

ADOZIONE VARIANTE PARZIALE DEL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/78 E S.M. (ripristino area edificabile proprietà Leoni e zona B.3 proprietà Ruozzi località Prato)

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il PRG Vigente approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n.° 321 del 31 ottobre 2000, pubblicata per estratto sul BUR del 29 novembre 2000;

RICORDATO che :

- con deliberazione consiliare n. 40 del 31 marzo 2006 è stato definitivamente approvato il piano particolareggiato d'iniziativa privata PP 126, in variante al PRG vigente, relativo all'ampliamento del villaggio industriale di via Carpi;
- su proposta dei soggetti attuatori, il suddetto piano particolareggiato conteneva alcune rettifiche rispetto alle previsioni di PRG comprendenti, tra l'altro, la modifica cartografica della perimetrazione del PP 126 in corrispondenza di via Oratorio, con parziale esclusione della proprietà Leoni, per una porzione di complessivi mq. 10.852 catastali;
- per effetto di tale variante sono sostanzialmente mutate le prerogative edificatorie della suddetta Proprietà, da area produttiva di espansione, con attuazione mediante piano particolareggiato e parziale vincolo di inedificabilità lungo il fronte di via Oratorio, a zona residenziale di tutela del verde privato, con possibilità di ampliamento degli edifici abitativi esistenti, ma senza possibilità di realizzare nuovi fabbricati da destinare a funzioni produttive ;
- con nota in data 6.2.2007, ribadita in data 3.3.2007 e successivamente con ricorso amministrativo in data 7.4.2007, le Ditte Proprietarie, a mezzo dello studio legale incaricato, hanno chiesto il ripristino delle originarie previsioni urbanistiche modificate in seguito alla approvazione del PP 126;
- in riscontro alle richieste pervenute, con deliberazione n. 75 del 11/06/2007 la Giunta Comunale aveva assunto, quale atto di indirizzo da seguire nell'ambito del procedimento di formazione ed approvazione del nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi della L.R. 20/2000, l'impegno di prevedere, per l'area di proprietà Leoni individuata catastalmente al foglio 43 , mappali 424, 425, 426 e 427, misure atte a favorire il ripristino delle previsioni urbanistiche vigenti precedentemente all'approvazione del PP 126, avvenuta con deliberazione consiliare n. 40 del 31 marzo 2006;

PRESO ATTO che, non risultando ancora approvato il nuovo strumento urbanistico comunale, le proprietarie Sigg.re Leoni hanno sollecitato la richiesta di ripristino delle prerogative edificatorie dell'area, mediante variante parziale del vigente PRG ;

CONSIDERATO che la richiesta formulata risulta informata ad un criterio di oggettivo ripristino dell'originaria destinazione d'uso dell'area di proprietà Leoni e che non sussistono rilevanti motivi di carattere urbanistico per negarne l'accoglimento, nei limiti e nelle forme inizialmente previste dal PRG ;

VISTA l'ulteriore richiesta di variante cartografica delle previsioni di PRG, pervenuta da parte dei Sigg.ri Ruozzi Gino e Bonacini Lisetta, relativamente all'area di proprietà sita in via Contrada 11 a Prato, censita catastalmente al foglio 83, mappali 71, 72 e 188, per il cambio di destinazione d'uso da zona D1, produttiva di completamento, a zona B.3 – residenziale di tutela del verde privato;

VALUTATO che tale richiesta è volta essenzialmente al riconoscimento ed alla conferma dell'attuale utilizzo dell'area, sulla quale sono presenti due fabbricati già destinati ad usi abitativi;

RITENUTO pertanto opportuno accogliere le istanze pervenute e provvedere alla rettifica delle attuali previsioni urbanistiche come richiesto ;

VISTI gli elaborati di variante parziale al PRG vigente redatti dal Servizio Urbanistica ai sensi dell'art. 15, comma 4, lettera c) della legge Regionale n.° 47/78, e ritenuti gli stessi adeguati al raggiungimento degli scopi previsti;

DATO ATTO :

- che la variante parziale in oggetto è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Assetto Territorio, Ambiente, Interventi Economici espresso nella seduta del giorno 24.06.2015 ;
- che la proposta di variante illustrata contiene modifiche cartografiche alle tavv. 2.4 e 2.7 del PRG vigente;

RITENUTO opportuno, per le ragioni esposte, procedere all'adozione della variante urbanistica predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, in modo tale da apportare le modifiche cartografiche utili al recepimento delle istanze pervenute;

DATO ATTO che la proposta di variante :

1. non inerisce la disciplina particolareggiata del Centro Storico di cui all'art. 35, 5° comma della L.R. 47/78 e s.m.,
2. non riguarda zone sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 33 della L. r. 47/78 e s. m.;
3. non prevede, da sola o cumulandosi con le altre precedenti varianti approvate ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c) della L. R. 47/78 e s. m. un incremento complessivo della capacità insediativa superiore al 6%;

VISTO il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ;

VISTA la legge 47/78 e s.m.;

RICHIAMATO l'art. 41, comma 4° della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20, che detta nuove disposizioni in materia di varianti agli strumenti urbanistici vigenti;

RILEVATO che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267, il dirigente dell'Area Tecnica ha espresso parere FAVOREVOLE per quanto concerne la regolarità tecnica;

DANDO ATTO che per la natura del presente provvedimento non occorre alcun altro parere;

DELIBERA

1. di adottare la variante specifica minore al P.R.G. vigente predisposta dal Servizio Urbanistica, ai sensi dell'art. 15, comma 4, lettera c, della L.R. 47/78 e s. m., consistente in modifiche all'elaborato cartografico del Piano Regolatore Vigente esposte nella relazione tecnica allegata al presente atto;
2. di dare atto che la presente variante, non comportando trasformazione urbanistica del regime del suolo, in quanto riferita da un lato ad area già edificabile per la quale si retrocede al regime conservativo di tutela del verde privato e in secondo luogo al ripristino di una originaria destinazione di area edificabile, è da ritenersi esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5 comma 5 LR 20/2000, come modificato dalla LR 6/09 ;
3. di dare mandato al Dirigente dell'Area Tecnica di disporre per tutti gli adempimenti di cui all'art.15 della L. R. 47/78, per come sostituito dall'art. 41, comma 2, lett. c) L. R. n.° 20/2000.



CITTÀ DI
CORREGGIO

SERVIZIO URBANISTICA

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE
AI SENSI EX ART 15 LR 47/78

Relazione Tecnica

Il Responsabile Settore
Pianificazione Territoriale
(*Arch. Daniela De Angelis*)

Giugno 2015

Relazione Tecnica

Variante n. 1

Si prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione di terreno ubicato lungo via Oratorio, all'interno del villaggio Piccola e Media Impresa di Correggio, individuato catastalmente al Foglio 43, mappali 424, 425, 426 e 427, della superficie complessiva di circa 10.852 mq, da zona B.3 – residenziale di tutela del verde privato a zona D.3 industriale e artigianale di espansione.

La variante deriva essenzialmente dalla necessità di operare il ripristino della originaria destinazione d'uso dell'area, come assentita all'atto di approvazione della variante generale del PRG di Correggio, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 321 del 31 ottobre 2000.

A tale data, infatti, l'area oggetto di variante risultava integralmente ricompresa all'interno del perimetro del comparto PP126, destinato all'ampliamento del villaggio industriale di via per Carpi, come evidenziato nello stralcio cartografico del Piano originario.



PRG 2000

PRG vigente

In seguito, con deliberazione consiliare n. 40 del 31 marzo 2006 è stato definitivamente approvato, in variante al PRG vigente, il piano particolareggiato d'iniziativa privata PP 126 relativo a detto ampliamento dell'area produttiva.

Il piano particolareggiato, su proposta dei soggetti attuatori, conteneva alcune rettifiche rispetto alla variante generale comprendenti, tra l'altro, la modifica cartografica della perimetrazione del PP 126 in corrispondenza di via Oratorio, con parziale esclusione della proprietà Leoni (e della proprietà contigua), per una porzione di complessivi mq. 10.852 catastali;

Per effetto di tale variante sono sostanzialmente mutate le prerogative edificatorie della suddetta Proprietà, da area produttiva di espansione con attuazione mediante piano particolareggiato e parziale vincolo di inedificabilità lungo il fronte di via Oratorio, a zona residenziale di tutela del

verde privato, con possibilità di ampliamento degli edifici abitativi esistenti, ma con impossibilità di realizzare nuovi edifici a funzione produttiva.

Con nota in data 6.2.2007, ribadita in data 3.3.2007, e successivamente con ricorso amministrativo in data 7.4.2007, le Ditte Proprietarie, a mezzo dello studio legale incaricato, hanno chiesto al Comune di Correggio il ripristino delle originarie previsioni urbanistiche modificate in seguito alla approvazione del PP 126.

Il Comune, con deliberazione n. 75 del 11/06/2007 della Giunta, aveva assunto quale atto di indirizzo da seguire nell'ambito del procedimento di formazione ed approvazione del nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi della L.R. 20/2000, l'impegno di prevedere, per l'area di proprietà Leoni, misure atte a favorire il ripristino delle previsioni urbanistiche vigenti precedentemente all'approvazione del PP 126.

In seguito, il percorso tecnico-amministrativo per l'approvazione del nuovo PSC ha comportato una dilatazione dei tempi inizialmente previsti, per cui le Sigg.re Leoni hanno richiesto al Comune di individuare una forma alternativa per il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dell'area di via Oratorio.

La proposta progettuale prevede quindi, in recepimento della richiesta avanzata, il cambio di destinazione d'uso dell'area più volte citata, da zona B.3 – residenziale di tutela del verde privato, a zona D.3 industriale e artigianale di espansione, con l'individuazione di un nuovo comparto in tav. 2.4 di PRG, identificato con la sigla L15, con perimetrazione estesa alle sole aree di proprietà Leoni.

Variante n. 2

Si prevede il cambio di destinazione d'uso, nella tav. 2.7 del PRG, di una porzione di terreno ubicato in via Contrada, in frazione di Prato, individuato catastalmente al Foglio 83, mappali 71, 72 e 188, della superficie complessiva di circa 3.000 mq, da zona D.1 – industriale e artigianale di completamento, a zona B.3 – residenziale di tutela del verde privato.

Il cambio di destinazione d'uso si rende opportuno, trattandosi di terreno annesso all'abitazione del proprietario, per il riconoscimento dell'effettiva utilizzazione dell'area, considerata anche la localizzazione interna al centro frazionale, in ambito caratterizzato dalla prevalenza della funzione abitativa, con l'unica eccezione dell'insediamento agroindustriale della vicina cantina sociale.

Peraltro, proprio il fatto che gli stessi richiedenti risultavano proprietari dei terreni già utilizzati in passato per l'ampliamento della cantina sociale, potrebbe avere generato l'errata attribuzione della destinazione produttiva all'area occupata dai fabbricati abitativi e dalle loro pertinenze.

Il cambio di destinazione d'uso previsto potrà consentire ai proprietari il ripristino ad usi abitativi del fabbricato a tipologia agricola, che risulta tipologicamente "riconoscibile" in quanto presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale locale del '900.

La variante non prevede indici edificatori per l'area, riconoscendo la sola possibilità di ampliamento una tantum dei fabbricati già presenti, entro il limite del 30% delle superfici esistenti.