20/2000, commi 3ter e 3quater, la proposta di variante contiene uno specifico elaborato denominato "Tavola dei Vincoli e Scheda dei vincoli", che riporta i vincoli che gravano sull'area oggetto di rilocalizzazione e che pongono specifiche condizioni per la successiva fase attuativa degli interventi edilizi.

Si evidenzia altresì che la presente variante non comporta l'adeguamento della Zonizzazione acustica comunale (ZAC) in quanto l'area oggetto di classificazione rientra in classe acustica III di progetto (aree di tipo misto) che risulta idonea a ricevere le destinazioni d'uso residenziali previste, come specificato nella VALSAT allegata alla delibera, facente parte degli elaborati di variante.

Si rimanda pertanto agli elaborati tecnici (allegati alla deliberazione) per la valutazione, in dettaglio, delle modifiche proposte .

Il Responsabile della
S.O. Pianificazione Generale
Arch. Emanuela Montanini

Il Direttore del Settore Pianificazione e
Sviluppo del Territorio e ad interim del
Servizio Urbanistica

Dott. Ing. Dante Bertolini

- (1) il comma 8 art. 3.3.4 delle NTA del RUE recita testualmente "Gli interventi di cui al presente articolo (immobili da rilocalizzare e immobili rilocalizzati) rilasciati prima del 30.07.2013 (data di adozione della presente variante Rue), dovranno essere individuati, a seguito di specifica comunicazione da parte dello SUEI e per mezzo di decreto dirigenziale, all'interno della cartografia del RUE con apposita simbologia. L'individuazione all'interno della cartografia di RUE non è necessaria nel caso di delocalizzazione all'interno delle Schede norma, Sub - ambiti di trasformazione residenziale, delle zone ZB3, ZB4, ZB5 e Verde privato all'interno degli ambiti urbani, così come definiti nel PSC vigente."

