

ALLEGATO A



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*)

Dicembre 2015

Relazione Tecnica

L'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la legge regionale n. 15 del 30 luglio 2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" che abroga e sostituisce la precedente legge regionale sull'edilizia (L.R. 31/2002).

In precedenza, con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010 "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" la stessa Regione aveva stabilito di uniformare, su tutto il territorio regionale, le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici da applicarsi per la predisposizione e la verifica dei titoli abilitativi edilizi.

All'interno della L.R. 15 del 2013 vi è la previsione (all'art. 12, comma 2) che gli atti di coordinamento tecnico predisposti ed approvati dalla Giunta regionale debbano essere recepiti dalle Amministrazioni comunali entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge (28 gennaio 2014), con variante agli strumenti di pianificazione. Trascorso tale termine senza che tale recepimento sia stato operato, gli atti di coordinamento trovano diretta applicazione prevalendo sulle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica con essi incompatibili.

Con circolare n. 9885 del 15/01/2014, la stessa Regione ha ribadito ai comuni l'esigenza di adottare, con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, "coefficienti ed altri parametri correttivi che assicurino l'equivalenza" tra le disposizioni contenute nei piani urbanistici vigenti e le nuove modalità di calcolo dei parametri edilizi ed urbanistici.

Per evitare quindi che l'effetto di automatica sostituzione di quanto previsto dalla D.A.L. 279/2010 alle definizioni e modalità di calcolo previste dal PRG vigente comporti una distorsione del dimensionamento dei piani urbanistici, risulta opportuno provvedere in merito, adeguando le norme tecniche vigenti alle nuove definizioni.

Il parametro urbanistico di riferimento sulla base del quale è stato effettuato il dimensionamento dei piani urbanistici vigenti è, per il Comune di Correggio, la superficie utile (SU), la cui definizione non trova corrispondenza in quella dell'allegato A alla D.A.L. 279/2010, dato che è computata, nel PRG, come la somma di tutte le superfici calcolate al lordo delle murature, pilastri, tramezzi e sguinci, con esclusione di locali accessori e di servizio indicati all'art. 31 delle NTA.

A tale proposito sono state effettuate diverse valutazioni circa il parametro edilizio/urbanistico da considerare ai fini del dimensionamento correttivo dei piani urbanistici e della conseguente applicazione del parametro di riferimento nei titoli abilitativi e nei piani attuativi.

Tali valutazioni hanno tenuto conto della distinzione esistente tra gli ambiti residenziali e quelli produttivi e dell'ulteriore differenziazione tra gli ambiti di completamento e quelli di espansione.

Solo in ambito residenziale il PRG ammette la realizzazione di una quota di Superficie aggiuntiva per servizi accessori alla residenza, pari a 60mq per ogni unità abitativa, suddivisibile tra garage, cantina e lavanderia.

L'introduzione, da parte della Regione Emilia Romagna dei nuovi parametri ed indici urbanistici che nel caso della Superficie utile è riferita alla superficie calpestabile, calcolata al netto delle murature, tramezzature e sguinci, determina, per il Comune di Correggio un disallineamento con il parametro preesistente.

Tale disallineamento è ulteriormente accentuato dall'attribuzione forfettaria di un "quantum" di superfici destinate ai servizi, che non trovano corrispondenza nella definizione di Superficie Accessoria introdotta dalla delibera regionale, che comprende diverse tipologie di vani e superfici, tra cui a titolo di esempio balconi, terrazze, porticati etc. che non sono invece considerate dal PRG vigente.

D'altra parte, la DAL 279/2010 contempla il parametro della Superficie Complessiva, che si compone della Superficie Utile e della Superficie Accessoria, computata al 60% in modo tale da considerarne il minore impatto in termini di carico urbanistico.

Considerato pertanto che le definizioni introdotte dalla DAL 279/2010 prevedono parametri che non contemplano nessuna definizione riconducibile alla Superficie Utile applicata negli strumenti vigenti nel Comune di Correggio, si è ritenuto necessario adottare la Superficie Complessiva (SC) come parametro di riferimento per il dimensionamento degli interventi edilizi ed urbanistici, adeguando conseguentemente gli indici edificatori previsti in PRG.

Per individuare i valori degli indici edificatori che garantiscano l'invarianza del dimensionamento del Piano Regolatore, si è proceduto ad una analisi degli interventi edilizi già eseguiti, determinando la capacità edificatoria realizzata, comprensiva della quota parte di Superficie accessoria, ed il corrispondente valore di Superficie Complessiva (SC), individuate secondo le disposizioni della DAL 279/2010.

Dall'analisi effettuata è emerso che in ambito residenziale, nel caso del tessuto consolidato, l'attuale indice di 0,6 mq/mq di Su, calcolato al lordo delle murature, trova corrispondenza nell'indice di 0,65 mq/mq di Sc. Tale parametro consente da un lato di assorbire la quota parte di superficie accessoria mediamente realizzata (come detto computata al 60%) e d'altra parte tiene conto del fatto che la superficie utile dovrà ora essere computata al netto delle murature, che mediamente hanno una incidenza pari al 20% per gli usi residenziali e al 10% per gli usi produttivi.

Inoltre, al fine di garantire la possibilità di operare interventi di trasformazione dei fabbricati esistenti alla data di approvazione della presente variante, anche nei casi in cui la superficie complessiva di progetto risulti eccedente la capacità edificatoria del lotto, si ritiene opportuno prevedere la possibilità, all'interno del tessuto edilizio consolidato, di ammettere l'incremento della Superficie Complessiva esistente entro il limite del 20%, ferma restando l'invarianza della volumetria linda (V_t) esistente.

L'analoga comparazione tra il dimensionamento teorico degli ambiti produttivi eseguito confrontando l'indice ammesso dal PRG vigente ed il calcolo della reale consistenza di fabbricati realizzati nel corso degli ultimi anni ha portato a ritenere ammissibile l'applicazione dello stesso adeguamento di indice applicato al residenziale, in quanto la minore incidenza delle murature compensa l'inclusione nella superficie complessiva, delle superfici accessorie, ora non previste per le funzioni industriali e artigianali. Per cui anche in ambito produttivo la proposta prevede la trasformazione dell'indice 0,6 mq/mq riferito alla SU, in 0,65 mq/mq di SC.

Dall'applicazione delle nuove definizioni regionali sono esclusi i Piani Particolareggiati già approvati, per i quali si esclude la cogenza del nuovo lessico unificato, facendo per essi salva la completa applicazione della disciplina di piano vigente, recependo in tal modo il parere del Servizio Affari Regionali giuridico e programmazione finanziaria della Regione Emilia-Romagna prot. PG 2014.75806 del 19/03/2014.

Inoltre, nel caso di intervento su lotti posti all'interno di ambiti disciplinati da Piani particolareggiati scaduti, al fine di garantire l'omogenea applicazione della modifica normativa proposta, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di intervenire secondo la norma specifica delle zone B.2 - di completamento in rispetto dei piani attuativi di riferimento.

Per gli interventi edili in corso, che risultino eventualmente in contrasto con le definizioni regionali e i relativi adeguamenti normativi oggetto della presente variante, i lavori potranno concludersi entro la durata naturale dei titoli abilitativi, mentre successivamente alla decadenza del titolo, le opere dovranno necessariamente conformarsi alla disciplina normativa vigente (come chiarito all'art. 19.6 della LR 15/2013).

Tutto ciò premesso, con la presente proposta di variante parziale del PRG vigente si intende recepire nello strumento di pianificazione generale l'atto di coordinamento regionale più volte menzionato, apportando le conseguenti opportune modifiche alle NTA, come evidenziato nell'allegato A1 della presente relazione.

Riguardo alla modifica dei parametri dimensionali proposti si sintetizza di seguito l'elenco delle zone urbanistiche oggetto di intervento e i principali adeguamenti proposti:

- Zone B1 Residenziali di completamento: Uf 0,60mq/mq **0,65 mq/mq SC**
- Zone B2 – residenziali di completamento in rispetto dei Piani attuativi di riferimento: nei casi in cui è ammessa la realizzazione di una superficie utile superiore a quanto previsto l'indice massimo di UF è pari a 0,60 mq/mq **0,65 mq/mq SC**

- Zone B.3 Tutela del verde privato: nei casi in cui è ammesso l'ampliamento l'indice Uf massimo nel capoluogo è pari a ~~0,60 mq/mq~~ **0,65 mq/mq SC** e nelle frazioni ~~0,50 mq/mq~~ **0,55 mq/mq SC**
- Zone B.6 di ristrutturazione a destinazione prevalentemente residenziale: Ut ~~4.500 mq/ha~~ **5.000 mq/ha SC** incrementabili fino a 6.000mq/ha **SC**. Nelle schede dei singoli comparti l'indice verrà analogamente adeguato in misura proporzionale.
- Zone C Residenziali di espansione: UT ~~0,30mq/mq~~ **0,33 mq/mq SC** nel capoluogo UT ~~0,26mq/mq~~ **0,30 mq/mq SC** in frazione Nelle schede dei singoli comparti l'indice verrà analogamente adeguato in misura proporzionale.
- Zone C1 corti residenziali a impianto morfo-tipologico sperimentale: il limite massimo inderogabile di 1.500mq riferito alla SU viene adeguato in 1.650mq di Superficie Complessiva
- Zone D1 industriali ed artigianali di completamento: Indice di utilizzazione Fondiaria Uf= ~~0,60 mq/mq~~ **0,65 mq/mq SC**. Gli incrementi previsti per i soppalchi restano riferiti alla Superficie Utile calcolata secondo le nuove definizioni.
- Zone D3 Industriali ed artigianali di espansione: gli indici di utilizzazione territoriale (UT) delle singole schede saranno incrementati di 10 punti percentuali e riferiti alla Superficie Complessiva.
- Zone D4 Industriali di espansione per insediamenti tecnologicamente avanzati: Ut ~~4.000 mq/ha~~ **4.400 mq/ha SC**
- Zone D5 per attrezzature tecniche e distributive di completamento: UF ~~0,50 mq/mq~~ **0,55 mq/mq SC**. Nelle schede dei singoli comparti l'indice verrà analogamente adeguato in misura proporzionale.
- Zone D.6 - per attrezzature terziarie-direzionali di completamento: UF ~~0,50 mq/mq~~ **0,55 mq/mq SC**
- Zone D.7 - per attrezzature turistico-alberghiere di completamento: UF ~~0,50 mq/mq~~ **0,55 mq/mq SC**
- Zone D.8 - per attrezzature terziarie-direzionali, distributive e ricettive di espansione: Ut ~~5.000 mq/ha~~ **5.500 mq/ha SC**. Per il comparto A : UT = ~~3.500 mq/Ha~~ **4.000 mq/ha SC**
- Zone D.9 - per grandi impianti industriali: gli indici previsti nelle singole schede saranno incrementati di 10 punti percentuali e riferiti alla Superficie Complessiva
- Zone D.10 - di ristrutturazione a prevalente destinazione terziaria, direzionale, distributiva: Ut ~~5.500 mq/ha~~ **6.000 mq/ha SC**. Nelle schede dei singoli comparti l'indice verrà analogamente adeguato in misura proporzionale.
- Zone E (ambiti agricoli) : l'attuale capacità edificatoria, per i diversi casi contemplati, sarà incrementata del 10% e riferita alla superficie complessiva.
- Zone F.1 - attrezzature pubbliche di interesse generale: Ut ~~6.000 mq/ha~~ **6.600 mq/ha SC**
- Zone F.2 - attrezzature tecniche e tecnologiche: Uf= ~~0,60 mq/mq~~ **0,65 mq/mq SC.**

- Zone G.1 - servizi di base: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ **0,65 mq/mq SC.**
- Zone G.2 - verde pubblico attrezzato: U_f per attrezzature e impianti coperti = $0,20 \text{ mq/mq}$ **0,22 mq/mq SC.** U_f per attrezzature a raso non coperte = $0,60 \text{ mq/mq}$ **0,65 mq/mq.**