

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE URBANISTICA ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50 DEL 30 APRILE 2015 (variante ditta Metano San Salvo)

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;

RICHIAMATA La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 30 aprile 2015 di adozione di variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e s.m.

PRESO ATTO :

- che la proposta di variante contiene modifiche cartografiche e normative del PRG vigente finalizzate al rinnovamento della struttura destinata a distribuzione carburanti, da tempo insediata in un'area prospiciente la via Per Reggio, di proprietà della Ditta Metano San Salvo sas;
- che la presente variante prevede l'incremento dell'indice di edificabilità fondiaria (UF) sull'area in oggetto da 0,1 mq/mq a 0,25 mq/mq, ammettendo una superficie utile massima realizzabile pari a 1.750 mq e l'eliminazione del limite di inedificabilità di cui all'art. 121 "Zone E.3 – agricole di tutela dei caratteri ambientali di cavi e canali" limitatamente all'area sede del distributore carburanti;
- che tale modifica deriva dall'esigenza manifestata dalla proprietà di recuperare nuovi spazi per ospitare parte delle attività esistenti svolte all'aperto e di incrementare la tipologia dei servizi previsti, al fine di migliorare il livello qualitativo dell'offerta;
- che la variante parziale in oggetto è stata depositata presso il Servizio Urbanistica per un periodo di trenta giorni interi e consecutivi, e precisamente dal 30 maggio 2015 fino al 29 giugno 2015;
- che al fine di perseguire la semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio, con L.R. 15/2013 art. 56 il legislatore regionale ha chiarito che l'obbligo di pubblicazione sulla stampa quotidiana degli avvisi sui procedimenti di pianificazione urbanistica si intende assolto con la pubblicazione degli stessi sui siti informatici delle amministrazioni;
- che l'avviso di detto deposito è stato reso pubblico tramite la pubblicazione all'Albo Pretorio on line con numero di pubblicazione 168 del 29 maggio 2015, sul Bollettino Ufficiale della Regione (BUR) n. 133 del 17 giugno 2015 e sul sito informatico del Comune di Correggio;
- che sulla variante urbanistica è pervenuto in data 30/06/2015 prot. n. 9744 il parere congiunto dei servizi territoriali di A.R.P.A. ed AUSL, protocollo AUSL n. 56483 del 23/06/2015 e protocollo ARPA n. 5477 del 23/06/2015 favorevole subordinato alle seguenti prescrizioni da recepire in fase di progettazione attuativa:
 1. valutazione della compatibilità delle attività previste in rapporto al contesto in esame, con riferimento particolare alle eventuali attività produttive o commerciali che richiedano prescrizioni e mitigazioni specifiche
 2. studio acustico complessivo delle attività previste
 3. in fase di progettazione edilizia presentazione delle istanze necessarie per eventuali autorizzazioni ambientali (AUA, Aut. Scarichi ecc. ecc.).

- che, successivamente all'adozione della variante, sono stati trasmessi alla Provincia gli atti amministrativi al fine del rilascio del parere di competenza;
- che l'adozione della variante parziale in oggetto è stata comunicata alle seguenti autorità militari: Comando 1^a Regione Aerea – Reparto Territorio e Patrimonio di Milano, Comando VI Reparto Infrastrutture Ufficio Demanio e Servitù Militari di Bologna;
- che entro il termine di 30 giorni dal compiuto deposito degli elaborati di variante e cioè a tutto il 29 luglio 2015, non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni;
- che a seguito degli approfondimenti effettuati dalla Proprietà sul progetto di riorganizzazione dell'area in oggetto, la stessa ha presentato un'osservazione tardiva in data 13/07/2016 prot. n. 13240, in cui è stata manifestata l'esigenza di proporre una diversa rimodulazione della superficie complessiva massima introdotta dalla variante rispetto agli usi previsti. La nuova proposta distributiva nello specifico prevede:

Usi ammessi	Su massima realizzabile
B 2.9 – pubblico esercizio (n. massimo 1)	mq 130
B 2.1 esercizio commerciale di vicinato	Mq 50
C1 – Artigianato produttivo	Mq 830
B1.1 - Uffici	Mq 60
TOTALE	Mq 1.750

Oltre a mq 200 di mostra auto noleggio/vendita in area scoperta

- che la proposta formulata non modifica la capacità edificatoria dell'area come previsto dalla variante;

VISTO il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 26 del 15 marzo 2016 con cui la Provincia di Reggio Emilia ha deliberato di formulare le seguenti osservazioni alla variante adottata :

“Per quanto concerne le generali problematiche di ordine urbanistica – territoriale si evidenzia che gli usi introdotti di “artigianato produttivo” e “uffici” devono intendersi come funzioni legate ai servizi all’automobile.

Riguardo gli aspetti di carattere geologico e sismico, si evidenzia che le modifiche e le revisioni alla DAL 112/2007 introdotte dalla DGR 2193/2015 sono esito di approfondimenti tecnici e di acquisizione di nuove conoscenze derivanti dagli studi realizzati per la comprensione degli effetti dei terremoti emiliani del 2012, oltre che dei numerosi studi di microzonazione sismica finora realizzati. Si ritiene pertanto che i nuovi standard analitici richiesti dalla DGR rispondano maggiormente a quanto richiesto dalla LR 19/2008 in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità sismica locale.

Poiché la DGR 2193/2015 prevede, al capitolo 3.1: “Primo livello di approfondimento” l’elaborazione della carta delle frequenze naturali dei terreni (cfr.3.1.1), si chiede che, in fase di approvazione, sia prodotto tale elaborato, eventualmente utilizzando le informazioni già presenti nella carta G10 del quadro conoscitivo del Documento preliminare del PSC. Tali dati dovranno essere confrontati e verificati in modo da portare a coerenza le conclusioni della stessa con gli esiti delle indagini eseguite.

La DGR 2193/15 introduce, inoltre, i nuovi valori per i F.A. relativi al secondo livello di approfondimento (Cap. A2.1.2). Si chiede di aggiornare, in fase di approvazione, i corrispondenti parametri riportati nella relazione.

Sempre riguardo gli aspetti di carattere geologico – geotecnico, si accolgono integralmente le prescrizioni contenute nella relazione geologico – geotecnica e sismica a firma del consulente incaricato. Tali prescrizioni costituiscono elementi che concorrono alla dichiarazione di idoneità all'edificazione dell'area e dovranno assumere, pertanto carattere di coerenza per la fase esecutiva.

Si rammenta inoltre che, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente, in fase di progettazione esecutiva è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di carattere geologico-geotecnico e sismico.”

CONSIDERATO CHE:

- si condividono le osservazioni espresse dalla Provincia di Reggio Emilia;
- si conferma che gli usi di “artigianato produttivo” e di “uffici” introdotti dalla variante sono connessi alle funzioni a servizio dell'automobile, e a tale proposito si propone l'inserimento di apposito richiamo all'interno della scheda normativa introdotta con la presente variante.
- È stato predisposto studio di approfondimento geologico sismico richiesto dalla Provincia, provvedendo ad integrare la relazione geologica a corredo della variante;

DATO ATTO:

- che la proposta di variante non inerisce la disciplina particolareggiata del Centro Storico di cui agli artt. 35, 5° comma e 36 della L.R. 47/78 e s. m., che la stessa non riguarda zone sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 33 della L. R. 47/78 ed inoltre non prevede incrementi della capacità insediativa complessiva superiore al 6%, come stabilito all'art. 15, comma 4, lett. c);
- che l'oggetto della presente deliberazione è stato illustrato alla commissione consiliare assetto territorio, ambiente, interventi economici, nella seduta del 24/11/2016;

VISTO il Dlgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. ;

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

RICHIAMATO l'art. 41, comma 4° della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e s.m.i., e le relative disposizioni in materia di varianti agli strumenti urbanistici vigenti;

RILEVATO che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs 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 o ulteriore incombenza procedimentale ;

DELIBERA

1. di controdedurre alle osservazioni formulate dalla Provincia di Reggio Emilia così come esposto al CONSIDERATO riportato in premessa e quindi di integrare la documentazione geologico-sismica ed il testo normativo delle NTA così come indicato nella scheda normativa riportata nell'allegato “A” al presente atto a farne parte integrante.
2. Di accogliere la richiesta presentata dalla Ditta Metano San Salvo sas, presentata in data 13/07/2016 prot. n. 13240, recependo le modifiche degli usi complementari ammessi nella zona D11 oggetto di variante;

3. di approvare la Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 30 aprile 2015, consistente in modifiche all'elaborato cartografico del Piano Regolatore Vigente e alle norme tecniche di attuazione, con le modificazioni conseguenti alle controdeduzioni di cui al punto 1 ed all'accoglimento delle osservazioni di cui al punto 2.
4. di dare mandato al Dirigente dell'Area Tecnica affinché le correzioni e le modifiche da apportare, conseguenti a quanto deliberato con il presente atto, vengano fedelmente riportate negli elaborati del Piano Regolatore Generale e di garantire il rispetto delle prescrizioni contenute nel parere congiunto ARPA/AUSL richiamato in premesso;
5. di dare mandato al Dirigente dell'Area Tecnica di procedere alla trasmissione degli atti conseguenti alla deliberazione alla Provincia di Reggio Emilia, in ossequio alla vigente legislazione in materia.

Successivamente, con separata apposita votazione dall'esito unanime

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 28 agosto 2000, n. 267 al fine di consentire al proponente un'immediata attuazione di quanto deliberato dal presente atto.

ALLEGATO A

**Stralcio Norme tecniche di Attuazione del
PRG vigente**

“Art. 81 - Zone D.11 - per impianti di distribuzione del carburante per uso autotrazione

Gli impianti per l'esercizio di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione si definiscono in base alle tipologie dell'impianto elencate dalla normativa regionale vigente, L.R. 18 agosto 1994 n° 33, convenzionalmente classificati nel modo seguente: stazione di servizio, stazione di rifornimento, chiosco, punto isolato, punto appoggiato; la legge stabilisce inoltre i requisiti minimi per l'appartenenza di ciascun impianto alle varie tipologie e individua le quattro zone omogenee a cui si fa riferimento in rapporto ai tipi di impianto consentiti.

Gli impianti per l'esercizio di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili all'interno delle aree di rispetto stradale, con i limiti ed alle condizioni sottoesposte:

- nessun nuovo insediamento è ammissibile nella zona omogenea 1 (Centro Storico);
- all'interno del Centro Abitato gli impianti esistenti, anche se non individuati con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G. , sono confermati solo se in possesso dei requisiti minimi di sicurezza previsti dalla legislazione vigente e dai criteri di conformità previsti dal D. Lgs. 11 febbraio 1998 n° 32. Per tali impianti sono consentiti interventi di sistemazione del suolo e di edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività. In caso di cessazione dell'attività stessa, le aree corrispondenti rimangono con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G. con i relativi indici ed il loro ripristino risulta a carico del titolare dell'autorizzazione.

Nuovi impianti possono essere consentiti solo sulla base di specifica previsione del Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;

all'esterno del perimetro del Centro Abitato la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti è consentita solo ed esclusivamente a margine delle strade di tipo B e C così come classificate all'Art. 101, all'interno delle rispettive fasce di rispetto.

La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante apposita convenzione.

Gli impianti dovranno essere collocati ad una reciproca distanza non inferiore a 500 metri nelle zone omogenee D (Zone a prevalente destinazione produttiva) e nelle zone F (Zone per attrezzature pubbliche) e non inferiore a 1000 metri nelle zone omogenee E (Zone agricole), rispettivamente zone 3 e 4 della Legge Regionale n° 33/94, e non dovranno superare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,10 mq/mq di superficie asservita all'impianto per quanto concerne la costruzione di superfici e volumi di supporto alla stazione. Per la definizione di superficie minima di servizio, in relazione alle zone omogenee comunali si dettano le indicazioni contenute nella legislazione regionale vigente:

Tipo di impianto	zona 2 in mq	zona 3 in mq	zona 4 in mq
Stazione di servizio	1.000	1.800	3.000
Stazione di rifornimento	800	1.500	2.000
Chiosco	400	700	1.000

Non sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale ricadenti all'interno o ai margini di zone sottoposte a vincoli di tutela derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati (Piano Territoriale Paesistico Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) solo se espressamente previsto dalle Norme dei relativi piani, in luoghi antistanti o limitrofi a zone omogenee A ed a edifici di valore storico-testimoniale di cui agli Artt. 55 e 56 delle presenti norme; per gli interventi esistenti in tali zone è consentito l'intervento di modifica degli impianti stessi, non sono consentiti interventi di potenziamento e concentrazione, così come definiti dalla Legge Regionale n° 33 del 18 agosto 1994.

Inoltre, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, la richiesta di realizzazione di un impianto può essere rigettata nel caso si riscontri una localizzazione incongrua rispetto alla specifica situazione ambientale, ovvero, laddove siano presenti significative preesistenze edilizie, paesaggistiche o semplicemente vegetazionali, la cui fruizione o percezione ne risulterebbe compromessa.

E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazioni d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare se non espressamente previste dalle tavole di zonizzazione del P.R.G..

Per destinazioni strettamente connesse si intende: stazione di servizio o di rifornimento per uso autotrazione costituita da costruzione edilizia contenente ufficio, servizi igienici, spazi di ricovero personale ed eventualmente una officina di emergenza, una zona di lavaggio per i veicoli e piccole attività commerciali e bar, limitate all'utenza automobilistica. Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non quelli previsti al punto precedente o di autofficine autorizzate.

Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su strade statali e provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli enti interessati.

La presente norma stabilisce inoltre i seguenti criteri di indirizzo che hanno valore di prescrizione:

- a) arretramento dal ciglio stradale: le opere di pavimentazione e delimitazione del piazzale di servizio devono risultare ad una distanza minima di ml 3 (spazio necessario alla realizzazione di una pista ciclabile o di un pedonale con fascia di verde alberato, n.d.r.), fatti salvi i casi ove sia imposta una misura superiore, da considerare prevalente;
- b) sistemazione a verde ed inserimento ambientale: il rilascio della concessione è subordinato all'integrazione del progetto con una proposta di sistemazione paesaggistica ed ambientale nella quale siano indicate le modalità di schermatura totale su tre lati della stazione di servizio, da realizzare con elementi vegetali ed opere di modellazione del terreno;
- c) segnaletica: non sono consentite installazioni di tabelloni per pubbliche affissioni all'interno o nei pressi della stazione di servizio; la sola pubblicità consentita è quella indicante il tipo e la marca dei carburanti erogati, da prevedere con unico cartello bifacciale sostenuto da supporto posizionato all'interno della piazzola di servizio, con i medesimi limiti di arretramento dal ciglio stradale;
- d) fognature: separazione completa delle fognature per acque bianche e nere, con recapito delle acque pluviali preferibilmente in corso d'acqua superficiale; negli impianti in cui non sia presente o non sia possibile l'allacciamento alla pubblica fognatura si dovranno installare idonei impianti di depurazione delle acque nere;

- e) gli impianti di distribuzione carburanti nei quali si effettuino o siano previsti servizi di manutenzione e riparazioni meccaniche, integrazioni o ricambi degli oli, delle batterie o di altri liquidi lubrificanti o refrigeranti dovranno essere dotati di idonei locali o zone di stoccaggio dei prodotti da utilizzare e dei rifiuti derivanti da tali operazioni. I suddetti locali o zone di stoccaggio dovranno essere collocati in aree pavimentate e coperte, dotate di cordolo perimetrale, lontano da caditoie o pozzetti fognari. Inoltre dovranno essere rispettate le altre disposizioni previste dal D.Lgs n°22/97 e dal D.M. n°392 del 16/05/1996 in merito allo stoccaggio ed allo smaltimento o recupero degli oli esausti e degli altri rifiuti prodotti;

I nuovi impianti, comunque, dovranno essere realizzati in conformità alle normative tecniche vigenti, in particolare ai D.M. n°392 del 16/05/1996, al D.M. del Ministero dell' Ambiente del 20/10/1998 e al D.Lgs.n°22/97, e rispettare le eventuali ulteriori prescrizioni degli organi preposti USL/Arpa.

Il comparto individuato dalla sigla PP 148 in tav. 2.4 di PRG è soggetto alle seguenti disposizioni:

- Attuazione mediante intervento diretto convenzionato;
- Su massima ammissibile: Su esistente al 31.03.2005;
- La realizzazione di qualsiasi intervento di ristrutturazione, ovvero di cambio di destinazione d'uso con o senza opere all'interno degli usi consentiti dalle presenti norme, è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Correggio per la definizione delle modalità di realizzazione e cessione gratuita di un'area per parcheggio pubblico della dimensione minima di 700 mq, equivalente ad almeno 25 posti auto.

Per quanto non disposto nel presente comma si applicano le rimanenti disposizioni contenute nelle N.T.A. di P.R.G.

Il comparto individuato dalla sigla PP 147 in tav. 2.4 di PRG è soggetto alle seguenti disposizioni :

- attuazione mediante intervento diretto convenzionato
- SU massima ammissibile : mq 1.150, di cui 250 da destinarsi ad usi b1.1 - b1.2 - b2.1 - b2.9 - b3.1 - b3.2 - b3.3, con esclusione di servizi commerciali alimentari;
- la realizzazione di qualsiasi intervento di ristrutturazione, ovvero di cambio di destinazione d'uso con o senza opere all'interno degli usi consentiti dalle presenti norme, è subordinato al perfezionamento dell'accordo procedimentale ex art. 18 della L.R. 20/2000, sottoscritto in data 5.4.2005

Per quanto non disposto nel presente comma si applicano le rimanenti disposizioni contenute nelle NTA di PRG.

Per il comparto individuato con la sigla L9 in tav. 2.4 di P.R.G., al fine di preservare la valenza paesaggistica dell'ambito in cui si inserisce, sarà necessario prevedere un adeguato sistema di mitigazione realizzabile attraverso delle schermature arboree su tutti i lati del lotto che confinano con le aree agricole.

Il comparto individuato dalla sigla L14 in tav. 2.3 di PRG è soggetto alle seguenti disposizioni:

- **Attuazione mediante intervento diretto convenzionato;**

- Su massima ammissibile: 1.750 mq;
- in aggiunta agli usi già ammessi per le zone D.11, nell'ambito L14 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni **complementari all'attività principale**, nei limiti specificati :
 - a. UdT b 2.9 – Pubblici esercizi : **massimo 1 di estensione massima mq. 130**
 - b. UdT b 2.1 – Esercizi commerciali di vicinato : massimo mq. 50
 - c. UdT c1 – Artigianato produttivo : **massimo mq. 830**
 - d. UdT b 1.1 – Direzionale diffuso e non specializzato : massimo mq. 60
 - e. Mostra auto noleggio/vendita – area scoperta : massimo mq. 200
- La realizzazione di qualsiasi intervento di ristrutturazione, ampliamento ovvero di cambio di destinazione d'uso con o senza opere all'interno degli usi consentiti dalle presenti norme, è subordinato al perfezionamento dell'accordo procedimentale ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., sottoscritto in data 29/04/2015 ed al rispetto delle condizioni e prescrizioni in esso contenute;
- **in fase di progettazione esecutiva è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di carattere geologico-geotecnico e sismico ed il recepimento delle prescrizioni contenute nella relazione geologico – geotecnica e sismica a firma del consulente incaricato presentata a corredo della variante adottata con deliberazione consiliare n. 50 del 30 aprile 2015.**
- la convenzione attuativa dovrà contemplare, tra l'altro, la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire il corretto insediamento dei carichi urbanistici previsti, nonché alla cessione delle aree standards secondo le previsioni di legge, ovvero la loro monetizzazione se ed in quanto concessa dal Comune.

Per quanto non disposto nel presente comma si applicano le rimanenti disposizioni contenute nelle N.T.A. di P.R.G.”