



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE
AI SENSI EX ART 15 LR 47/1978

PROPOSTA DI ADOZIONE

D.C.C. N..... DEL 31.07.2020

Relazione tecnica

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

RELAZIONE TECNICA

La Variante urbanistica proposta ha per oggetto alcune modifiche normative e cartografiche 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 27 aprile 2020 con atto di consiglio comunale n.20 ed efficace dal 27 maggio successivo, data di pubblicazione sul BUR dell'Emilia Romagna.

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 e cartografiche proposte con la presente Variante, elaborate ai sensi dell'art.15, comma 4, lett.c) della L.R.47/1978 hanno ad oggetto:

1. la correzione di errore materiale occorso nella redazione della cartografia di piano nell'ambito del Territorio Urbanizzato, più precisamente nella Tavola 2.4, ove non risulta correttamente cartografato l'accoglimento dell'osservazione n.158 alla Variante Generale del P.R.G. controdedotta con deliberazione consigliare n.82 del 19 maggio 2000;
2. la modifica normativa (art.79) e cartografica (Tav.2.3) inerente il territorio urbanizzato presso la località di Fosdondo, volta a consentire l'ampliamento o la migliore organizzazione aziendale di attività produttive già insediate;
3. la modifica cartografica di alcune aree residuali poste in territorio urbanizzato, adeguandole allo stato di fatto venutosi a creare nel corso della validità del piano (Tavole 2.3 e 2.4);
4. la modifica dell'articolo 97 delle Norme Tecniche di Attuazione, volta a consentire un migliore sviluppo delle aziende agricole insediate anche mediante la costruzione di serre fisse intensive così come disciplinate all'articolo 90.4;

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 in modo puntuale il territorio comunale 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 e complessivamente il dimensionamento residenziale e produttivo del P.R.G. vigente non subisce modifiche in quanto le proposte di variante non apportano variazioni significative alle potenzialità edificatorie già ammesse dallo strumento urbanistico vigente.

In riferimento alla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'articolo 5 della L.R.20/2000, così come anche disciplinata dall'articolo 19 della L.R.24/2017, si ritiene che le varianti al P.R.G. introdotte dalla presente proposta siano da ritenersi escluse da tale procedura di valutazione in quanto non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente e si limitano ad introdurre modifiche di errori materiali e modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti.

Si riporta di seguito un approfondimento di ciascuna delle proposte di variante specifica e il bilancio del dimensionamento del Piano. Si allegano alla presente relazione le tavole 2.3 e 2.4 di P.R.G. con apportate le modifiche.

1. Capoluogo, zona Via Modena - Correzione di errore materiale: modifica di proprietà privata da strada a zona D1 – Variante cartografica tavola 2.4

La proposta di Variante cartografica interviene nella correzione di un mero errore materiale negli elaborati grafici di Piano Regolatore Generale, così come segnalato dalla proprietà.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.68 del 22 aprile 1999 venne adottata la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Correggio. Durante la fase di osservazione al Piano, la ditta Immobiliare Prima, proprietaria dei terreni catastalmente identificati al foglio 56 mappale 89 e confinanti, presentò osservazione (n.158) in data 30 settembre 1999, rilevando che per mero errore cartografico era stata individuata quale strada pubblica un'area posta internamente ad una zona a destinazione produttiva artigianale di proprietà privata. In sede di controdeduzione, il parere tecnico dell'UTC e dei tecnici progettisti della Variante Generale fu il seguente:

“Si concorda con l'osservazione in quanto la previsione del PRG adottato risulta da un mero errore cartografico. Osservazione Accoglibile”,

così come da allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 19 maggio 2000 avente ad oggetto *“Variante Generale al PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 22 aprile 1999. Controdeduzioni alle osservazioni presentate dai privati e dall'ufficio tecnico ed alle riserve formulate dalla Provincia di Reggio Emilia”*. Nel dispositivo dell'atto deliberativo, al punto 1, lettera a), si legge che l'organo politico ha disposto per l'accoglimento dell'osservazione n.158.

Per mero errore, la cartografia di Piano, più precisamente la Tavola 2.4, non è stata successivamente conformata a quanto deliberato in sede di controdeduzione.

La Ditta Immobiliare Prima S.r.l., in qualità di proprietaria degli immobili della Ditta Riccò Carlo e F.lli S.p.a., azienda produttrice di resine, in data 25 luglio 2012 ha presentato richiesta di conformazione della cartografia di Piano all'accoglimento dell'osservazione n.158 del 1999.

Verificato che trattasi di mero errore materiale nonché, valutato che la ditta Riccò è insediata ormai da decenni su terreni assoggettati alla disciplina delle *“Zone D.10 – di ristrutturazione a prevalente destinazione terziaria, direzionale, distributiva”* (art.80) in cui l'attuazione avviene tramite Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PP133) e dispone altresì delle proprietà confinanti poste a sud individuate dal vigente PRG quali zone *“D1- industriali e artigianali di completamento”* (art.71) e quale *viabilità*, si ritiene opportuno procedere con la correzione dell'elaborato cartografico Tavola 2.4 di PRG vigente, anche al fine di consentire all'azienda di poter adeguare i propri impianti alle normative ambientali vigenti.

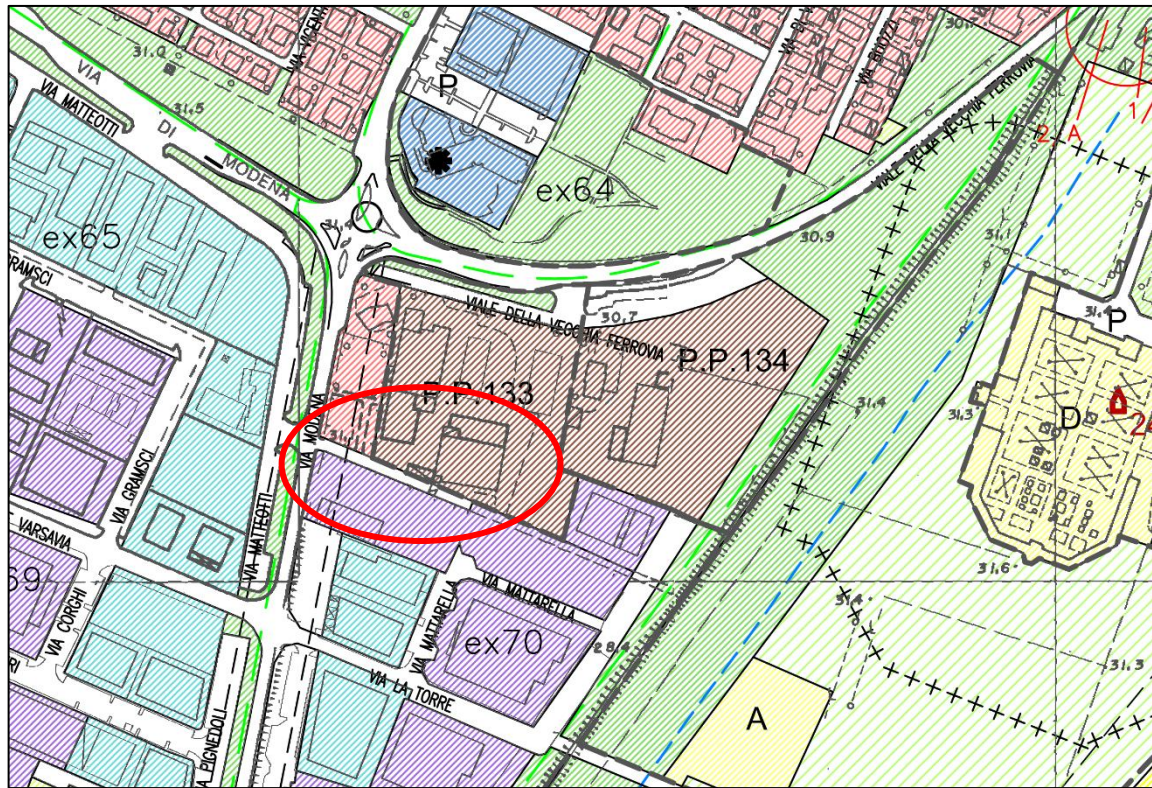
La modifica cartografica interviene all'interno del Territorio Urbanizzato, così come definito dalla L.R.24/2017 all'articolo 32. La superficie dei terreni oggetto di modifica di destinazione urbanistica, da *viabilità* a *“Zona D1 – industriali e artigianali di completamento”*, interessa un'area di 826 mq. La stessa non è da considerarsi nel bilancio delle zone D di cui all'art.15, c.4 della L.R.47/1978 in quanto trattasi di area di completamento facente già parte del P.R.G. vigente, non graficizzata per mero errore materiale.

La proposta di variante non comporta aumento di carico urbanistico, essendo già programmata dal PRG approvato con DCC n.82/2000, né consumo di nuovo suolo e non determina influenze rilevanti sulla matrice acqua, aria e rumore, nonché sui servizi a rete e puntuali.

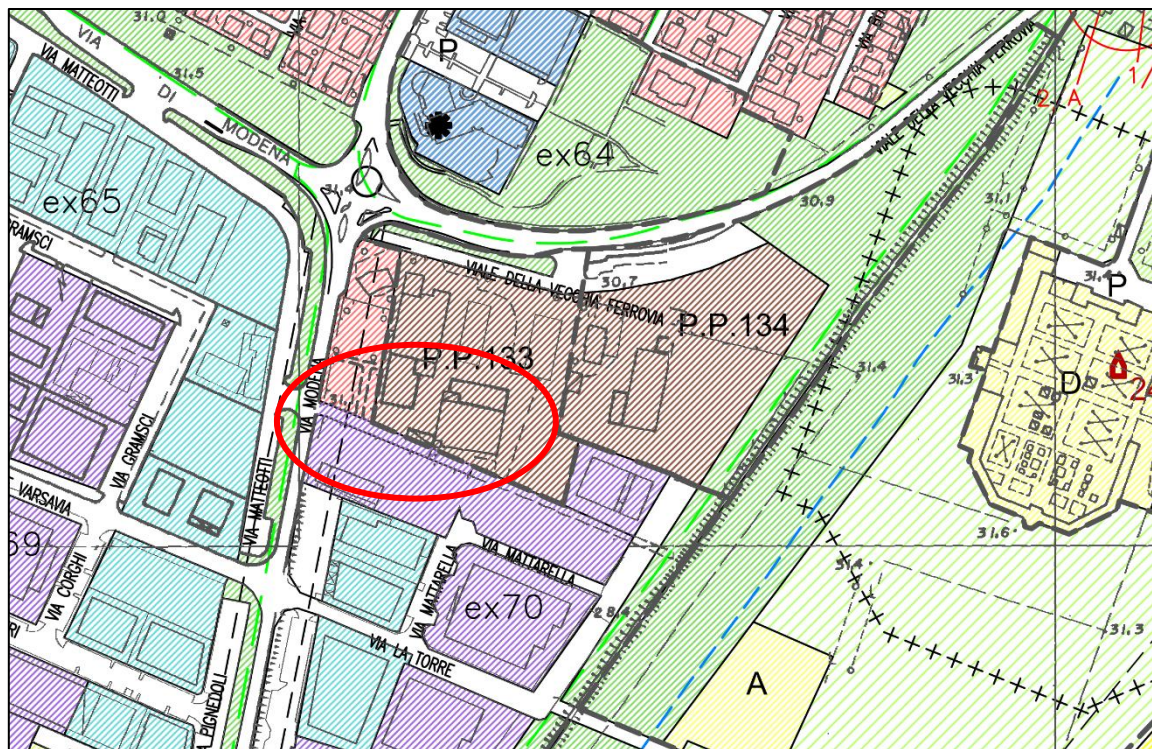
La previsione urbanistica di *viabilità a fondo cieco* che viene rimossa non comporta alcun danno a terzi trattandosi di fatto di area privata ad esclusivo servizio della Ditta Riccò e, pertanto, per ragioni oltretutto di pubblica sicurezza, appare opportuno confermare quanto controdedotto dal Consiglio Comunale il 19 maggio 2000.

La presente variante, pertanto, intende esclusivamente prendere atto di una previsione della pianificazione comunale di cui all'atto deliberativo n.82/2000.

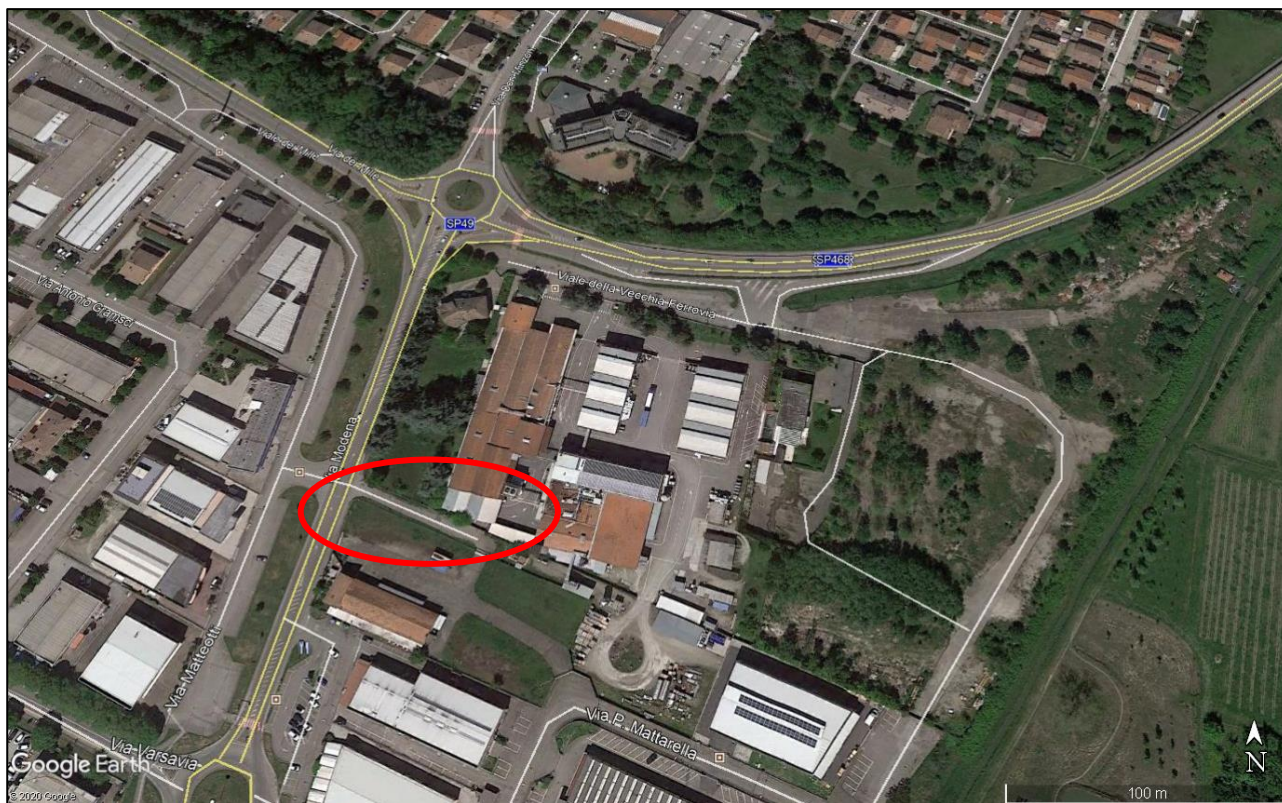
Di seguito si riporta un estratto della cartografia di P.R.G. vigente e della proposta di conformazione in adozione.



Variente n.1: Estratto di PRG vigente – Tavola 2.4



Variente n.1: Estratto di PRG conformato – Tavola 2.4 in variante



Variante n.1: Estratto da Google Earth

2. Località Fosdondo – Modifica cartografica della zona D.9 “E” e da zona D.1 a zona D.9 (Variante cartografica tavola 2.3) e normativa articolo 79

La presente modifica cartografica e normativa è richiesta dalla Ditta Fornace di Fosdondo Soc. Coop. in accordo con la ditta Silcompa, a seguito delle sopravvenute esigenze dei rispettivi piani industriali, in conformità a quanto disciplinato al comma 3, art.79 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che recita “*l’insediamento di attività diverse da quelle previste ed in essere costituisce variante al P.R.G.*”.

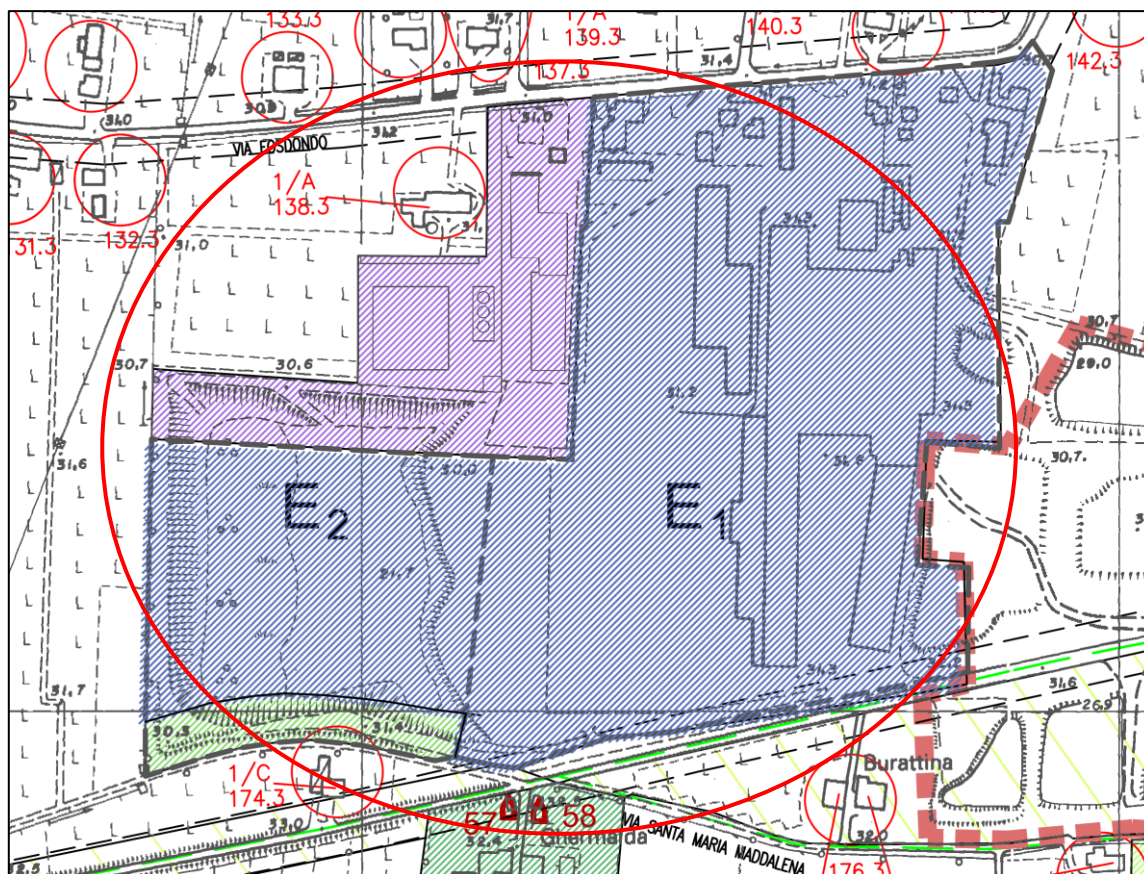
A seguito della liquidazione della società Unieco s.c.r.l., la Fornace Fosdondo Soc. Coop. è subentrata nella gestione dell’attività industriale di produzione laterizi di via Fosdondo 55 e nella proprietà delle aree incluse nell’ambito produttivo denominato “E”, destinato esclusivamente al grande impianto industriale Unieco s.c.r.l. di Fosdondo e disciplinato dall’articolo 79 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

La ridefinizione del piano industriale della Fornace di Fosdondo Soc. Coop. ha mostrato che l’attività può essere svolta su una superficie fondiaria minore e, soprattutto, nell’ottica di una riqualificazione dell’assetto industriale stesso, è opportuna la cessione dei terreni inutilizzati. In data 20 luglio 2020, con protocollo 14953, la Fornace di Fosdondo Soc. Coop. ha ufficializzato la propria richiesta di variante urbanistica relativa ad una quota parte di terreni in proprietà, al fine di poterli cedere alla Ditta Silcompa s.r.l., insediata nella zona produttiva confinante ad ovest, la quale ha manifestato la necessità di dover ampliare il proprio impianto industriale.

L’ambito produttivo oggetto di variante urbanistica, posto nel quadrante sud est della frazione di Fosdondo, è destinato a Zona D.9, più precisamente è destinato esclusivamente all’insediamento dell’impianto industriale di Unieco s.c.r.l., ed è distinto in due ambiti “E1” ed “E2” i cui parametri urbanistici principali sono i seguenti:

Zona urbanistica		ST	SF	UT/UF	SC max	S2
D9 - per grandi impianti industriali	“E1” (art.79 e 71)	125.176 mq	125.176 mq	UF 0,65 mq/mq	81.364 mq	
	“E2” (art.79)	43.134 mq	37.508 mq (max)	UT 0,22 mq/mq	9.489 mq	Min 15% Sf (= 5.626 mq) di cui almeno il 5% per P2 (1.875 mq) ed il 10% per U (3.751 mq)
TOTALE		168.310 mq	162.684 mq		90.853 mq	Min 5.626 mq

La Ditta Silcompa è insediata nell’adiacente “zona D.1 – industriale artigianale di completamento” disciplinata dall’art.71 delle N.T.A. vigenti ed interessa una superficie di circa 32.736 mq.



Variante n.2: Estratto di PRG vigente – Tavola 2.3

La Variante urbanistica propone un diverso assetto dell'azonamento del medesimo ambito a destinazione produttiva (D.1 e D.9), al fine di consentire lo sviluppo industriale delle aziende già insediate, senza aumento della potenzialità edificatoria già ammessa dal Piano vigente e nel rispetto degli standard di cessione.

L'area produttiva "E" destinata al Grande impianto industriale Unieco s.c.r.l., viene ridotta di una superficie territoriale pari a 74.378 mq (tutto il comparto denominato "E2" e quota parte del comparto "E1"), in quanto non più necessaria allo sviluppo industriale della Fornace di Fosdon-do, ma al contempo funzionale per l'ampliamento della confinante Ditta Silcompa Spa. L'area, in parte già edificata, è confermata assoggettata alla disciplina della zona omogenea D.9, ma destinata all'impianto industriale di Silcompa Spa. La proposta di variante, al fine di non aumentare la potenzialità edificatoria prevista su tali terreni dal P.R.G. vigente e non derogare dagli standard di cessione di urbanizzazione secondaria previsti nell'ambito "E2" di ampliamento, individua in cartografia i terreni quale ambito "M2" e procede con apposita disciplina normativa, prescrivendo l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Coerentemente, l'area attualmente a destinazione urbanistica D.1 su cui è insediata la Ditta Silcompa Spa, viene cartografata in variante quale Zona D.9 e indicata con la lettera "M1" destinandola al grande impianto industriale della Ditta Silcompa Spa.

La modifica normativa avviene limitatamente all'articolo 79 delle N.T.A., ove viene introdotta con la lettera "M" l'area destinata al "grande impianto industriale Silcompa Spa", specificando nell'apposita scheda che in riferimento alla sottozona "M1" la disciplina di piano da applicarsi rimane quella di cui agli articoli 70 e 71 relativi alla zona D.1, mentre in riferimento alla sottozona "M2" si applicano i parametri urbanistico edilizi definiti con la presente Variante.

La proposta di variante non comporta modifica all'attuale previsione di Piano Regolatore nell'assetto dell'ambito produttivo in oggetto, ove la volontà del pianificatore era quella di contenere il frazionamento in lotti dell'ambito stesso e consentire alle aziende insediate di svolgere la propria attività garantendo alle stesse adeguate aree di sviluppo. Nel caso specifico, in riferimento al comma 3 dell'art.79 delle N.T.A., si rileva che non si prevede l'insediamento di nuove attività, ma una diversa distribuzione delle due aziende già ivi insediate sul medesimo ambito produttivo. La modifica cartografica e normativa apportata, estende alla vigente zona D.1, ora D.9 – “M1”, l'impossibilità di suddividere la superficie fondiaria in più unità produttive, senza apportare prima variante allo strumento urbanistico comunale.

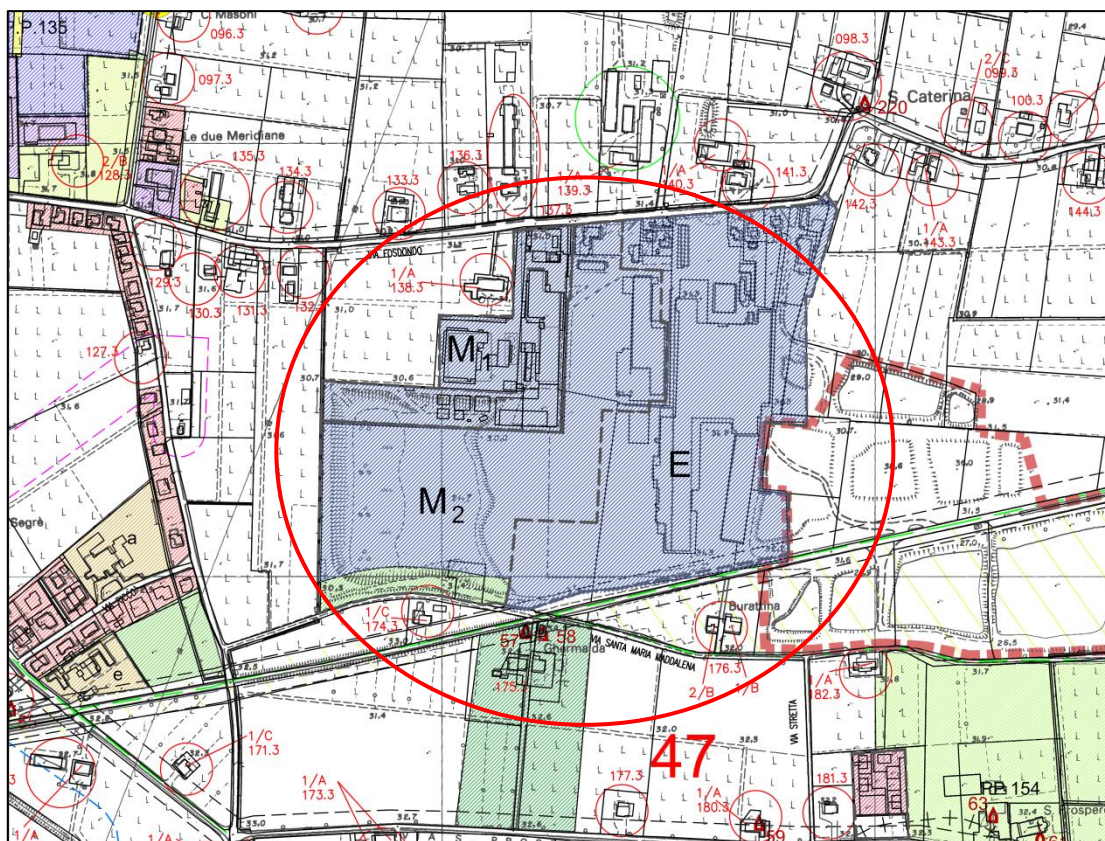
Nella proposta di Variante al PRG, la zona produttiva destinata all'impianto industriale di Unieco s.c.r.l., pur rimanendo zona omogenea D.9, viene distinta in due sottozone destinate ai grandi impianti industriali di Fornace Fosdondo Soc. Coop. (“E”) e di Silcompa Spa (“M2”), i cui parametri urbanistico edilizi principali sono i seguenti:

<i>Zona urbanistica</i>	<i>ST</i>	<i>SF</i>	<i>UT/UF</i>	<i>SC max</i>	<i>S2</i>
Zona D9 – “M2”- attuazione mediante P.d.C Convenzionato (art.71)	74.378 mq	67.908 mq	UT 0,40 mq/mq	29.751 mq	Min 15% Sf (= 5.626 mq) di cui almeno il 5% per P2 (1.875 mq) ed il 10% per U (3.751 mq)
D9 – “E” – per grandi impianti industriali (art.79 e 71)	93.932 mq	93.932 mq	UF 0,65 mq/mq	61.056 mq	
TOTALE	168.310 mq	161.840 mq		90.807 mq	Min 5.626 mq
D.9 – “M1” (ex zona D.1)	<i>Rinvio alla disciplina della zona D.1 (art.71)</i>				

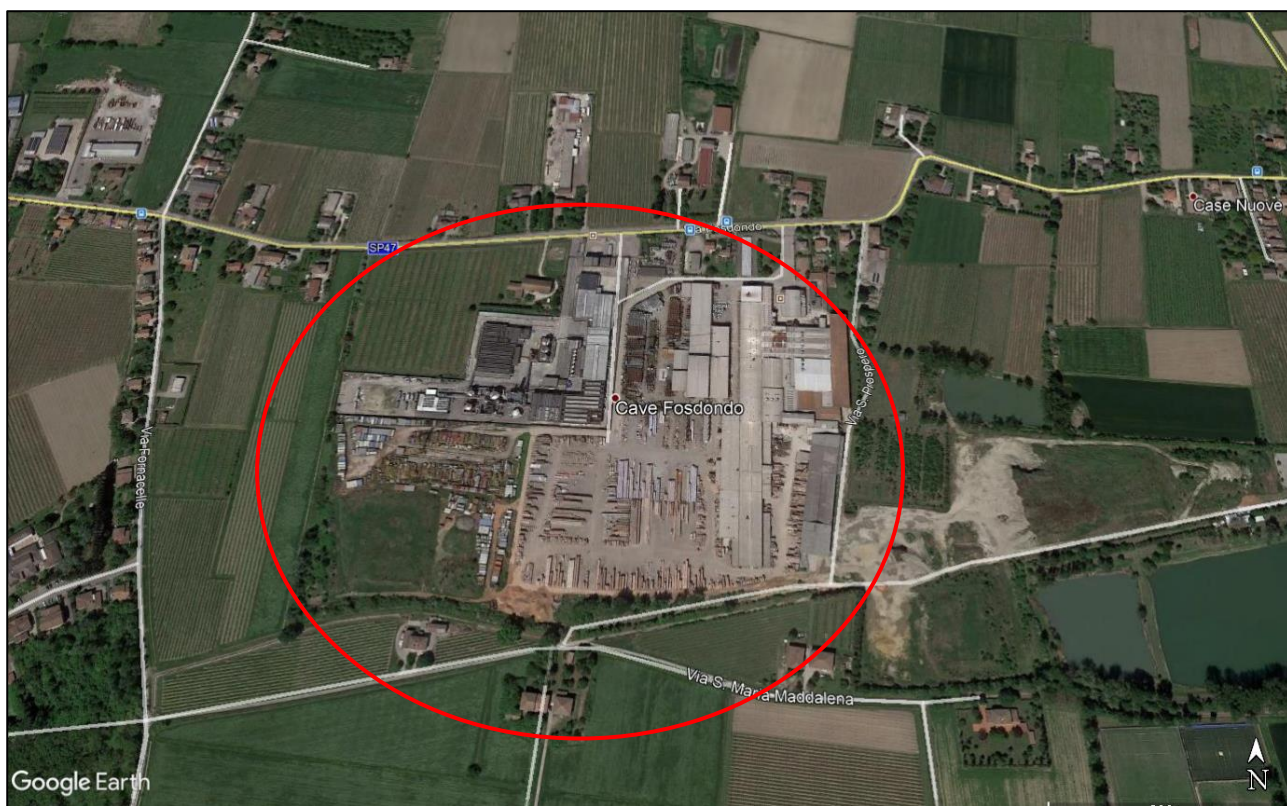
L'area oggetto di modifica urbanistica, da zona D.9 – “E” a zona D.9 – “M2”, è catastalmente individuata al Foglio 47, mappali 15, 17, 303, 390, 427, 429, 430, 432 e 433, ed interessa una superficie pari a 74.378 mq circa.

La Variante riconosce pertanto il grande impianto industriale di Silcompa Spa e provvede di conseguenza ad individuarlo cartograficamente con la lettera “M” ed a sottoporlo alla disciplina delle zone omogenee D.9. L'ambito “M” viene poi distinto nelle due sottozone:

- “M1”, attuale insediamento della ditta, rinviando alla disciplina delle zone D.1 cui è attualmente assoggettato;
- “M2”, area originariamente destinata ad Unieco, cui vengono assegnati parametri edilizio urbanistici puntuali al fine di mantenere lo stesso carico urbanistico già programmato dal piano in vigore.



Variante n.2: Estratto di PRG: proposta di Variante – Tavola 2.3



Variante n.2: Estratto da Google Earth

La modifica cartografica è strettamente connessa alla modifica normativa dell'articolo 79 del Capo V delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si riporta di seguito in versione testo confrontato (in ~~barrato rosso~~ il testo eliminato ed in sottolineato rosso il testo aggiunto).

Art. 79 - Zone D.9 - per grandi impianti industriali

1. Le zone produttive per grandi impianti industriali comprendono aree totalmente o parzialmente edificate o di espansione, esterne alle zone produttive attrezzate, destinate alle attività insediate o da insediare nel rispetto delle successive disposizioni.
2. Tali aree sono destinate in via esclusiva ai gruppi industriali da cui prendono il nome e, salvo dove espressamente previsto, non possono ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili a tali gruppi.
3. L'insediamento di attività diverse da quelle previste ed in essere costituisce variante al P.R.G.; nuove possibili attività saranno valutate in merito alla loro compatibilità con il contesto insediativo, ambientale e infrastrutturale; l'eventuale suddivisione in più unità produttive è subordinata alla disponibilità delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste per le zone produttive di espansione.

Compongono le zone D.9 i seguenti impianti produttivi:

- A - Montorsi Francesco & Figli s.p.a.
- B - Corghi s.p.a. di Correggio
- C - Corghi s.p.a. Prato
- D - Spal s.r.l.
- E - ~~Unieco s.c.r.l.~~ Fornace di Fosdondo
- F - Canguro
- G - Ceramica Mandrio s.p.a.
- H - Goldoni s.p.a.
- I- - A.M.A. s.p.a.
- L - Chimin
- M - Silcompa Spa a Fosdondo

OMISSIS.....

E – grande impianto industriale Unieco s.c.r.l. Fornace di Fosdondo

1. Per il comparto Unieco-Fornace di Fosdondo contraddistinto dalla lettera "E"4 nella Tav. 2.40-3 di P.R.G. si applicano le prescrizioni degli Artt.70 e 71 delle presenti norme.

~~2. Per il comparto della Fornace Unieco ubicato a Fosdondo, contraddistinto con la lettera E2 sulla Tav.2.10 di P.R.G., si applicano i seguenti parametri e prescrizioni:~~

- ~~— attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata~~
- ~~— Ut - indice di utilizzazione territoriale : 2.200 mq/ha di Sc;~~
- ~~— Aree per opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di intervento urbanistico attuativo tra cui: Parcheggi di Urbanizzazione primaria come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104;~~
- ~~— Aree per opere di urbanizzazione secondaria : minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico ed attività collettive;~~
- ~~— Parcheggi di pertinenza: secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;~~
- ~~— l'edificazione dovrà essere localizzata su una superficie non superiore al 50% della superficie territoriale del comparto di espansione individuato sulla Tav. 2.3 di P.R.G.;~~

~~— le attività insediabili dovranno essere funzionalmente connesse all'attività della Fornace o alla gestione delle attività di stoccaggio e deposito;~~

~~— è consentito l'utilizzo della Superficie territoriale da parte di diversi operatori per una quota massima del 10% della superficie territoriale del Comparto;~~

~~— la restante superficie potrà essere pavimentata e utilizzata come area di stoccaggio dei materiali della Fornace;~~

~~Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si fa riferimento ai parametri previsti all'art.73.~~

~~A parziale deroga di quanto stabilito al precedente punto 2, nell'attuazione del comparto E2, una quota della capacità edificatoria ammessa ai sensi delle presenti norme, corrispondente ad una superficie territoriale di mq 10.000 e pari ad una superficie utile di 2.000 mq, potrà essere utilizzata anche per attività non direttamente riconducibili alle attività del gruppo industriale Unieco S.c.r.l. e la relativa superficie fondiaria, come desumibile dal piano particolareggiato, potrà essere frazionata e ceduta separatamente.~~

F - grande impianto industriale Canguro

Per il comparto Canguro contraddistinto dalla lettera F nella Tav. 2.2 di P.R.G. si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

G - grande impianto industriale Ceramiche Mandrio s.p.a.

Per il comparto Ceramiche Mandrio contraddistinto dalla lettera G nella Tav. 2.2 di P.R.G. si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

H – grande impianto industriale Goldoni s.p.a.

Per il comparto Goldoni contraddistinto dalla lettera H nella Tav. 2.2 di P.R.G. si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

I – grande impianto industriale AMA s.p.a.

1. Sul comparto AMA si applicano i seguenti parametri:

- attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata
- Ut – indice di utilizzazione territoriale : 3.850 mq/ha di Sc;
- Superficie Fondiaria non frazionabile in lotti ;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di intervento urbanistico attuativo tra cui : Parcheggi di Urbanizzazione primaria come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria : minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 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 secondo le prescrizioni contenute nella cartografia, con le caratteristiche delle siepi miste naturali autoctone sui lati sud e nord.
- L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 24 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale.
- In questi casi dovrà essere rispettato l'indice di Visuale Libera:

VL = 1,00 rispetto alla viabilità pubblica e alle aree con destinazione di zona diversa da D.

VL = 0,6 rispetto ai confini di proprietà.

2. Tale comparto è finalizzato alla realizzazione di un unico complesso industriale, per tale ragione non è attraversato da viabilità pubblica. L'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato da parte dell'Amministrazione

Comunale è subordinata alla definizione del progetto esecutivo della nuova strada provinciale fino all'incrocio con via Dinazzano a nord di Prato, ed alla previsione di un adeguato sistema di smaltimento delle acque bianche e nere.

3. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico di tale nuovo impianto industriale e a titolo di mitigazione dell'ulteriore carico antropico che esso produce, oltre agli standards di legge si prescrive la cessione di aree aventi una superficie pari ad almeno 7 ettari, da individuare fuori comparto, nei pressi di Prato. La cessione di tali superfici è condizione imprescindibile al rilascio dell'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato.

4. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si fa riferimento ai parametri previsti all'art.73.

L – Chimin

1. Sul comparto Chimin si applicano i seguenti parametri:

- - attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata
- - Ut – indice di utilizzazione territoriale : 3.850 mq/ha di Sc;
- Superficie Fondiaria non frazionabile in lotti ;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di intervento urbanistico attuativo tra cui :
Parcheggi di Urbanizzazione primaria come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria : minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 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 secondo le prescrizioni contenute nella cartografia, con le caratteristiche delle siepi miste naturali autoctone sui lati sud e nord.
- L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 24 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale.
- In questi casi dovrà essere rispettato l'indice di Visuale Libera:

VL = 1,00 rispetto alla viabilità pubblica e alle aree con destinazione di zona diversa da D.

VL = 0,6 rispetto ai confini di proprietà.

2. Tale comparto è finalizzato alla realizzazione di un unico complesso industriale, per tale ragione non è attraversato da viabilità pubblica.

3. Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico di tale nuovo impianto, l'agibilità degli impianti e degli edifici realizzati nel comparto sarà condizionato alla realizzazione del tratto di nuova strada provinciale di previsione compreso il comparto in oggetto e via P. La Torre.

4. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si fa riferimento ai parametri previsti all'art. 73.

M - Silcompa S.p.a. a Fosdondo

1. Per il comparto Silcompa S.p.a. contraddistinto dalla lettera "M1" nella Tav. 2.3 di P.R.G. si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

2. Per il comparto Silcompa S.p.a. contraddistinto con la lettera "M2" nella Tav.2.3 di P.R.G. si applicano i seguenti parametri e prescrizioni:

- Ut: indice di utilizzazione territoriale (da calcolarsi solo sull'intero comparto "M2"): 0,40 mq/mq di SC, e comunque nel limite di una SC max edificabile pari a 29.751 mq, comprensiva della Sc esistente
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria minimo 5.626 mq di cui:
 - o minimo 3.751 mq di verde pubblico (U) quale opera di mitigazione a verde verso la zona agricola:
 - o minimo 1.875 mq di parcheggi P2, da posizionarsi su Via Fosdondo;

- Parcheggi di pertinenza: minimo 10 mq/100 mq di Su e comunque secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni d'uso all'art.104
- Superficie Permeabile: pari ad almeno il 15% della SF non coperta dal fabbricato
- H: altezza massima = ml 10,50, derogabile per volumi tecnici e comunque secondo quanto ammesso al precedente comma 3 del presente articolo
- VL Visuale Libera = 0,50
- Distanza dai confini di proprietà = ml 5,00
- Distanza dai confini di zona = ml 10,00

3. **Capoluogo e Località Fosdondo - modifica cartografica di alcune aree residuali poste in territorio urbanizzato, adeguandole allo stato di fatto venutosi a creare nel corso della validità del piano**

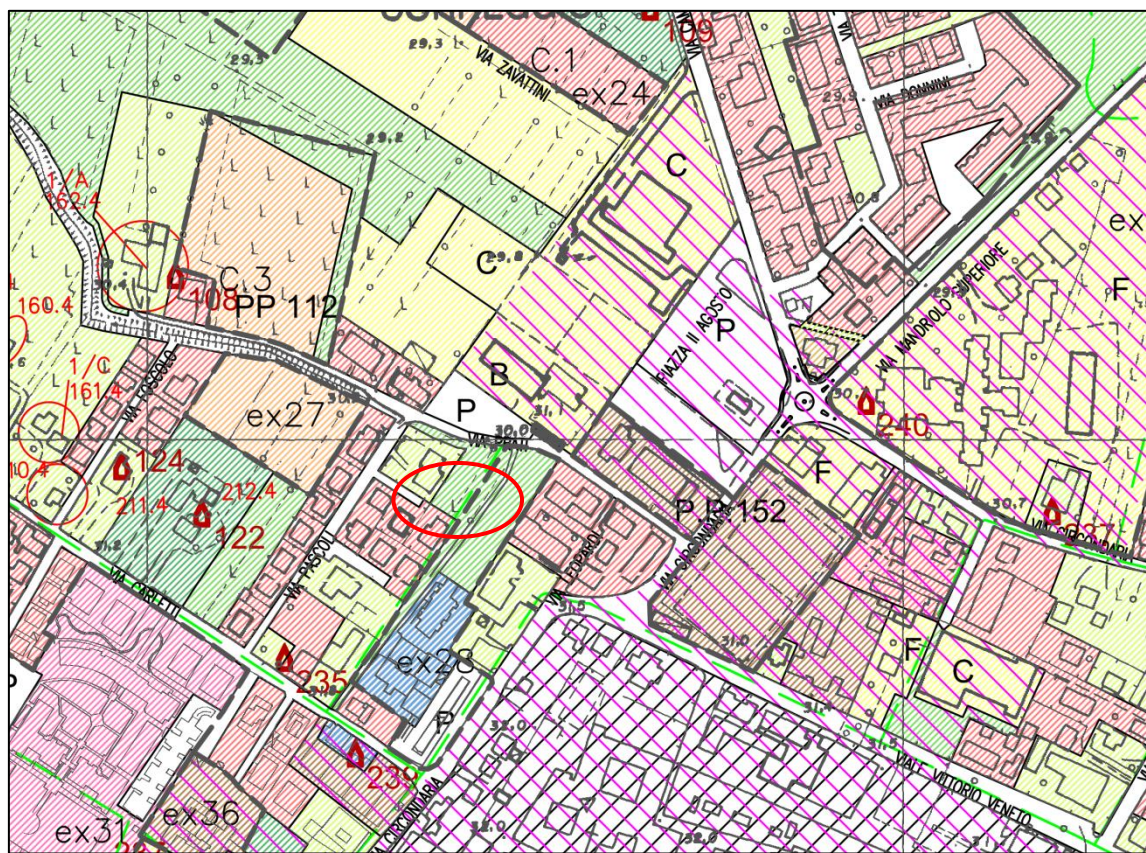
3.1. **Capoluogo – Zona Via Pascoli (Variante tavola 2.4)**

La proposta di Variante interviene su uno spazio a destinazione G.2 verde pubblico, posto nel quadrante nord ovest del capoluogo, in prossimità di Via Pascoli/Via Prati.

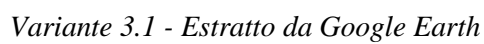
L'area è catastalmente individuata al Foglio 34 mappale 393 ed interessa una superficie di 206 mq. Essa è posta all'interno di una zona a verde pubblico non avente le caratteristiche di spazio verde attrezzato per il gioco od altre attività, bensì avente la funzione di garantire un collegamento ciclo-pedonale da Via Carletti a Via Prati ombreggiato e qualificato da piccole zone a verde.

Valutato che trattasi di area di proprietà privata, per la quale è stato manifestato l'interesse ad un suo utilizzo come verde privato, si ritiene sostenibile il suo cambio di destinazione urbanistica verso la *zona omogenea B.3 – tutela del verde privato* (art.61), in quanto ne garantisce comunque la salvaguardia a verde e non apporta modifica alla funzione svolta dall'area G.2, nella quale il camminamento di collegamento già allestito viene preservato nella sua interezza e qualità.

La modifica non comporta consumo di suolo, trattandosi di area posta in Territorio Urbanizzato, e non determina influenze rilevanti sulla matrice acqua, aria e rumore, nonché sui servizi a rete e puntuali. La totale permeabilità del suolo viene preservata, così come il beneficio ambientale generato dall'area a verde.



Varianti 3.1 - Estratto di PRG vigente – Tavola 2.4



3.2. *Località Fosdondo – Zona produttiva D1 Via Bellelli*

La proposta di Variante riguarda un'area inserita nel quadrante nord della frazione di Fosdondo, a margine della zona produttiva D.1 di via Bellelli, per la quale la Proprietà ha manifestato l'esigenza di ampliare l'area cortiliva per il deposito di materiali e di attrezzature per l'edilizia utilizzati per l'esercizio della propria attività.

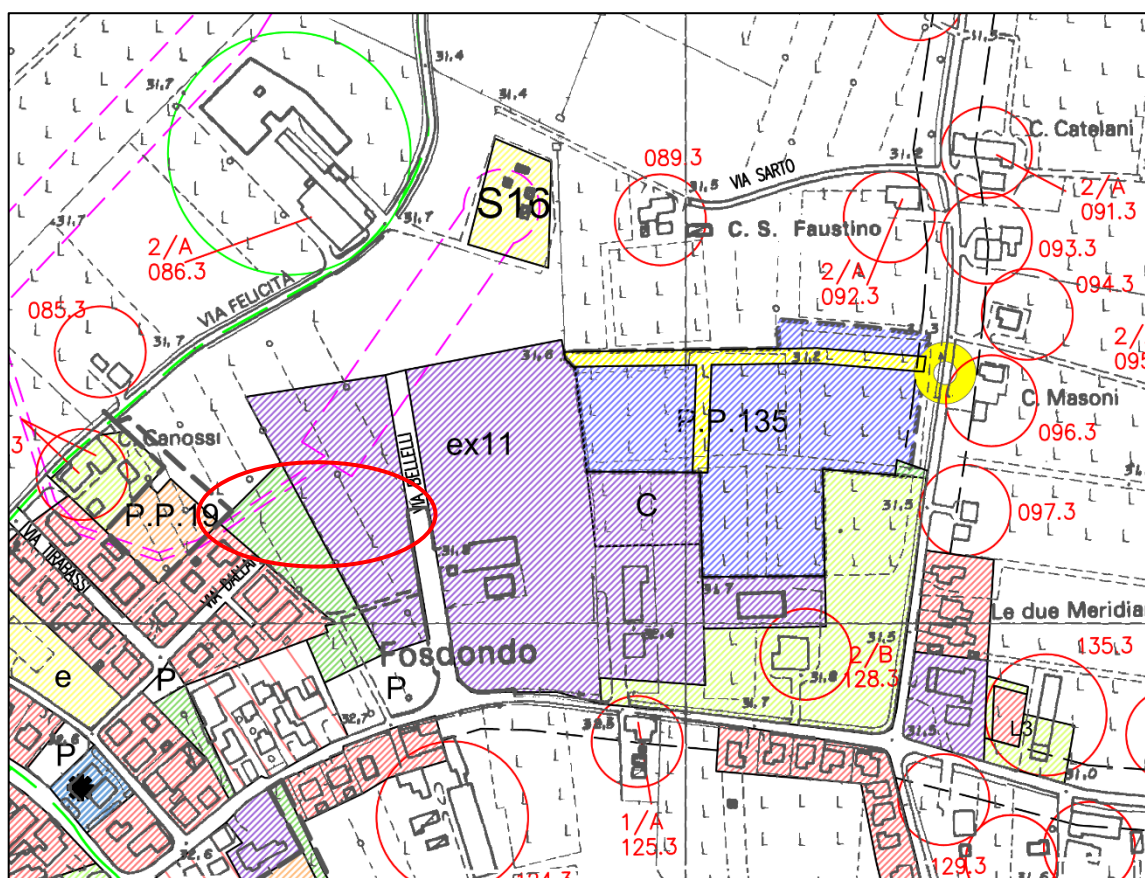
Ritenendo opportuno, qualora possibile, salvaguardare le attività economiche già insediate sul territorio comunale, la Variante propone l'ampliamento della Zona D.1, posta in adiacenza al lotto già insediato dalla Ditta Messori, verso ovest, conservando uno spazio a destinazione pubblica tra l'ambito produttivo e la zona residenziale ad est.

L'area oggetto di modifica è catastalmente identificata al Foglio 20 mappale 347 ed interessa una superficie di 1.870 mq.

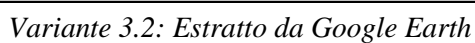
La Variante propone altresì la modifica cartografica da zona D.1 a zona G2 a verde pubblico del mappale 162 (foglio 20) di 246 mq, riconoscendo l'effettiva destinazione dell'area, sulla quale risulta già presente una pista ciclopedonale pubblica.

A seguito della presente Variante 3.2, in riferimento al dimensionamento del Piano si registra un aumento delle zone produttive D pari a 1.624 mq.

La modifica cartografica non comporta consumo di nuovo suolo, trattandosi di area posta in Territorio Urbanizzato, e non determina influenze rilevanti sulla matrice acqua, aria e rumore, nonché sui servizi a rete e puntuali.



Variante 3.2: Estratto di PRG vigente – Tavola 2.3



3.3. Capoluogo – Zona Via Giberto V – Viale dei Mille (Variante tavola 2.4)

La proposta di Variante interviene su uno spazio a destinazione G.2 verde pubblico posto nel capoluogo, in prossimità di Via Giberto V/Viale dei Mille.

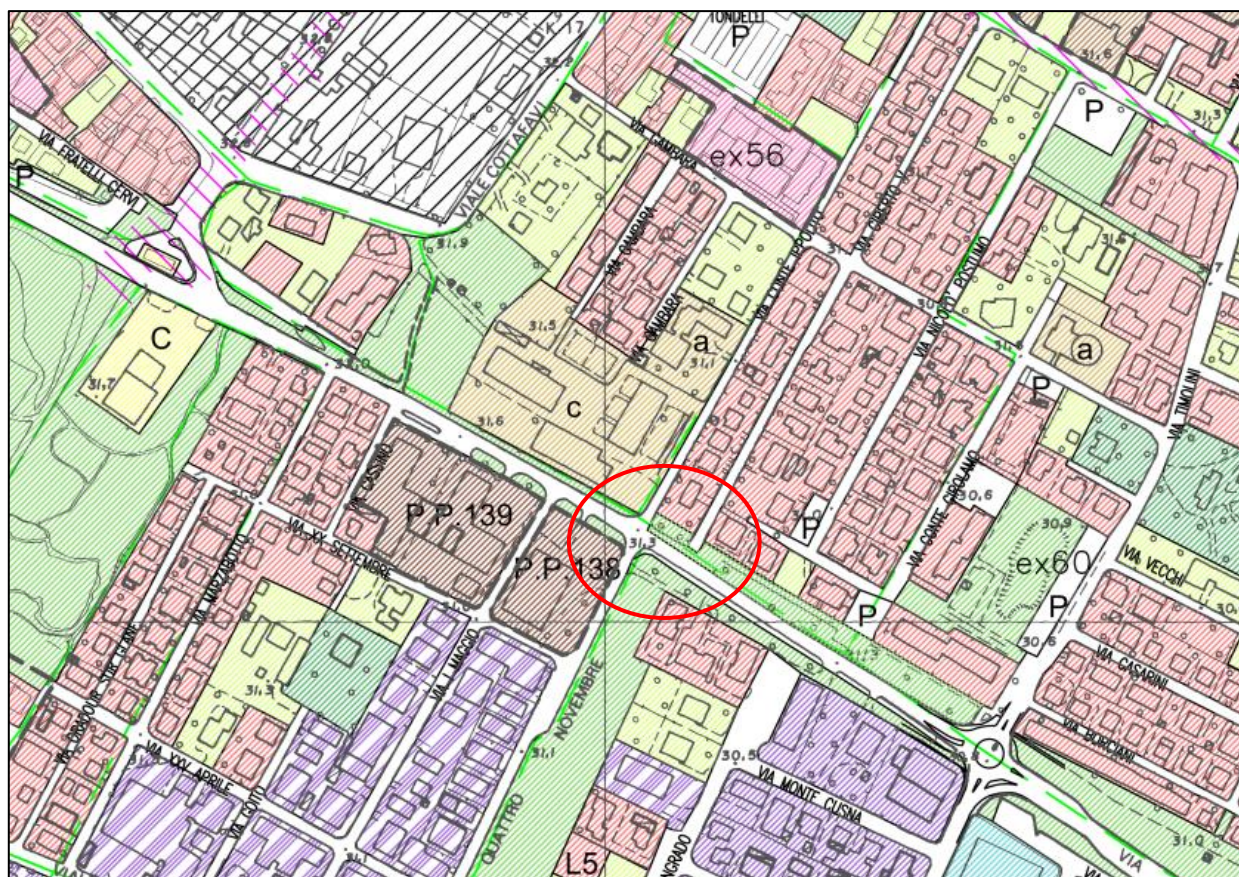
L'area è catastalmente individuata al Foglio 39 mappale 266 parte, limitatamente ad una fascia di 7 metri dal ciclopedonale di Viale dei Mille, ed interessa una superficie di 240 mq circa. Essa è posta all'interno di una zona a destinazione a verde pubblico per la quale non sono mai state avviate le procedure di esproprio.

Valutato che trattasi di area di proprietà privata, per la quale è stato manifestato l'interesse ad un suo utilizzo come verde privato (prot.4588 del 20.02.2019), evidenziando che la previsione di piano è rimasta inattuata da anni, si ritiene accoglibile la suddetta richiesta, essendo sostenibile il suo cambio di destinazione urbanistica verso la *zona omogenea B.3 – tutela del verde privato* (art.61), in quanto ne garantisce comunque la salvaguardia a verde e pertanto anche la permeabilità dei suoli. La modifica non comporta incremento nel dimensionamento residenziale del piano.

Si ricorda, inoltre, che negli ambiti urbani di Viale dei Mille le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, all'art.101, al punto relativo alle “*Strade extraurbane secondarie*” tipo C, prescrivono per le costruzioni una distanza minima dal ciglio stradale di 20 ml. Tale prescrizione, già oggi, salvaguardia dall'edificato oltre all'area oggetto di modifica, una fascia ben più ampia.

La variante cartografica introduce inoltre, nell'intersezione tra Viale dei Mille e Via Conte Ippolito la previsione di riorganizzazione e rifunzionalizzazione dell'incrocio stradale mediante la sistemazione con “rotatoria” o con “circolazione rotatoria”. Tale programma di assetto viario costituisce apposizione di vincolo di esproprio sui terreni di proprietà privata che possano eventualmente essere interessati dall'opera pubblica.

La modifica non comporta consumo di suolo, trattandosi di area posta in Territorio Urbanizzato, e non determina influenze rilevanti sulla matrice acqua, aria e rumore, nonché sui servizi a rete e puntuali. La totale permeabilità del suolo viene preservata, così come il beneficio ambientale generato dall'area a verde privato.



Variante 3.3 - Estratto di PRG vigente – Tavola 2.4



4. Modifica normativa art.97, comma 4- Zona E.4 – canali ecologici dei Cavi Naviglio e Tresinaro – serre fisse intensive

Il Piano Regolatore Generale individua lungo l'asta dei Cavi Naviglio e Tresinaro delle zone da destinarsi a corridoi ecologici fluviali su cui è possibile programmare progetti di tutela e valorizzazione. La previsione, in coerenza con l'art.29 del PTCP del 1999, risulta conforme con l'attuale art.101 del PTCP Variante 2016. La stessa è altresì coerente con quanto disposto nel vigente PTCP agli articoli relativi ai corridoi ecologici fluviali ad uso polivalente di cui all'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante 2016, nonché alla disciplina per le zone rurali.

Considerata l'importanza di garantire il presidio e la salvaguardia del territorio rurale da parte delle aziende agricole, le mutate condizioni climatiche particolarmente importanti per talune coltivazioni, nonché le richieste del mercato economico che comportano per taluni settori merceologici differenti metodi di coltivazione, si ritiene opportuno ammettere interventi che possano consentire lo svolgimento e il potenziamento delle attività produttive agricole al fine di essere competitive e sostenibili.

In conformità con il PTCP della provincia di Reggio Emilia, il quale non prevede tale limite, si propone pertanto di eliminare il divieto di installazione di serre fisse, apportando la conseguente modifica normativa al succitato articolo 97 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si riporta di seguito in versione testo confrontato (in ~~barrato rosso~~ il testo eliminato ed in sottolineato rosso il testo aggiunto).

Art. 97 - Zona E.4 - canali ecologici dei Cavi Naviglio e Tresinaro

1. Il PRG individua i canali ecologici dei Cavo Naviglio e Cavo Tresinaro ai sensi ~~dell'art. 29- degli articoli 5 e 101~~ del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, quali aree destinate a progetti di tutela, recupero e valorizzazione finalizzati alla creazione di corridoi biologici ed ecologici di pianura.
2. I canali ecologici saranno disciplinati da specifici Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e da un apposito regolamento per la gestione e fruizione da predisporre da parte dell'Amm.ne Com.le sulla base delle direttive del Piano Territoriale Paesistico Regionale e di obiettivi da concordarsi con i comuni interessati e con l'Amministrazione Provinciale.
3. In attesa della predisposizione del Piano Particolareggiato di cui sopra in detta zona si applicano i combinati disposti generali delle "Zone agricole di tutela dei caratteri ambientali dei cavi e canali" di cui al precedente art.96 per quanto riguarda la fascia di rispetto di ml. 50,00, e i disposti generali delle "Zone agricole normali" di cui all'art.94.
4. In tale zona è inoltre vietata:
 - la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
 - ~~— l'installazione di serre fisse intensive così come definite all'art. 90.4 delle presenti norme;~~
 - lo spandimento agronomico in pressione dei liquami zootecnici;
5. Gli interventi di carattere pubblico su strade, canali e altri manufatti dovranno rispettare i criteri di conservazione, restauro e ripristino delle connotazioni ambientali generali. Tali interventi saranno volti a realizzare opere necessarie per l'uso a scopi ricreativi delle aree del canale ecologico da parte di pedoni e ciclisti, con la possibilità di attrezzare ciclopiste, percorsi pedonali attrezzati ecc. o di riservare a tale uso prioritariamente, strade, argini, carraie e tracciati esistenti. La realizzazione di percorsi equestri è ammessa in forma completamente autonoma rispetto ai percorsi pedonali e ciclabili.
6. Per gli insediamenti produttivi esistenti precedentemente al 29/06/1989, in dipendenza da specifici e documentati programmi aziendali di razionalizzazione del ciclo produttivo per le attività già in essere, nonché dalla adozione di appositi provvedimenti di miglioramento ambientale e di mitigazione dell'impatto paesaggistico, sono ammessi, sottoponendoli a convenzione, ampliamenti della Sc esistente alla data del 26.03.1998, fino ad un massimo del 22%. Detti ampliamenti sono ammessi per edifici con tipologia produttiva e comunque non già precedentemente finalizzati all'attività agricola.
7. Gli ambiti ricondotti da PTCP al proprio art.11 – zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua – e ricompresi nella zona di cui al presente articolo, sono soggetti anche al rispetto di quanto indicato nel successivo art. 122.

5. **Dimensionamento del Piano - Incremento/decremento nei limiti del sei per cento della capacità insediativa o delle zone omogenee D**

Ai sensi dell'art.15 della L.R.47/1978, comma 4, lettera c), punto 1), sono da ritenersi varianti specifiche quelle modifiche alle previsioni di P.R.G. vigente che non prevedano, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del sei per cento per i Comuni con abitanti teorici inferiori ai 30.000 abitanti e garantiscano al contempo il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla legge regionale.

Complessivamente il dimensionamento del vigente P.R.G. viene così modificato dalla presente proposta di Variante:

- In riferimento alla capacità insediativa residenziale, non è apportata alcuna modifica al dimensionamento del vigente P.R.G..
Di seguito il bilancio determinato a seguito delle ultime varianti in tema di capacità insediativa residenziale:

<i>Zone residenziali – capacità insediativa</i>		
<i>Adozione</i>	<i>Approvazione</i>	<i>SC</i>
D.C.C.38/2017	D.C.C.54/2018	- 8.219 mq
D.C.C.104/2017	D.C.C.81/2018	+2.062 mq
D.C.C.35/2018	D.C.C. 52/2019	- 2.014 mq
Attuale Variante		0 mq
Totale		- 8.171 mq

- In riferimento alle zone produttive D, valutato che con la Variante adottata con D.C.C. n.103/2017 ed approvata con D.C.C. n.80/2018 si è proceduto alla riduzione di dette zone per una superficie di 11.632 mq, considerato che la presente variante comporta il solo incremento del punto 3.2, pari a 1.624 mq, il dimensionamento che si determina vede ancora un saldo negativo pari a -10.008 mq.
Di seguito il bilancio determinato a seguito delle ultime varianti in tema di capacità insediativa produttiva:

<i>Zone produttive D</i>		
<i>Adozione</i>	<i>Approvazione</i>	<i>ST/SF</i>
D.C.C.103/2017	D.C.C.80/2018	- 11.632 mq
Attuale Variante		+ 1.624 mq
Totale		- 10.008 mq

Valutato quanto sopra, si ritiene verificata la congruità della presente proposta di Variante al Piano Regolatore Generale in riferimento ai limiti di cui all'art.15 della L.R.47/1978, comma 4, lettera c), punto 1).

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