



CITTÀ DI
CORREGGIO

SERVIZIO URBANISTICA

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE
AI SENSI EX ART 15 LR 47/78

Relazione Tecnica

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

Febbraio 2019

Relazione Tecnica

Si prevede la modifica delle previsioni cartografiche e normative del Piano Regolatore Generale approvato con D.G.P. n. 321 del 31.10.2000, così come di seguito descritto nel dettaglio.

1. *via Don Minzoni – modifica destinazioni d'uso ammesse*

su richiesta della proprietà dell'area, si prevede la modifica dell'art.76 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, al fine di consentire la conferma, tra le destinazioni d'uso ammesse presso l'insediamento direzionale-commerciale di via Don Minzoni, delle funzioni commerciali al dettaglio di tipo alimentare, riferibili agli usi in atto e già presenti al momento dell'adozione della variante generale al PRG del 1999.

La richiesta è originata dalla necessità, per la proprietà dell'immobile attualmente occupato dal Supermercato Conad, avente una superficie di vendita di circa 1.400 mq, di mantenere tale destinazione d'uso anche successivamente alla delocalizzazione in altra sede dell'esercizio commerciale, prevista nei prossimi anni, in attuazione del Piano Particolareggiato PP134.

L'insediamento in questione ricade in zona "D.6 – per attrezzature terziarie-direzionali di completamento", per la quale il PRG prevede la possibilità di insediamento di medio piccole (b2.5) e medio grandi (b2.6) strutture commerciali di tipo alimentare, con funzione complementare e di servizio alla funzione terziaria – direzionale prevalente, "se ed in quanto compatibili con il piano di localizzazione delle strutture di vendita in sede fissa, ... purché non superino nel complesso il 40% dell'intera Sc prevista".

Secondo quanto attualmente programmato dalla pianificazione comunale della rete commerciale, il trasferimento del Conad nel comparto denominato "PP134", prevede il permanere in loco di una medio piccola struttura di vendita, ma di tipo extralimentare.

La pianificazione della rete commerciale in ambito comunale con strumenti paralleli o alternativi a quelli della pianificazione urbanistica risulta però attualmente non più coerente con le disposizioni legislative che regolamentano la materia e risulta oltre modo opportuno provvedere alla rettifica delle disposizioni in contrasto con tale principio, ove presenti.

L'ammissibilità della funzione commerciale di tipo alimentare, per la superficie attualmente insediata, risulta peraltro ampiamente verificata per effetto dalla presenza continuativa e ultra ventennale dell'esistente struttura commerciale, senza che si siano riscontrate problematiche particolari di natura viabilistica, ambientale o territoriale.

La modifica consiste pertanto nell'integrazione del testo dell'art. 76 delle NTA del PRG vigente, come di seguito specificato.

Art. 76 - Zone D.6 - per attrezzature terziarie-direzionali di completamento

1. *Le zone D.6 sono zone totalmente, parzialmente edificate anche realizzate con Piano attuativo vigente o scaduto, con prevalente funzione terziario-direzionale per uffici pubblici e privati, banche, agenzie di assicurazione, funzioni commerciali, studi professionali, ambulatori privati, laboratori specialistici connessi e compatibili con la funzione terziaria prevalente ed altre destinazioni assimilabili per analogia (UdT: b.1.1, b.1.2, g.1, g3, g3 bis).*

2. *Sono altresì ammesse attività complementari e compatibili, quali attività commerciali al dettaglio (UdT: b.2.1 b2.2., b2.3, b.2.4, b2.5, b2.6, b2.7) se ed in quanto compatibili con il piano di localizzazione delle strutture di vendita in sede fissa, attività ricreative (UdT: b.4.7), sociali e culturali (UdT: b.4.2 , b.4.4), compresi teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli (UdT: b.4.6), attività ricettive (UdT: e.1, e.2) e di ristorazione (UdT: b2.9), attività assistenziali private, purché non superino nel complesso il 40% dell'intera Sc prevista. **Nel comparto di Via Don Minzoni, denominato "ex64" sono fatti salvi gli usi in essere alla data del 31.10.2000.***

3. *Nella generalità di queste zone è inoltre ammessa la destinazione residenziale fino ad un massimo pari al 30% della Sc consentita.*

4. *Gli interventi di rinnovo edilizio, ristrutturazione edilizia con sostituzione dell'esistente e nuova costruzione, potranno prevedere la realizzazione di una superficie complessiva superiore a quella*

preesistente, purchè nel caso di Piani attuativi originari, ancorché scaduti, non eccedano gli indici indicati dagli, stessi rispettino gli allineamenti e le prescrizioni di zona, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

5. *L'eventuale aumento di Sc o cambio di destinazione d'uso comporta una verifica ed un adeguamento degli standard di urbanizzazione secondaria e delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.*

6. *Nelle zone D.6 il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:*

Uf: Indice di utilizzazione fondiaria: 0.55 mq./mq.di Sc fatti salvi i diversi indici prescritti dai piani attuativi vigenti o scaduti

Parcheggi di Urbanizzazione primaria = come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;

Parcheggi di pertinenza = secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme;

H - altezza massima : ml. 14,50;

VL - Visuale Libera : 1 (non riferita agli edifici interni al comparto);

Distanza dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,0;

7. *Per la zona D.6 non sono richieste particolari opere di mitigazione dell'impatto dell'acqua piovana.*

2. *via San Martino - previsione area residenziale di completamento*

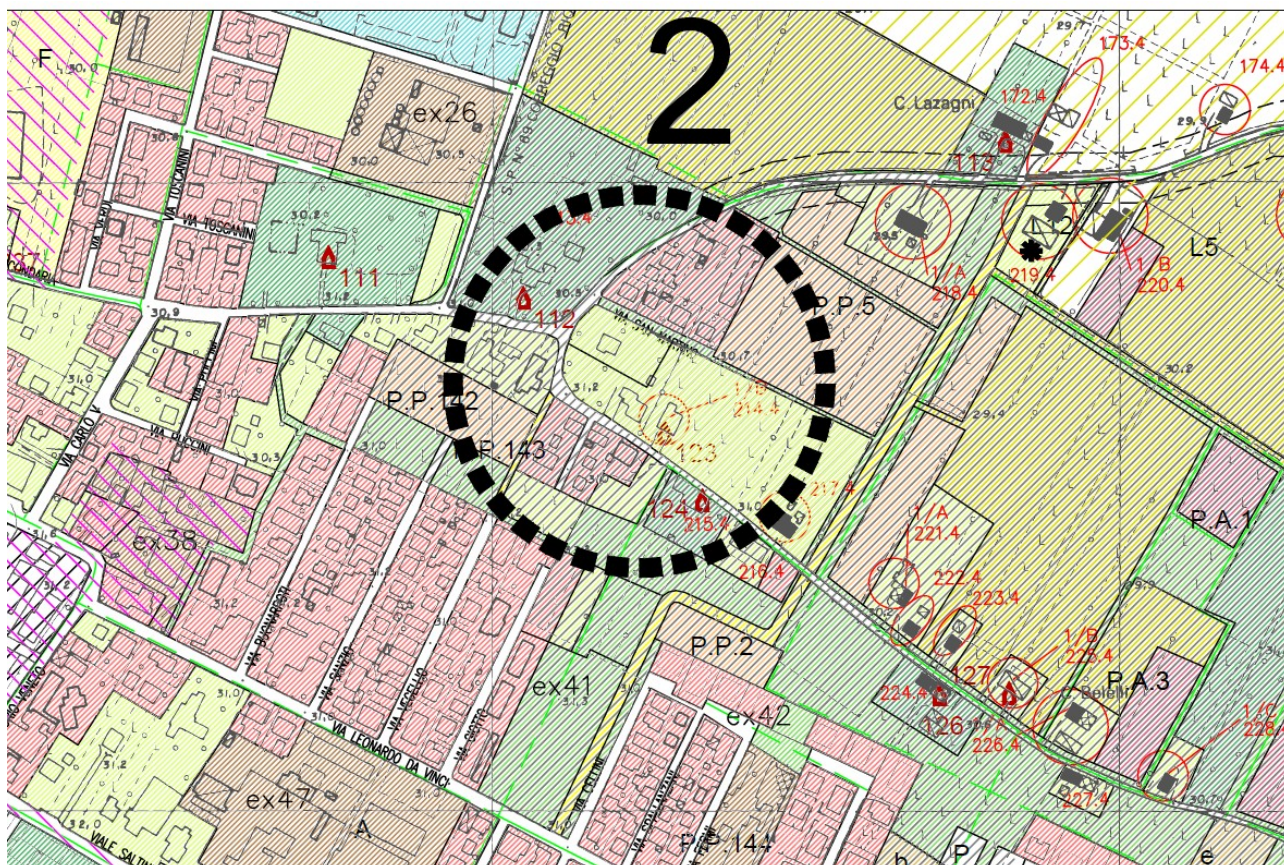
su richiesta della proprietà dell'area, si propone il cambio della destinazione d'uso di un appezzamento di terreno prospiciente via San Martino, da zona B.3 – residenziale di tutela del verde privato a zona B1 – residenziale di completamento, con capacità edificatoria limitata a mq 500 di Superficie Complessiva, sull'intero lotto di circa 3.000 mq di Superficie Fondiaria. La modifica risulta motivata dalla condivisione delle esigenze della Proprietà di procedere ad una riqualificazione dell'area, su cui insistono due edifici al grezzo derivanti da un intervento edilizio iniziato negli anni '90 e mai concluso, ammettendo un modesto incremento (50 mq) della superficie edificata, attualmente pari a circa mq 450.

Si provvede a modificare la cartografia e ad introdurre il comma 17 all'art.59 come di seguito:

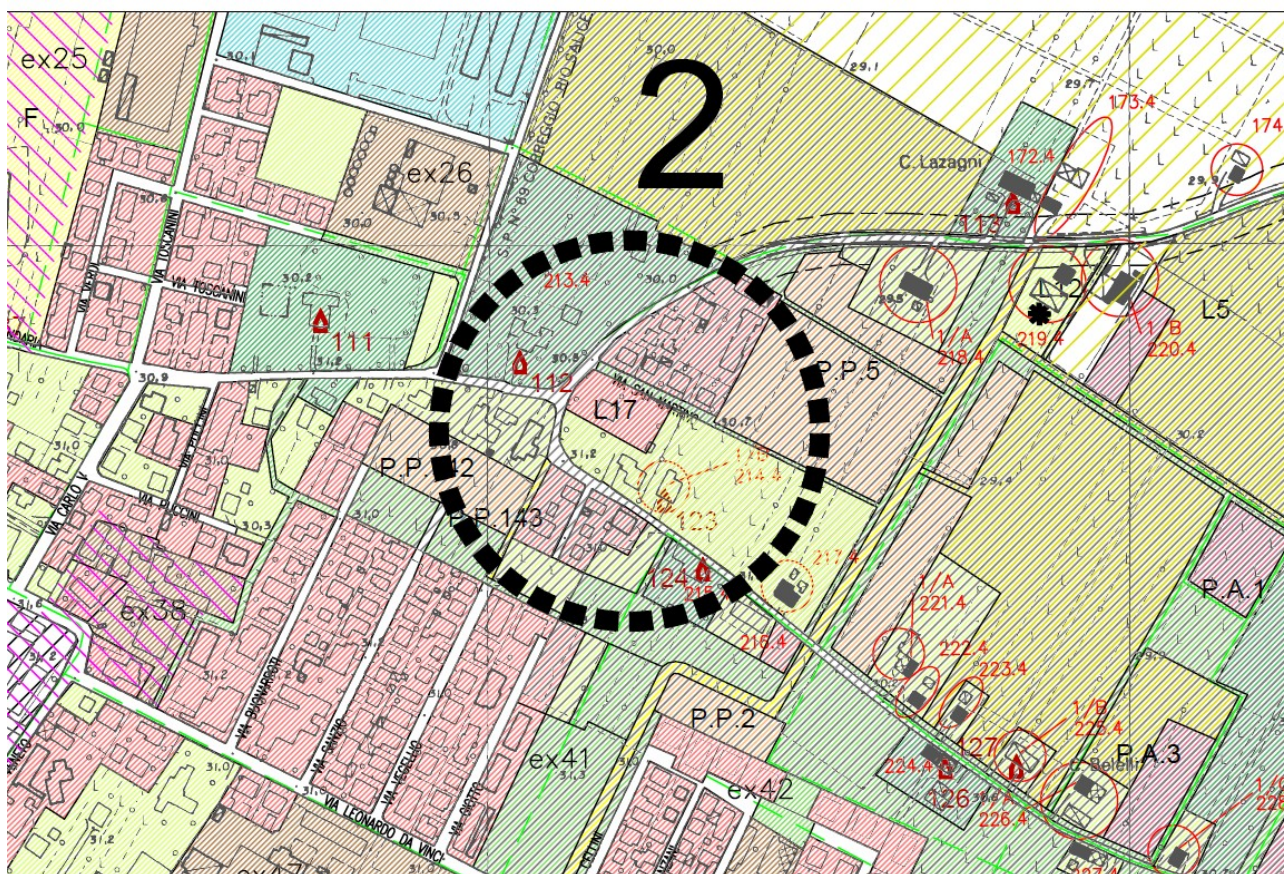
Art. 59 - Zone B.1 – residenziali di completamento

...omissis

17. Per l'area edificabile sita in Via San Martino e contraddistinta dalla sigla "L17" in Tav.2.4 di P.R.G., avente una superficie fondiaria pari a 3.000 mq circa, non si applica l'indice di utilizzazione fondiaria di cui al presente articolo, ma si ammette una capacità edificatoria massima di 500 mq di superficie complessiva.



Estratto di P.R.G. vigente – Tav.2.4

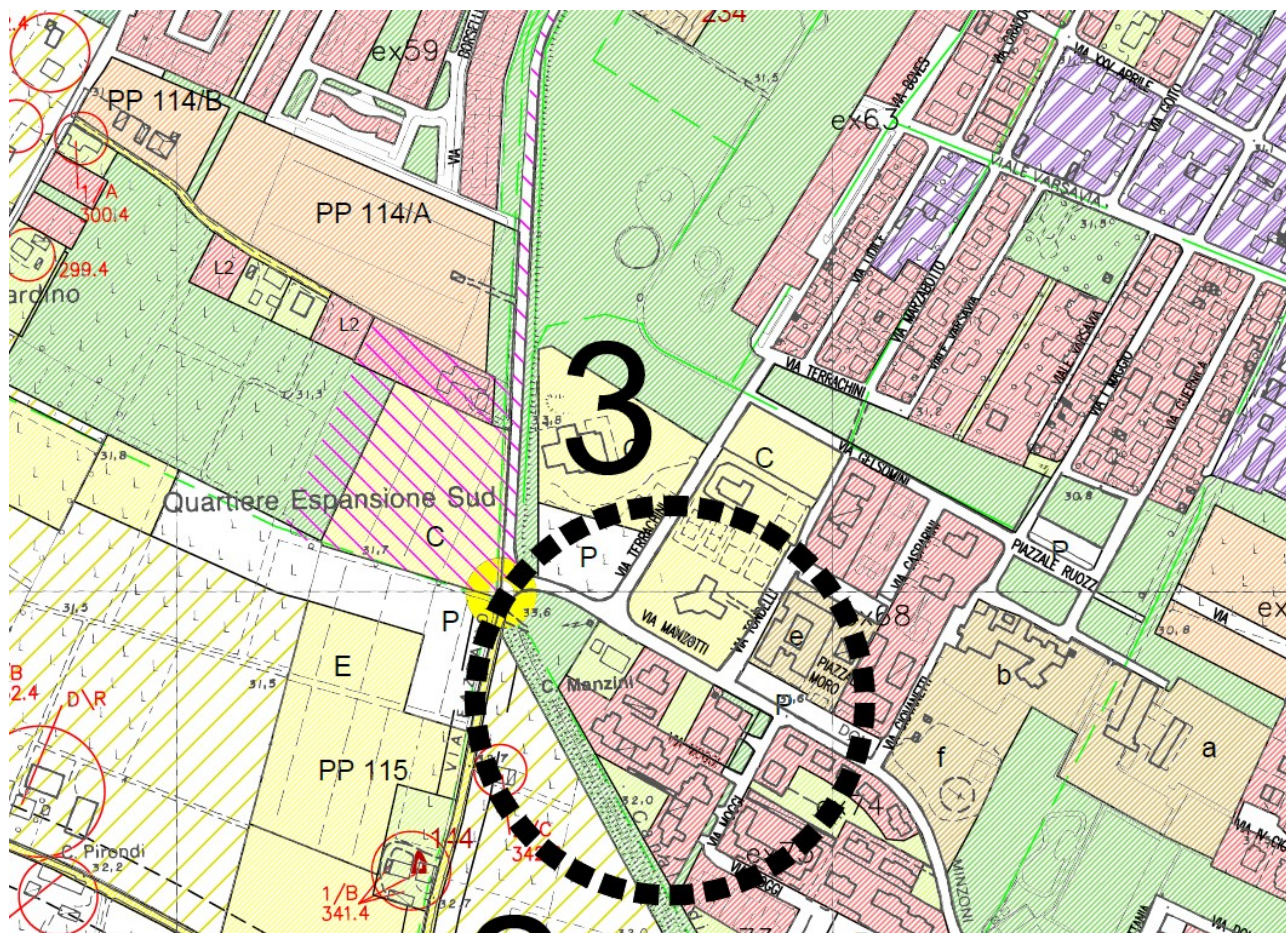


Estratto di P.R.G. in Variante – Tav.2.4

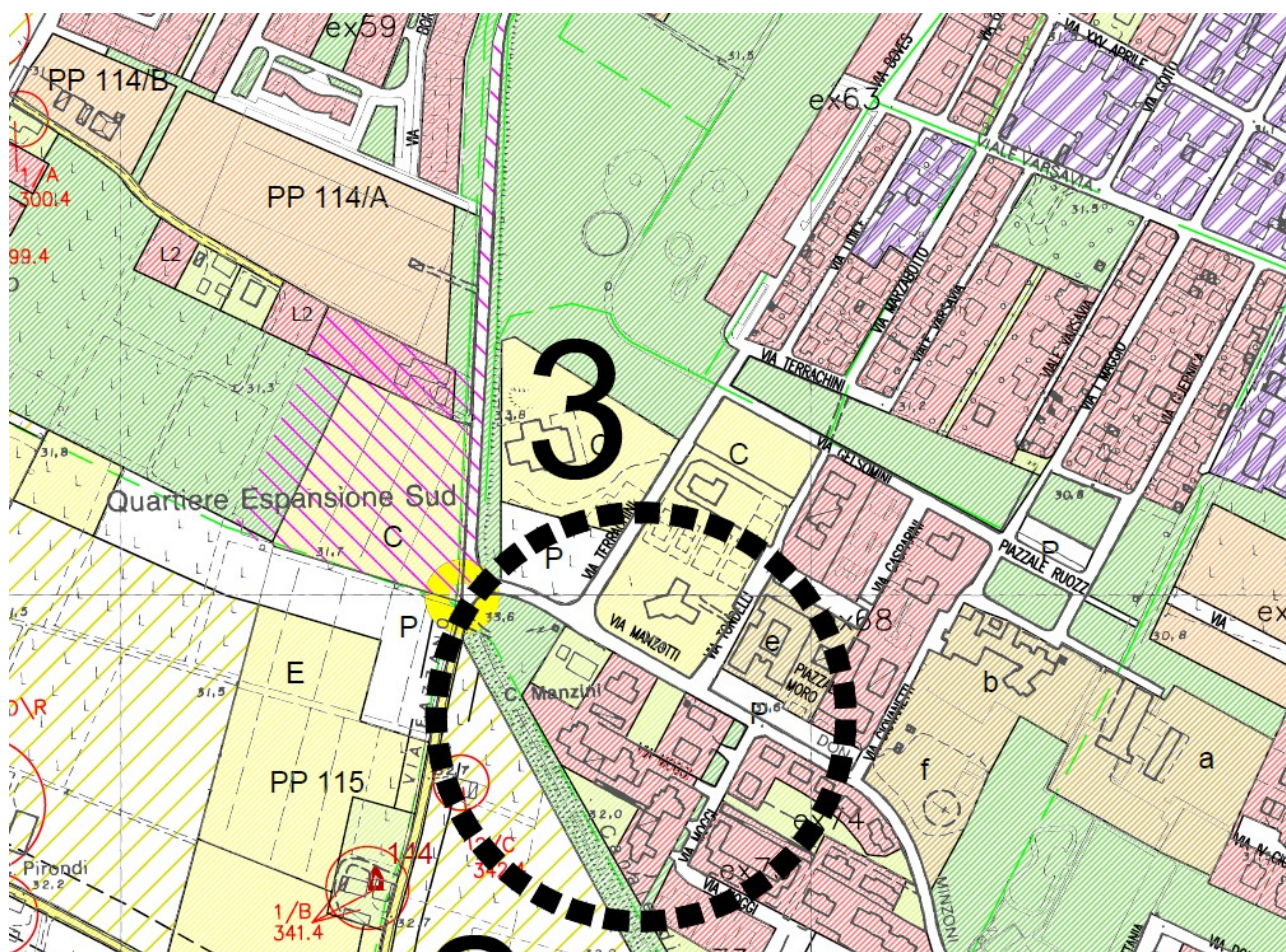
3. via Moggi – rettifica errore materiale

su istanza della proprietà, si prevede la rettifica dell'errore materiale registrato in occasione della redazione della variante generale del PRG 2000, nell'ambito della quale è stata erroneamente classificata quale zona G.2-Verde Pubblico, parte dell'area cortiliva di pertinenza dell'edificio sito in via Moggi, angolo via Manzotti.

Verificato che tale superficie, di circa 220 mq, unitamente all'intero lotto di terreno di proprietà del Richiedente, risultava precedentemente destinata a zona residenziale di completamento, si propone il ripristino di tale destinazione d'uso, che comporta l'incremento del dimensionamento di piano di circa 150 mq di Superficie Complessiva.



Estratto di P.R.G. vigente – Tav.2.4



Al fine di rendere possibile, nell'attuale fase transitoria, il processo di razionalizzazione delle strutture esistenti, garantendo al contempo la piena applicazione delle recenti disposizioni normative, si ritiene utile proporre l'individuazione dell'ulteriore zona D.5 quale possibile ambito per la localizzazione di tali esercizi commerciali.

La zona D.5 risulta infatti localizzata in ambito urbano, in aree prospicienti la viabilità principale, che presentano una discreta offerta di immobili già edificati in posizione tale da garantire il rispetto della distanza minima di 500 mt dai c.d. “luoghi sensibili”
Si propone quindi l'integrazione del testo dell'art.75 delle NTA del PRG vigente, eliminando l'attuale esclusione delle attività di gioco lecito (UdT b4.6_bis), come di seguito evidenziato al comma 2:

Art. 75 - Zone D.5 - per attrezzature tecniche e distributive di completamento

1. Sono zone totalmente o parzialmente edificate anche realizzate con Piano attuativo vigente o scaduto, con prevalente funzione distributiva per la commercializzazione all'ingrosso, magazzini per lo stoccaggio delle merci, magazzini di spedizionieri, depositi, edifici per esposizioni e similari, attività terziarie al diretto servizio della produzione e della commercializzazione (UdT: b.1.1, b.1.2, b.2.11).
2. In adeguamento alle prescrizioni dei rispettivi piani di settore, sono altresì ammesse attività di commercio al dettaglio (UdT: b.2.1, b.2.2, b.2.3, b.2.4), nel rispetto delle previsioni di localizzazione delle strutture di vendita e con esclusione delle tabelle merceologiche alimentari, nonché pubblici esercizi per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande (UdT: b.2.9), funzioni artigianali di servizio alla persona (UdT b.3.1) e funzioni di servizio di interesse generale (UdT B.4, ~~con-~~
~~esclusione delle attività di cui all'UdT b4.6_bis~~, g3, g3 bis).
3. È inoltre ammessa la commercializzazione al dettaglio di prodotti alimentari, limitatamente ad una superficie di vendita massima di mq 250 di s.v., purchè tale attività rivesta carattere di complementarietà rispetto all'attività commerciale all'ingrosso ovvero all'attività di tipo artigianale di servizio già svolte dalla medesima azienda, riguardando gli stessi prodotti, e sempreché la stessa attività non venga svolta con carattere di continuità (frequenza giornaliera).
4. Oltre alle suddette destinazioni prevalenti, sono inoltre consentite attività complementari quali uffici, rimesse e laboratori strettamente attinenti alle attività prevalenti, nella misura massima pari al 30% della Sc totale realizzata .
5. E' ammessa, in caso di comprovata necessità la realizzazione, per ogni azienda, di un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, con limite di utilizzo a favore dei soli componenti il nucleo familiare, in misura non superiore a 165 mq. di Sc, da computarsi all'interno della Sc totale realizzabile.
6. Gli interventi di rinnovo edilizio, ristrutturazione edilizia con sostituzione dell'esistente e nuova costruzione, potranno prevedere la realizzazione di una superficie complessiva superiore a quella preesistente, purchè nel caso di Piani attuativi originari, ancorché scaduti, non eccedano gli indici indicati dagli stessi, rispettino gli allineamenti e le prescrizioni di zona, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.
7. L'eventuale aumento di Sc o cambio di destinazione d'uso comporta una verifica ed un adeguamento delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.
8. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf: Indice di utilizzazione fondiaria	:	0.55 mq./mq.di Sc fatti salvi i diversi indici prescritti dai piani attuativi vigenti o scaduti.
Parcheggi di Urbanizzazione primaria	:	come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;
Parcheggi di pertinenza	:	secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme;
H: altezza massima	:	ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
VL: Visuale Libera	:	0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto);
Distanza dai confini di proprietà	:	ml. 5,0 salvo i casi di costruzioni in aderenza.

9. Nelle zone per attrezzature tecniche e distributive ubicate presso via Modena è inoltre consentito l'insediamento di attività ricreative, sportive e sociali di carattere privato.

10. Dovrà in ogni caso essere garantita una dotazione di parcheggi di pertinenza nelle quantità minime stabilite dalla tabella di cui al successivo Art. 104 delle presenti Norme.

11. Per tutti gli edifici esistenti alla data del 31.12.2012, è ammessa la possibilità di realizzare soppalchi interni, anche in aggiunta alla capacità edificatoria garantita dall'indice di zona, con un incremento massimo della Superficie utile esistente pari al 30% per i volumi che hanno un'estensione pari a 500 mq, ferma restando l'altezza massima prevista dal presente articolo.

12. Per i volumi che hanno un'estensione maggiore è ammesso un ulteriore incremento pari al 20%, da calcolare sulla superficie eccedente i 500 mq fino al limite di 2.000 mq, ed un ulteriore 10% da calcolare sulle superfici oltre i 2.000 mq.

13. Il suddetto incremento è ammesso al solo scopo di destinare le nuove superfici agli usi strettamente connessi all'attività principale autorizzata e a quelli complementari, senza possibilità di una autonoma fruizione.

14. Per la zona D.5 ad esclusione del comparto 23 non sono richieste particolari opere di mitigazione dell'impatto dell'acqua piovana.

15. Per il solo comparto 23 si applicano i seguenti parametri:

S_m : superficie minima di intervento = mq 20.000;

opere di urbanizzazione primaria come da previsione di intervento urbanistico preventivo;

parcheggi pubblici = 15 mq\100mq di S_u ;

H altezza massima = ml 10.50, derogabile per volumi tecnici;

verde pubblico attrezzato (S_2) = 10mq\100mq di S_u ;

V_L : visuale libera = 0.5 (non riferita agli edifici interni al comparto);

distanza dai confini di proprietà e di zona = ml 5 salvo i casi di costruzione in aderenza.

16. Per la zona D.5 individuata dal comparto n. 65 si applica l'indice di utilizzazione fondiaria $U_F = 0,65$ mq./mq.di S_c , con l'obbligo di monetizzazione dei parcheggi di uso pubblico dovuti e non realizzati, secondo quanto previsto per i piani particolareggiati.

17. Per il comparto individuato dalla sigla PP 151 in tav. 2.4, di P.R.G. si applicano i seguenti parametri:

attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata ;

U_t - indice di utilizzazione territoriale : 0,65 mq/mq di S_c ;

Aree per opere di urbanizzazione secondaria: si dà atto che parte delle aree costituenti il comparto, destinato con vincolo di pertinenzialità all'attività della ditta Carboni spa, risultano già avere ottemperato all'obbligo di reperimento dello standard di verde pubblico previsto dalla normativa vigente, derivando dalla attuazione di uno specifico strumento urbanistico preventivo. Il piano particolareggiato dovrà pertanto verificare il reperimento dell'ulteriore quota di aree di cessione riferita alle superfici di ampliamento possibile, pari a mq 40.000 di S_T , secondo la misura minima di 10 mq/100 mq S_T ;

Parcheggi pubblici : 5 mq/100 mq di S_T ; si dà atto che parte delle aree costituenti il comparto Carboni s.p.a. risultano già avere ottemperato all'obbligo di reperimento dello standard di parcheggio pubblico previsto dalla normativa vigente, derivando dalla attuazione di uno specifico strumento urbanistico preventivo. Il piano particolareggiato dovrà pertanto verificare il reperimento dell'ulteriore quota di aree per parcheggio pubblico riferita alle superfici di ampliamento possibile, pari a mq 40.000

di ST; i parcheggi pubblici devono essere inerbiti e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.);

Parcheggi di pertinenza : 10 mq/ 100 mq di Su e comunque secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;

H altezza massima : ml. 12,50, misurata sottotrave, all'interno dei fabbricati, derogabile per edifici destinati a volumi tecnici o magazzini riservati allo stoccaggio dei prodotti, con interposizione dei piani utili necessari, fino ad un massimo di ml. 18,00 e fino al raggiungimento della quota massima di Su calcolata sulla base dell'indice prescritto e sulla superficie fondiaria di proprietà;

VL - visuale libera : 1,0 ad esclusione degli edifici interni al lotto, per i quali si applica la distanza minima di ml 10,00 ;

Distanza dai confini di proprietà : ml 5,00.

18. *Al fine di garantire il corretto insediamento dei nuovi carichi urbanistici derivanti dalla completa attuazione del comparto, secondo gli indici edificatori ammessi, si prescrive l'obbligo della realizzazione di una adeguata zona di filtro tra le aree destinate allo stabilimento e le adiacenti zone residenziali e pubbliche, secondo le indicazioni contenute in tav. 2.4 di PRG.*

19. *Il Piano attuativo dovrà prevedere la modifica degli accessi veicolari, che dovranno essere studiati sulla base delle opportunità fornite dal nuovo asse stradale a nord dell'area e dalla rotatoria, con l'alleggerimento del traffico leggero e pesante che transita attualmente dal centro cittadino.*

20. *Le prescrizioni e/o raccomandazioni contenute nella "relazione geologica di fattibilità" prodotta a corredo della variante al P.R.G. adottata con deliberazione di C. C. n.68 del 29.03.2004 concorrono alla dichiarazione d'idoneità all'edificazione delle aree e dovranno assumere pertanto carattere di cogenza per la fase esecutiva.*

21. *Come previsto dalla Tav. 2.4 del P.R.G. il comparto "Carboni spa" dovrà inoltre prevedere una fascia di mitigazione verde alberata lungo i confini nord ed est del comparto, nella parte antistante la tangenziale nord e la via Mandrio.*

22. *Nella realizzazione dei collegamenti ciclabili e pedonali, dovrà essere completato, a cura del Soggetto Attuatore, il collegamento previsto dal PRG tra il comparto Carboni spa e via Mandriolo superiore, anche nei tratti esterni all'area di intervento, ricadenti su suolo pubblico.*

23. *La convenzione attuativa del piano particolareggiato dovrà verificare e richiamare espressamente il rispetto degli obblighi contenuti nell'accordo procedimentale sottoscritto in data*

24. *Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.*

5. Parco Urbano - Via dei Mille

Si prevede la modifica normativa dell'Art.99 delle NTA del PRG vigente consistente nell'inserimento, tra gli usi ammessi nella zona F.1 – attrezzature pubbliche di interesse generale, limitatamente all'area posta all'interno del Parco Urbano del capoluogo, della destinazione d'uso c.1 – *"artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale"* con attività complementare l'uso b2.9 "pubblici esercizi".

La proposta di variante origina dalla necessità di valorizzare la struttura esistente, attualmente in dismissione e al contempo di rispondere all'esigenza di un'attività artigianale già insediata sul territorio comunale, che necessita di locali e spazi più appropriati per lo svolgimento della stessa. Trattasi di un birrificio artigianale, che oltre alla produzione necessita di svolgere, quale attività complementare alla prima, anche quella di pubblico esercizio e vendita dei propri prodotti.

La zona F.1-C in oggetto, risultando localizzata in ambito periurbano, in aree prospicienti la viabilità principale e disponendo di adeguati spazi a parcheggio alberati, appare consona all'insediamento dell'attività proposta, che nel suo complesso non presenta impatti significativo sull'ambiente e risulta compatibile con il contesto residenziale dell'area di nuovo insediamento. Si propone quindi l'integrazione del testo dell'art.99 delle NTA del PRG vigente, aggiungendo il comma 24, come di seguito evidenziato e assoggettando l'attività ad accordo ai sensi dell'art.18 L.R.20/2000.

Art. 99 - Zone F.1 - attrezzature pubbliche di interesse generale

...omissis

24. Nella zona F.1 ubicata in Via dei Mille, inclusa nel parco Urbano del Capoluogo, distinta in tavola 2.4. con la lettera C è ammesso, oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'insediamento di attività artigianali c.1 – “artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale”, nei limiti e con le caratteristiche indicati nell'accordo procedimentale sottoscritto in data Al fine di una più organica ed integrata valorizzazione dell'area è ammesso l'insediamento complementare di attività commerciali e pubblici esercizi (b2.9) strettamente connessi e funzionali all'attività artigianale insediata.