



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE
AI SENSI EX ART 15 LR 47/1978
ADOTTATA CON D.C.C. N.92 DEL 29.11.2019

Proposta di controdeduzione

Il Dirigente Area Tecnica
(*Ing. Fausto Armani*)

Aprile 2020

RELAZIONE TECNICA

La Variante urbanistica adottata con D.C.C. n.92 il 29 novembre 2019 ha per oggetto alcune modifiche normative al Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della L.R.47/1978, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n.321 del 31.10.2000 ed oggetto di successive varianti fino all'ultima, approvata il 25 ottobre 2019 con atto di consiglio comunale n.72.

La nuova legge urbanistica regionale, la L.R. n.24 del 21 dicembre 2017, per il periodo transitorio, ovvero dalla data di entrata in vigore della stessa (1° gennaio 2018) e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (1° gennaio 2021), ammette l'adozione di "*varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali*" (L.R.24/2017, art.4, comma 4, lettera a). Per effetto di quanto disciplinato dalla nuova LUR (Legge Urbanistica Regionale), è pertanto possibile elaborare ed approvare modifiche al vigente Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale n.47/1978.

Le modifiche normative proposte con la presente Variante, elaborate ai sensi dell'art.15, comma 4, lett.c) della L.R.47/1978 sono relative:

1. Ad integrazioni e specifiche alla disciplina degli elementi di arredo e dei manufatti accessori delle aree pertinenziali degli edifici di cui all'art.31, punto 1, anche in coordinamento con le modifiche apportate all'art.70 relativo alle zone produttive;
2. All'introduzione di un articolato normativo, art.47 bis) ai fini dell'adeguamento alla legislazione regionale vigente, relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti;
3. All'ammissibilità di autorimesse anche in corpo staccato in zona B3, art.61, nei limiti dell'indice edificatorio già assegnato dallo strumento urbanistico vigente;
4. Alla possibilità di realizzazione di tettoie in alcune zone produttive (art.70) anche fino al confine, nel limite ordinario del 10% della superficie scoperta aumentabile al 20% nel caso di completa desigillatura di pari superfici, fermo restando il rispetto della potenzialità edificatoria del lotto;

Tali proposte di variante, ai sensi dell'art.15, comma 4, lett.c):

- non prevedono nell'arco di validità del piano incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del sei per cento nonché garantiscono al contempo il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla legge regionale;
- non riguardano zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art.33 della L.R.47/1978;
- non ineriscono alla disciplina particolareggiata per la zona omogenea A di cui all'art.35, comma quinto, della L.R.47/1978.

Le stesse, inoltre, interessano il territorio comunale in modo diffuso il quale è classificato come zona 3 a bassa sismicità, non è sottoposto a vincoli idrogeologici ai sensi del R.D.L.3267/1923 e non comprende abitati dichiarati da consolidare ai sensi della legge 445/1908.

Data la modesta rilevanza della Variante Specifica proposta, come meglio documentato in seguito, si ritiene che la stessa possa essere ritenuta sostenibile dal punto di vista ambientale, paesaggistico, territoriale e culturale.

La variante non influenza altri piani sovraordinati, interessa modifiche normative inerenti il patrimonio edilizio esistente o localizzate in aree comunali già riconosciute all'interno del territorio urbanizzato. Complessivamente il dimensionamento residenziale e produttivo del P.R.G. vigente non subisce modifiche in quanto le proposte di variante non apportano variazioni alle potenzialità edificatorie già ammesse dallo strumento urbanistico vigente e neppure intervengono sugli usi urbanistici o sulle trasformazioni dei suoli.

La Variante adottata è stata oggetto di pubblicazione sul BUR – ER parte seconda n.430 del 27 dicembre 2019, all'Albo pretorio on-line del comune e al sito istituzionale comunale di Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio. La stessa è stata depositata presso il Settore Pianificazione Territoriale del Comune per trenta giorni naturali e consecutivi a decorrere dal 27 dicembre 2019 e nei trenta giorni successivi al compiuto deposito, ovvero dal 26 gennaio al 25 febbraio 2020, ed anche successivamente **è pervenuta una sola osservazione** acquisita agli atti comunali al protocollo n.4394 il 24 febbraio 2020, a firma del geom. Messori Valentina, di cui si riporta un estratto significativo:

“Considerato

Che il limite di 25 mq per unità immobiliare è penalizzante per i tanti edifici unifamiliari di grandi dimensioni presenti nella zona.

Infatti storicamente la “zona B.3.-tutela del verde privato” è caratterizzata da edifici ad uso abitativo, molto spesso unifamiliari, di particolare pregio con caratteristiche tipologiche riconoscibili e dettagli di valore.

E' noto che tali fabbricati sono di notevoli dimensioni, proprio per la loro natura padronale.

Pertanto si ritiene incongruo limitare la potenzialità edificatoria delle nuove autorimesse in corpo staccato, al numero di alloggi.

Bensì si ritiene più coerente legare la capacità edificatoria alla superficie utile esistente (il numero di abitanti, e di conseguenza la loro necessità di posti auto, è connesso alla superficie residenziale del fabbricato principale, e non al numero di unità immobiliari in esso contenute).

Tutto ciò premesso, con la presente Chiede...”

Che i commi 6 e 7 dell'art.61, vengano così modificati:

*6. Ampliamenti, di qualsiasi natura, sono ammessi entro il limite complessivo del 30% della SC esistente alla data del 22 aprile 1999, a condizione che non determinino il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,65 mq/mq Sc nel capoluogo e 0,55 mq/mq Sc nelle frazioni o una occupazione dell'area libera superiore al 20% dell'esistente. **Nel rispetto di tali indici è possibile la realizzazione di autorimesse coperte, anche in corpo staccato, esclusivamente destinate al reperimento delle quote di parcheggio di pertinenza previste dalle presenti norme e nel limite di 25 mq di Superficie calpestabile per unità immobiliare, anche nei casi in cui tali quote esistenti all'interno dell'edificio vengano soppresse per recuperare la superficie ai fini abitativi.***

*7. Gli interventi di ampliamento della SC esistente sono espressamente vietati nelle zone o sugli immobili individuati in Tav. 2 di PRG con un asterisco. In tali casi potrà essere consentito al massimo la realizzazione di autorimesse coperte, **anche in corpo staccato**, destinate al reperimento delle quote di parcheggio di pertinenza previste dalle presenti norme, a condizione che ciò non comporti pregiudizio delle caratteristiche architettoniche del ~~contesto e comunque nel limite di 25 mq di Superficie calpestabile per unità immobiliare.~~*

Proposta di controdeduzione all'osservazione prot.4394/2020:

L'aggiornamento normativo proposto in sede di adozione ha quale obiettivo principale consentire ai fabbricati esistenti nelle zone B.3 che risultano privi di autorimesse, il raggiungimento di uno standard minimo di tale servizio pertinenziale. In tale ottica, il Servizio Pianificazione Territoriale ritiene l'osservazione **non accoglibile**, in quanto trattasi di aree in cui l'obiettivo primario della pianificazione risiede nella tutela di aree verdi di pregio, riconosciute di particolare valore ambientale, limitando all'essenziale la realizzazione di nuove volumetrie che potrebbero comprometterne la qualità urbana. L'osservazione non è altresì accoglibile in quanto in contrasto con il parere della Provincia di Reggio Emilia la quale ha richiesto che sia introdotta una dimensione massima complessiva per le suddette autorimesse affinché non si generino edifici di dimensioni troppo ampie rispetto all'edificio principale.

In data 27.12.2019, con protocollo n.31524 sono stati richiesti, tramite posta elettronica certificata, i pareri di competenza alla Provincia di Reggio Emilia – Servizio Pianificazione Territoriale, ad ARPAE Servizio Autorizzazioni e Concessioni, ad ARPAE Distretto Territoriale ed ad AUSL – Distretto di Correggio, dandone altresì comunicazione alle Autorità Militari (Aeronautica Militare Comando - 1^a Regione Aerea - Reparto Territorio e Patrimonio e VI Reparto Infrastrutture Ufficio Demanio e Servitù Militari);

Sulla variante urbanistica adottata **sono pervenuti i seguenti pareri:**

- 1) *parere favorevole* del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'**AUSL** espresso con prot.2020/0004507 del 14.01.2020, acquisito agli atti comunali in pari data con protocollo n.892, successivamente riconfermato con prot.2020/0012398 del 30.01.2020 acquisito al protocollo comunale al n.2478/2020;
- 2) *parere favorevole* espresso da **ARPAE** Servizio Territoriale di Reggio Emilia – Distretto di Reggio Emilia, protocollo n.ro 26500/2020 del 19.02.2020, assunto agli atti comunali con protocollo 4074 in pari data, in cui sono formulate le seguenti osservazioni relative alla Variante N.4:
 - *“Qualora, unitamente alla tettoia, sia prevista l'installazione di impianti o sorgenti di rumore si dovrà acquisire la documentazione prevista dalle norme di controllo dell'impatto acustico al fine di attestare il rispetto dei limiti vigenti (“assoluti e differenziali”) anche nelle condizioni più critiche;*
 - *Qualora, unitamente alla tettoia, sia prevista la realizzazione di impianti, depositi o manufatti da cui possano derivare scarichi, emissioni o sorgenti di rumore assoggettabili ad autorizzazioni di carattere ambientale (spec. per attività soggette ad A.U.A. o per modifiche ad A.U.A. precedenti), si dovrà presentare la specifica istanza al Servizio ARPAE SAC di Reggio Emilia, con la documentazione necessaria”;*

Proposta di controdeduzione al parere di ARPAE:

Il Servizio Pianificazione Territoriale, nel rispetto di quanto prescritto dalla normativa vigente, propone di apportare le modifiche di cui di seguito all'articolo 70 delle NTA adottate, introducendo il comma 22, contenente le prescrizioni di cui alla nota di ARPAE, estendendole a tutti i casi in cui vengano realizzate tettoie e non solo nei casi ammessi con il precedente comma 21.

- 3) *Parere favorevole*, espresso con Decreto del Presidente n.75 del 16 aprile 2020, acquisito agli atti comunali in pari data al prot.8112, in cui la **Provincia di Reggio Emilia** ha deliberato di formulare le seguenti osservazioni:
 - *“art. 47 bis “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti”: la norma proposta riproduce in larga parte il testo della Legge Regionale 11/1998, si chiede di applicare il principio di*

“non duplicazione della normativa sovraordinata” richiesta dall'Atto di indirizzo regionale DGR 994/2014, richiamando semplicemente gli articoli di legge che trovano diretta applicazione dettagliando eventualmente gli aspetti di carattere locale;

- in merito alla possibilità di realizzare aperture in falda (soprattutto gli abbaini, che non rientrano tra le caratteristiche formali della tradizione locale) e alla possibilità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura, si raccomanda il rispetto della disciplina particolareggiata del Centro storico e della stessa LR 11/1998 che prescrive che questi interventi debbano avvenire nei centri storici senza modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle pendenze delle falde (art. 2 comma 2 bis) nel caso che il Comune non si sia adeguato all'art. 13 comma 4 della LR 15/2013;*
- art. 61 “Zone B3 – tutela del verde privato”: la modifica consente di realizzare autorimesse in corpo staccato nella misura massima di 25 mq per ogni unità immobiliare; si osserva che, nel caso di edifici molto frazionati, tale quantità potrebbe produrre edifici destinati a garages di dimensione troppo ampia rispetto al fabbricato principale o al lotto e si suggerisce di introdurre una dimensione massima complessiva;*

Proposta di controdeduzione al parere della Provincia di Reggio Emilia:

Il Servizio Pianificazione Territoriale accoglie le osservazioni formulate dalla Provincia di Reggio Emilia, in particolare in riferimento al principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, e propone di apportare le modifiche di cui di seguito agli articoli 47bis e 61 delle NTA adottate.

L'Ufficio Tecnico Comunale, in riferimento all'art.31 punto 1, ha segnalato la necessità di adeguamento della tabella di cui alla lettera e) in conformità a quanto introdotto in fase di adozione alla lettera a) (pergotende e gazebo).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

In accoglimento dei pareri pervenuti e della segnalazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Servizio Pianificazione Territoriale ha formulato la presente proposta di controdeduzione predisponendo l'adeguamento degli articoli 31 punto 1, 33 (non oggetto di modifiche), 47bis, 61 e 70 delle N.T.A. di P.R.G. adottate, con le seguenti indicazioni in merito alle modifiche apportate in sede di adozione e quelle proposte in sede di controdeduzione ed approvazione definitiva.

Adozione: in ~~barrato rosso~~ il testo eliminato ed in sottolineato rosso il testo aggiunto

Controdeduzione: in ~~barrato verde~~ il testo eliminato ed in sottolineato verde il testo aggiunto

1. Integrazioni e specifiche all'art.31, punto 1, inerente gli elementi di arredo ed i manufatti accessori delle aree pertinenziali degli edifici

In riferimento alla segnalazione formulata dal'Ufficio Tecnico, si ritiene opportuno adeguare, per maggiore chiarezza la tabella di cui alla lettera e), in conformità a quanto modificato in sede di adozione alla lettera a).

Di seguito si riporta l'articolo 31, punto 1 in versione testo confrontato

Art. 31 - Parametri edilizi

Per le definizioni dei parametri edilizi si richiama l'allegato "A" alla Delibera dell'Assemblea legislativa Emilia Romagna 279/2010 del 04/02/2010. Ad esse si aggiungono quelle nel seguito riportate, riguardanti elementi peculiari e/o di utilizzo consolidato nella disciplina urbanistica comunale, non indicate tra le definizioni regionali ma utili all'attuazione del PRG

1. Elementi di arredo e Manufatti-manufatti accessori alla residenza delle aree pertinenziali degli edifici

- a. Sono considerati elementi di arredo e manufatti accessori alla residenza delle aree pertinenziali degli edifici ~~le~~ seguenti manufatti/opere:
- pergole e pergotende;
 - gazebi e tettoie aperte su tutti i lati e non tamponabili;
 - manufatti chiusi in legno o altro materiale plastico per un massimo di mq. 7 e con altezza massima in colmo di mt. 2, ~~2,50~~ ("cuccia" del cane, casette da giardino o ricovero attrezzi) non stabilmente infisso al suolo;
 - voliere, recinti, ecc.
- b. I manufatti accessori alle residenze possono essere realizzati ad una distanza minima di ml. 1,5 dal confine di proprietà, fatto salvo il rispetto dell'indice di Visuale Libera, ~~mentre non possono essere realizzati sul~~ Sul fronte prospiciente la viabilità di accesso e di distribuzione è in ogni caso fatto salvo l'obbligo del rispetto della distanza minima dalla strada e dal confine previsti all'art.32 e dalle norme sovraordinate. Fatti salvi tali obblighi, nelle zone residenziali B e C è ammessa la deroga alla distanza minima dal confine e alla visuale libera, previo assenso scritto e registrato del confinante. Nel caso di posizionamento a distanze inferiori a 1,5 metri, l'altezza massima in colmo di tali manufatti è fissata in 2,50 ml.
- c. Tali manufatti sono consentiti nelle zone B, C nel limite di incidenza pari al 10% dell'area libera del lotto (al netto dell'area di sedime del fabbricato), in aggiunta all'indice di edificabilità ammesso, fermo restando il limite superficiale pari a 7 mq per le casette in legno.
- d. Nelle zone D è consentita l'installazione di manufatti accessori nel limite complessivo di 20 mq per pergolati, gazebo, pergotende. In talune zone D è altresì consentita la realizzazione di tettoie secondo quanto disposto all'art.70 comma 21 delle presenti N.T.A.
- e. Per la zona E, le zone di tutela e del centro storico valgono le limitazioni dimensionali riportate nella seguente tabella:

	Pergolati, <u>pergotende, gazebi</u> e tettoie	Casetta legno	Voliere	Mq Compl.	Incid. Su area lotto senza fabbricato
Centro storico	No	No	No	0	0
Parchi, giardini e ville	No	No	No	0	0
Zone E	20 mq	7 mq	25 mq	52 mq	10%

- f. Nel caso di associazioni sportive o di membri di associazioni sportive legate all'addestramento ed utilizzo di volatili, è ammessa la realizzazione di voliere di dimensioni maggiori, fino ad un massimo di mq. 35 nelle zone B e D e di mq 50 nelle zone E, fermo restando il rispetto dei limiti dimensionali complessivi indicati in tabella per ogni zona omogenea e solo a condizione che il richiedente vincoli permanentemente la destinazione d'uso del manufatto e si impegni alla sua manutenzione periodica e demolizione in caso di cessazione d'uso, con atto d'obbligo registrato e trascritto.
- g. La realizzazione delle opere di cui alla precedente lettera a) sono assoggettate è assoggettata ad attività edilizia libera, a comunicazione o a titolo abilitativo ai sensi della L.R.15/2013 e ss. mm. e ii.

Sono da ritenersi di limitate dimensioni e pertanto assoggettati ad edilizia libera, i manufatti chiusi fino a 7 mq.. Qualora gli stessi vengano posti in deroga dalla distanza minima del confine l'intervento è disciplinato dall'art.7, c.4 lett. cbis) della L.R.15/2013.

2. Introduzione dell'art.47bis in adeguamento alla legislazione regionale vigente relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Si propone di accogliere quanto espresso dalla Provincia di Reggio Emilia, modificando l'articolo 47bis, eliminando le parti di testo che siano mera duplicazione della legge regionale 11/1998 e provvedendo a meglio dettagliare quanto di competenza comunale.

Si riporta di seguito gli articolati normativi (art.33, art.47bis) in versione testo confrontato.

Art. 33 - Generalità

1. Le trasformazioni edilizie ammesse dalle diverse categorie di intervento si distinguono in "conservative" e "non conservative".

2. Si considerano trasformazioni edilizie di tipo conservativo quelle previste dalle seguenti categorie di intervento:

- restauro degli elementi architettonico-decorativi di pregio (Art. 34),
- restauro scientifico (Art. 35),
- restauro e risanamento conservativo di tipo A (Art. 36),
- restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art. 36),
- restauro e risanamento conservativo delle aree di pertinenza di pregio, (Art. 36)
- manutenzione straordinaria (Art. 46),
- manutenzione ordinaria (Art. 47).

3. Sono trasformazioni edilizie non conservative quelle previste dalle seguenti categorie di intervento:

- ristrutturazione edilizia (Art. 37),
- ristrutturazione urbanistica (Art. 42),
- riqualificazione e ricomposizione edilizia (Art. 38),
- demolizione senza ricostruzione (Art. 39),
- recupero e risanamento delle aree libere (Art. 40),
- interventi di demolizione e ricostruzione (Art. 41)
- nuove costruzioni (Art. 43),
- ampliamenti (Art. 44).

4. Le trasformazioni connesse ad opere interne (Art. 45) e al recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti (art.47bis) sono classificate come conservative quando rispettino le originarie caratteristiche costruttive, non conservative negli altri casi.

Art.47bis – Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Fermi i limiti di applicabilità della L.R. n.11/1998 e ss. mm. e ii., che qui si intendono integralmente recepiti, le presenti norme di P.R.G. precisano che il recupero dei sottotetti è ammesso in territorio urbanizzato ed urbanizzabile che sia classificato quale zona A, B, C e D, fatto salvo quanto prescritto ai successivi commi. il recupero ai fini abitativi dei **sottotetti esistenti** di edifici iscritti al catasto al 31.12.2013 e destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile è ammesso nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, corrispondente alle zone A, B, C e D del PRG, anche attraverso la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa urbanistico edilizia e

~~nell'osservanza dei limiti regolamentari relativi alle dimensioni degli alloggi, al numero massimo di unità immobiliari e alle dotazioni di parcheggi richieste. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei seguenti parametri:~~

- ~~a) L'altezza utile media di m.2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, e di m.2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m.1,80 per la superficie utile relativa~~
- ~~b) Rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16;~~
- ~~c) I requisiti di rendimento energetico degli edifici, secondo la normativa vigente.~~

2. In riferimento all'art.2, commi 2, 2bis e 2ter, della L.R.11/1998 e ss. mm. e ii., le presenti norme di P.R.G. disciplinano quanto segue:

a) L'intervento di trasformazione è ammesso nel rispetto della disciplina di zona, dei vincoli cui l'edificio è assoggettato e della scheda di riferimento dell'edificio/UMI, con particolare riferimento:

- i) all'altezza massima dei fronti, all'allineamento delle linee di gronda, alla conformazione tipologica della copertura, alle interazioni con gli edifici adiacenti in caso di aggregato;
- ii) agli aspetti paesistici, monumentali, architettonici e/o tipologici dell'edificio e del suo contesto;

~~d) Al fine di raggiungere i requisiti necessari, nei limiti delle prescrizioni specifiche di zona e dei vincoli cui l'edificio è assoggettato, sono ammessi i seguenti interventi:~~

- ~~i) Per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista dalla L.R.n.11/1998 e ss. mm. e ii., art.2, c.1, lett.a), è ammesso l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto, a condizione che l'intervento non comporti una modifica del prospetto del fabbricato e che vengano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti, le norme tecniche per le costruzioni e la restante disciplina dell'attività edilizia di cui all'art.9, comma 3 della L.R.15/2013 e ss. mm. e ii., nei limiti delle prescrizioni di vincolo cui l'immobile è assoggettato;~~
- ~~ii) Per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante di cui all'art.2, c.1, lett.b) della L.R. n.11/1998 e ss. mm. e ii., è ammessa l'apertura di finestre, lucernari e abbaini;~~
- ~~iii) Per soddisfare i requisiti di rendimento energetico previsti all'art.2, c.1, lettera b bis) della L.R. n.11/1998, è ammesso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura, con le seguenti specificazioni:
 - ~~(1) Nelle zone A, nel rispetto dell'allineamento delle linee di gronda e delle falde di copertura, previo assenso della Commissione per la Qualità Architettonica e per il paesaggio;~~
 - ~~(2) Nelle Zone B, C e D purché l'intervento interessi l'intera falda e non singole porzioni di copertura dell'immobile.~~~~

3. In luogo della cessione delle dotazioni territoriali è ammessa la monetizzazione dello stesso nei casi previsti dalle vigenti norme, non sono comunque monetizzabili i posti auto pertinenziali.

4. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti richiede:

- ~~e) Qualora sia attuato senza opere, la verifica dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi;~~
- ~~f) Qualora sia attuato con opere, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;~~
- ~~g) In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.~~

3. Ammissibilità di autorimesse anche in corpo staccato in zona B3, art.61, nei limiti dell'indice edificatorio già assegnato dallo strumento urbanistico vigente

Si propone di accogliere quanto espresso dalla Provincia di Reggio Emilia, al fine di salvaguardare il verde esistente e la superficie permeabile, introducendo una ulteriore limitazione alla superficie massima impermeabilizzabile, nonché precisazioni in ordine all'altezza massima e ad eventuali cambi d'uso. Si propone di inserire il comma 7bis dopo i commi 6 e 7.

Si riporta di seguito l'articolo 61 in versione testo confrontato.

Art. 61 - Zone B.3 – tutela del verde privato

1. Sono così classificate dal P.R.G. le aree edificate e non, già dotate di idonea e qualificata sistemazione a verde di servizio per singole abitazioni o per complessi edilizi, oppure aree private in cui la presenza di verde qualificato assume rilevanza sotto l'aspetto paesaggistico.
2. Le zone intercluse ai tessuti edilizi conservano la destinazione d'uso esistente e sono pertanto inedificabili.
3. Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione delle sistemazioni a verde, nonché quelli di recupero e risanamento delle aree libere ai sensi del precedente art. 40, con obbligo del mantenimento delle alberature esistenti, salvo comprovate motivazioni di natura fitopatologica, compromissione statica, riqualificazione e recupero dell'intero complesso vegetazionale.
4. Gli edifici ricompresi in tali aree sono da ritenersi interessanti dal punto di vista storico - testimoniale, architettonico, o per la relazione morfologico - pertinenziale che li lega all'area verde. Tali complessi rappresentano utili elementi di pausa, transizione, o margine di parti diverse del tessuto cittadino e contribuiscono alla lettura delle singole zone storicamente o morfologicamente omogenee, che compongono il paesaggio urbano.
5. Per gli edifici ricadenti in tali zone sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - restauro degli elementi architettonico decorativi di pregio (Art. 34);
 - restauro scientifico (Art. 35);
 - restauro e risanamento conservativo di tipo A (Art. 36)
 - restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art. 36)
 - restauro e risanamento conservativo delle aree di pertinenza di pregio
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia (Art. 37);
 - riqualificazione e ricomposizione edilizia (Art. 38);
 - recupero e risanamento delle aree libere (Art. 40);
 - ampliamenti (Art. 44)
 - recupero ai fini abitativi dei sottotetti (Art.47bis).
6. Ampliamenti, di qualsiasi natura, sono ammessi entro il limite complessivo del 30% della SC esistente alla data del 22 aprile 1999, a condizione che non determinino il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,65 mq/mq Sc nel capoluogo e 0,55 mq/mq Sc nelle frazioni o una occupazione dell'area libera superiore al 20% dell'esistente. Nel rispetto di tali indici è possibile la realizzazione di autorimesse coperte, anche in corpo staccato, esclusivamente destinate al reperimento delle quote di parcheggio di pertinenza previste dalle presenti norme e nel limite di 25 mq di Superficie calpestabile per unità immobiliare.
7. Gli interventi di ampliamento della SC esistente sono espressamente vietati nelle zone o sugli immobili individuati in Tav. 2 di PRG con un asterisco. In tali casi potrà essere consentito al massimo la realizza-

zione di autorimesse coperte, anche in corpo staccato, destinate al reperimento delle quote di parcheggio di pertinenza previste dalle presenti norme, a condizione che ciò non comporti pregiudizio delle caratteristiche architettoniche del contesto e comunque nel limite di 25 mq di Superficie calpestabile per unità immobiliare.

7bis. La realizzazione delle autorimesse coperte, anche in corpo staccato, di cui ai precedenti commi 6 e 7, è consentita nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- La superficie massima calpestabile sul lotto dovrà essere contenuta nel limite di 50 mq, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari ivi presenti;
- L'altezza massima dell'edificio è fissata in 3 ml;
- Le unità immobiliari oggetto di richiesta devono essere sprovviste di autorimessa e negli ultimi 20 anni, eventuali autorimesse esistenti sul lotto non devono essere state oggetto di cambio di destinazione d'uso;
- Non sono ammesse contestuali trasformazioni d'uso di autorimesse esistenti verso altro uso.

8. E' ammesso un incremento di superficie accessoria pari al 20% di Sc esclusivamente finalizzata a realizzare porticati, ballatoi, logge, balconi e terrazze.

9. Per tutto quanto eventualmente non definito nella presente norma si fa riferimento alle disposizioni del precedente art. 59.

10. Per il comparto indicato con la sigla L12 in tav. 2.4 si applica, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, una altezza massima di mt. 7,00.

4. Introduzione del comma 21 all'art.70 "Disposizioni generali per le zone industriali e artigianali" al fine di consentire la realizzazione di tettoie nelle zone produttive anche fino al confine, nel rispetto di alcune prescrizioni

Si propone di accogliere le prescrizioni di ARPAE, introducendo il comma 22 ed estendendo tali prescrizioni a tutti i casi in cui siano realizzate tettoie in zona produttiva e non solo a quegli interventi ammessi con il comma 21, proposto in fase di adozione.

Si riporta di seguito l'articolo 70 in versione testo confrontato.

Art. 70 - Disposizioni generali per le zone industriali e artigianali

1. Le zone industriali e artigianali sono destinate all'insediamento delle attività manifatturiere e tecnico-distributive (UdT: b2.11, b.3.3, c.1, c.2, c.2bis, c4, c5, c7, c8, g3,), di quelle ad esse complementari (UdT: b2.1, b2.2 b2.3 b2.4 b2.9 b4.6 b4.7 b4.9) e con esclusione della industria estrattiva e di quelle nocive di qualsiasi genere e natura (secondo certificazione della A.U.S.L. competente).

2. Le strutture tecnologiche e gli impianti per le fonti rinnovabili (UdT g3 bis) sono sempre ammesse in tutte le zone "D".

3. Nell'ambito del Centro Capoluogo, compresa l'area produttiva lungo via Modena, e nei centri frazionali di Canolo, Fosdondo, Budrio e Prato, l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione di attività classificate insalubri, è ammesso unicamente, dietro presentazione di uno studio di impatto ambientale, anche in relazione alla situazione urbanistica ed alla densità abitativa del contesto, e previa valutazione favorevole dei Servizi di Prevenzione dell'A.U.S.L. e dell'A.R.P.A. del Distretto, purché i soggetti richiedenti la Concessione edilizia provvedano a stipulare una Convenzione con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art 28 ultimo comma L.R. 47/78 e s.m., con la quale si impegnano all'adozione delle migliori tecnologie disponibili e al pieno rispetto delle prescrizioni impartite e dei limiti assegnati.

4. Il Sindaco, su indicazione dei Servizi sopraccitati e di eventuali altri uffici competenti per la specificità degli interessi coinvolti, potrà negare l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione in tutti i casi in cui non siano sufficienti le cautele atte ad assicurare che non vi siano ricadute di carattere sanitario sulla collettività residente nelle vicinanze o che vi sia una evidente compromissione della componente ambientale e/o urbanistico-territoriale. Una volta accertato il venir meno delle condizioni imposte mediante la stipula della convenzione, in riferimento a quanto prescritto per la tutela dei caratteri igienico-sanitari, ambientali ed urbanistico-territoriali interessati dall'insediamento produttivo, il Sindaco disporrà la sospensione e, se del caso, la revoca delle concessioni d'uso e delle agibilità rilasciate nel rispetto delle presenti Norme.
5. Il Sindaco potrà altresì negare gli interventi, anche se riferiti ad attività esistenti, che non siano conformi agli indirizzi di risanamento dell'ambiente, di tutela dall'inquinamento, di protezione della salute, di controllo e coordinata programmazione delle attività produttive, discendenti da disposizioni contenute nei Piani Territoriali degli Enti Locali di livello superiore nonché nei Piani Comunali di Settore.
6. In tutto il Territorio Comunale sono sottoposti a regime di concessione edilizia convenzionata gli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione aziendale che coinvolgono la parte prevalente di insediamento, o uno stralcio funzionale di esso, anche se attuati attraverso singole opere e/o interventi di modesta entità, ogni qualvolta gli interventi medesimi comportino, complessivamente considerati la modifica del rapporto preesistente tra l'insediamento produttivo e il territorio, sotto forma di variazione significativa della capacità produttiva, dei cicli tecnologici, delle dimensioni occupazionali, degli impatti sulla viabilità e sul traffico locale.
7. Sono obbligati alla stipula della sopraccitata convenzione, ai sensi dell'Art. 28 ultimo comma L.R. 47/78 e s.m., tutti gli interventi relativi alla nuova costruzione o alla ristrutturazione di edifici con superficie di intervento superiore a 3.000 mq.
8. Nella convenzione potranno essere indicate e concordate le concrete modalità ed i tempi intermedi degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o delocalizzazione, con l'apposizione di clausole sanzionatorie e garanzie finanziarie.
9. La medesima Normativa si applica anche a tutti i nuovi insediamenti produttivi il cui lotto abbia dimensioni superiori a 10.000 mq.
10. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio (con esclusione del dettaglio alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Sc totale realizzabile, da computarsi nell'ambito della stessa.
11. Nel caso di insediamento di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio dovrà comunque essere assicurata la disponibilità delle corrispondenti quote di parcheggi di pertinenza al servizio dei clienti, come prescritte dall'apposita tabella delle presenti Norme.
12. Nella generalità delle zone industriali e artigianali, è ammessa la realizzazione per ogni azienda di una abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 165 mq di Sc qualora i titolari siano più di uno è ammessa la realizzazione di due alloggi per i relativi nuclei familiari, per una superficie complessiva massima di mq 286 di SC ; nella zona lungo la S.S. 468 per Carpi è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di un'unica abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare, in misura non superiore a 165 mq. di Sc. La facoltà di cui al presente comma è accordata alle aziende che dispongano di un lotto minimo di intervento di mq 2.000 ed a condizione che la superficie destinata ad usi residenziali non superi il 30% della SC destinata ad usi produttivi per la medesima azienda.

13. Le concessioni edilizie che comunque prevedano la realizzazione di quote residenziali nelle zone industriali e artigianali, saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva.
14. La quota di Sc residenziale va detratta dalla Sc complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva.
15. La disciplina delle zone industriali e artigianali si articola inoltre in relazione alle caratteristiche di insediamento per zone D.1 e D.2 di completamento e zone D.3 e D.4 di espansione ai sensi dei successivi articoli.
16. Per la generalità delle zone D di espansione, in fase di definizione del piano attuativo o, per le zone di completamento salvo dove specificato nella norma di zona, in fase di concessione dovranno essere previste opere finalizzate alla mitigazione dell'impatto delle acque piovane sulla rete fognaria e sulla rete canalizia.
17. Il P.R.G. indica a titolo di esempio le possibili opere atte a realizzare tale obiettivo:
- vasche di captazione dell'acqua piovana;
 - casse di espansione di comparto;
 - aumento della superficie permeabile negli insediamenti già consolidati.
- Altre possibili soluzioni tecniche potranno essere definite in sede di piano attuativo o di concessione.
18. In linea generale, tuttavia, tutti gli impianti che attualmente scaricano le acque bianche all'interno della rete fognaria dovranno mitigare lo scarico delle acque bianche per i primi 20 minuti dell'evento meteorologico straordinario, pari a 50 mm. ora per mq.; tutti gli impianti che scaricano invece nella rete canalizia dovranno mitigare lo scarico per i primi 10 minuti, pari a 50 mm. ora per mq.; tutti i nuovi insediamenti dovranno scaricare le acque bianche esclusivamente nella rete canalizia.
19. Sono computate, al fine del dimensionamento della mitigazione, le superfici impermeabili dell'insediamento, mentre non sono computate le superfici permeabili o drenanti per le quali sia garantita la permeabilità nel tempo.
20. Per la generalità delle zone D il P.R.G. prevede inoltre una serie di interventi atti a migliorare la percezione e la qualità complessiva dell'ambiente attraverso la mitigazione dell'impatto visivo prodotto da murature e recinzioni di confine. L'impatto visivo prodotto dalle murature e dalle recinzioni metalliche dovrà essere mitigato attraverso la sistemazione di siepi vegetali, appositamente piantumate. Per le zone D di completamento la siepe potrà essere piantumata all'interno della proprietà, ovvero all'esterno, fra la recinzione ed il ciglio della strada o dei canali e delle fossette di scolo; per le zone di nuovo insediamento, invece, la siepe dovrà essere piantata all'esterno della recinzione. La distanza fra il ciglio della strada o il ciglio del canale o della fossetta di scolo ed il confine di proprietà dovrà essere di ml. 1,5, così da consentire la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali protetti.
21. In linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e densificazione edilizia stabiliti dalla L.R.24/2017, per le attività artigianali e produttive esistenti è ammessa, nel rispetto della potenzialità edificatoria e della Superficie permeabile minima, la possibilità di realizzare tettoie prive di qualsiasi tamponamento utilizzando l'area scoperta del lotto fino al confine di proprietà ed in deroga alla VL, previo accordo con i confinanti redatto in forma scritta e registrato. La distanza minima di rispetto dalla viabilità non può essere derogata. Tale possibilità è limitata al 10% della superficie scoperta del lotto, ampliabile di un ulteriore 10% in caso di completa desigillazione (riconduzione a terreno vegetale) di pari superfici impermeabili, ed è applicabile alle zone D con esclusione delle zone D.2, D.7, D.10, D.12, D.13 e degli stabilimenti a rischio d'incidente rilevante. Essa è subordinata alla dimostrazione analitica della potenzialità edificatoria residua e alla certificazione mediante relazione tecnica, elaborati grafici e relazione fotografica, estesi sia agli spazi interni che a quelli esterni, della conformità edi-

lizia dell'intero edificio e/o gruppi di edifici. Tali elaborati saranno redatti e asseverati dal tecnico progettista e dovranno essere allegati alla presentazione del titolo abilitativo.

22. Nella generalità delle zone produttive D.:

- *qualora il progetto preveda la realizzazione di una tettoia e contestualmente alla stessa sia prevista l'installazione di impianti o sorgenti di rumore, si dovrà acquisire la documentazione prevista dalle norme di controllo dell'impatto acustico al fine di attestare il rispetto dei limiti vigenti ("assoluti e differenziali") anche nelle condizioni più critiche;*
- *la realizzazione di impianti, depositi o manufatti da cui possano derivare scarichi, emissioni o sorgenti di rumore assoggettabili ad autorizzazioni di carattere ambientale (spec. per attività soggette ad A.U.A. o per modifiche ad A.U.A. precedenti), si dovrà presentare la specifica istanza agli organi competenti.*

In fede
IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Ing. Fausto Armani
(firmato digitalmente)