



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 89 DEL 30 Ottobre 2020

OGGETTO	APPROVAZIONE DEL PIANO DI PREFATTIBILITA' EDILIZIA RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE UBICATO IN VIA SINISTRA TRESINARO N.21 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 2020 il giorno trenta del mese di Ottobre alle ore 14:51, in video conferenza 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	P
Catellani Martina	P	Pernarella Mauro	P
Chiessi Marco	P	Rovesti Riccardo	P
Ghirelli Ilaria	A	Sacchetti Marco	P
Giovannini Stefano	P	Santini Monica	P
Goccini Samuele	P	Sassi Erik	P
Mora Simone	P	Setti Giancarlo	P
Nicolini Gianluca	P	Zaccarelli Haingonirina	P

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: Goccini Samuele - Setti Giancarlo - Sassi Erik.



CITTÀ DI
CORREGGIO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 89 DEL 30/10/2020

APPROVAZIONE DEL PIANO DI PREFATTIBILITÀ EDILIZIA RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE UBICATO IN VIA SINISTRA TRESINARO N.21 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

VISTO il Piano Regolatore Generale Vigente approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n.320 del 31 ottobre 2000 e successive varianti, di cui l'ultima approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.20 del 24 aprile 2020;

VISTA altresì la Variante al P.R.G. adottata con atto di Consiglio n.61 in data 31 luglio 2020, pubblicata il successivo 19 agosto sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna - Parte seconda - n.292;

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.52 del 23 giugno 2020 con la quale si autorizzava i richiedenti a presentare un Piano di Prefattibilità Edilizia per l'immobile ad elementi contigui ubicato in via Sinistra Tresinaro n.21 e catastalmente identificato al Foglio 57, mappale 386, subalterni 4 e 5;
- l'istanza di approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia relativo all'intervento di *"Parziale demolizione e ricostruzione di fabbricato rurale sito in via Sinistra Tresinaro n.21"*, presentata in data 13 luglio 2020 prott. nn.14379, 14380 e 14381;

RILEVATO che il fabbricato rurale oggetto di proposta d'intervento ricade:

- In "Zona E3 - Agricole di tutela dei caratteri ambientali di cavi e canali" di cui agli articoli 96 e 121 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, in quanto ricompreso nella fascia dei primi 50 metri dal Cavo Tresinaro;
- In "Zona E4 - Canali ecologici di Cavi Naviglio e Tresinaro" di cui all'articolo 97 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
- All'interno del "Limite di tutela delle acque pubbliche", di cui all'articolo 96bis delle NTA di PRG vigente, in cui si applicano le norme previste dal D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004, art.142, comma 1, lettera c), in quanto trovasi a meno di 150 metri dalla sponda del Cavo Tresinaro, corso d'acqua iscritto negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n.1775;

CONSIDERATO altresì che il compendio colonico oggetto della presente richiesta è identificato nel P.R.G. vigente quale insediamento rurale di cui alla scheda n.357.4, ed è classificato come "1/A" - "caso d'intervento 1, edificio riconoscibile ad elementi contigui" e conseguentemente sottoposto alle categorie d'intervento stabilite dall'art.89.5.1 lett.a) 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 2020, verbale n.5, che così si è espressa: "*La Commissione esprime parere favorevole in riferimento all'intervento di demolizione e ricostruzione della porzione abitativa dell'edificio ad elementi contigui. Si prescrive in fase progettuale una più approfondita analisi dei dettagli costruttivi, in particolare della copertura, e delle superfetazioni*";

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

- le pessime condizioni statiche dell'immobile nel suo complesso ed un livello molto alto di vulnerabilità, in percentuale sensibilmente maggiore nell'unità strutturale abitativa;
- 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;
- 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 dal 4 agosto al 3 settembre 2020, data di pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio (numero di pubblicazione 286 del 03.08.2020), e che durante tale periodo e nei trenta giorni successivi, conclusisi il 3 ottobre 2020, e comunque fino ad oggi, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni al progetto stesso;
- a decorrere dal 4 agosto 2020, di pubblicazione 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- 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 alla categoria d'intervento relativamente all'immobile ad elementi giustapposti di cui alla scheda 357.4 (tavola 2.4 di P.R.G. vigente), ammettendo per lo stesso la parziale 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 (prot. richiesta Id n.0015327 del 21.10.2020) 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,

Intervengono:

Gianluca Nicolini – consigliere Correggio Siamo noi

Stefano Giovannini – capogruppo Lista civica Ilenia Malavasi Sindaco

Fabio Testi – assessore ai Lavori pubblici, Urbanistica e all'Ambiente

Gianluca Nicolini – consigliere Correggio Siamo noi

Fabio Testi – assessore ai Lavori pubblici, Urbanistica e all'Ambiente

Gianluca Nicolini – consigliere Correggio Siamo noi

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. 16, contrari n. 0, astenuti n. 0 su n. 16 Consiglieri presenti, all'unanimità

DELIBERA

1. DI RITENERE le premesse parte integrante del presente atto;
2. DI APPROVARE il Piano di Prefattibilità Edilizia, relativo all'intervento di "Parziale demolizione e ricostruzione di fabbricato rurale sito in via Sinistra Tresinaro n.21" individuato catastalmente al Foglio 57, mappale 386, subalterni 4 e 5, presentato in data 13 luglio 2020 prott. nn.14379, 14380 e 14381, costituito dai seguenti elaborati:
 - 00_Elenco Allegati (prot.14379/2020);
 - 01_Richiesta di approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia (prot.14379/2020);
 - 02_Procure speciali per la sottoscrizione digitale e presentazione delle pratiche edilizie (prot.14379/2020);
 - 03_Documenti d'identità (prot.14379/2020);



CITTÀ DI
CORREGGIO

- 04_Relazione Tecnico Descrittiva (comprende Relazione Fotografica) (prot.14380/2020);
- 05_Estratto di P.R.G. (prot.14380/2020);
- 06_Estratto di mappa catastale (prot.14379/2020);
- 07_Visure catastali (prot.14379/2020);
- 08_Relazione Tecnico Descrittiva Strutturale (prot.14379/2020);
- 09_Certificato di Qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (prot.14379/2020);
- 10_Anagrafe Azienda Agricola (prot.14379/2020)
- 11_Autorizzazione allo scarico (prot.14379/2020);
- 12_Relazione Rischio Idraulico (DGR 1300/2016) (prot.14379/2020);
- 13_Dichiarazione Antimafia, Dich. Sost. Certificazione Conviventi e Dich. Sost. Certificato di Iscrizione alla C.C.I.A.A. (prot.14379/2020);
- Tav.01 – Piano d’insieme (prot.14379/2020);
- Tav.02 – Stato di fatto – Planivolumetrico (prot.14379/2020);
- Tav.03 – Stato di Fatto – Piante (prot.14379/2020);
- Tav.04 – Stato di Fatto – Prospetti (prot.14379/2020);
- Tav.05 – Stato di Fatto – Sezioni e Stratigrafia (prot.14380/2020);
- Tav.06 – Stato di Fatto – Stato di Progetto – Planivolumetrico (prot.14380/2020);
- Tav.07 – Stato di Progetto – Piante (prot.14380/2020);
- Tav.08 – stato di Progetto – Prospetti e Sezioni (prot.14380/2020);
- Tav.09 – Giallo / Rosso – Piante (prot.380/2020);
- Tav.10 – Giallo / Rosso – Prospetti e Sezioni (prot.14380/2020)

Che qui si allegano quale parte integrante e sostanziale del presente atto, in riferimento all’approvazione del Piano e che dovranno nella fase progettuale essere conformati al parere della C.QA.P. di cui in premessa;

3. DI DARE ATTO CHE ai sensi dell’art.89.5.3 “*il richiedente o l'avente titolo avrà a disposizione 5 anni a partire dall'approvazione del Piano di Prefattibilità per concludere definitivamente le opere, pena il decadimento del diritto*”;
4. 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;
5. 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 della categoria d’intervento della sola parte abitativa dell’immobile ad elementi giustapposti di cui alla scheda 357.4 (Tavola 2.4 del P.R.G. vigente), ammettendo su tale porzione l’intervento di demolizione e ricostruzione, in conformità all’allegato “definizioni degli interventi edili” della L.R.15/2013 e ss. mm. e ii., così come illustrata nell’Allegato A- punto 2;
6. 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;



7. 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. 16, contrari n. 0, astenuti n. 0 su n. 16 Consiglieri presenti, all'unanimità

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4°, del D.L.gs n. 267 del 18/08/2000 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)