



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 93 DEL 29 Novembre 2019

OGGETTO	APPROVAZIONE DEL PIANO DI PREFATTIBILITA' EDILIZIA RELATIVAMENTE ALL'EDIFICIO EX RURALE UBICATO IN VIA BONACINA N.5, E CONTESTUALE ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.15 DELLA L.R.47/1978 E DELL'ART.9.1 DELLE N.T.A. DI P.R.G.
---------	--

L'anno 2019 il giorno ventinove del mese di Novembre alle ore 14:45, nella sala delle adunanze consiliari si è riunito, convocato nei modi stabiliti dalla legge, in seduta ordinaria pubblica, il Consiglio Comunale.

Al momento della trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti:

Malavasi Ilenia - Sindaco		P
Consiglieri		Consiglieri
Bagnoli Silvia	P	Oleari Maria Chiara
Catellani Martina	P	Pernarella Mauro
Chiessi Marco	A.G.	Rovesti Riccardo
Ghirelli Ilaria	P	Sacchetti Marco
Giovannini Stefano	P	Santini Monica
Goccini Samuele	P	Sassi Erik
Mora Simone	P	Setti Giancarlo
Nicolini Gianluca	P	Zaccarelli Haingonirina

Presenti: 16

Assenti: 1

Risultano altresì presenti:

Assessori	
Dittamo Luca	P
Maioli Monica	P
Marzocchini Gianmarco	P
Testi Fabio	P
Veneri Elena	P

Assiste IL SEGRETARIO GENERALE del Comune Gandellini Stefano.

Assume la presidenza dell'adunanza Oleari Maria Chiara, Presidente del Consiglio Comunale. Riconosciuto legale il numero dei consiglieri presenti designa a scrutatori i consiglieri: Bagnoli Silvia - Goccini Samuele - Setti Giancarlo.



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 93 DEL 29/11/2019

APPROVAZIONE DEL PIANO DI PREFATTIBILITÀ EDILIZIA RELATIVAMENTE ALL’EDIFICIO EX RURALE UBICATO IN VIA BONACINA N.5, E CONTESTUALE ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL’ART.15 DELLA L.R.47/1978 E DELL’ART.9.1 DELLE N.T.A. DI P.R.G.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Esce il consigliere Mauro Pernarella. I consiglieri comunali presenti sono n. 15.

VISTO il Piano Regolatore Generale Vigente approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n.320 del 31 ottobre 2000 e successive varianti, fino all’ultima approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.72 del 25 ottobre 2019;

PREMESSO che

- il Piano di Prefattibilità Edilizia è stato introdotto con atto di Consiglio Comunale n.82 del 27 aprile 2004 avente ad oggetto l’approvazione di una variante urbanistica specificamente elaborata per le zone agricole;
- a seguito della citata variante, all’art.9.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale è prevista la possibilità di presentare il Piano di Prefattibilità Edilizia quale “*strumento di iniziativa privata preliminare alla richiesta di intervento diretto sui fabbricati con tipologia*” pienamente (1) o parzialmente (2) riconoscibile di tipo A- “edificio ad elementi funzionali contigui”, B- “edifici ad elementi funzionali separati” o C- “edifici con caratteri tipici dell’edificazione del primo novecento”, per i quali sia dimostrato lo stato di crisi degli elementi costitutivi;
- attraverso il Piano di Prefattibilità Edilizia, qualora venga constatata la precarietà statica o il cattivo stato di conservazione, acquisito il parere consultivo della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, l’Amministrazione valuta l’effettiva necessità e fattibilità d’intervento sull’intero insediamento rurale e quindi l’opportunità di procedere con interventi di demolizione e successiva ricostruzione;
- l’approvazione di tale Piano da parte del Consiglio Comunale costituisce valutazione comparata positiva e quindi atto di assenso all’intervento di demolizione e ricostruzione e, contestualmente, “*adozione di variante specifica minore di cui all’ex art.15 LR 47/78 con conseguente modifica della categoria d’intervento*”;

VISTE

- la Deliberazione di Giunta Comunale n.10 del 6 febbraio 2019 con la quale si autorizzava i richiedenti a presentare un Piano di Prefattibilità Edilizia per l’immobile ad uso deposito (ex barchessa) ubicato in via Bonacina 5, Località Canolo, e catastalmente identificato al Foglio 19, mappale 2, subalterno 4;
- l’istanza di approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia relativo alla “*ristrutturazione edilizia, adeguamento sismico e efficientamento energetico di fabbricato ex rurale, con destinazione residenziale*”, presentata in data 14 giugno 2019 prot. n.15296 e successive integrazioni del 09.07.2019 prot.17645;



CITTÀ DI
CORREGGIO

RILEVATO che il fabbricato ex rurale oggetto di proposta d'intervento

- ricade in zona agricola normale E.1 all'interno dell'insediamento rurale di cui alla scheda n.100.1;
- è classificato dal P.R.G. vigente come edificio 1/C, "edificio pienamente riconoscibile con caratteri tipici del novecento", e conseguentemente sottoposto alle categorie d'intervento stabilite dall'art.89.5.1 lett.b) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

PRESO ATTO che,

- ai sensi dell'art.9.1 comma 2 delle N.T.A. di P.R.G. vigenti, sul piano è stato acquisito il parere consultivo della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio in data 30 luglio 2019, verbale n.4, che così si è espressa: "*la commissione esprime parere favorevole alla demolizione e ricostruzione con traslazione a 10 mt dall'altro corpo di fabbrica presente nell'insediamento rurale a condizione che lo spazio compreso tra i due fabbricati sia risolto in modo omogeneo per composizione e materiali*";
- su richiesta dell'ufficio urbanistica di cui al prot.19796 del 2.08.2019, il successivo 12 agosto, sono stati acquisiti al protocollo comunale con n.20432, gli elaborati aggiornati ed integrati come da parere della C.Q.A.P.;

CONSIDERATO che la documentazione di Piano presentata descrive e testimonia lo stato di crisi degli elementi costitutivi del fabbricato di servizio del nucleo rurale, ai sensi dell'art.89.5.3, dimostrando

- le pessime condizioni statiche dell'immobile dovute all'assenza di un sistema di fondazione portante di elementi di irrigidimento orizzontale, all'assenza di appoggio di alcuni pilastri, alla perdita di coesione della tessitura muraria dovuta alla malta incoerente, alla presenza di lesioni significative nella tessitura muraria ed infine ad una copertura lignea in pessimo stato e non adeguatamente vincolata alle strutture di elevazione;
- la difficoltà ad adeguare simicamente ed energeticamente l'immobile verso un uso di tipo residenziale come ammesso dall'attuale disciplina;
- l'assenza di elementi di interesse storico testimoniali e di vincoli storico architettonici;
- la distanza ridotta dalla casa principale che è l'elemento di pregio del nucleo rurale;
- l'assenza di scheda di tutela da parte dell'Istituto per i Beni Culturali;

DATO ATTO che il progetto è stato oggetto

- di deposito presso il Settore Pianificazione Territoriale per trenta giorni interi consecutivi a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio (numero di pubblicazione 534 del 20.08.2019), avvenuta il 26 agosto 2019 e che durante tale periodo e nei trenta giorni successivi, conclusisi il 25 ottobre 2019, e comunque fino ad oggi, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni al progetto stesso;
- di pubblicazione in pari data sul sito internet istituzionale del Comune di Correggio alla Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio - Strumenti urbanistici e Varianti, Sottosezione Piani Urbanistici Attuativi;

PRESO ATTO dell'istruttoria tecnica redatta dal Servizio Urbanistica che, dopo avere verificato la completezza della documentazione allegata all'istanza e la congruità dell'intervento proposto, ha proceduto mediante la pubblicazione all'Albo Pretorio e al deposito per eventuali osservazioni nonché ha formulato la proposta di approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia (Allegato A-



CITTÀ DI
CORREGGIO

punto 1) e contestuale adozione di Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978 (Allegato A- punto 2), documento che qui si allega quale parte integrante e sostanziale dell'atto;

DATO ATTO che il progetto di Piano di Prefattibilità è stato visionato dalla Commissione Consiliare Assetto del Territorio, Ambiente ed Attività Economiche;

DATO ATTO ALTRESÌ che il presente Piano di Prefattibilità Edilizia

- non comporta un incremento complessivo della capacità insediativa del Piano vigente bensì interviene sul patrimonio edilizio esistente consentendone il recupero, nel rispetto del principio di "non consumo del suolo" di cui alla L.R. 24/2017;
- non inerisce la disciplina particolareggiata del Centro Storico di cui all'art.35, 5° comma della L.R.47/78 e ss. mm. e ii.;
- non riguarda zone sottoposte a tutela ai sensi dell'art.33 della L.R.47/1978 e ss. mm. e ii.;
- qualora approvato, comporta l'adozione di una Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.9.1 delle N.T.A. di P.R.G. vigente, redatta nel rispetto dell'art.15 della L.R.47/1978 e ss. mm. e ii., con conseguente modifica cartografica della tavola 2.1 relativamente all'immobile ad uso servizio di cui alla scheda 100.1, ammettendo per lo stesso la Demolizione e fedele ricostruzione di cui all'art.89.5.3 delle NTA, oggi, per effetto delle modifiche normative sovra comunali intervenute, da ricondursi alle modalità d'intervento di cui alla lettera f) "interventi di ristrutturazione edilizia" dell'allegato della L.R.15/2013;

RICORDATO che il Comune di Correggio rientra già tra gli enti che hanno sottoscritto, in data 22 giugno 2016, il *"Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica"*, che prevede l'estensione della verifica delle informazioni antimafia di cui agli artt.90 e seguenti del D.Lgs 159/2011 a tutti i sottoscrittori delle convenzioni di urbanizzazione nell'ambito dei piani urbanistici attuativi e dei progetti planivolumetrici convenzionati;

RICORDATO ALTRESÌ che ai sensi dell'art.2, comma 2 lett. b) della L.R.24/2017, è fatto obbligo di acquisire le informazioni antimafia di cui all'art.84, comma 3 del D.Lgs.159/2011 dalle competenti Prefetture per i soggetti privati proponenti progetti urbanistici, ai fini della validità degli atti comunali di recepimento dei medesimi progetti;

VISTO il Protocollo di intesa per la legalità tra la Regione e le Prefetture del territorio regionale così come aggiornato e sottoscritto il 9 marzo 2018 ed in particolare l'articolo 12 "informazione antimafia per i piani urbanistici";

VALUTATO che sono state avviate le procedure di verifica dell'informativa antimafia in merito ai soggetti proponenti la presente variante urbanistica mediante la Banca Dati Nazionale Antimafia (prot. richiesta n.0015037_20191104) e sono in corso da parte degli organi competenti i dovuti accertamenti;

RITENUTO OPPORTUNO procedere, nelle more degli esiti dell'informativa antimafia, all'approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia ed all'adozione della presente Variante urbanistica precisando che, ai sensi della L.R.24/2017, art.59, comma 2, qualora sia rilasciata una informazione antimafia interdittiva i soggetti proponenti non potranno avvalersi dei diritti acquisiti con il presente atto;



VISTI

- l'art.15, comma 4, lett.c) della L.R.47/1978 e s.m., relativo alle varianti al P.R.G.;
- l'art.4, comma 4 della L.R.24/2017 e ss. mm. e ii., in materia di varianti agli strumenti urbanistici;
- l'allegato alla L.R. 15/2013 e ss. mm. e ii. inerente la definizione degli interventi edilizi;
- l'art.9.1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- il D.Lgs n.267 del 18 agosto 2000 relativo al *"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"*;
- il D.Lgs.33/2013 e ss. mm. e ii.

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 o incombenza procedimentale;

SENTITA la relazione dell'assessore ai Lavori pubblici, Urbanistica e all'Ambiente Fabio Testi

Interviene Stefano Giovannini - capogruppo Ilenia Malavasi Sindaco

DATO ATTO che la trattazione del presente oggetto è contenuta integralmente nella registrazione della seduta, su supporto digitale trattenuto agli atti;

Con voti favorevoli n. 15, contrari n. 0, astenuti n. 0 su n. 15 Consiglieri presenti, all'unanimità

DELIBERA

1. DI RITENERE le premesse parte integrante del presente atto;
2. DI APPROVARE il Piano di Prefattibilità Edilizia, relativo alla *"Ristrutturazione edilizia, adeguamento sismico e efficientamento energetico di fabbricato ex rurale, con destinazione residenziale"* sito in Via Bonacina n.5, Loc. Canolo, individuato catastalmente al Foglio 19, mappale 2, presentata in data 14 giugno 2019 prot. n.15296 e successive integrazioni del 9 luglio 2019 prot.n.17645, del 12 agosto 2019 prot.n.20432 e infine del 29 ottobre 2019 prot.n.26620, costituito dai seguenti elaborati:
 - a. R1 - Relazione Tecnico Descrittiva (prot.17645/2019);
 - b. R2 - Documentazione fotografica (prot.15296/2019);
 - c. R3 - Estratti PRG e catastali (prot.17645/2019);
 - d. R4 - Documentazione fotografica posti auto esistenti (prot.17645/2019);
 - e. Tav.1: Stato di fatto: Planimetria (prot.17645/2019);
 - f. Tav.2: Stato di fatto: Piante (prot.15296/2019);
 - g. Tav.3: Stato di fatto: Prospetti - Sezioni (prot.15296/2019);
 - h. Tav.4: Stato di Progetto: Planimetria (prot.20432/2019);
 - i. Tav.5: Stato di Progetto: Piante (prot.20432/2019);



CITTÀ DI
CORREGGIO

- j. Tav.6: Stato di Progetto: Prospetti - Sezioni (prot.17645/2019);
- k. Tav.7: Sovrapposizione (prot.20432/2019);

Che qui si allegano quale parte integrante e sostanziale del presente atto, in riferimento all'approvazione del Piano;

3. DI PRENDERE ATTO che l'approvazione del presente Piano di Prefattibilità edilizia comporta variante specifica minore al P.R.G. vigente, così come stabilito dal 2° comma, dell'art.9.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. stesso;
4. DI ADOTTARE pertanto la variante specifica minore al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.15, comma 4, lettera c, della L.R.47/78 e s. m., così come proposta dal Piano di Prefattibilità Edilizia, consistente nella modifica cartografica alla tavola 2.1 ovvero alla modifica della categoria d'intervento del solo immobile ad uso servizio di cui alla scheda 100.1, ammettendo sullo stesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, in conformità all'allegato "definizioni degli interventi edilizi" della L.R.15/2013 e ss. mm. e ii., costituita dall'Allegato A- punto 2;
5. DI DARE ATTO che la presente variante, non comportando trasformazione urbanistica del regime del suolo è esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.5 comma 5 L.R.20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art.19 della L.R.24/2017;
6. 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 e ss. mm. e ii..

SUCCESSIVAMENTE il Presidente propone al Consiglio Comunale di rendere l'atto immediatamente eseguibile;

Dopodiché,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 15, contrari n. 0, astenuti n. 0 su n. 15 Consiglieri presenti, all'unanimità

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 al fine di consentire un'immediata attuazione del piano edilizio proposto.



Firmati all'originale:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
F.to Oleari Maria Chiara
(Firmato Digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Gandellini Stefano
(Firmato Digitalmente)