



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì - Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel.0547/79111 fax 0547/83820

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 64 DEL 06/08/2009

Oggetto: **INTERPRETAZIONE AUTENTICA DEGLI ARTICOLI 43-88-160 DEL PRG VIGENTE.**

L'anno **2009** il giorno **sei** del mese di **Agosto**, alle ore 20:00, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione ed in sessione ordinaria con avviso notificato a tutti i consiglieri.

La seduta e' pubblica.

Alle ore 20,20 in esecuzione di quanto previsto nell'art.44 del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio, approvato con la deliberazione consiliare n.149 del 12.11.1993, modificata con deliberazione consiliare n.6 del 14.01.1994, il Presidente invita il Segretario ad effettuare l'appello, al quale risultano presenti i componenti del Consiglio contraddistinti nel seguente prospetto con i numeri progressivi ed assenti i consiglieri contrassegnati con la lettera A.

1	PANZAVOLTA	NIVARDO (SINDACO)	8	BOSCHETTI	ROBERTO
2	ZAVALLONI	LEONARDO	9	PACIELLO	SALVATORE
A	ZOFFOLI	DAMIANO	A	RIGHI	GUGLIELMA
A	BUDA	PASCALE	10	ZENNARO	ALESSANDRO
3	DRUDI	MARIO	A	DE LEONARDIS	MICHELE
4	TORRESI	BENVENUTO	11	BUDA	ROBERTO
5	PARI	PAOLO	12	BERNIERI	MAURO
A	AGOSTINI	JACOPO	13	BENAGLI	ENRICO
6	FATTORI	ORNELLA	14	SORAGNI	ANGELO JUNIOR
A	ZANI	MARISA	A	GASPERINI	MARIO
7	ROSSI	STEFANO			

Presiede il Prof. ZAVALLONI LEONARDO, PRESIDENTE DEL CONSIGLIO nella sua qualità di Presidente eletto.

Assiste alla seduta IL SEGRETARIO GENERALE dott. GAVAGNI TROMBETTA IRIS, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono designati scrutatori i consiglieri: TORRESI BENVENUTO, ROSSI STEFANO, SORAGNI ANGELO JUNIOR.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente dichiara aperti i lavori.

In merito all'argomento, in particolare,

LA GIUNTA COMUNALE PROPONE AL CONSIGLIO L'ADOZIONE DELLA SEGUENTE DELIBERAZIONE:

“”IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso:**

- che il comune di Cesenatico è dotato di una pianificazione urbanistica adottata con deliberazione consiliare n.99 del 03-09-1998 e definitivamente approvata dalla Provincia di Forlì-Cesena con deliberazione della Giunta Provinciale n.50948/705 del 19-12-2000.

**Preso atto** che è emersa l'esigenza di introdurre modifiche interpretative delle normative rivolte alla necessità di uniformare e razionalizzare alcuni parametri urbanistico – edilizi.

**Ravvisata** la necessità di apportare precisazioni e chiarimenti agli articoli n.43-88-160 della normativa vigente di PRG essendo al momento impossibile la loro applicazione.

**Visto l'art. 43** del Piano Regolatore Vigente di seguito riportato:

**Art. 43 (PRG vigente)**  
***Interventi edilizi ammessi***

Nella zona *B2* è ammesso l'intervento diretto secondo le seguenti disposizioni:

Intervento diretto è finalizzato all'esecuzione di opere di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con o senza trasposizione di superficie;
- ampliamento e sopraelevazione;
- adeguamento igienico-funzionale per le destinazioni di cui al 2° comma dell'art. 42 nella misura massima del 20% della *Sn*.

L'intervento di ristrutturazione edilizia senza trasposizione di superficie può prevedere la creazione di una quota aggiuntiva di Superficie Utile (*Su*) mediante:

- il recupero od il mutamento d'uso di locali facenti parte del corpo principale, qualora le loro caratteristiche ne consentano l'utilizzo;

L'intervento di ristrutturazione edilizia con trasposizione di superficie può prevedere la creazione di una quota aggiuntiva di Superficie Utile (*Su*), ferma restando la Superficie complessiva (*Sc*) esistente, mediante:

- la creazione ex novo di vani utili con la contestuale demolizione, all'interno della stessa unità di intervento, di corpi secondari (anche non destinati a superficie utile, nel qual caso raggugliandone la superficie) secondo una quota corrispondente a quella aggiuntiva, fermo restando il mantenimento del minimo di *Snr* (non raggugliata) pari al 20% della *Su*.

L'intervento di ampliamento e/o sopraelevazione potrà attuarsi mediante:

- la previsione di una quota complessiva di Superficie non residenziale (*Snr*), non raggugliata, compresa tra il 20% e il 40% della *Su*;
- il rispetto dei limiti dimensionali massimi di cui al penultimo comma;
- la demolizione di tutti i corpi secondari, eventualmente presenti nell'area di pertinenza, ad esclusione di una quota di *Snr* non raggugliata, non superiore al 20% della *Su*, che potrà essere mantenuta; tale quota, qualora inesistente, potrà realizzarsi ex-novo, al di fuori dell'area di sedime dell'organismo principale di cui al penultimo comma, sul retro del lotto, nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile;

L'intervento non deve provocare modificazioni sostanziali dell'assetto architettonico dell'edificio, ed urbanistico dell'isolato, quali: l'interruzione della cortina stradale, la messa in vista di prospetti interni e quanto altro architettonicamente incongruo; deve essere finalizzato, inoltre, alla ripulitura della facciata prospiciente la strada mediante l'eliminazione di balconate, scale esterne, garages interrati o seminterrati provvisti di rampe di accesso.

L'organismo principale risultante dagli interventi sopra descritti dovrà in ogni caso rispettare i seguenti limiti massimi: attestarsi secondo un profilo regolatore della profondità massima di m.

10,00, in arretramento, dal filo esterno del prospetto esistente sul fronte strada; altezza massima di m. 6,50, fatte salve maggiori altezze preesistenti; possibilità di edificazione in confine, nelle unità di intervento interne, ed a m. 3,00 dal confine per le unità di intervento terminali. Qualora l'unità terminale sia edificata in confine ne è consentita la sopraelevazione sulla proiezione della struttura esistente.

Le aree di sedime derivanti dalla demolizione dei corpi secondari all'interno della unità di intervento, dovranno essere ricondotte a terreno naturale con l'eliminazione di tutti i materiali impermeabilizzanti, ivi compresi quelli costituenti le fondazioni e l'imposta del primo solaio.

#### **CONSIDERAZIONE**

Poiché per gli interventi **di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre all'adeguamento igienico-funzionale per le destinazioni di cui al 2° comma dell'art. 42 nella misura massima del 20% della Sn.**, non è possibile effettuare modifiche della sagoma e delle superfici, i suddetti interventi risulterebbero inattuabili allorquando, come previsto al quinto comma dell'art. 43, fosse obbligatorio procedere *alla "ripulitura della facciata prospiciente la strada mediante l'eliminazione di balconate, scale esterne, garages interrati o seminterrati provvisti di rampe di accesso"*.

Si ritiene quindi che il comma debba essere applicato secondo la seguente interpretazione:

A) il **quinto** comma "*L'intervento non deve provocare modificazioni sostanziali dell'assetto architettonico dell'edificio ..... garages interrati o seminterrati provvisti di rampe d'accesso*" è **da applicarsi per tutti gli interventi elencati al 1° comma con esclusione dell'adeguamento igienico-funzionale e delle manutenzioni ordinaria e straordinaria.**

#### **CONSIDERAZIONE**

Considerato che gli interventi **di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza trasposizione di superficie oltre all'adeguamento igienico-funzionale per le destinazioni di cui al 2° comma dell'art. 42 nella misura massima del 20% della Sn.**, sono possibili sui fabbricati esistenti anche senza modifiche della sagoma e delle superfici, **risulta di difficile porre l'obbligo e la condizione** di quanto previsto al sesto comma dell'art. 43, "*in ogni caso rispettare i seguenti limiti massimi: attestarsi secondo un profilo regolatore della profondità massima di m. 10,00, in arretramento, dal filo esterno del prospetto esistente sul fronte strada; altezza massima di m. 6,50, fatte salve maggiori altezze preesistenti; possibilità di edificazione in confine, nelle unità di intervento interne, ed a m. 3,00 dal confine per le unità di intervento terminali.*".

Si ritiene quindi che il comma debba essere applicato secondo la seguente interpretazione:

B) il **sesto** comma "*L'organismo principale risultante dagli interventi sopra descritti dovrà in ogni caso rispettare ....., ne è consentita la sopraelevazione sulla proiezione della struttura esistente*" (da ricondursi interpretativamente a quanto indicato nella precedente stesura del testo adottato), è **da applicare nell'ambito della ristrutturazione edilizia con trasferimento di superficie e nell'ampliamento e/o sopraelevazione.**

**Visto l'art. 88** del Piano Regolatore Vigente di seguito riportato:

#### **Art. 88**

##### ***Incremento del pernottamento e degli spazi di servizio in strutture ricettive alberghiere***

Il presente intervento è consentito nelle strutture ricettive mediante il contestuale ampliamento sia degli spazi funzionali e di servizio, sia degli spazi di pernottamento; tale aumento relativo al pernottamento è consentito anche tramite l'intervento di ristrutturazione interna nel caso esista quantità in eccesso di zone a servizi, oltre il rapporto di cui al precedente art. 65, mediante una sua conversione in zone pernottamento.

L'intervento, in ogni caso, non deve superare, quale indice di utilizzazione fondiaria massimo, il rapporto tra superficie netta non residenziale (Sn) e superficie fondiaria dell'unità di intervento (Sf) pari a 1,40.

#### **CONSIDERAZIONE**

Il presente intervento è consentito nelle strutture ricettive mediante il contestuale ampliamento sia degli spazi funzionali e di servizio di cui al precedente art. 87, sia degli spazi di pernottamento; tale aumento relativo al

pernottamento è consentito anche tramite l'intervento di ristrutturazione interna nel caso esista quantità in eccesso di zone a servizi, oltre il rapporto di cui al precedente art. 85, mediante una sua conversione in zone pernottamento.

L'intervento, in ogni caso, non deve superare, quale indice di utilizzazione fondiaria massimo, il rapporto tra superficie netta non residenziale (Sn) e superficie fondiaria dell'unità di intervento (Sf) pari a 1,40.

Il sopraccitato art.88 si può così interpretare:

E' appunto possibile tramite un intervento di ristrutturazione interna incrementare il pernottamento nel caso in cui esistano quantità in eccesso di zone a servizi oltre il rapporto di cui all'art.85 della NTA, mediante una conversione in pernottamento.

Sembra giusto applicare questa disposizione sulla ristrutturazione anche a quelle strutture ricettive che allo stato di fatto antecedente l'entrata in vigore delle P.R.G.. '98, presentavano un Uf superiore al valore 1,40 e ovviamente a fronte di un esubero di superficie a servizi oltre il rapporto 1,3/1 su menzionato, in quanto tale applicazione non va ad incidere e ad incrementare ulteriormente la superficie totale non residenziale (St) in precedenza acquisita.

**Visto l'art. 160** del Piano Regolatore Vigente di seguito riportato:

### **Art. 160**

#### ***Aree di tutela di elementi della centuriazione***

Nelle zone agricole ricadenti nella "zona di tutela degli elementi della centuriazione" così come definite dalla vigente pianificazione regionale (P.T.P.R.), è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando l'aratura dei terreni a profondità superiore a m. 1,00, deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologica.

Gli assi della centuriazione devono essere conservati come assi ordinatori dei seguenti interventi:

- strade vicinali, poderali o interpoderali;
- canali di scolo o di irrigazione.

Sugli edifici esistenti in questa zona sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico-funzionale con ampliamento massimo di *Su.* pari a mq. 20,00

Gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alla produzione agricola, previsti dall'art. 154, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e, di norma, costituire unità accorpata urbanisticamente e paesaggistica-mente con l'edificazione preesistente.

#### **Considerato che :**

- il PTPR e il PTCP hanno definito come zona di tutela degli elementi della centuriazione, tutto il territorio comunale a monte della SP 33 ( Via San Pellegrino e Via Campone Sala ), eccezione fatta per le zone di cui all'art 21B comma 3 (di seguito riportato)

*Non sono soggette alle prescrizioni di cui ai successivi commi, ancorché indicate nelle tavole del presente Piano come appartenenti alle categorie di cui al precedente secondo comma:*

*a) le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3) del secondo comma dell'articolo 13 della Legge Regionale 7dicembre 1978, n. 47 o ai sensi del secondo comma dell'art. 28 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;*

*b) le previsioni incluse dagli strumenti urbanistici generali vigenti e già approvati alla data di approvazione della componente paesistica del P.T.C.P., avvenuta con delibera di Giunta Regionale n. 1595 del 31 luglio 2001, per gli ulteriori ambiti da questa individuati;*

*c) le aree ricadenti in piani per l'edilizia economica e popolare, già approvati dal Comune alla data di approvazione della componente paesistica del P.T.C.P., avvenuta con delibera di Giunta Regionale n. 1595 del 31 luglio 2001, per gli ulteriori ambiti da questa individuati.*

- il PTPR e il PTCP non negano la possibilità di una nuova edificazione e/o ampliamento degli edifici esistenti, qualsiasi sia la loro destinazione e utilizzo, purchè compatibili con le norme vigenti in materia.
- all'ultimo comma dell'art. 160 delle NTA, appare alquanto contraddittoria la possibilità di erigere nuovi edifici quali abitativi funzionali alla produzione agricola e annessi rustici, con l'impossibilità per tutti gli altri edifici esistenti nell'ambito dello stesso territorio, di potere procedere all'ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione.
- per assonanza con la tutela del territorio, appare evidente e più coerente che l'applicazione di tale limitazione debba ricondursi ai fabbricati di cui **all'art. 150 (edifici esistenti di interesse storico-culturale)**, per i quali all'interno della normativa, a seconda della loro importanza storica, sono state previste tipologie d'intervento che vanno dal restauro scientifico per i fabbricati classificati quali A1, fino alla ristrutturazione edilizia per quelli in A3.

È opportuno precisare inoltre che nell'ambito **dell'adeguamento igienico-funzionale con ampliamento massimo di Su. pari a mq. 20,00. sarà possibile il recupero della Su rispetto alla Snr, purchè nell'ambito della sagoma esistente e senza aumento della superficie coperta**

Si ritiene quindi che l'articolo debba essere applicato agli edifici esistenti di cui all'art.150 delle NTA vigenti e l'adeguamento igienico-funzionale con ampliamento massimo di Su. pari a mq. 20,00 è da intendere come recupero della Su rispetto alla Snr, perché nell'ambito della sagoma esistente e senza aumento della superficie coperta.

**Dato atto** che la presente interpretazione normativa:

- non determina aumento di carico urbanistico,
- non individua nuovi ambiti edificabili né di espansione né di completamento;

**Acquisito** il parere favorevole espresso sull'argomento dalla Commissione Consiliare di Pianificazione Territoriale ed Ecologica nella seduta del 03.08.2009;

**Vista** la Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni con particolare riferimento all'art. 15.

**Visto** il parere espresso, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18/08/2000, n. 267, dal responsabile del competente settore, in ordine alla regolarità tecnica non essendo nella fattispecie dovuto il parere della regolarità contabile del Ragioniere;

## D E L I B E R A

- di approvare le interpretazioni riportate in premessa.””

=====

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- Uditi gli interventi riportati nell'allegato dibattito trascritto da nastro (allegato A);
- Con n.15 voti favorevoli e n.4 astenuti (Buda R., Bernieri, Benagli, Soragni), resi per alzata di mano,

## APPROVA

**E FA PROPRIA LA PROPOSTA DELIBERAZIONE;**

- inoltre, in relazione all'urgenza, con n.15 voti favorevoli e n.4 astenuti (Buda R., Bernieri, Benagli, Soragni), resi per alzata di mano,

- delibera -

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

=====

Dopo l'appello iniziale si è verificata la seguente variazione nel numero dei consiglieri presenti in aula:

**ENTRATI:** ZOFFOLI, BUDA P., AGOSTINI, ZANI, RIGHI.

**PRESENTI** alla votazione dell'argomento in oggetto n.19 consiglieri.

=====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

ZAVALLONI LEONARDO

IL SEGRETARIO GENERALE

GAVAGNI TROMBETTA IRIS