

**CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 136 DEL 18 DICEMBRE 2015 (recepimento della Delibera Assemblea Legislativa Emilia Romagna n. 279 del 2010)**

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;

PRESO ATTO :

- che in recepimento alla Delibera Assemblea Legislativa Emilia Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e successiva circolare della regione Emilia Romagna PG.2014.9885 del 15.01.2014, con deliberazione consiliare n. 136 del 18 dicembre 2015 Il Comune di Correggio ha adottato una variante parziale al Piano Regolatore generale per recepire le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia approvate dalla Regione Emilia Romagna con la summenzionata DAL, ed ha introdotto coefficienti e parametri correttivi degli indici edilizi ed urbanistici al fine di garantire l'invarianza del dimensionamento del PRG, come richiesto dalla Regione ;
- che, in particolare, è stato sostituito il parametro di riferimento per il calcolo della capacità edificatoria, che nel PRG vigente era la superficie utile, computata al lordo delle murature, con il nuovo parametro di Superficie complessiva calcolata come sommatoria della superficie netta calpestabile e della quota del 60% di superficie accessoria;
- che al fine di garantire l'invarianza dimensionale dello strumento urbanistico vigente, nella trasposizione da Superficie Utile a Superficie complessiva è risultato necessario incrementare lievemente gli indici di utilizzazione fondiaria e territoriali, per tenere conto dell'apporto delle superfici accessorie nel nuovo parametro;
- 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 25 gennaio 2016 fino al 23 febbraio 2016;
- 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 10 del 15 gennaio 2016, sul Bollettino Ufficiale della Regione (BUR) n. 19 del 27 gennaio 2016 e sul sito informatico del Comune di Correggio;
- che sulla variante urbanistica è pervenuto in data 05/04/2016 prot. n. 6638 il parere favorevole congiunto dei servizi territoriali di ARPAE (PGRE/2016/3155). ed AUSL (PG 2016/27122), protocollo NIP n. 870/16.
- 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^ Regione Aerea – Direzione Demanio di Milano, Comando VI Reparto Infrastrutture e Comando Militare Esercito Emilia Romagna di Bologna;

- che nei trenta giorni successivi alla fase di pubblicazione, entro il termine massimo previsto coincidente con il 25 marzo 2016, sono pervenute n. 4 osservazioni alla variante depositata;

VERIFICATI i contenuti delle 4 osservazioni pervenute che sinteticamente si riportano di seguito:

- Osservazione n. 1: in data 27 febbraio 2016, è stata presentata un'osservazione alla variante adottata dall'ing. Pietri Vittorio, acquisita agli atti del Comune di Correggio con prot. n. 3635 del 26/02/2016. Il contenuto di tale osservazione è riferito all'opportunità di regolamentare gli interventi sui lotti ineditati compresi all'interno di Piani particolareggiati scaduti. In presenza di tali Piani, la variante al PRG adottata ha definito dettagliatamente le metodologie di intervento nei casi di ampliamento e di riqualificazione degli edifici esistenti, senza specificare le modalità di intervento sui lotti ineditati. Al proposito l'osservante propone di mantenere per tali casi la possibilità di intervento secondo le previgenti norme del piano particolareggiato, sia in merito alle definizioni dei parametri urbanistico-edilizi che in merito alla capacità edificatoria espressa in Superficie utile.
- Osservazione n. 2: in data 18 marzo 2016 è pervenuta un'osservazione da parte della Ditta Andria Cooperativa di abitanti, acquisita al prot. gen. n.5423 del 21/03/2016, con la quale la Società ha evidenziato che l'incremento dell'indice edificatorio introdotto dalla variante adottata non è sufficiente a garantire l'invarianza dimensionale del piano, oltre a non garantire un adeguato standard qualitativo delle costruzioni, quest'ultimo raggiungibile più facilmente con le norme del PRG vigente. La Società Andria ritiene che l'introduzione del nuovo parametro dimensionale (Sc) incrementato del 10% rispetto al precedente indice di Superficie utile lorda determini una riduzione della capacità edificatoria reale. A sostegno delle proprie asserzioni la Società ha simulato il calcolo del nuovo parametro su alcuni interventi edilizi già attuati con l'applicazione dell'indice previgente, dimostrando che l'invarianza dimensionale dello strumento urbanistico sarebbe garantita solo a fronte di un incremento del 25% dell'indice. A tale proposito chiede che il suddetto indice di Sc venga incrementato di almeno il 20%, oppure, in alternativa, che vengano esclusi dal calcolo della Superficie complessiva gli spazi accessori esterni, identificabili in portici, logge, balconi e terrazzi.
- Osservazione n. 3: in data 21 marzo 2016 l'arch. Francesco Munari ha presentato un'osservazione acquisita al protocollo generale con il n. 5545 del 21/03/2016, in cui viene richiesto di ampliare a 30mq la previsione di superficie massima dei manufatti leggeri a servizio della residenza (pergole e tettoie), attualmente ammessi fino a 20 mq. La richiesta viene motivata con il richiamo alla normativa sismica (L.R. 19/2008) che a strutture di tali dimensioni attribuisce irrilevanza strutturale ai fini sismici.
- Osservazione n. 4: in data 22 marzo 2016, con prot. n. 5703 del 22/03/2016, è stata acquisita agli atti l'osservazione alla variante presentata dall'arch. Lazzaretti Leonardo che in analogia all'osservazione presentata dalla Società Andria, evidenzia che per garantire l'invarianza dimensionale del piano, garantendo la stessa capacità edificatoria prevista nelle previgenti norme, sarebbe necessario incrementare del 25% l'indice edificatorio, in luogo dell'incremento del 10% proposto nella variante adottata. Inoltre l'arch. Lazzaretti sottolinea che l'assorbimento della superficie accessoria all'interno del nuovo parametro edificatorio (SC) potrebbe determinare un impoverimento della qualità architettonica degli interventi edilizi, in quanto è facilmente ipotizzabile che l'interesse dei costruttori possa essere incentrato sulla realizzazione della maggiore superficie utile possibile a discapito delle dotazioni di spazi accessori (portici, balconi, terrazzi) realizzabili con la normativa previgente senza alcun contingentamento;

CONSIDERATO :

- Che l'Ufficio Pianificazione, a seguito dell'istruttoria sulle osservazioni pervenute, ha formulato il seguente parere contenente la proposta di controdeduzioni:
  - in merito all'osservazione n. 1 si ritengono valide ed accoglibili le considerazioni esposte, in quanto la modifica apportata dalla variante adottata al testo normativo dell'art. 60 "Zone B2 – residenziali di completamento in rispetto dei piani attuativi di riferimento" non disciplina gli interventi di nuova costruzione sui lotti inediti dei piani particolareggiati scaduti. Tale casistica, se pur in misura residuale, risulta presente all'interno del territorio comunale con la necessità quindi di regolamentarne l'attuazione. A tale proposito si è valutato opportuno richiamare le indicazioni dettate dalla regione Emilia Romagna nella circolare n. PG2014.75806 del 19 marzo 2014, in cui viene sottolineata l'opportunità per i piani particolareggiati approvati, di fare salva la normativa di riferimento. Tale indicazione è in linea con l'esigenza di garantire l'omogeneità tipologica degli ambiti attuati in forza di uno strumento urbanistico preventivo; per tale motivo si ritiene opportuno ammettere, nei lotti inediti dei piani particolareggiati scaduti, le stesse metodologie di intervento del piano stesso – Si propone di accogliere l'osservazione;
  - riguardo all'osservazione n.2 non si ritiene assentibile nessuna delle due richieste in quanto l'obbligatorietà di utilizzare a livello regionale le stesse definizioni urbanistico-edilizie, non rende ammissibile l'esclusione di alcuni spazi accessori dal calcolo dimensionale della Superficie complessiva, che per come definita dalla Regione stessa include, seppure al 60%, la superficie accessoria comprendente gli spazi che l'osservante vorrebbe invece escludere. In secondo luogo l'incremento dell'indice proposto pari al 20% genererebbe un notevole incremento di superfici, che se pur configurabili come locali accessori potrebbero di fatto essere utilizzabili ai fini abitativi, determinando un potenziale incremento del dimensionamento del PRG. Tuttavia, ritenute valide le motivazioni legate alla salvaguardia del livello qualitativo delle abitazioni, legato alla previsione di spazi pertinenziali esterni, si propone di ammettere un incremento del 20% di Superficie complessiva, al solo scopo di incrementare le superfici destinabili a portici, logge, balconi e terrazze. Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione;
  - riguardo all'osservazione n. 3 si ritengono poco calzanti le motivazioni addotte, in quanto l'irrilevanza strutturale ai fini sismici dei manufatti leggeri a servizio della residenza, di estensione pari a 30mq non giustifica l'ammissibilità incondizionata di tali strutture. L'attuale contingentamento a 20 mq delle pergole e delle tettoie deriva dall'esigenza di individuare un limite dimensionale per tali manufatti, in virtù del loro carattere "accessorio" all'edificio abitativo. Tuttavia, si è constatato negli anni l'esigenza comune in ambito urbano, di proporzionare l'estensione di tali manufatti alle dimensioni del lotto, risultando più opportuno individuare un'incidenza massima di tali strutture, rispetto all'estensione del lotto oggetto di intervento, piuttosto che definire in misura precisa l'estensione massima di ciascuno di essi. A tale proposito si propone la modifica della tabella riportata all'art. 31 comma 6 delle NTA, individuando nel 10% per gli ambiti urbani, l'incidenza massima di tutte le strutture accessorie ivi elencate, mantenendo un limite dimensionale solo per le cassette per gli attrezzi (manufatti chiusi da pareti perimetrali) pari a 7mq. Si propone pertanto il parziale accoglimento delle osservazioni, nei termini sopra indicati.
  - riguardo all'osservazione pervenuta n. 4 si ritiene condivisibile la preoccupazione manifestata dall'arch. Lazzaretti sul rischio che l'introduzione del parametro di superficie complessiva possa penalizzare la qualità dei progetti. Molto spesso è proprio la presenza di elementi computabili nella superficie accessoria a conferire qualità agli edifici; per esempio il perseguimento di adeguate prestazioni energetiche viene raggiunto spesso con l'utilizzo di elementi termoregolatori come i porticati, analogamente la presenza di balconi e terrazze migliora la vivibilità degli spazi abitativi. L'attuale prescrizione, presente nel PRG vigente, di prevedere per ciascuna unità abitativa una cantina di estensione pari ad

almeno 4 mq, così come l'obbligo, negli edifici condominiali, di destinare 2,5mq/alloggio ai servizi condominiali comuni e agli stenditoi, persegue proprio l'obiettivo di garantire livelli minimi di standard qualitativi. A conferma della volontà di promuovere progetti di qualità, si ribadisce l'opportunità di introdurre la possibilità di incrementare la superficie destinabile ai porticati, ballatoi, logge, balconi, terrazze, di una quota pari al 20% di superficie complessiva – Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione;

PRESO ATTO che lo stesso Ufficio Pianificazione ha evidenziato:

- Che negli ultimi mesi, l'applicazione in salvaguardia delle modifiche introdotte dalla variante adottata ha messo in evidenza la necessità di dettagliare maggiormente alcune nuove metodologie d'intervento. A tale proposito l'Ufficio propone di integrare il testo normativo adottato con nuove specificazioni e con la correzione di alcuni errori materiali, come evidenziato nel testo allegato al presente atto alla lettera "A", comprendente anche le modifiche derivanti dall'eventuale accoglimento delle osservazioni pervenute;
- Che poiché la presente variante deve garantire l'allineamento tra le precedenti e le nuove modalità di calcolo dei parametri edilizi ed urbanistici, si rende opportuno ridefinire anche il dimensionamento minimo prescritto per ogni singolo alloggio, che nella normativa vigente è posto pari a 45mq di Superficie utile, calcolata al lordo delle murature.
- Che poiché il recepimento delle nuove definizioni regionali impone il calcolo della Superficie utile al netto delle murature, si ritiene doveroso applicare una riduzione percentuale pari al 30% del parametro dimensionale minimo di un alloggio, per tener conto dell'incidenza delle murature in tali tipologie di immobili. Per tale motivo si propone di fissare in 30mq di Su netta il dimensionamento minimo di un alloggio.

VISTO il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 101 del 10 giugno 2016 con cui la Provincia di Reggio Emilia ha espresso parere favorevole sui contenuti della variante adottata e non ha ritenuto di formulare alcuna osservazione.

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 12/12/2016;

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 ;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udita la relazione del Presidente:

Udito il dibattito svoltosi sulla variante urbanistica adottata con atto consiliare n. 136 del 18/12/2015;

- Relativamente all'osservazione N. 1 presentata dall'ing. Pietri Vittorio che evidenzia l'opportunità di fare salva la normativa dei Piani particolareggiati approvati, ancorché scaduti, per le nuove costruzioni su lotti ancora ineditificati;

Con voto espresso per alzata di mano, che ha dato il seguente esito, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti n.

Astenuti n.

Votanti n.

Voti favorevoli n.

Voti contrari n.

#### **DELIBERA**

1. di controdedurre alle osservazioni formulate dall'Ing. Pietri Vittorio così come esposto al CONSIDERATO riportato in premessa;
2. di approvare la modifica dell'art. 60 come evidenziato nel testo allegato al presente atto sotto la lettera "A" a farne parte integrante e sostanziale

- Relativamente alle osservazioni n.2 e 4 presentate dalla Società Andria e dall'arch. Lazzaretti relative al rischio di penalizzazione della qualità architettonica dei nuovi progetti, derivante dall'assorbimento della superficie accessoria all'interno del parametro dimensionale della Superficie Complessiva

Con voto espresso per alzata di mano, che ha dato il seguente esito, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti n.

Astenuti n.

Votanti n.

Voti favorevoli n.

Voti contrari n.

#### **DELIBERA**

3. di controdedurre alle osservazioni formulate dalla Società Andria e dall'arch. Leonardo Lazzaretti così come esposto al CONSIDERATO riportato in premessa
4. di approvare la modifica normativa finalizzata a consentire un incremento di superficie accessoria, esclusivamente finalizzata a realizzare portici, ballatoi, logge, balconi/terrazzi,

come evidenziato nel testo allegato al presente atto sotto la lettera "A" a farne parte integrante e sostanziale;

- Relativamente all'osservazione n.3 presentata dall'arch. Francesco Munari in merito alla possibilità di incrementare la dotazione massima attualmente prevista per le strutture accessorie alla residenza ( pergolati e tettoie) posta pari a 20mq

Con voto espresso per alzata di mano, che ha dato il seguente esito, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti n.

Astenuti n.

Votanti n.

Voti favorevoli n.

Voti contrari n.

### **DELIBERA**

5. di controdedurre alle osservazioni formulate dall'arch. Francesco Munari così come esposto al CONSIDERATO riportato in premessa;
6. di approvare la modifica dell'art. 31 comma 6 come evidenziato nel testo allegato al presente atto sotto la lettera "A" a farne parte integrante e sostanziale;

Successivamente viene messo ai voti il provvedimento nel suo complesso.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voto espresso per alzata di mano, che ha dato il seguente esito, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti n.

Astenuti n.

Votanti n.

Voti favorevoli n.

Voti contrari n.

### **DELIBERA**

7. di approvare la Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 136 del 18 dicembre 2015, consistente nell'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, attraverso il recepimento delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi stabilite dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa Emilia Romagna n. 279/2010, con le modifiche introdotte a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed alle integrazioni proposte dall'Ufficio Pianificazione, come evidenziato nell'allegato "A" al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

8. di dare atto che, in ottemperanza all'art. 19.6 della L.R. 15/2013, per gli interventi edilizi in corso, che risultino in contrasto con quanto deliberato nel presente atto, i lavori dovranno concludersi entro la durata naturale del titolo edilizio e che per questi non saranno ammesse proroghe; eventuali varianti in corso d'opera saranno ammesse solo se non sostanziali e le eventuali necessarie variazioni essenziali (art. 14 bis della L.R. 23/2004) comporteranno l'obbligo di adeguare i progetti a quanto deliberato;
9. 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;
10. 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, stante la pluralità degli aspetti disciplinati dalla variante urbanistica approvata e l'opportunità di darne immediata applicazione.