



# COMUNE DI BORETTO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

## VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. "ZARE"



### RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE CONTENENTE LE MODIFICHE CARTOGRAFICHE

*Responsabile del progetto:*  
Arch. Fabrizio Bo

Novembre 2018

1. PREMESSA	pag. 2
2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	pag. 5
3. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE	pag. 6
4. CONTENUTI DELLA VARIANTE	pag. 7
5. CARTOGRAFIA DEL PRG MODIFICATA	pag. 8

## 1. PREMESSA

Il Comune di Boretto - provincia di Reggio Emilia - è dotato di P.R.G. vigente adottato con D.C. n° 27 del 04/03/1995 ed approvato dalla Giunta della Regione Emilia Romagna con atto n° 2011 dell'11/11/1997.

Dalla data della sua approvazione, il P.R.G. è stato interessato da diverse varianti parziali, sia ai sensi dell'Art. 15 che ai sensi dell'Art. 14 della Legge Rg. 47/78 e s.m.i., di seguito elencate:

1. la prima, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 4 dell'11/02/1998, ha riguardato la Normativa delle Industrie insalubri;
2. la seconda, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 52 del 11/06/1998, ha riguardato la Normativa degli edifici residenziali;
3. la terza, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 107 del 30/11/1998, ha riguardato la Normativa e la cartografia della sottozona DS-E (Tav. 7 - Zonizzazione);
4. la quarta, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 1 dell'11/01/1999, ha riguardato la correzione di errori materiali nella cartografia (Tav. 8 - Zonizzazione);
5. la quinta, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 75 del 04/08/1999, ha riguardato anch'essa la correzione di errori materiali nella cartografia (Tavv. 7 e 8 - Zonizzazione; Tav. 5 - Insedimenti Zona Agricola);
6. la sesta, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 85 del 27/09/1999, ha riguardato la variazione da Zona G1 a Zona G2 per la Caserma Carabinieri (Tav. 8 - Zonizzazione)
7. la settima, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 63 del 25/09/2001, ha riguardato l'adeguamento al progetto di Variante alla viabilità Cispadana, nonché una variante alle Norme Tecniche di Attuazione della Zona F4 per il Porto Fluviale;
8. l'ottava, ai sensi dell'art. 14 ed approvata con D.G.P. n° 144 dell'11/05/2004, ha riguardato principalmente l'inserimento di un nuovo Piano Particolareggiato industriale — artigianale di iniziativa pubblica, il recepimento dell'area destinata a feste popolari della frazione di San Rocco; l'individuazione di aree di parcheggio a servizio dell'azienda Cray Valley e di verde inedificabile nonché l'integrazione delle NTA al fine di consentire la realizzazione della mensa aziendale all'interno della palazzina direzionale esistente;
9. la nona, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 93 del 16/10/2007, ha riguardato l'adeguamento della pianificazione comunale ai sensi della L.R. 26/03 predisponendo l'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (RIR)";
10. la decima, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 112 del 25/11/2008, ha riguardato la modifica delle destinazioni d'uso ammesse in un'area della zona industriale di Via Marchesi al fine di consentire l'insediamento di servizi commerciali, direzionali e per pubblici esercizi, tra i quali una mensa interaziendale;

11. L'undicesima, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 71 del 26/10/2009, conseguente ad Accordo procedimentale con privati, ha riguardato l'accorpamento dei siti produttivi occupati dagli stabilimenti della Ditta OTO MILLS s.p.a. con localizzazione nella frazione di San Rocco delle aree a verde pubblico di cessione;
12. La dodicesima, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 72 del 26/10/2009, conseguente ad Accordo procedimentale con privati, ha riguardato il recupero funzionale a scopo residenziale ed attività compatibili del compendio immobiliare sito in località S. Rocco già occupato da allevamento suinicolo dismesso;
13. La tredicesima, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 40 del 14/06/2011, finalizzata alla regolamentazione degli impianti stradali per la distribuzione carburanti e all'aumento dell'altezza massima ammessa dal P.R.G. per i fabbricati produttivi da edificarsi nella zona artigianale - industriale di espansione (D 1-2) posta tra via per Poviglio e via Cecoslovacchia;
14. La quattordicesima, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 23 del 26/04/2011, per la trasformazione di aree edificabili inserite nel P.R.G. in "zone a verde privato inedificabile";
15. La quindicesima, ai sensi dell'art. 15 ed approvata con D.C.C. n° 24 del 26/04/2011, relativa al Programma di riqualificazione urbana denominato "PRU di Boretto" in variante al piano regolatore vigente;

Nel settembre 2011 è stata inoltre attivata, secondo la procedura prevista dall'articolo "A-14-bis" della Legge Regionale 20/2000 e s.m.i., una Conferenza dei servizi per l'ampliamento dello stabilimento della Ditta "Next Hydraulics s.r.l" in variante al vigente strumento urbanistico comunale: Conferenza conclusasi con esito positivo e variante approvata con D.C.C. n. 5 del 17/01/2012

16. La sedicesima, variante proposta con la procedura prevista dall'articolo 41, comma 4 bis, della Legge Regionale 20/2000 e presentata in Conferenza di Pianificazione nell'ambito dell'elaborazione della nuova strumentazione urbanistica, prevedeva:
  - a) Con la variante n° 1, la riclassificazione a "Zona Residenziale B3 soggetta a Piano di recupero" delle aree di pertinenza della "ex Fili e di aree limitrofe di proprietà pubblica localizzate nel capoluogo (già inserita nel Documento Preliminare del PSC del 2007 come ambito di riqualificazione, successivamente precisato e convertito a destinazione residenziale - commerciale nel Documento Preliminare versione 2012);
  - b) Con la variante n° 2 di via Finghè, la riclassificazione, da Zona agricola normale, in parte a "Zona Industriale Speciale - DS-D" per attività di demolizione e rottamazione destinata all'ampliamento dell'attività esistente ed in parte a Zona per attrezzature sportive private (inserite nel Documento Preliminare nella versione 2012). Detta 16ª variante al PRG, recepita nel documento conclusivo relativo alla elaborazione del PSC e

condivisa dai competenti uffici provinciali non è poi stata adottata e può ritenersi ancora in itinere;

17. La diciassettesima variante al vigente P.R.G., adottata ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata e dell'art. 41 della Legge Regionale 20/2000 e s.m.i., con D.C.C. n° 12 del 27/03/2013 è conseguente ad Accordo con i privati finalizzato alla formazione di una "grande struttura di vendita di importanza locale", ai sensi del comma dell'art. 18, nonché degli articoli 19; 22 e 25, delle NA di PTCP, supportata da Piano di Valorizzazione Commerciale, tramite l'utilizzo di strutture commerciali esistenti senza aumento di volume e superficie utile, ai sensi del comma 4 dell'art. 17 delle NA di PTCP; detta variante parziale è stata approvata con D.C.C. n° 31 del 22/08/2013.

Nel frattempo è entrata in vigore la nuova legge urbanistica Regionale n° 24/2017 che non consente più di portare a termine l'elaborazione della strumentazione urbanistica comunale ai sensi della L.R. 20/2000 (PSC - RUE - POC) ed obbliga i Comuni di dotarsi di Piano Urbanistico Generale (PUG) entro il 1° gennaio 2023, data ultima per l'approvazione del nuovo strumento unico di pianificazione del territorio comunale.

Nel periodo transitorio 2018 - 2023 i Comuni possono adottare varianti specifiche al vigente strumento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017. In ossequio a tale facoltà il Comune di Boretto ha proposto all'adozione del Consiglio Comunale la 18<sup>a</sup> variante parziale al vigente PRG la quale ha contenuti del tutto analoghi a quelli già proposti all'attenzione dei competenti uffici provinciali e dei partecipanti alla conferenza di pianificazione per la redazione del PSC con la 16<sup>a</sup> variante al PRG per le aree di pertinenza dell'attività produttiva speciale DS-D di rottamazione auto e per la realizzazione della pista di motocross localizzata in territorio agricolo tra il ciglio sud di via Finghè e le sponde nord del collettore Impero- e del cavo di confine Mortolo.

Il presente provvedimento costituisce pertanto nuova Variante Parziale al PRG ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 e si rende necessaria per far corrispondere la strumentazione urbanistica comunale alla volontà della giunta comunale:

- di accogliere la richiesta di ampliamento dello stabilimento produttivo della ditta Zare in un'area ricompresa in "Zona Agricola Normale" collocata in prossimità dell'insediamento produttivo esistente.

Si precisa che per quanto attiene le Norme tecniche di attuazione del PRG, sulle quali la presente variante non interviene, vale quanto stabilito dalla LR 15/2013 che all'art 18 bis comma 4 fa obbligo ai Comuni che non hanno adeguato la propria strumentazione urbanistica alla LR 15/2013, di rispettare comunque le leggi e le norme sovraordinate in tutti gli interventi di trasformazione dello stato di fatto legittimato.

## 2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

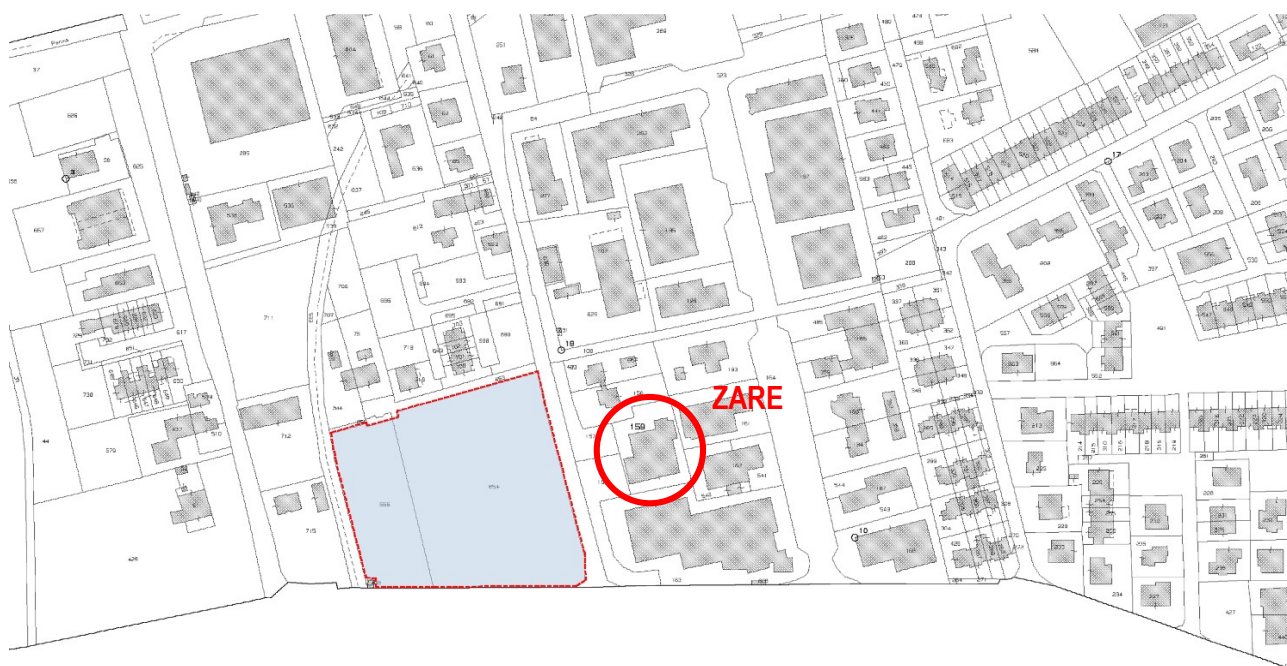
La variante riguarda la trasformazione d'uso da "Zona Agricola normale" a "Zona produttiva D2-1 di Completamento" di un appezzamento di terreno, posto ai margini del centro abitato, per permettere l'ampliamento, sottoposto ad accordo tra privati e l'amministrazione comunale in carica ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m, dell'attività produttiva della ditta Zare ora insediata nel lotto circostante ed in prossimità delle medesima area.

La variante parziale al PRG vigente viene attivata con le procedure di cui all'art. 53 comma 1° lett. b) della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 e s.m. al fine di consentire l'ampliamento dell'insediamento produttivo suddetto.

L'area oggetto di variante è posta in fregio alle strade comunali di Via IV Novembre – Via Europa, catastalmente censita al Fg. 9 mapp.i 654-656, ha un'estensione di 14.884 mq e confina a nord con abitazioni private, ad ovest con abitazione privata, a sud con Via Europa e ad est con Via IV Novembre dalla quale si accede al lotto edificato della ditta Zare e più in generale alla zona comunale di tipo produttivo.

La variante comporta modifiche solo alla cartografia mentre non comporta modifiche alla Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.

La variante non riguarda zone sottoposte a tutela, né a rispetto cimiteriale.



*Estratto di mappa catastale*





Stralcio CTR con ortofoto del sito d'intervento

### 3. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

Rispetto al PRG oggi vigente, vale a dire al PRG originario come modificato ed integrato dalle successive varianti approvate, le variazioni quantitative, relative al dimensionamento di aree agricole e di aree a destinazione produttiva, della presente variante PRG possono essere così quantificate:

- Riduzione Zona Agricola normale = - 14.884 mq
- Zona produttiva D2-1 di Completamento = + 14.884 mq
- Nessuna variazione delle dotazioni territoriali
- Nessuna variazione di vincoli e tutele

Ai sensi dell'art. 53 comma 1° lett. b) della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 e s.m., l'area introdotta in sede di Variante è rivolta esclusivamente ad ampliamenti di attività produttive già insediate poste in prossimità dell'area di intervento, al fine di consentire l'ampliamento dell'insediamento produttivo.

#### 4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente Variante parziale al P.R.G. è rivolta, come anticipato, a permettere l'ampliamento dell'attività esistente della ditta ZARE localizzata a Boretto in via IV Novembre n.37/A, come da specifica richiesta da parte del Sig. Marasi Claudio e della Ditta ZARE s.r.l. (Prot. n. 8247 del 24/10/2018) valutata positivamente da parte dell'Amministrazione Comunale.

Questo comporta l'inserimento, tra le zone produttive D2-1 di Completamento del PRG, dell'area di intervento e la contestuale applicazione dei parametri di cui all'art. 18 delle NTA del PRG descritti di seguito:

Superficie Fondiaria pari a 14.884 mq

Superficie Utile (SC) pari a 8.930 mq in applicazione dell'  $U_f = 0,60$  mq/mq

Superficie Coperta (SQ) pari a 10.419 mq in applicazione del  $Q = 70\%$

$VI = 0,60$

Parcheggi Privati P3 = 10 mq ogni 100 mq di SU pari a 893 mq in applicazione dell'art.10 NTA PRG

Parcheggi Pubblici = 5 mq ogni 100 mq di SU pari a 447 mq in applicazione dell'art.10 NTA PRG

H max = mt. 12,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.

Distanza minima dalle strade: comunale e di lottizzazione: mt. 10,00; S.S. 358: mt. 20;

Distanza minima dai confini: mt. 6,00 o come da elaborati grafici; è ammessa la costruzione sul confine secondo le disposizioni del Codice Civile.

Poiché l'attuale destinazione agricola permette all'art. Art. 19 c.4 NTA P.R.G. i seguenti parametri:

Superficie Fondiaria = 14.884 mq pari a  $Ha = 1,4884$

b1) 3)  $U_f = 80$  mq/Ha pari a Superficie Utile (SC) = 119 mq

c1) 5)  $U_f = 80$  mq/Ha +  $90$  mq/Ha +  $70$  mq/Ha +  $50$  mq/Ha +  $120$  mq/Ha pari a Superficie Utile (SC) = 610 mq

Sommano = 729 mq

l'aumento di capacità edificatoria dell'area risulta pari a  $8.930$  mq -  $729$  mq = +  $8.201,00$  mq da destinare ad attività artigianali produttive e di servizio, attività commerciali e terziarie con relative quote di uffici e magazzini ad esse collegate ed una abitazione per azienda in funzione del conduttore e dei suoi familiari o custode con un massimo di 150 mq di Su.

##### Contributo di sostenibilità

Il contributo di sostenibilità viene definito nella misura di 101.000,00 € come valorizzazione patrimoniale per effetto del mutamento d'uso delle aree interessate, secondo parametri e modalità definiti nell'Accordo con i privati stipulato ai sensi dell'Art.18 LR.20/2000 allegato alla presente Variante e descritti di seguito:

Valore aree omogenee di P.R.G. edificabili ai fini applicazione imposta I.M.U. ZONA D1/D2/D3 INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO URBANIZZATA:

Anno 2017 = 65,64 €/mq

Valore area =  $14.884,00$  mq x  $65,64$  €/mq =  $976.986,00$  €

- Prezzo convenuto nel contratto preliminare =  $575.000,00$  €

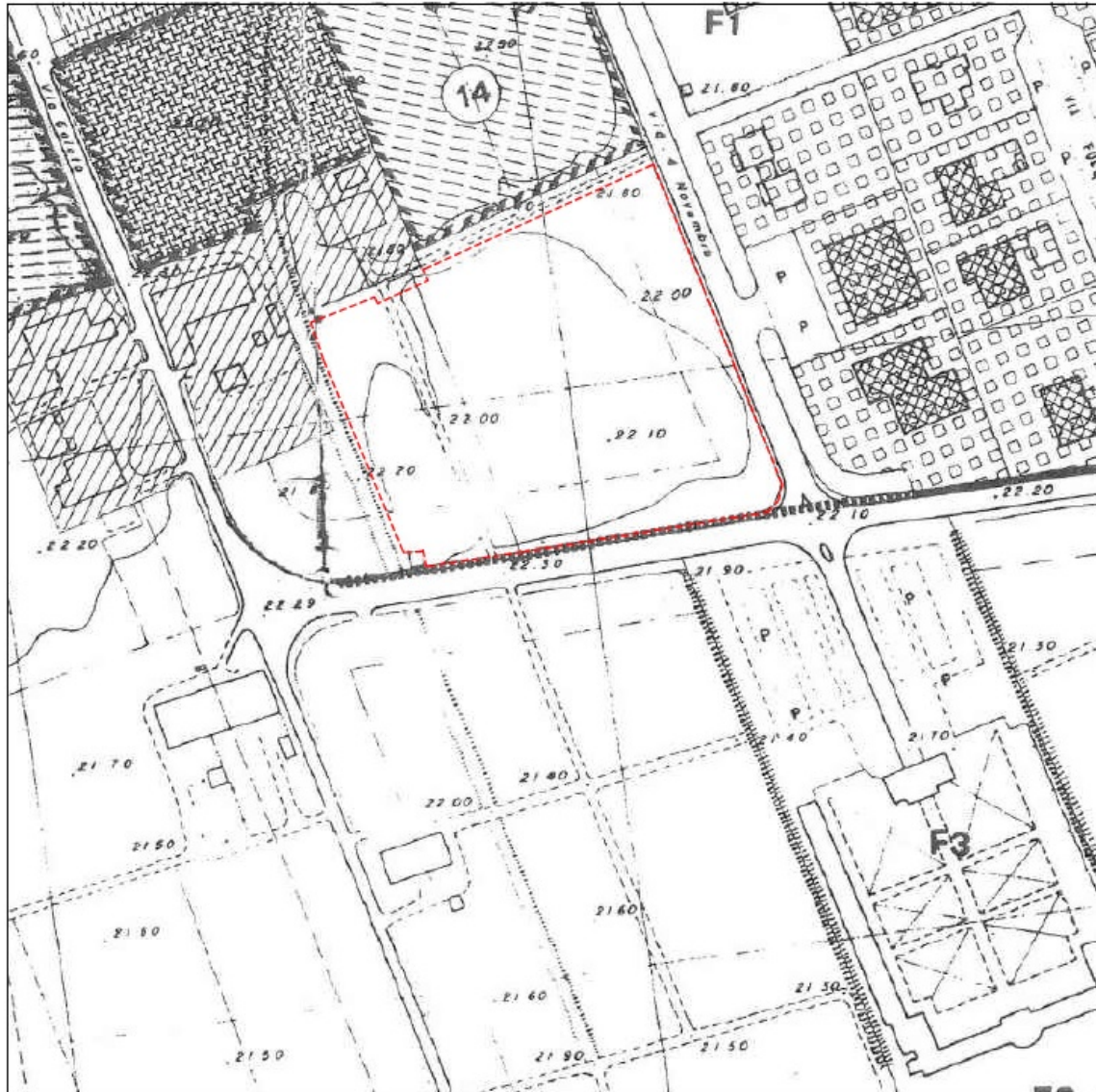
- Differenza =  $401.986,00$  €


VALORIZZAZIONE =  $401.986,00$  € x  $25\%$  =  $100.496,50$  €; si arrotonda a  $101.000,00$  €



## 5. CARTOGRAFIA DEL PRG MODIFICATA

Si allega di seguito lo stralcio della cartografia di PRG vigente (Tavola 8 ZONIZZAZIONE) integrato e modificato con le varianti sopra richiamate:



 Area oggetto di Variante  
P.R.G. VIGENTE: Zona "E" Agricola Normale



Area oggetto di Variante

P.R.G. PROPOSTO: Zona "D2-1" Produttiva di Completamento



**Arch. Fabrizio Bo**

*(Documento firmato digitalmente)*