



SERVIZIO URBANISTICA

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

Relazione Tecnica

Controdeduzione e approvazione

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

Luglio 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 Oratorio – eliminazione area edificabile

su specifica istanza della proprietà dell'area, si prevede la eliminazione della previsione relativa all'area edificabile (zona B.1 residenziale di completamento) della superficie di circa 400 mq, per la carenza di interesse allo sfruttamento della capacità edificatoria ammessa.

La modifica consiste pertanto nel cambio della destinazione d'uso dell'area, da zona B.1 – residenziale di completamento, a zona B.3 – residenziale di tutela del verde privato, in coerenza con quanto previsto per l'ambito circostante.

2. via San Martino - previsione area verde privato

su richiesta della proprietà dell'area, si propone il cambio della destinazione d'uso di un modesto appezzamento di terreno prospiciente via San Martino, da zona E.2 - agricola di rispetto dell'abitato a zona B.3 – residenziale di tutela del verde privato. La modifica risulta motivata dalla definitiva perdita di collegamento dell'area e del fabbricato presente rispetto ai fondi agricoli circostanti e dalla contiguità degli stessi rispetto al centro urbano di Correggio.

3. via Fosdondo – riduzione area edificabile

su istanza della proprietà, si prevede la parziale riduzione, di circa 2.000 mq, della superficie perimetrata del comparto di espansione residenziale PP10. La modesta riduzione, tale da non modificare sostanzialmente la capacità edificatoria complessiva dell'area di espansione, è motivata dalla reiterata indisponibilità della proprietà all'attuazione della previsione di PRG.

4. via Conte Ippolito – rettifica errore cartografico

Si prevede la rettifica cartografica del mero errore di redazione della carta in via Conte Ippolito, a sud della intersezione con viale Saltini. In sostanza si tratta di evidenziare un tratto di viabilità pubblica, ora erroneamente destinato a zona residenziale di completamento B.1 e analogamente rettificare il corretto limite della via pubblica in corrispondenza della adiacente proprietà privata. Le suddette modifiche comportano complessivamente una riduzione della zona B.1 di circa 420 mq.

5. via Righi - eliminazione vincolo verde pubblico

si prevede l'eliminazione della previsione della zona G.2 – verde pubblico attrezzato in via Righi. Tale previsione, interessante complessivamente una superficie di mq 820 derivava dall'ipotetica realizzazione di un collegamento ciclopedinale tra la suddetta via Righi e l'area verde prospiciente il tratto terminale di via Leonardo. A distanza di circa 18 anni dall'approvazione del vigente PRG tale previsione non risulta in realtà supportata da nessun atto di programmazione o di progettazione, neppure preliminare da parte del Comune, a fronte delle forti limitazioni imposte alle proprietà coinvolte, causata dalla permanenza del vincolo. Per tale motivo si propone

la rettifica della previsione, con cambio della destinazione d'uso da zona G.2 – verde pubblico attrezzato a zona B.3 – residenziale di tutela del verde privato.

6. *via Vecchi – riduzione area edificabile*

su specifica istanza della proprietà dell'area, non interessata allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie ammesse dal PRG vigente, si prevede il cambio della destinazione d'uso di un'area della superficie di circa 275 mq, da zona B.1 – residenziale di completamento, a zona B.3 – residenziale di tutela del verde privato.

7. *via Re Desiderio – previsione area verde privato*

in accoglimento della richiesta della proprietà, si prevede il cambio della destinazione d'uso di una porzione di terreno attualmente destinato ad usi agricoli, finalizzato all'accorpamento dello stesso alle adiacenti unità immobiliari residenziali, quale incremento delle dotazioni di verde pertinenziale. La variante prevede il cambio d'uso di una area della superficie di circa 650 mq, da zona E.1 - agricola normale a zona B.3 – Residenziale di tutela del verde privato.

8. *via Erbosa – riduzione area edificabile*

su richiesta delle proprietà interessate, si prevede la riduzione di circa mq 1.120 della superficie territoriale dell'area di espansione residenziale C1 ubicata in via Erbosa. Tale riduzione è determinata dalla volontà della proprietà richiedente di proseguire nella conduzione dei fondi agricoli di cui fa parte la porzione di terreno oggetto di modifica e quindi dal disinteresse per lo sfruttamento delle prerogative edificatorie dell'area. l'Amministrazione Comunale ha ritenuto possibile l'accoglimento di tale richiesta, valutando che tale riduzione non inficia in ogni caso la possibilità di attuazione dell'area di espansione.

9. *via Prato – riduzione area edificabile*

su richiesta della proprietà dell'area, non interessata allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie ammesse dal PRG vigente, si prevede il cambio della destinazione d'uso di un'area della superficie di circa 1.170 mq, ubicata in via Prato, all'interno dell'omonimo centro frazionale, da zona B.1 – residenziale di completamento, a zona B.3 – residenziale di tutela del verde privato.

Le modifiche cartografiche descritte comportano complessivamente una riduzione della capacità edificatoria a fini residenziali pari a 2.014 mq di Superficie Complessiva, corrispondente ad una riduzione di 1.842 mq di SU rispetto al dimensionamento originario del PRG.

10. *PP149 Prato – eliminazione vincolo normativo*

su richiesta della Ditta proprietaria dell'area, si prevede la rettifica dell'articolo 73, comma 18, delle Norme Tecniche di Attuazione, relativo al comparto di espansione produttivo “PP149”, per l'eliminazione del vincolo di attuazione dell'area in un unico complesso industriale di pertinenza alla ditta Righi srl.

Tale vincolo, previsto dalla variante specifica approvata dall'Amministrazione comunale, derivava dalla sottoscrizione di uno specifico accordo procedimentale in data 8/5/2005 tra l'Amministrazione Comunale e la stessa ditta Righi srl, i cui piani di sviluppo industriale prevedevano la necessità di realizzare un nuovo impianto produttivo di grandi dimensioni.

Successivamente al mutamento della proprietà aziendale tali piani di sviluppo sono profondamente mutati e conseguentemente l'Azienda non ha proceduto alla realizzazione degli impianti produttivi inizialmente previsti. Per tale motivo la proprietà, avendo nel frattempo ottemperato a tutte le condizioni poste dal citato accordo procedimentale in data 8/5/2005, ha richiesto ora di poter procedere allo sviluppo dell'area con modalità ordinarie, nel rispetto di tutti i restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle NTA.

Per quanto detto e dando atto che tale modifica non ha riflessi sul dimensionamento del Piano, si prevede dunque lo stralcio della disposizione specifica contenuta nell'articolo 73, comma 18 delle NTA, come di seguito specificato, come risultante dalla proposta di controdeduzione alla Variante adottata con DCC 35/2018:

“ – *OMISSIONIS* –

18. *Al comparto PP 149 si applicano i seguenti parametri:*

- *attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata*
- *Ut – indice di utilizzazione territoriale : 4.500 mq/ha;*
- *Superficie Fondiaria non frzionabile in lotti ;*
- *Aree per opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di intervento urbanistico attuativo;*
- *Aree per opere di urbanizzazione secondaria : minimo il 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno il 5% per parcheggi pubblici ;*
- *Parcheggi di pertinenza: secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;*
- *Verde pubblico da realizzarsi secondo le prescrizioni contenute nella cartografia, con le caratteristiche di vegetazione naturale riparia autoctona;*
- *Verde privato, da realizzarsi con le caratteristiche delle siepi miste naturali autoctone sui lati est e nord.*

~~Tale comparto è finalizzato alla realizzazione di un unico complesso industriale da destinarsi a sede locale della Ditta Righi srl, con sede legale a Reggio Emilia, per tale ragione non è attraversato da viabilità pubblica. L'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato da parte dell'Amministrazione Comunale è subordinata al verifica del rispetto di quanto previsto nella proposta di accordo procedimentale sottoscritto in data 8.4.2005.~~

Al fine di un corretto inserimento paesaggistico del nuovo impianto industriale e a titolo di mitigazione dell'ulteriore carico antropico che esso produce, si prescrive la cessione di aree aventi una superficie pari ad almeno 6 ettari, da individuare fuori comparto, all'interno dell'area destinata a zona di compensazione ambientale e/o rinaturalizzazione posta in fregio al cavo “Arginello di Prato”. La cessione di tali superfici è condizione imprescindibile al rilascio dell'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato.