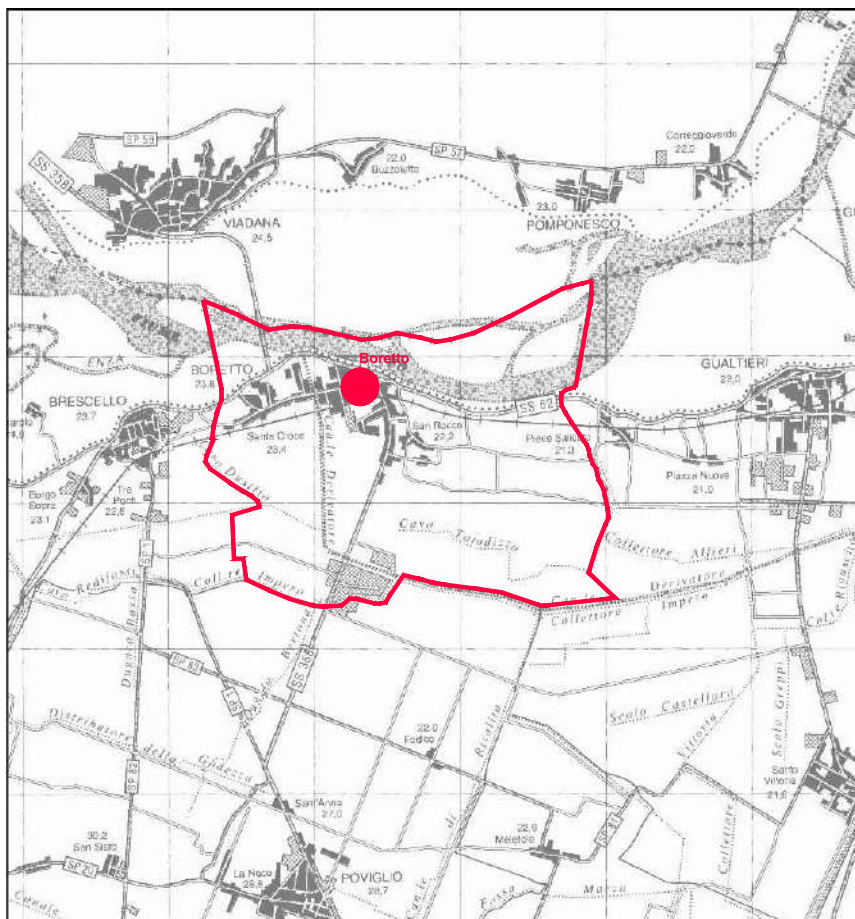




PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI BORETTO

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE



18^a Variante parziale al PRG

R1

Ai sensi dell'art. 14 L.R. 47/78;
dell'art. 41 comma 4bis della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i.;
dell'art. 4 comma 4 L.R. 24/2017

Relazione illustrativa con allegati

adottata con D.C.C. n° del
approvata con D.C.C. n° del

ccdp



centro cooperativo di progettazione scrL
architettura ingegneria urbanistica

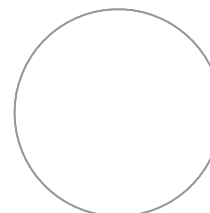
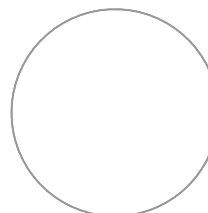
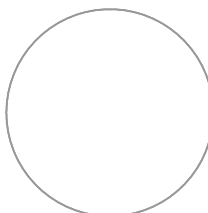
via Lombardia n.7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352



Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario





COMUNE DI BORETTO

- PROVINCIA DI REGGIO EMILIA -

18ª VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

VARIANTE SPECIFICA AL PRG PER AMPLIAMENTO AREA DEMOLIZIONI AUTO E DI
ROTTAMAZIONE IN GENERE ED INDIVIDUAZIONE DI ZONA AGRICOLA SPECIALE
PER REALIZZAZIONE DI PISTA PER MOTOCROSS

ART. 4 L.R. 24/2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gruppo di lavoro

Ing. Simone Caiti
Arch. Giorgio Paterlini
Sig. Davide Rombi

Il progettista

Arch. Aldo Caiti

Ottobre 2018

centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
info@ccdprog.com
C.F. P.IVA 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636



INDICE

PREMESSA.....	0
1 - I PRECEDENTI AMMINISTRATIVI INERENTI LA VARIANTE 1 - VIA FINGHÈ - TERRITORIO AGRICOLO....	3
2- CONTENUTI DELLA 18^ VARIANTE SPECIFICA AL PRG - VIA FINGHÈ - TERRITORIO AGRICOLO	9

ALLEGATI in calce alla presente relazione :

- Allegato A - Stralcio Tav. 7 PRG vigente;
- Allegato B - Stralcio Tav. 7 PRG modificato con la variante;
- Allegato C - Schema preliminare di PSC 2012;
- Allegato D - Norme PRG vigente (art. 18 modificato) - art. 18 bis e art. 21 ter di nuova previsione;
- Allegato E - Progetto unitario a carattere planivolumetrico relativo alle aree oggetto di variante redatto dal Geom. Artoni Antonio

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 - Insediamenti 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 16^a 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;

La 17^a 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 2 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, con il presente provvedimento, propone all’adozione del Consiglio Comunale la 18^a 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^a 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.

1 - I PRECEDENTI AMMINISTRATIVI INERENTI LA VARIANTE - VIA FINGHÈ - TERRITORIO AGRICOLO

Con richiesta di variante al PRG presentata dalla Ditta Galvani Mario in data 14/09/2010 prot.n. 8443, integrata da comunicazioni in data 26.06.2011 ed in data 04.10.2011, la proprietà ha manifestato la necessità di ampliare l'area su cui insiste l'impianto di demolizione auto e rottamazione in genere al fine di avere più spazi a disposizione su cui gestire al meglio l'attività regolarmente autorizzata, anche in forza delle favorevoli condizioni del mercato di cui tale settore attualmente beneficia.

Con la medesima richiesta, è stata inoltre espressa la volontà di trasformare la restante area di proprietà, tenuto conto dell'ubicazione in zona isolata e lontana dai centri abitati e da insediamenti abitativi, in una zona sportiva per "pista da motocross" con relativi servizi e aree di pertinenza, da mettere a disposizione ad una Società sportiva dilettantistica locale che opera nel settore.

L'Amministrazione Comunale ha reputato opportuno accogliere le proposte del privato in quanto le richieste prospettate consentirebbero lo sviluppo di una attività insediata con urgenti esigenze di espansione e nel contempo darebbero la possibilità ad una Società sportiva locale di esercitare la propria attività a carattere dilettantistico in zona idonea e lontana da insediamenti abitativi.

Dette richieste sono state ritenute di interesse pubblico per la comunità borettese in quanto il soggetto privato si è reso disponibile a versare al medesimo Comune un contributo in denaro per la realizzazione di opere pubbliche o in alternativa alla loro realizzazione diretta. Per i suesposti motivi, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 12 ottobre 2011 è stato approvato lo Schema di Accordo procedimentale, Accordo poi stipulato e sottoscritto tra il Comune e il soggetto attuatore in data 13/10/2011.

Con la sottoscrizione dell'Accordo ai sensi ex art. 11 della Legge n.241/1990 e s.m. ed ex art. 18 Legge Regionale n. 20/2000, l'Amministrazione Comunale di Boretto si è pertanto impegnata ad attivare la procedura per l'adozione e l'approvazione della variante al vigente P.R.G con le procedure previste dall'art. 14 della Legge Reg. n. 47/1978 e s.m.i.

Come evidenziato nella premessa, la variante specifica di cui sopra è stata illustrata come variante 2 - via Finghè - della 16 variante al PRG, nelle conferenze di pianificazione per la formazione del PSC ed è stata recepita nello schema preliminare di PSC allegato al documento conclusivo.

L'area è localizzata nel settore sud - occidentale del territorio di Boretto, tra via Finghè e il confine comunale con Poviglio, meglio indicata nella successiva figura.



Localizzazione area di variante

Il privato sottoscrittore dell'accordo è proprietario dei terreni posti in Comune di Boretto in Via Finghè, individuati catastalmente al Fg. 20 Mapp. 238, 129, 130, 131, 155, 156, 157, 158 della superficie catastale complessiva di mq 50.884, evidenziati con perimetro azzurro nella sottoriportata planimetria catastale.

Le aree oggetto dell'Accordo sono identificate catastalmente al Fg. 20 con i mappali 129, 130, 131, 155, 156, 157, 158, dell'estensione complessiva di 35.510 Mq..

L'attività di demolizione auto e rottamazione si svolge attualmente sul lotto individuato catastalmente al Fg.20 Mapp. 238, dell'estensione di 15.374 Mq.



Porzione di Area che rimane destinata all'attuale Impianto di Demolizione Auto e Rottamazione in Genere Ditta Galvani Mario.



Porzione di Area per la quale si richiede Cambio di Destinazione d'Uso da Agricola a Industriale Specialistica Zona DS - D (Mq. 4000,00) per ampliamento dell'attuale Impianto di Demolizione Auto e Rottamazione in Genere Ditta Galvani Mario.



Porzione di Area per la quale si richiede Cambio di Destinazione d'Uso da Agricola a Zona per Servizi / Zona Sportiva al fine di permettere l'insediamento e la realizzazione di PISTA PER MOTOCROSS con relative infrastrutture (Mq. 31.572,00).



Estratto planimetria catastale allegata all'Atto di Accordo del 13/10/2011 (non in scala)

Sulla base di quanto stabilito nell'Accordo, la variante al vigente PRG doveva prevedere:

1. l'estendimento della "Zona Industriale Speciale DS-D" sui mappali 129 e 130 parte del Fg. 20, per una superficie di mq. 4.000 attualmente destinata nel PRG a "Zona Agricola Normale";
2. l'individuazione di una "Zona per attrezzature sportive private" sui mappali 130 parte, 131, 155, 156, 157, 158 del Fg. 20 per una superficie di mq. 31.510 attualmente destinati a "Zona Agricola Normale";
3. l'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per regolamentarne gli interventi.

Relativamente ai parametri urbanistico – edilizi, con l'Atto di Accordo viene sancito quanto segue:

ZONA INDUSTRIALE SPECIALE - DS-D

Sup. Fondiaria in ampliamento = mq. 4.000 (mapp. 129 e 130 parte da frazionare)

UF = 0,15 mq/mq

Q. = 0,15 mq/mq

Altezza Utile max = 9,00 ml salvo volumi tecnici

Modalità d'intervento = Intervento diretto convenzionato.

ZONA PER ATTREZZATURE SPORTIVE

(Area per pista da motocross)

Sup. Fondiaria = mq. 31.510 (mapp. 130 parte da frazionare, 131, 155, 156, 157, 158)

UF = 0,02 mq/mq

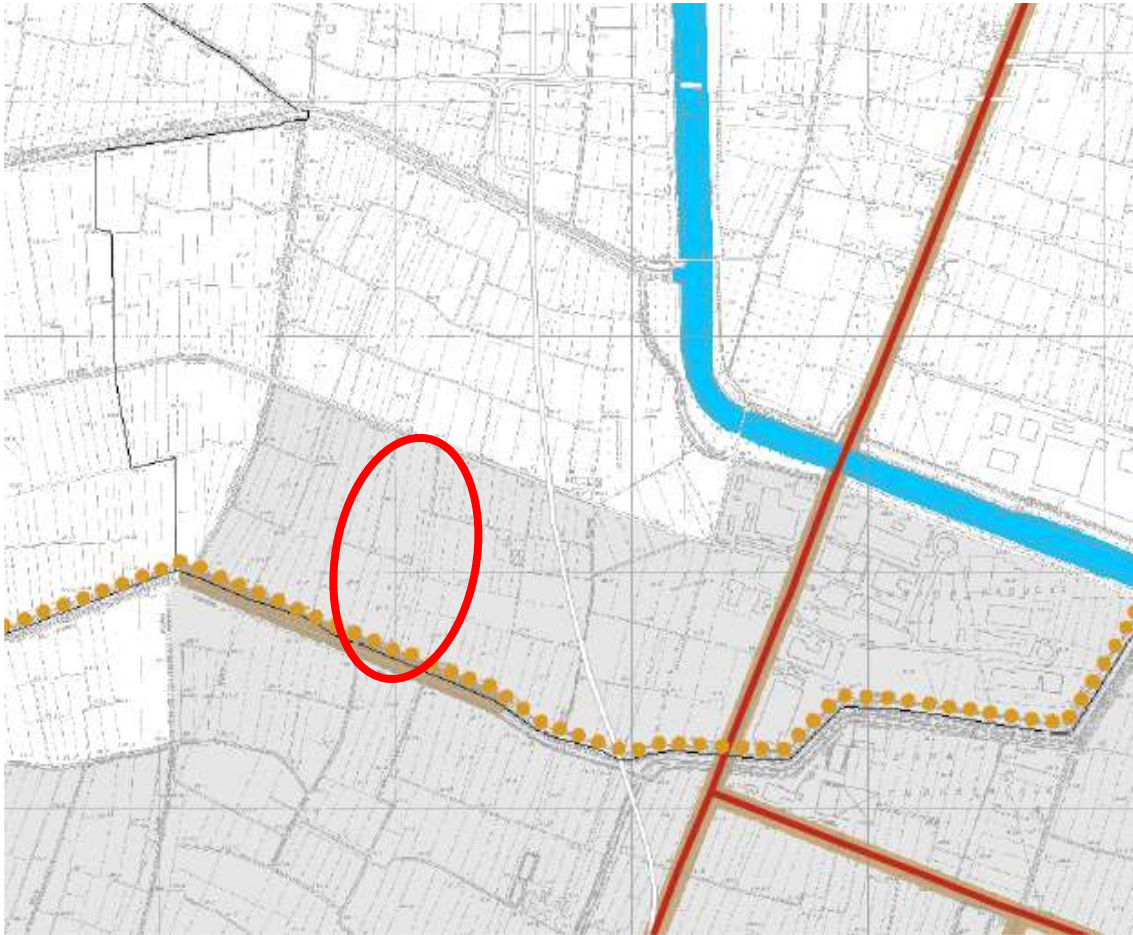
Q. = 0,02 mq/mq

Altezza Utile max = 4,00 ml

Modalità d'intervento = Piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata.

Nel PTCP 2010, e nella successiva variante specifica del 2016, l'area in argomento ricade nella "Zona di tutela della struttura centuriata" di cui all'art. 48 e all'interno del "Sistema delle bonifiche storiche" di cui all'art. 53 delle sue Norme di Attuazione.

Si riporta di seguito l'estratto della Tav. P5a – "Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica" del medesimo PTCP con localizzazione dell'area.



Estratto Tav P5a “Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica” del PTCP con localizzazione dell’area in rosso

All’ottavo comma dell’art. 48 delle NA del PTCP, relativo alla Zona di tutela della struttura centuriata, viene previsto che all’interno di tale zona possano essere individuate, da parte degli strumenti urbanistici comunali o intercomunali, aree a destinazione d’uso extragricola purché siano contemporaneamente verificate le seguenti condizioni:

- a) la conformazione dell’intervento sia coerente con l’organizzazione della struttura centuriata, interessi preferibilmente le quadre già parzialmente urbanizzate e venga garantito il rispetto delle disposizioni dettate a tutela degli individuati “elementi della centuriazione”;
- b) siano rispettate le condizioni previste dal comma 8, lettere b), c) e d), nonché dal comma 9 dell’art. 42.

L’art. 42, alle lettere b) c) e d) dell’8 comma e al 9 comma, recita:

- b) l’intervento sia localizzato in sostanziale continuità col territorio urbanizzato e sia sottoposto a PUA o intervento unitario convenzionato;

- c) l'ubicazione dell'intervento sia compatibile con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti;
- d) siano introdotte disposizioni per il corretto inserimento delle previsioni : l'intervento dovrà porre attenzione alle necessità di ricucitura dei margini urbani e di riqualificazione paesaggistica dei luoghi, integrarsi paesaggisticamente al contesto anche per quanto attiene la scelta dell' impianto insediativo, tipologie edilizie, uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché sistemazioni delle aree pertinenziali.

9. Al fine di valutare gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico è necessario che, in sede attuativa, la proposta di intervento sia corredata da:

- a) simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto;
- b) previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (sia visive che ambientali).

Al fine di ottemperare alle disposizioni del PTCP, come previsto nell'Accordo, le aree introdotte con la 16^a variante al PRG venivano sottoposte l'una ad intervento unitario convenzionato e l'altra a Piano Urbanistico Attuativo; e si demandava alla elaborazione del PUA la simulazione dello stato dei luoghi e la individuazione delle eventuali opere di mitigazione ed integrazione paesaggistica.

Dal punto di vista grafico, le modifiche alla cartografia, che riguardano la Tavola 7 – Zonizzazione - in scala 1:5000 del PRG, venivano indicate:

- A) nella riclassificazione di 4.000 Mq. da “Zona agricola normale” a “ Zona Industriale Speciale DS-D” ed indicazione del perimetro unitario d'intervento diretto convenzionato;
- B) nella riclassificazione di 31.510 Mq. da “Zona agricola normale” a “Zona per attrezzature sportive private” con individuazione del perimetro di zona soggetta a intervento urbanistico preventivo ed apposizione di specifica simbologia (MC).

Le varianti normative al vigente PRG riguardavano:

- 1) l'integrazione del testo dell'Articolo 18 - “Zone territoriali omogenee D” - per dettare le modalità di attuazione ed i parametri urbanistico – edilizi degli interventi nella Zona DS-D;
- 2) l'inserimento di uno specifico Articolo 21ter a titolo “Zona per attrezzature sportive private” per regolamentare gli interventi nell'area destinata ad ospitare la pista da motocross.

La 16^a variante al PRG, mai arrivata all'adozione in consiglio comunale, era corredata dal “rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS (D.lgs 4/2008 e L.R. 6/2009) illustrato e discusso nelle conferenze di pianificazione per la redazione del PSC.

2- CONTENUTI DELLA 18^A VARIANTE SPECIFICA AL PRG - VIA FINGHÈ - TERRITORIO AGRICOLO

La 18^a variante specifica al PRG ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 24/2017 propone all'adozione del consiglio comunale modifiche al PRG vigente discendenti dallo schema di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 approvato con D.C. comunale n° 106 del 12/10/2011, accordo poi stipulato e sottoscritto tra il Comune ed il soggetto attuatore in data 13/10/2011.

Dalla data di sottoscrizione dell'accordo e di conclusione della 5^a seduta della conferenza di pianificazione per l'elaborazione del PSC, il cui verbale conclusivo è stato redatto in data 25/07/2014, i soggetti attuatori sottoscrittori dell'accordo sottoscritto in data 13/10/2011 hanno elaborato un progetto unitario integrato sulle aree interessate all'ampliamento della attività esistente di demolizioni auto e di rottamazione in genere della Ditta Galvani Mario (zona DS-D in territorio rurale) e alla realizzazione della pista da motocross.

Detto progetto, redatto per incarico dei privati dal Geom. Artoni Antonio ha tenuto conto delle osservazioni e dei contributi espressi dai competenti uffici provinciali e dai partecipanti alle conferenze di pianificazione del PSC che relativamente alla variante 2 - via Finghè in territorio agricolo della 16^a variante al PRG avanzavano le seguenti richieste:

Variante 2 - via Finghè in territorio agricolo

- A) Ai sensi della Legge Regionale 20/2000 e delle disposizioni del PTCP, in particolare degli art. 6 "il territorio rurale" e art. 12 "Ambiti specializzati per attività produttive di interesse comunale", le proposte avanzate risultano ammissibili, tuttavia per ottenere la piena coerenza con lo strumento sovraordinato sarebbe opportuno mantenere l'omogeneità del territorio rurale nel quale si localizzano (art. 6 comma 2). Si chiede quindi, per il successivo PSC, di non riprodurre in cartografia la zonizzazione produttiva derivante dal PRG, ma di individuare l'area del demolitore e la pista di motocross con una perimetrazione in zona agricola che rimandi al RUE, come già sperimentato nei PSC di altri Comuni.
- B) In merito infine alle previsioni edificatorie introdotte dalla variante si osserva che:
- Per l'area del demolitore, dove si prevede un incremento della superficie edificabile di 600 mq di Superficie utile e dell'altezza massima da 7 metri a 9 metri, si chiede di limitare al massimo edifici ed altezze, vista la localizzazione nel territorio rurale e in "Zona di tutela della centuriazione", collegando la loro realizzazione all'effettive e comprovate necessità dell'azienda;
 - In merito alla costruzione dell'edificio di servizi al motocross, per le medesime motivazioni, sarebbe opportuno diminuire la superficie dell'edificio di servizio e limitare il più possibile le impermeabilizzazioni derivanti dalle urbanizzazioni (viabilità e parcheggi).

Nella messa a punto del progetto sono stati modificati lievemente i perimetri delle aree riservate all'ampliamento dell'attività di demolizioni auto DSD esistente e alla realizzazione della pista di motocross tenendo conto della opportunità di localizzare le aree di parcheggio pubblico esternamente alle recinzioni degli spazi pertinenziali, in fregio al lato sud di via Finghè.

Allo stesso tempo si sono ridotte le quantità edificabili per la realizzazione dei locali e dei servizi di supporto alla pista di motocross, si sono limitate al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate, si è meglio localizzato l'ampliamento dell'area riservata all'attività di demolizione auto, si è elaborato un progetto a carattere planivolumetrico unitario e si sono predisposte le visualizzazioni di inserimento paesaggistico nel contesto che nello stato di fatto si caratterizza per l'assenza di vegetazione arborea e di edifici se si escludono i capannoni e le aree di pertinenza dell'attività di demolizione auto e rottamazione rifiuti R4 e R13, insediata a seguito di processo di delocalizzazione e regolarmente autorizzata dai competenti uffici della Provincia di Reggio Emilia a partire dal febbraio 2014.

Relativamente alle misure di mitigazione degli impatti visivi ed ambientali il progetto unitario predisposto alla cui relazione illustrativa ed elaborati grafici si rimanda, prevede in particolare:

- La piantumazione di aree a verde alberato e cespugliato lungo il perimetro delle aree recintate a pertinenza dell'attività di demolizione auto e di svolgimento dell'attività sportiva privata dilettantistica ad integrazione dello scarso equipaggiamento verde esistente;
- La messa in atto delle misure necessarie per limitare l'inquinamento da polveri e da rumore tenendo conto: delle risultanze dello studio di impatto acustico predisposto, e del fatto che il primo recettore sensibile a destinazione residenziale agricola, si trova a circa 300 metri; che la pista di motocross verrà usata solo nel periodo diurno; che le gare sportive che si prevede di disputare nell'anno solare saranno solo 3;
- La realizzazione dei parcheggi pubblici e di pertinenza delle attività insediate ed insediabili in misura sufficiente e proporzionata al carico urbanistico generato;
- Il contenimento, al minimo indispensabile, degli spazi impermeabili anche per quanto riguarda la viabilità di adduzione in macadam ed i parcheggi pubblici e privati di pertinenza;
- L'integrazione e l'utilizzo delle reti tecnologiche esistenti a servizio dell'attività di demolizione auto esistente anche per i bisogni dei servizi a supporto dell'attività sportiva di nuovo insediamento (rete elettrica, pozzo, raccolta rifiuti, rete fognaria servita da depuratore ad ossidazione totale in conformità alla vigente legislazione con convogliamento dei reflui in acque superficiali);
- L'approvvigionamento di acqua potabile tramite "tanche/serbatoi" provenienti da fornitore esterno autorizzato;
- La manutenzione della viabilità di adduzione via Finghè con fondo in macadam secondo modalità che verranno precisate, in accordo con l'amministrazione comunale, in sede di stipula della convenzione attuativa;

- Il ripristino del suolo agricolo al cessare dell'attività sportiva e dell'attività di demolizione auto e rottamazione in genere oggi regolarmente esistente ed autorizzata e che con la variante si ha in animo di ampliare.

Dal punto di vista tecnico la 18^a variante specifica al PRG modifica in alcuni punti i contenuti dell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 13/10/2011 recepito nello schema preliminare di PSC allegato al documento conclusivo del 25/07/2014 e questo sia in accoglimento delle osservazioni fatte dai competenti uffici provinciali in sede di conferenza di pianificazione, sia a precisazione dei contenuti del progetto unitario a carattere planivolumetrico predisposto in accordo tra il proprietario delle aree interessate dalla variante specifica, la società sportiva dilettantistica alla quale la pista da motocross viene data in concessione, la giunta comunale in carica.

In particolare, rispetto alla variante n° 2 di via Finghè descritta nella 16^a variante al PRG discussa in conferenza di pianificazione:

- L'attività di demolizione auto e rottamazione, che attualmente si svolge su di un'area produttiva speciale DS-D di mq 15.300, viene ampliata di mq 5.200 anziché mq 4.000 come proposto nell'accordo;
- L'area per attività sportive private per la realizzazione di pista per motocross viene proposta con una estensione di 27.000 mq anziché di mq 31.510 come proposto nell'accordo e riportato nella variante discussa in conferenza di pianificazione del PSC;
- L'indice di utilizzazione fondiaria della zona per attrezzature sportive private già proposto con il valore di 0,02 mq/mq viene ora fortemente ridotto mentre rimane inalterato in 0,15 mq/mq l'indice di utilizzazione fondiaria per l'area adibita a demolizione auto e rottamazione in genere, introducendo nelle norme vigenti il limite dell'altezza massima fissato in ml 7 per le nuove costruzioni.

I dati tecnici sono i seguenti:

	MQ
Superficie catastale area in proprietà: Fg. 20 particelle 238, 129, 130, 131, 155, 156, 157, 158	50'884.00
Superficie reale da rilievo	47'500.00
Aree attualmente classificate in "zona DS-D" per impianti di demolizione auto e rottamazione in genere	15'300.00
Ampliamento previsto di zona classificata DS-D (comprese aree a parcheggio pubblico)	5'200.00 (+33.9%)
Aree a parcheggio pubblico comprese nell'ampliamento	1'900.00
Estensione zona sportiva per pista da motocross	27'000.00

2.1 - MODIFICA ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

La variante comporta inoltre modifiche alle vigenti norme tecniche di attuazione del PRG allo scopo di:

a) Sopprimere nell'art. 18 i riferimenti alla zona produttiva speciale DS-D area per delocalizzazione di attività esistente ed introdurre un nuovo art. 18 bis del seguente tenore letterale:

<<art. 18 bis - Zona speciale DS-D per demolizione autoveicoli e rottamazione in genere>>.

Detta zona localizzata in territorio agricolo tra via Finghè ed il collettore impero, coincide con le aree già oggetto di delocalizzazione di attività esistente di demolizione auto e rottamazione in genere regolarmente autorizzata ai sensi di legge e con le aree agricole contigue oggetto di variante specifica al PRG del novembre 2018.

In dette aree è consentito il mantenimento degli impianti di demolizione auto esistenti e regolarmente autorizzati al novembre 2018 e la realizzazione degli interventi di ampliamento e riqualificazione paesaggistica ed ambientale previsti nel progetto a carattere planivolumetrico allegato alla variante specifica al PRG n° 18 progetto che si intende qui richiamato.

Gli interventi si attuano con permesso di costruire supportato da convenzione attuativa nel rispetto dei seguenti indici, parametri e prescrizioni:

Modalità di attuazione =	intervento diretto convenzionato
Sm =	intera area individuata nel PRG con la 18 ^a variante specifica
Superficie utile costruibile =	Mq 2'040 (come risultante dalla applicazione di Ut = 1.000 Mq/Ha sui 15.300 di St del PRG vigente al novembre 2018 e di Uf di 0,15 Mq/Mq sui 3.400 Mq di zona DS-D recintabile introdotta con la variante specifica al PRG n° 18)
Q =	rapporto massimo di copertura = 15% della Sf
VI =	1
H max =	ml 7, salvo altezze maggiori degli edifici esistenti e volumi tecnici indispensabili all'esercizio dell'attività insediata
Distanza da via Finghè =	minimo 20 m
Distanza dagli altri confini =	minimo 10 m salve minori distanze dello stato di fatto
Parcheggi di pertinenza =	come da precedente art. 10
Parcheggi pubblici (da prevedere esternamente alle recinzioni nella fascia di rispetto a sud di via Finghè) =	Mq 1'900

È fatto obbligo della realizzazione e mantenimento di fascia verde alberata e cespugliata con specie autoctone lungo il perimetro delle aree di pertinenza della attività che potranno essere recintate con pali in legno e rete metallica integrata da siepe di specie autoctone.

Gli spazi adibiti alla attività di demolizione auto e stoccaggio dei rottami dovranno essere impermeabilizzati e dotati delle necessarie opere di raccolta e trattamento delle acque piovane e dei reflui inquinanti in conformità alla vigente legislazione in materia.

La manutenzione della viabilità di adduzione e dei parcheggi pubblici o di uso pubblico previsti nel progetto a carattere planivolumetrico allegato alla variante è a carico dei soggetti attuatori secondo le modalità che dovranno essere specificate, in accordo con il Comune in sede di stipula della convenzione attuativa.

Dovranno inoltre essere rispettate le condizioni di sostenibilità dell'azione e di mitigazione degli impatti previsti nel "rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS" che correde la variante.

Nel caso di cessazione dell'attività si dovranno porre in essere misure di bonifica e di desigillazione delle aree impermeabili che dovranno essere ridotte a valori inferiori al 15% della Sf e gli edifici esistenti potranno essere mantenuti e recuperati agli usi ammessi per la zona agricola normale in cui sono collocati.

- b) Inserire un nuovo articolo 21 ter, per la regolamentazione della "zona agricola speciale per realizzazione di pista motocross del seguente tenore letterale:

<<Art. 21 ter - zona agricola speciale per realizzazione di pista motocross>>.

Tale zona coincide con le aree di Via Finghè esistenti e contigue all'insediamento produttivo (zona DS-D con impianto di demolizione auto e rottamazione in genere) oggetto della 18^a variante parziale al PRG del novembre 2018.

Su tali aree, in attuazione dell'Accordo ex Art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m. ed ex Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, è prevista la realizzazione di un impianto per l'allenamento e lo svolgimento di gare relative allo sport del motocross, che sarà gestito da una società sportiva dilettantistica locale.

Detto impianto prevede la realizzazione di una pista in terra battuta per l'allenamento e la pratica sportiva, di strutture prefabbricate per l'alloggiamento dei servizi tecnici ed igienico-sanitari, e di servizio agli utenti, nonché di parcheggi e infrastrutture viabilistiche di adduzione all'area secondo uno schema organizzativo "di massima" allegato all'Accordo, precisato in sede di variante al PRG nel rispetto dei limiti e delle condizioni d'intervento riportati all'ottavo comma dell'Art. 48 delle Norme di PTCP (lettere a e b) e a recepimento dei contributi esplicitati dai competenti uffici provinciali in sede di conferenza di pianificazione per la redazione del PSC.

A tali fini gli interventi vengono subordinati alla redazione di un progetto unitario supportato da convenzione attuativa esteso all'intera superficie oggetto di variante (Mq. 27.500) con l'obbligo di effettuare in sede di permesso di costruire la simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto e di mettere in atto le necessarie opere di mitigazione paesaggistica ed ambientale.

In sede di permesso di costruire dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione di fattibilità geologico-sismica e nella Relazione di assoggettabilità a VAS che corredano la variante urbanistica, nonché i seguenti indici e parametri urbanistico edilizi.

Sm =	Intera superficie oggetto di variante specifica al PRG come definitivamente approvata
Ut - indice di utilizzazione territoriale =	50 Mq/Ha (con l'obbligo di realizzare gli interventi edificatori con strutture prefabbricate leggere a ridotto impatto ambientale e facilmente amovibili)
Q =	rapporto massimo di copertura = 1% della St
VI =	≥ 0,5
H max =	3 mt
D1 - distanza minima dai confini di proprietà e di zona =	mt. 5
D2 = distanza minima dalle strade pubbliche	mt. 30
Distanza da via Finghè =	minimo 20 m
Distanza dagli altri confini =	minimo 10 m salve minori distanze dello stato di fatto
Parcheggi di urbanizzazione primaria=	posti auto minimi = n° 70 (con obbligo di allestire un adeguato numero di parcheggi per gli spettatori anche su aree attigue asservite allo scopo in caso di manifestazioni sportive pubbliche)

Realizzazione delle aree di parcheggio e viabilità di servizio in materiali permeabili e messa in opera di barriere verdi per la mitigazione degli impatti visivi ed adozione di adeguati sistemi di mitigazione degli impatti acustici.

Realizzazione delle opere di allacciamento alle reti per l'erogazione dei servizi tecnologici e messa in opera di sistemi di convogliamento e depurazione dei reflui in conformità alla vigente legislazione

in materia e ai pareri dei competenti Uffici dell'ARPA e AUSL cui dovrà essere sottoposto per parere positivo il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Al cessare dell'attività sportiva che genera la variante urbanistica le strutture edilizie e le relative opere di impermeabilizzazione dei suoli dovranno essere rimosse a cura e spesa dei soggetti privati sottoscrittori dell'Accordo e dovrà essere ripristinato l'uso agricolo del suolo investito dalla variante specifica del novembre 2018>>.

SI ALLEGANO

- Allegato A - Stralcio Tav. 7 PRG vigente;
- Allegato B - Stralcio Tav. 7 PRG modificato con la variante;
- Allegato C - Schema preliminare di PSC 2012;
- Allegato D - Norme PRG vigente (art. 18 modificato) - art. 18 bis e art. 21 ter di nuova previsione;
- Allegato E - Progetto unitario a carattere planivolumetrico relativo alle aree oggetto di variante redatto dal Geom. Artoni Antonio

ALLEGATO A

Stralcio Tav. 7 del PRG vigente con evidenziate le aree oggetto della variante

COMUNE DI BORETTO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

18^A VAR. PARZIALE AL P.R.G.

Ai sensi dell'art. 14 L.R. 47/78; dell'art. 41 comma 4bis della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i.; dell'art. 4 comma 4 L.R. 24/2017


ALLEGATO A

SCALA 1:5.000

STRALCIO TAVOLA 7 DEL PRG VIGENTE CON EVIDENZIATA L'AREA OGGETTO DELLA VARIANTE

LEGENDA

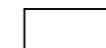
 CONFINE COMUNALE

 PERIMETRO AREA DI VARIANTE (mq 47.500)

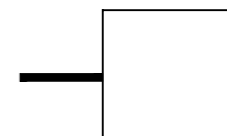
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D" (ART. 18 N.T.A.)

 ZONA DS-D PRODUTTIVA SPECIALISTICA (mq 15.300)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" (ART. 19 N.T.A.)

 ZONE E1 AGRICOLE NORMALI

 ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO

 ARKEMA S.R.L. (ex Cray Valley) Perimetro Terza Zona - Zona di Attenzione (DLGS 334/99 ; DPCM 25/02/2005)

ALLEGATO B

Stralcio Tav. 7 del PRG modificato con variante

COMUNE DI BORETTO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

18^A VAR. PARZIALE AL P.R.G.

Ai sensi dell'art. 14 L.R. 47/78; dell'art. 41 comma 4bis della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i.; dell'art. 4 comma 4 L.R. 24/2017

ALLEGATO B

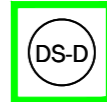
SCALA 1:5.000


STRALCIO TAVOLA 7 DEL PRG MODIFICATA

LEGENDA

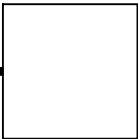
 CONFINE COMUNALE

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D" (ART. 18 N.T.A.)

 ZONA DS-D SPECIALE PER DEMOLIZIONE AUTOVEICOLI E ROTTAMAZIONE IN GENERE (ART. 18 bis N.T.A. mq 20.500)

 ZONA AGRICOLA SPECIALE PER REALIZZAZIONE DI PISTA DI MOTOCROSS (Art. 21ter N.T.A. mq 27.000)

 ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO

 ARKEMA S.R.L. (ex Cray Valley) Perimetro Terza Zona - Zona di Attenzione (DLGS 334/99 ; DPCM 25/02/2005)

ALLEGATO C

Schema preliminare di assetto territoriale

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
COMUNE DI BORETTO

PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Art.28 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

P1

SCALA 1:10000

Schema preliminare di
assetto territoriale 2012



Pratico n° 2198 Redatto: 02/08/12 File: 2198PA_SCHEMA-PRELIMINARE_A_dwg 09-02-12 Ing. B.0

Confine comunale

SISTEMA AMBIENTALE

Invasi ed aree di laghi, bacini e corsi d'acqua
Area demarcatrice di pertinenza del reticolo idrografico del territorio comunale ed aree laterali ai corsi d'acqua per le quali perseguire strategie di messa in sicurezza, di tutela dal rischio di inquinamento, di salvaguardia delle componenti naturalistiche e paesaggistiche dell'ecosistema ed obiettivi di recupero e riqualificazione delle risorse naturali, di miglioramento dell'efficienza idraulica, di manutenzione e ristrutturazione dei bacini, degli alvei e delle sponde, di valorizzazione delle componenti naturali del sistema idrografico e di tutela del territorio antropizzato.

Zona di tutela ordinaria/Zone di tutela delle golene del Po
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua naturali e artificiali presenti nel territorio comunale per le quali perseguire strategie di tutela e salvaguardia dei caratteri naturali, storici, paesistici ed idraulico-territoriali ed obiettivi mirati alla conservazione dell'ambiente naturale e alla realizzazione di opere e manufatti finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

Zone di tutela naturalistica
Zone di tutela delle componenti naturali e dei relativi equilibri per le quali perseguire strategie di tutela e salvaguardia dei caratteri naturali e ambientali ed obiettivi mirati alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri sulle basi specifici progetti.

Ambiti periferici da trasformare/riqualificare
Aree agricole limitate ai centri urbani per le quali perseguire strategie di consolidamento del ruolo di trasmissione tra insediamenti urbani consolidati e territorio riservato alle produzioni agricole ed obiettivi di limitazione di attività contrastanti con la funzione residenziale delle aree urbane con le quali vengono a contatto e di incentivazione di attività integrative del reddito agrario e di attività artigianali.

Fasce verdi di ambientazione e mitigazione degli impatti
Fasce destinate ad accogliere gli interventi di ambientazione e mitigazione degli impatti delle principali infrastrutture viabilistiche, finalizzati all'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché a ridurre la prossimità alle fonti di inquinamento atmosferico e l'impatto di tipo paesaggistico.

Corridoi ecologici
Fasce di connessione della rete ecologica per le quali perseguire obiettivi di potenziamento delle relazioni spaziali e funzionali tra territorio antropizzato, suolo agricolo ed obiettivi di rinaturalizzazione laterali ai corsi d'acqua, nonché politiche di valorizzazione delle emergenze ambientali e di conservazione del patrimonio di biodiversità esistente.

Ambito di tutela dei varchi visivi
Ambito di tutela dei varchi visivi del sistema ambientale d'argine Po, nel quale perseguire strategie di salvaguardia del dosso morfologico e di sviluppo delle componenti storiche del paesaggio agrario, nonché obiettivi di incremento delle aree a verde pubblico di ricricatura dei tessuti urbani consolidati.

Aree golene del fiume Po
Aree golene per le quali mettere in atto strategie di prevenzione del rischio idraulico, di recupero e valorizzazione naturalistico-ambientale, di potenziamento dei parchi territoriali anche attraverso la delocalizzazione delle attività incongrue e degli insediamenti esistenti.

AMBITI INTERESSATI DA RISCHI NATURALI
Dossi di pianura
Morfologia a dosso rilevante storico-testimoniale che ricoprono un ruolo sovracomunale. Per i dossi di pianura si perseguono obiettivi e strategie di tutela delle componenti morfologiche ed ambientali.

INTERVENTI PER LA SICUREZZA DEL TERRITORIO
Formazione di incroci a rotatoria e razionalizzazione degli incroci esistenti
Notte della rete della mobilità veicolare da sottoporre ad interventi per l'incremento della sicurezza, anche attraverso la creazione di soluzioni a rotatoria.

SISTEMA INSEDIATIVO

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO
Aree accertate e rilevante consistenza archeologica
Aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture archeologiche. Per tali aree devono essere perseguite strategie di tutela e valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, attraverso politiche mirate allo studio, alla ricerca, alla messa in sicurezza e alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, attraverso la redazione di specifici piani o progetti pubblici.

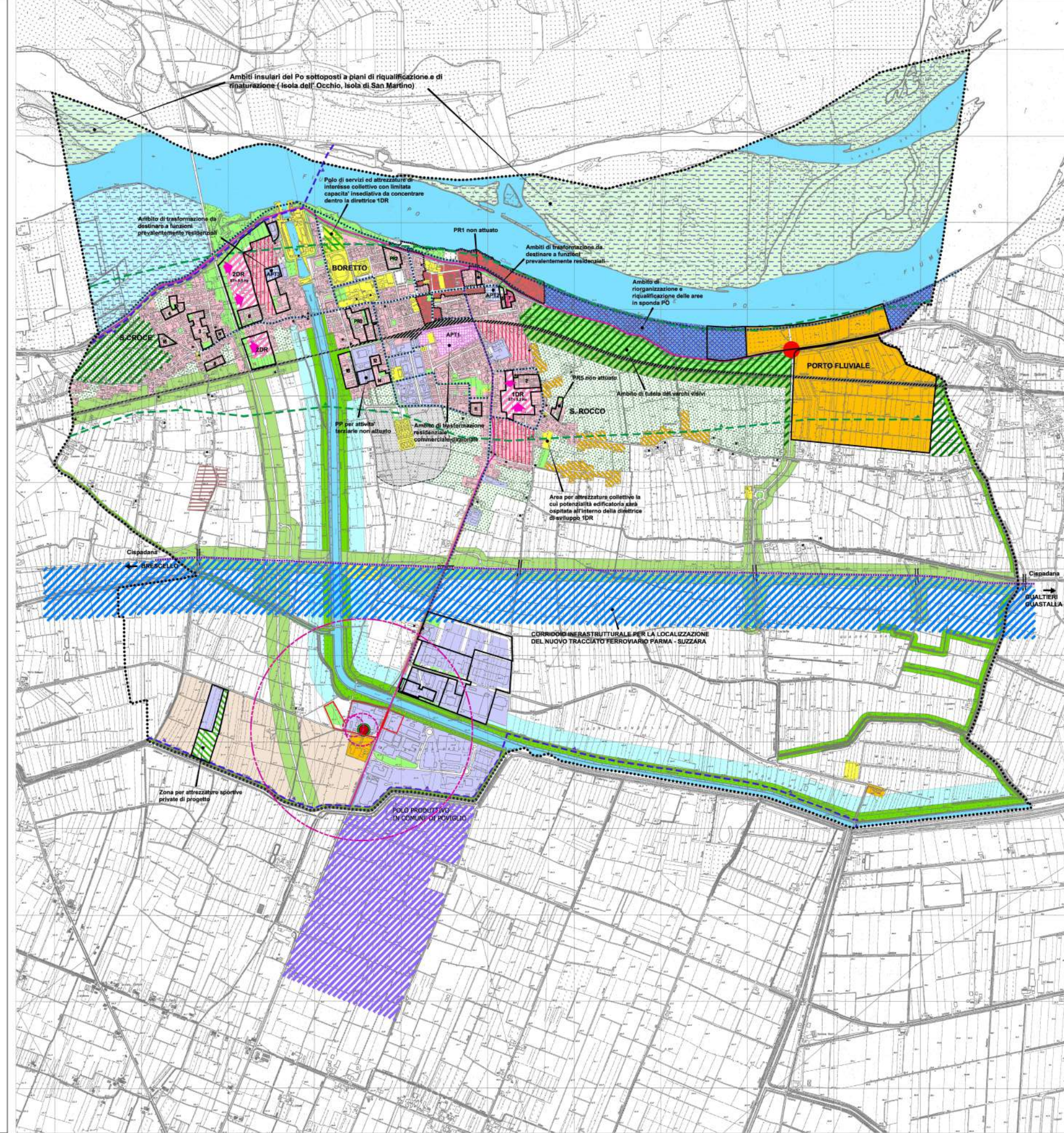
Insediamenti storici urbani
Tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione, per i quali perseguire strategie di tutela dell'ambiente, di sviluppo delle potenzialità socio-economiche, di eliminazione dei fattori di degrado, nonché obiettivi di tutela del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale e di recupero e riqualificazione delle aree libere (da regolamentare in sede di RUE con disciplina particolareggiata).

Complessi edifici ed edifici di valore monumentale o topologico-architettonico
Complessi edifici ed edifici connotati dal particolare valore monumentale o topologico-architettonico per i quali perseguire strategie di salvaguardia degli elementi connotativi, ammettendo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi conservativi e di recupero specificati nel RUE.

Limite degli ambiti interessati dalle bonifiche storiche di pianura
Limite delle aree agricole interessate da bonifiche storiche significative a livello sovracomunale per le quali perseguire strategie di salvaguardia delle caratteristiche storico-testimoniali ed obiettivi mirati alla conservazione dell'organizzazione territoriale dei luoghi.

Viabilità storica
Strade che hanno mantenuto, nel loro tracciato e/o nella loro configurazione fisica, un valore testimoniale dei collegamenti consolidati nel corso dei secoli tra i vari luoghi del territorio comunale e sovracomunale, per le quali perseguire strategie di tutela e salvaguardia dei tracciati storici e dei loro valori paesaggistico-ambientali.

- Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione
Zone di territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi persistenti testimoniali dell'impianto storico della centuriazione, quali tracciati stradali, canali e tracce della divisione agraria romana. Per tali zone sono da perseguire strategie di salvaguardia degli elementi connotativi e di non alterazioni dell'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico, attraverso politiche mirate alla tutela e al ripristino degli elementi lineari della centuriazione (strade e canali).
- Elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione
Elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione per i quali perseguire obiettivi di tutela e valorizzazione.
- Ambiti periferici da trasformare/riqualificare
Strutture inedite di origine rurale caratterizzate dalla commistione tra le funzioni residenziali e le funzioni agricole, per le quali perseguire strategie di riqualificazione e riordinamento ambientale, obiettivi di salvaguardia del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale e della funzione produttiva agricola prevalente, con mitigazione dei conflitti tra funzioni agricole e residenziali; di preservazione dei varchi visivi residui con riordino dell'assetto insediativo.
- SISTEMA INSEDIATIVO URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE
Ambiti residenziali consolidati
Aree edificale di recente impianto destinate ad uso prevalentemente residenziale ad assetto urbanistico consolidato, per le quali perseguire strategie di conferma della vocazione, obiettivi di riordino urbanistico, di riqualificazione architettonica, di completamento di tessuto edilizio esistente e di miglioramento della qualità ambientale e delle condizioni di sicurezza statica.
- Aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi, convenzioni attuative, atti d'obbligo, per le quali vengono confermate le previsioni vigenti. Allo scadere degli strumenti preventivi, delle convenzioni e atti d'obbligo vigenti, tali aree devono sottostare alle previsioni del PSC, mirate prioritariamente al consolidamento della funzione residenziale, all'integrazione funzionale con le aree circostanti e al miglioramento delle dotazioni territoriali.
- Ambiti urbani da trasformare/riqualificare
Ambito di trasformazione da sottoporre a piano di riqualificazione urbanistica, da destinare ad usi residenziali e commerciali-direzionali, con ripertimento di aree per dotazioni territoriali per il miglioramento della qualità urbana.
- Ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di attività produttive incongrue con i tessuti residenziali circostanti, da sottoporre ad intervento di trasformazione urbanistica con destinazioni prevalentemente residenziali.
- Ambiti caratterizzati da tessuti urbani radi, destinati ad uso prevalentemente residenziale, per i quali si ritiene opportuno l'abbassamento degli indici edificatori (portandoli al massimo a 0,4 mc/mq) e la promozione di interventi di riqualificazione urbanistica, con il ripertimento di aree per pubblica utilità e spazi verdi per i corridoi ecologici, anche attraverso l'edificazione residenziale di limitata quota (incremento massimo del 20% rispetto alla volumetria esistente) a tipologia definita.
- Ambiti residenziali di espansione del vigente P.R.G. conformati
Ambiti destinati alla localizzazione di quote del fabbisogno residenziale già previste dal P.R.G. vigente, per i quali si confermano le indicazioni del P.R.G. stesso.
- Direzioni di sviluppo residenziale
Ambiti idonei alla localizzazione della quota di fabbisogno residenziale non soddisfacibile negli interventi di riqualificazione e trasformazione dell'esistente. Vi devono essere ricavati, attraverso l'utilizzo di criteri perequativi, le aree per l'edilizia residenziale (pubblica e privata) e gli spazi per le dotazioni territoriali.
- SISTEMA INSEDIATIVO URBANO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
Ambiti produttivi consolidati
Aree per attività produttive consolidate a funzione artigianale-industriale, commerciale-direzionale o turistico-ricettiva, nelle quali confermare le destinazioni d'uso esistenti e perseguire obiettivi di riqualificazione urbanistica - edilizia ed ambientale, di miglioramento funzionale delle dotazioni territoriali e della mobilità, di mitigazione degli impatti.
- Aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi, convenzioni attuative, atti d'obbligo, per le quali vengono confermate le previsioni vigenti. Allo scadere degli strumenti preventivi, delle convenzioni e atti d'obbligo vigenti, tali aree devono sottostare alle previsioni del PSC, mirate prioritariamente al consolidamento della funzione produttiva, al miglioramento funzionale delle dotazioni territoriali e della mobilità, alla mitigazione degli impatti.
- Insediamento produttivo a rischio di incidente rilevante
Confine dell'insediamento produttivo a rischio di incidente rilevante (Cray Valley) sottoposto a specifico elaborato tecnico in conformità alla vigente legislazione.
- Classi di compatibilità CDEF (D.M. 09/05/2001)
- Classi di compatibilità DEF (D.M. 09/05/2001)
- Zone di danno (D.P.C.M. 25/02/2003)
- Zone di attenzione (D.P.C.M. 25/02/2003)
- Ambito di riorganizzazione e riqualificazione delle aree in sponda Po
Area in sponda Po caratterizzata dalla presenza di funzioni produttive attività produttive da trasferire perché incongrue o incompatibili con le peculiarità paesaggistico-ambientali dell'area e/o condizioni di degrado edilizio ed ambientale, trasformazione e riordino al fine di perseguire il potenziamento della vocazione turistico-ricettiva ed il miglioramento delle condizioni urbanistiche ed ambientali.
- SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'
Tracciato Ciadpana
Area del sistema viabilistico della Ciadpana con i relativi svincoli e fasce di rispetto e ambientazione
Viabilità provinciale esistente
Aree destinate al sistema stradale provinciale riservato alla circolazione delle persone e delle merci e alle relative fasce di rispetto e di ambientazione, per il quale perseguire obiettivi di razionalizzazione e messa in sicurezza.
Viabilità urbana di servizio alle aree edificate
Aree destinate al sistema stradale pubblico di servizio agli ambiti urbanizzati, per il quale perseguire obiettivi di razionalizzazione e messa in sicurezza.
Rete ferroviaria
Aree destinate al sistema della mobilità su ferro della linea Parma-Suzzara-Poggio Rusco riservato alla circolazione in rotaie delle persone e delle merci e alle relative fasce di rispetto e di ambientazione, per le quali perseguire strategie di miglioramento e rafforzamento delle relazioni con i territori contigui, nonché obiettivi di razionalizzazione, messa in sicurezza, formazione di fasce verdi di mitigazione degli impatti.
Corridoio di salvaguardia per nuovo tracciato Parma - Suzzara
Corridoio infrastrutturale di salvaguardia per la localizzazione del nuovo tracciato ferroviario Parma - Suzzara (progetto FER).
Pista ciclabili esistenti e di progetto
Aree destinate o destinabili alla realizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali, per il quale perseguire obiettivi di manutenzione, razionalizzazione e nuova costruzione tanto di percorsi pedonali quanto di piste ciclabili in sede propria o laterali alla viabilità, allo scopo di formare una rete di connessione delle aree urbane con il sistema dei servizi pubblici separata dalle strade a traffico veicolare e per favorire la fruizione turistica culturale-ambientale delle aree di valore storico - naturalistico - ambientale.
- STANDARD DI QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE
Aree a verde
Spazi pubblici esistenti e di progetto attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive che hanno rilievo prevalentemente comunale, per i quali perseguire strategie di razionalizzazione, qualificazione ed incremento delle dotazioni ed obiettivi di integrazione delle aree verdi attraverso percorsi ciclopedonali, al fine di migliorare la qualità della vita della popolazione residente.
Aree a servizi
Complesso di impianti, opere e spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto che hanno rilievo prevalentemente comunale, che riguardano l'istruzione precollegiale e dell'obbligo, l'assistenza e i servizi sociali ed igienico sanitari, la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile, le attività culturali, associative e politiche, il culto, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive. Per tali ambiti si perseguono strategie di razionalizzazione, qualificazione ed aumento delle dotazioni ed obiettivi di riordino e messa in sicurezza dell'esistente, di recupero dei deficit nelle aree insediate, di elevazione degli standard minimi nelle aree di nuovo insediamento, al fine di elevare la qualità urbana dei centri abitati e migliorare la qualità della vita della popolazione residente.
Polo di servizi
Polo di servizi ed attrezzature di interesse collettivo, con limitata capacità insediativa da concentrare dentro le due direttrici di sviluppo residenziale previste nel capoluogo.
Attrezzature e dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale
Complesso di impianti, opere e spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto di rilievo prevalentemente sovracomunale. Per tali aree si perseguono strategie di razionalizzazione e qualificazione dell'esistente e gli obiettivi di programmazione delle dotazioni territoriali esposte a livello sovracomunale, al fine di elevare la qualità urbana dei centri abitati e di migliorare la qualità della vita della popolazione residente nel sistema insediativo sovracomunale.
- SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE E ZONE AGRICOLE
Zona agricola normale
Zona agricola di rispetto cimiteriale
Aree riservate al rispetto delle attrezzature cimiteriali per le quali perseguire obiettivi di garanzia di adeguati standard di qualità igienico - sanitaria agli insediamenti limitrofi, attraverso l'arrestamento dell'edificazione.



ALLEGATO D

Norme di PRG vigente:

- **art. 18 (modificato)**
- **art. 18 bis (di nuova previsione)**
- **art. 21 ter (di nuova previsione)**

**Art. 18 -ZONE TERRITORIALI OMOGENEE -Zone Territoriali omogenee “D”
modificato a seguito della 18^ variante al PRG**

In rosso – modifiche apportate con 18^ var PRG – nov 2018

~~**Barrate**~~ - soppressioni apportate con 18^ var PRG – nov 2018

Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti con prevalente funzione produttiva.

In funzione delle caratteristiche specifiche sono state individuate:

D1 **sottozone** industriali — artigianali

D1-1 di completamento

D1-2 di espansione

D2 **sottozone** artigianali e commerciali

D2-1 di completamento

D2-2 di espansione

D3 **sottozone** destinate ad attività terziarie

D3-1 di completamento

D3-2 di espansione

D4 **sottozone** produttive industriali e artigianali in area golenale.

D4-A1 attività esistente incongrua

D4-AC attività esistente congrua

D4-AD area per delocalizzazione attività congrua esistenti in zona G3

D5 **sottozone** produttive artigianali e commerciali esistenti ubicate in zone prevalentemente residenziali.

DS **sottozone** produttive specialistiche

DS-E attività esistente

~~DS-D area per delocalizzazione di attività esistente.~~

DESTINAZIONE DI ZONA

In tali zone sono vietati i nuovi insediamenti di industrie che, per ragioni di sicurezza e di tutela della salute della popolazione devono essere tenute lontano dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali. Le industrie insalubri già insediate nel territorio potranno essere mantenute e potranno

anche, previo parere dell'USL e dell'ARPA di competenza, essere ampliate secondo gli indici di zona e nel rispetto delle altre determinazioni fissate dal presente articolo, a condizione siano messi in atto tutti gli interventi richiesti per evitare danni all'ambiente di lavoro e all'ambiente circostante.

In ogni caso, in considerazione della loro intrinseca pericolosità e della loro conseguente incompatibilità con un territorio diffusamente antropizzato, sono tassativamente vietati i nuovi insediamenti aventi per oggetto:

-gli insediamenti di industrie con caratteristiche e svolgenti l'attività nei settori della termodistruzione e termomodificazione dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi di cui al Decreto Legislativo 5 febbraio 1997 n. 22 con potenze termiche installate globali, superiori a 1 (uno) Megawatt termico e comunque le industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 2 marzo 1987 ome modificato dal D.M. 5 settembre 1994, sotto elencate:

- autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione;
- centrali termoelettriche;
- concerie;
- distillerie;
- filande;
- galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostesia;
- impianti e laboratori nucleari. Impianti nucleari di potenza e di ricerca. Impianti per il trattamento dei combustibili nucleari. Impianti per la preparazione e la fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari. Laboratori ad alto livelli di attività;
- inceneritori; atti al recupero energetico;
- industrie chimiche, produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- liofilizzazioni di sostanze alimentari, animali e vegetali;
- motori a scoppio, prove dei motori;
- petrolio, raffinerie;
- smerigliature e sabbiatura;
- stazioni di disinfestazione;
- verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico;
- verniciatura elettrostatica con vernice a polvere;
- zincatura per immersione in bagno fuso.

Con le premesse di cui sopra, nelle sottozone in cui è divisa la zona omogenea D, sono

ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

SOTTOZONA D1

Sono ammesse attività industriali -artigianali produttive, depositi di merci e di automezzi; sono consentiti inoltre uffici e depositi, laboratori, sale di esposizione e locali di vendita comuni all'attività di produzione aziendale.

Nella sottozona D1-2C è inoltre ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di dimensioni medio-piccole e di pubblici esercizi, compatibilmente con la legislazione vigente e la programmazione comunale in materia.

E' ammessa una sola abitazione per azienda in funzione del conduttore e dei suoi familiari o custode con un massimo di 150 mq. di Su.

SOTTOZONA D2

Sono ammesse attività artigianali produttive e di servizio, attività commerciali e terziarie con relative quote di uffici e magazzini ad esse collegate. E' ammessa una sola abitazione per azienda in funzione del conduttore e dei suoi familiari o custode con un massimo di 150 mq. di Su.

SOTTOZONA D3

Sono ammesse attività commerciali, terziarie, attività per la grande distribuzione con relative quote di uffici e magazzini ad essa collegate; è ammessa una sola abitazione per ogni attività insediata con un massimo di mq. 150 di Su. La concessione per la realizzazione dell'alloggio destinato al proprietario od al personale di custodia sarà di norma assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo.

SOTTOZONA D4

Sono ammesse le attività di carico e scarico per via fluviale, lavorazione, trattamento e stoccaggio di soli materiali inerti (sabbia, ghiaia e simili).

SOTTOZONA D5

Sono ammesse le attività artigianali e commerciali esistenti; quando tale tipo di attività verrà a cessare l'utilizzazione ammessa sarà quella residenziale di tipo B3.

SOTTOZONA DS

Sono ammesse le attività esistenti:

- DS-E industria chimica esistente – Ditta Arkema srl (ex Cray Valley Italia srl) e società connesse, facenti parte dello stesso gruppo industriale;

~~• DS-D attività di demolizione auto e di rottamazione in genere. L'area sarà oggetto di intervento da parte della esistente attività di demolizione auto e di rottamazione in genere posta attualmente subito ad ovest del capoluogo in un'area non più idonea per tale utilizzo. L'area dovrà essere opportunamente impermeabilizzata e comunque il Comune dovrà attenersi a quanto prescriverà in proposito l'Azienda USL. In ogni caso dovrà essere prevista la realizzazione di opportune opere di contenimento, capaci di impedire la traslazione nelle aree attigue di elementi inquinanti in caso di allagamento.~~

~~È ammessa una sola abitazione per azienda in funzione del conduttore e dei suoi familiari o custode con un massimo di 150 mq. di Su.~~

INTERVENTI AMMESSI E PARAMETRI EDILIZI

1. Manutenzione ordinaria per tutti gli edifici esistenti (art. 42 L.R. 47/78 e successive modificazioni) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse.
2. Manutenzione straordinaria per tutti gli edifici esistenti (art. 42 L.R. 47/78 e successive modificazioni) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse presenti nelle sottozone D1, D2, D3, D4 e D5.
3. Ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione nella sottozona D1-1, D2-1 e D3-1 fino al raggiungimento dei seguenti indici e parametri:

Sm = mq. 1400 o preesistente

Uf 0,60 mq/mq

Q=70%

VI=0,60

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.

Parcheggi: come da precedente art. 10.

4. Ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione nella sottozona D4-AC fino al raggiungimento dei conseguenti indici:

$S_m = m_q. 5.000$

$U_f = 0,25 m_q/m_q$

$Q = 35\%$

$VI = 0,60$

H max mt. 20

Distanza dal ciglio stradale S.S. 62: ml. 30,00

Distanza dalla strada alzaia: mt. 20 ad eccezione degli impianti tecnologici e di banchina;

Distanza dagli altri confini: mt. 10,00 o come da elaborati grafici;

Parcheggi: come da precedente art. 10.

5. La sottozona DS-E, individuata con perimetro unitario in tav. 7 di PRG, include lo stabilimento, comprensivo di impianti ed aree pertinenziali, posto in prossimità della S.S.

n. 358, di proprietà della ditta **Arkema srl (ex Cray Valley srl)**, con sede in via Finghè.

Tale ambito risulta destinato univocamente alle attività della suddetta Azienda, operante nel campo della fabbricazione di prodotti chimici, secondo quanto disciplinato dal presente articolo e dall'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) redatto in conformità alle disposizioni contenute nel D.M. 9.5.2001 e nella LR 17.12.2003 n. 26 **e smi**, allegato alle presenti Norme per formarne parte integrante.

Nell'ambito territoriale destinato all'impianto **Arkema srl (ex Cray Valley srl)** il PRG riconosce una molteplicità di funzioni, produttive e di servizio, identificate ed organizzate secondo quanto esposto nel citato Elaborato Tecnico RIR.

In particolare, risultano identificate tre aree principali, destinate rispettivamente a:

- i. STABILIMENTO ESISTENTE NON AMPLIABILE UBICATO AD EST DELLA SP 358, (MAGAZZINI M DI VIA PER POVIGLIO -S.P. 358 N. 99): UFFICI, MENSA,

SERBATOI DI ACCUMULO DEI PRODOTTI FINITI, CONFEZIONAMENTO E DEPOSITO DEI PRODOTTI FINITI IN FUSTI E CISTERNETTE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI DIVERSA ATTIVITÀ PRODUTTIVA;

ii. STABILIMENTO DI VIA FINGHÈ (stabilimento esistente ad ovest della SP 358): attività produttive, magazzini, mensa ed uffici;

iii. AREE LIBERE IN PROSSIMITÀ DI VIA FINGHÈ:

secondo la zonizzazione individuata in tav. 7 di PRG sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

-parcheggio di servizio privato (P3) da destinare esclusivamente alla sosta delle autocisterne, delle autovetture dei dipendenti e ad area Servizio Emergenze Trasporti (S.E.T.);

-area verde inedificabile con impianto di trattamento reflui mediante fitodepurazione.

Ad eccezione di quanto disposto ai successivi punti a, b e c in merito alle possibilità di riutilizzo degli edifici esistenti, le aree libere ricomprese nella sottozona DS-E sono da intendersi inedificabili, mentre sui fabbricati e gli impianti esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione di impianti tecnologici, diretti ad abbattere le emissioni in atmosfera ed al trattamento dei reflui inquinanti, in modo da perseguire standard di sicurezza e di carattere igienico-sanitario sempre più elevati.

Sono in ogni caso escluse tutte le ipotesi di ampliamento o di nuova costruzione di edifici da destinare ad impianti produttivi. In particolare, per la zona insediata e per le aree contermini di proprietà della ditta Cray Valley Italia srl, individuate con perimetro unitario dalla sottozona DS-E in tav. 7 di PRG, sono consentiti gli interventi previsti nel Protocollo d'Intesa siglato in data 14.11.2000 fra il Comune di Boretto, la Provincia di Reggio Emilia e la Ditta Cray Valley srl e in particolare:

- a) la rimozione della mensa aziendale esistente, attualmente in struttura prefabbricata, e la sua ricollocazione all'interno degli spazi esistenti negli stabilimenti di via Finghè o di via per Poviglio -SP 358;

- b) la realizzazione massima di 600 mq. di Superficie Utile aggiuntiva, rispetto alla superficie esistente legittimata alla data del 24.1.2006, da destinare ad uffici e mensa aziendale esclusivamente nell'ambito dello stabilimento esistente ad ovest della SP 358 (stabilimento di via Finghè);
- c) la realizzazione di parcheggio privato pavimentato (P3) privo di recinzione muraria da destinare esclusivamente alla sosta delle autocisterne e degli automezzi dei dipendenti e ad area Servizio Emergenza Trasporti -S.E.T. nell'area appositamente individuata dal PRG in adiacenza a via Finghè;
- d) La realizzazione di un impianto di trattamento reflui mediante fitodepurazione all'interno dell'area verde inedificabile individuata dal PRG in adiacenza al parcheggio privato di cui al punto c).

Oltre a tali interventi, è ammessa la realizzazione di un sovrappasso pedonale di collegamento dello stabilimento di via Finghè con gli ulteriori spazi aziendali ubicati al civico 99 di via per Poviglio -SP 358, previa assunzione della prescritta autorizzazione da parte della Provincia di Reggio Emilia. In ogni caso, all'interno delle aree di danno individuate nell'Elaborato Tecnico RIR e in tav. 7 di PRG, con riferimento alle categorie individuate in Tab. 1 del punto 6.1 del D.M. 9.5.2001, gli interventi di trasformazione dovranno verificare il rispetto del requisito di compatibilità territoriale, secondo quanto riportato nella seguente tabella:

Categorie territoriali compatibili con gli stabilimenti

Classe di probabilità degli eventi	Categorie di effetti			
	Elevata letalità	Inizio letalità	Lesioni irreversibili	Lesioni reversibili
$< 10^{-6}$	DEF	CDEF	BCDEF	ABCDEF
$10^{-4} - 10^{-6}$	EF	DEF	CDEF	BCDEF
$10^{-3} - 10^{-4}$	F	EF	DEF	CDEF
$> 10^{-3}$	F	F	EF	DEF

All'interno della III^ zona di danno – LOC (level of concern) individuata nella cartografia allegata all'elaborato tecnico RIR e in tav. 7 di PRG, non possono essere insediate funzioni sensibili (ad es. scuole, case di cura, residenze per anziani).

Tutti i progetti di adeguamento e/o razionalizzazione ammessi, oltre che le relative attività produttive insediate in ciascuno degli edifici esistenti, dovranno rientrare tra gli usi e le lavorazioni previsti e

valutati nell'Elaborato Tecnico RIR, parte integrante del PRG, in modo tale da verificare le ipotesi degli scenari incidentali individuati nello stesso documento, al fine di confermare l'inviluppo delle aree di danno a strutture e persone, nonché le conseguenti esclusioni di possibili danni ambientali. Fermo restando quanto sopra specificato, nella sottozona DS-E il PRG si attua mediante **intervento diretto convenzionato**, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione conclusiva del Servizio Grandi Rischi Industriali della Sezione Provinciale ARPA di Bologna datata gennaio 2007, riportate in Appendice nell'Elaborato Tecnico RIR, e degli ulteriori seguenti parametri:

Sm = L'intera superficie perimetrata in tav 7 di PRG

SUmax amm. = SU esistente e legittimata alla data del 24.1.2006 + 600 mq da ubicare in corrispondenza della palazzina direzionale esistente per realizzare nuovi uffici e la mensa aziendale

Q = esistente + superficie coperta necessaria alla realizzazione dei nuovi uffici e della mensa aziendale

VI = 0,60

Hmax = mt. 9 esclusi volumi tecnici Distanza dal ciglio stradale S.S. 358 = ml. 30,00

Distanza da Via Finghè = ml. 20,00

Distanza dai confini = ml. 10,00

Parcheggi = precisa determinazione delle quantità in sede di progettazione esecutiva secondo quanto disposto al precedente art. 10 a seconda delle destinazioni d'uso previste.

L'intervento, che dovrà essere corredato da uno studio che ne accerti la compatibilità ambientale, dovrà prevedere la realizzazione di un'adeguata rete fognaria per la raccolta delle acque meteoriche che, prima di essere convogliate in acque superficiali, dovranno essere opportunamente trattate con un idoneo impianto di trattamento acque di prima pioggia. Il collettore principale dovrà essere munito di chiusure (paratie) da azionare in caso di necessità, al fine di evitare che eventuali sversamenti accidentali confluiscono in acque superficiali.

Le acque reflue dello stabilimento, già opportunamente trattate, potranno essere successivamente sottoposte a fitodepurazione con utilizzo delle aree verdi presenti nell'area dello stabilimento di via Finghè, individuate cartograficamente in tav 7 di PRG.

Fatto salvo quanto specificato al comma precedente, è inoltre fatto obbligo di sistemare a verde inedificabile l'area G3-I individuata nella cartografia di PRG e di destinare la parte più occidentale dell'area alla sosta delle sole autovetture e quella più vicina allo stabilimento, a parcheggio delle autocisterne in attesa di scarico.

Si precisa inoltre che in sede di progettazione esecutiva degli interventi si dovrà tenere conto di quanto prescritto nella relazione geologico – tecnica redatta dal Dott. Mario Mambrini dello studio “GeoLOG”, allegata al progetto di variante adottato con atto del Consiglio Comunale n. 18 del 26.3.2003, e nelle successive integrazioni del 1.4.2006 prot. 3359 e del 23.7.2007 prot. 6846, che si intende in questa sede integralmente richiamata.

La convenzione attuativa dovrà confermare il recepimento integrale delle prescrizioni contenute nel presente articolo, nonché l’impegno da parte dell’Azienda al mantenimento degli usi dichiarati per ciascuno degli stabilimenti, così come recepiti nell’Elaborato Tecnico RIR allegato alle presenti norme. La stessa convenzione potrà prevedere la realizzazione degli interventi previsti dal progetto secondo più stralci esecutivi, definendone opportunamente la scansione temporale e le modalità attuative e procedurali.

~~6. Nuove costruzioni nella sottozona DS-D per trasferimento di attività esistente:~~

~~$S_m = 10.000 \text{ mq}$~~

~~$U_t = 1.000 \text{ mq/Ha}$~~

~~$Q = 10\%$~~

~~$V_I = 4$~~

~~$H_{\text{max}} = 7 \text{ mt.}$~~

~~Distanza da via Finghè: mt. 20,00~~

~~Distanza dagli altri confini: mt. 10,00~~

~~Parcheggi come da precedente art. 10.~~

~~E' fatto obbligo della realizzazione e mantenimento di fascia verde alberata piantumata ad alto fusto, di larghezza pari almeno a mt. 5,00 lungo l'intero perimetro di proprietà.~~

7. Nuove costruzioni nella sottozona D1-2 D2-2 e D3-2 fino al raggiungimento dei seguenti indici:

$S_m = 5000 \text{ mq.}$ in sottozona D1-2

$S_m = 1500 \text{ mq.}$ in sottozona D2-2 e D3-2

$U_t = 4500 \text{ mq./Ha}$

$Q = 60\%$

$V_I = 0,60$

H_{max} mt. 9,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.

Distanza dalle statali : dalla S.S. 358 mt. 30,00

dalle altre strade mt. 10,00

Distanza dagli altri confini : mt. 8,00 o come da elaborati grafici.

Parcheggi privati come precedente art. 10.

Cessione, oltre alla previsione di parcheggi di cui al punto precedente, di:

- aree da destinare a verde attrezzato e/o attrezzature collettive pari a:
10% della St nella **sottozona** D1-2 e D2-2
60 mq. ogni 100 mq. di Su nelle **sottozone** D1-2C e D2-2 nel caso di Su commerciale e nelle **sottozone** D3-2
- parcheggi pubblici pari a:
5% della St nella **sottozona** D1-2 e D2-2
40 mq. ogni 100 mq. di Su nella **sottozona** D1-2C e D2-2 nel caso di Su commerciale e nelle **sottozone** D3-2

a) per il nuovo comparto produttivo di espansione, introdotto con specifica Variante Parziale adottata con D.C. n° 18 del 26/03/2003 è obbligatorio riservare non meno del 40% della Superficie fondiaria di progetto del PP all'ampliamento delle aziende esistenti sulle aree industriali confinanti e al trasferimento sia delle attività produttive incongrue individuate nel PRG nelle aree di golena aperta del Po, sia delle attività produttive già operanti nel territorio comunale su lotti che hanno esaurito la possibilità edificatoria e/o sono ormai interclusi in aree a prevalente destinazione residenziale; a tale fine, in sede di Norme Tecniche di Attuazione e di convenzionamento del PP di iniziativa pubblica, l'Amministrazione Comunale definirà i criteri di assegnazione dei lotti edificabili individuando modalità e tempi per l'attivazione dei trasferimenti programmati e regolamenteerà il processo di urbanizzazione nei casi in cui detti trasferimenti non si realizzino nei tempi prestabiliti.

Per l'elaborazione del PP dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Superficie minima d'intervento = intero comparto individuato sulla tavola di P.R.G.;
- Modalità di attuazione = Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- Usi ammessi = quelli consentiti dalle vigenti norme nella sottozona D1 ed inoltre servizi alle aziende, quali pubblici esercizi, ristorazione, banche;
- Recupero del contenitore edilizio esistente di valore (casa colonica) secondo le modalità di intervento predisposte dalla Disciplina Particolareggiata;
- Il Piano Particolareggiato dovrà essere corredato da uno studio che ne accerti la compatibilità ambientale (in particolare per quanto riguarda gli scarichi idrici ed i maggiori carichi idraulici sulla rete scolante derivanti dall'insediamento) ed inoltre dovrà subordinare l'insediamento delle attività produttive alla valutazione dell'impatto acustico;
- I progetti d'intervento dovranno essere sottoposti al parere preventivo dei competenti Uffici ARPA e AUSL;
- L'assetto urbanistico di comparto riportato sulle tavole di zonizzazione è indicativo per

cui, in sede di studio del progetto d'intervento, verranno determinate le quote di cessione dei parcheggi e delle aree verdi di urbanizzazione primaria e secondaria da far gravare sull'insediamento nel rispetto dei minimi fissati dall'art.46 della Lg.Rg.47/78 modificata e integrata.

- In sede di studio ed elaborazione del PP, l'Amministrazione Comunale specificherà gli usi ammissibili per il recupero del contenitore edilizio di valore nel rispetto delle disposizioni normative della Disciplina Particolareggiata ed individuerà, nell'ambito delle aree del comparto evidenziate con la retinatura del verde privato, le eventuali aree di cessione per il soddisfacimento degli standards minimi di legge in rapporto all'aumento di carico urbanistico che le trasformazioni d'uso programmate comportano.

Si precisa inoltre che in sede di progettazione esecutiva degli interventi si dovrà tenere conto di quanto prescritto nella relazione geologico – tecnica redatta dal Dott. Mario Mambrini dello studio "GeoLOG", allegata al provvedimento di variante, che si intende in questa sede integralmente richiamata.

b) per la sottozona D1-2 individuata cartograficamente con la lettera C è consentita la realizzazione di immobili con destinazione d'uso direzionale, commerciale e a pubblici esercizi, condizionata al rispetto degli indici di zona, al reperimento degli standard urbanistici specifici, alla realizzazione di un servizio di mensa interaziendale e fino ad un massimo di 2.000 mq di superficie utile, dei quali 500 mq da destinarsi a mensa. In sede di istruttoria della pratica edilizia dovrà esser acquisito uno specifico parere preventivo da parte del Comitato Valutazione Rischi regionale (CVR) per l'attività di mensa.

8. Nuove costruzioni nella sottozona D4-AD fino al raggiungimento dei seguenti indici:

Su = 10000 mq.

Ut= 2000 mq.

Q= 30%

VI= 0,60

Hmax = 20 mt.

Distanza dal ciglio stradale S.S. 62=30 mt.

Distanza dalla strada alzaia =20 mt.

Distanza dagli altri confini =20 mt.

Parcheggi privati come da precedente art. 10

Cessione oltre alla previsione di parcheggi di cui al punto precedente di aree da destinare a verde attrezzato pari a: 10% della St

parcheggi pubblici pari a: 5% della St

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA **SOTTOZONA D4-AD**

Gli interventi devono avvenire contestualmente alla dismissione delle attività inerenti gli inerti presenti nella **sottozona G3-I** ed il ripristino della medesima **sottozona**.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA **SOTTOZONA D4-AI**

Alla cessazione delle attività esistenti incongrue, gli interventi ammessi saranno equiparati alla **sottozona D4-AD**, con gli stessi parametri edilizi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA **SOTTOZONA D5**

Alla cessazione delle attività esistenti gli interventi ammessi saranno equiparati a **sottozona B3** con i seguenti parametri edilizi:

Sm = area individuata graficamente negli elaborati di P.R.G.

Ut = 3000mq./Ha

Hmax = 8,50 mt.

VI = 0,50

Q = 35%

Distanza dai confini di comparto : mt. 5,00

Distacco minimo fra i fabbricati: mt. 10,00

Parcheggi nella misura di cui all'art. 10 delle presenti norme relativamente alle quote residenziali e non residenziali.

Aree a verde pubblico : mq. 60 ogni 100 di Su non residenziale.

Cessione di mq. 25,00 ogni abitante teorico insediabile (1 ab. Teorico = 33 mq./ab.) per servizi ed attrezzature di cui al successivo art. 21.

In attesa della cessazione della attività, alle ditte insediate è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ONERI: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria;
- Autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;
- Concessione diretta per ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e nuove costruzioni nelle **sottozone** D1-1, D2-1, D3-1, D4-AC, ~~DS-D;~~
- Concessione diretta nella **sottozona** D5 per interventi ammessi prima della cessazione della attività, subordinata a stipula di convenzione regolante il tipo di intervento ammesso.
- Concessione subordinata alla approvazione di piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata nelle **sottozone** D1-2, D2-2, D3-2, D4-AD e nelle **sottozone** D4-AI e D5 alla cessazione delle attività esistenti.

Tali piani possono essere promossi anche solamente da una parte di proprietari purchè comunque abbiano titolo su almeno i 70% della superficie territoriale del comparto interessato.

9. La zona industriale D1 –1 di Via Marchesi relativa al comparto Oto Mills spa, individuata sulla Tav. 7 del PRG con specifico perimetro e siglatura CONV, è attuabile mediante intervento diretto convenzionato nel rispetto dei seguenti indici e parametri e nel rispetto dei contenuti e degli impegni sottoscritti in sede di Accordo ai sensi dell'art.11 della L. 241/1990 e dell'art.18 della L.R. 20/2000 che si intendono integralmente richiamati.

- S_m = intero comparto
- S_t = 76.276 mq
- S_f = 70.868 mq
- Aree di cessione = 5.408 mq dei quali:
 - Viabilità alternativa = 3.275 mq
 - Parcheggi pubblici = 2.133 mq
- Aree permeabili sistemate a verde alberato = minimo 10% della S_f
- S_u = 37.868 mq
- S_{ct} = 46.000 mq

- H dei fabbricati di nuova edificazione:
 - Fabbricati produttivi con esclusione dei volumi tecnici: H = 9 m
 - Fabbricati produttivi da realizzarsi sul lato nord del capannone esistente sul mappale 411 del fg. 21 : H = 14,00 m sotto gancio carroponete con altezza massima dei fabbricati non superiore a 16,50 m. escluso particolari volumi tecnici
 - Edifici pluripiano con destinazione prevalente ad uffici, se costruiti in aderenza agli uffici esistenti: H = 12 m
 - VI = 0,6
 - Distanza da confini di proprietà = > 8 m
 - Distanza dalla pubblica viabilità = > 10 m ad esclusione:
 - a) del confine su Via Marchesi lato est, dove potrà essere mantenuta una distanza pari a 9 m per consentire l'allineamento al fabbricato esistente;
 - b) del lato ovest su Via Marchesi limitatamente al tratto nel quale verrà realizzato il nuovo - futuro accesso allo Stabilimento, nei pressi del quale potrà essere costruita una "Guardiola/Portineria" ad un solo piano fuori terra e con superficie massima di Mq. 50,00.

Art. 18 bis - Zona speciale DS-D per demolizione autoveicoli e rottamazione in genere

Detta zona localizzata in territorio agricolo tra via Finghè ed il collettore impero, coincide con le aree già oggetto di delocalizzazione di attività esistente di demolizione auto e rottamazione in genere regolarmente autorizzata ai sensi di legge e con le aree agricole contigue oggetto di variante specifica al PRG del novembre 2018.

In dette aree è consentito il mantenimento degli impianti di demolizione auto esistenti e regolarmente autorizzati al novembre 2018 e la realizzazione degli interventi di ampliamento e riqualificazione paesaggistica ed ambientale previsti nel progetto a carattere planivolumetrico allegato alla variante specifica al PRG n° 18 progetto che si intende qui richiamato.

Gli interventi si attuano con permesso di costruire supportato da convenzione attuativa nel rispetto dei seguenti indici, parametri e prescrizioni:

Modalità di attuazione =	intervento diretto convenzionato
Sm =	intera area individuata nel PRG con la 18 ^a variante specifica
Superficie utile costruibile =	Mq 2'040 (come risultante dalla applicazione di Ut = 1.000 Mq/Ha sui 15.300 di St del PRG vigente al novembre 2018 e di Uf di 0,15 Mq/Mq sui 3.400 Mq di zona DS-D recintabile introdotta con la variante specifica al PRG n° 18)
Q =	rapporto massimo di copertura = 15% della Sf
VI =	1
H max =	ml 7, salvo altezze maggiori degli edifici esistenti e volumi tecnici indispensabili all'esercizio dell'attività insediata
Distanza da via Finghè =	minimo 20 m
Distanza dagli altri confini =	minimo 10 m salve minori distanze dello stato di fatto
Parcheggi di pertinenza =	come da precedente art. 10
Parcheggi pubblici	Mq 1'900
(da prevedere esternamente alle recinzioni nella fascia di rispetto a sud di via Finghè) =	

È fatto obbligo della realizzazione e mantenimento di fascia verde alberata e cespugliata con specie autoctone lungo il perimetro delle aree di pertinenza della attività che potranno essere recintate con pali in legno e rete metallica integrata da siepe di specie autoctone.

Gli spazi adibiti alla attività di demolizione auto e stoccaggio dei rottami dovranno essere impermeabilizzati e dotati delle necessarie opere di raccolta e trattamento delle acque piovane e dei reflui inquinanti in conformità alla vigente legislazione in materia.

La manutenzione della viabilità di adduzione e dei parcheggi pubblici o di uso pubblico previsti nel progetto a carattere planivolumetrico allegato alla variante è a carico dei soggetti attuatori secondo le modalità che dovranno essere specificate, in accordo con il Comune in sede di stipula della convenzione attuativa.

Dovranno inoltre essere rispettate le condizioni di sostenibilità dell'azione e di mitigazione degli impatti previsti nel "rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS" che correda la variante.

Nel caso di cessazione dell'attività si dovranno porre in essere misure di bonifica e di desigillazione delle aree impermeabili che dovranno essere ridotte a valori inferiori al 15% della Sf e gli edifici esistenti potranno essere mantenuti e recuperati agli usi ammessi per la zona agricola normale in cui sono collocati.

Art. 21 ter - zona agricola speciale per realizzazione di pista motocross

Tale zona coincide con le aree di Via Finghè esistenti e contigue all'insediamento produttivo (zona DS-D con impianto di demolizione auto e rottamazione in genere) oggetto della 18^a variante parziale al PRG del novembre 2018.

Su tali aree, in attuazione dell'Accordo ex Art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m. ed ex Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, è prevista la realizzazione di un impianto per l'allenamento e lo svolgimento di gare relative allo sport del motocross, che sarà gestito da una società sportiva dilettantistica locale.

Detto impianto prevede la realizzazione di una pista in terra battuta per l'allenamento e la pratica sportiva, di strutture prefabbricate per l'alloggiamento dei servizi tecnici ed igienico-sanitari, e di servizio agli utenti, nonché di parcheggi e infrastrutture viabilistiche di adduzione all'area secondo uno schema organizzativo "di massima" allegato all'Accordo, precisato in sede di variante al PRG nel rispetto dei limiti e delle condizioni d'intervento riportati all'ottavo comma dell'Art. 48 delle Norme di PTCP (lettere a e b) e a recepimento dei contributi esplicitati dai competenti uffici provinciali in sede di conferenza di pianificazione per la redazione del PSC.

A tali fini gli interventi vengono subordinati alla redazione di un progetto unitario supportato da convenzione attuativa esteso all'intera superficie oggetto di variante (Mq. 27.500) con l'obbligo di effettuare in sede di permesso di costruire la simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto e di mettere in atto le necessarie opere di mitigazione paesaggistica ed ambientale.

In sede di permesso di costruire dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione di fattibilità geologico-sismica e nella Relazione di assoggettabilità a VAS che corredano la variante urbanistica, nonché i seguenti indici e parametri urbanistico edilizi.

Sm =	Intera superficie oggetto di variante specifica al PRG come definitivamente approvata
Ut - indice di utilizzazione territoriale =	50 Mq/Ha (con l'obbligo di realizzare gli interventi edificatori con strutture prefabbricate leggere a ridotto impatto ambientale e facilmente amovibili)
Q =	rapporto massimo di copertura = 1% della St
VI =	≥ 0,5
H max =	3 mt
D1 - distanza minima dai confini di proprietà e di zona =	mt. 5
D2 = distanza minima dalle strade pubbliche	mt. 30

Distanza da via Finghè =	minimo 20 m
Distanza dagli altri confini =	minimo 10 m salve minori distanze dello stato di fatto
Parcheggi di urbanizzazione primaria=	posti auto minimi = n° 70 (con obbligo di allestire un adeguato numero di parcheggi per gli spettatori anche su aree attigue asservite allo scopo in caso di manifestazioni sportive pubbliche)

Realizzazione delle aree di parcheggio e viabilità di servizio in materiali permeabili e messa in opera di barriere verdi per la mitigazione degli impatti visivi ed adozione di adeguati sistemi di mitigazione degli impatti acustici.

Realizzazione delle opere di allacciamento alle reti per l'erogazione dei servizi tecnologici e messa in opera di sistemi di convogliamento e depurazione dei reflui in conformità alla vigente legislazione in materia e ai pareri dei competenti Uffici dell'ARPA e AUSL cui dovrà essere sottoposto per parere positivo il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Al cessare dell'attività sportiva che genera la variante urbanistica le strutture edilizie e le relative opere di impermeabilizzazione dei suoli dovranno essere rimosse a cura e spesa dei soggetti privati sottoscrittori dell'Accordo e dovrà essere ripristinato l'uso agricolo del suolo investito dalla variante specifica del novembre 2018.

ALLEGATO E

Progetto unitario a carattere planivolumetrico relativo alle aree oggetto di Variante redatto dal geom. Artoni Antonio

Comune di BORETTO

Prov. di Reggio Emilia

INTERVENTO PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DI AREA AGRICOLA, IN PARTE PER AMPLIAMENTO "ZONA PER ATTIVITA' ESISTENTE DI DEMOLIZIONE AUTO E ROTTAMAZIONE IN GENERE" POSTA IN ADERENZA ALLA STESSA E PER LA MAGGIOR PARTE AL FINE DI CREARE NUOVA "ZONA SPORTIVA PER IMPIANTO / PISTA DI MOTOCROSS. IL TUTTO SU APPEZZAMENTO DI TERRENO IN VIA FINGHE"

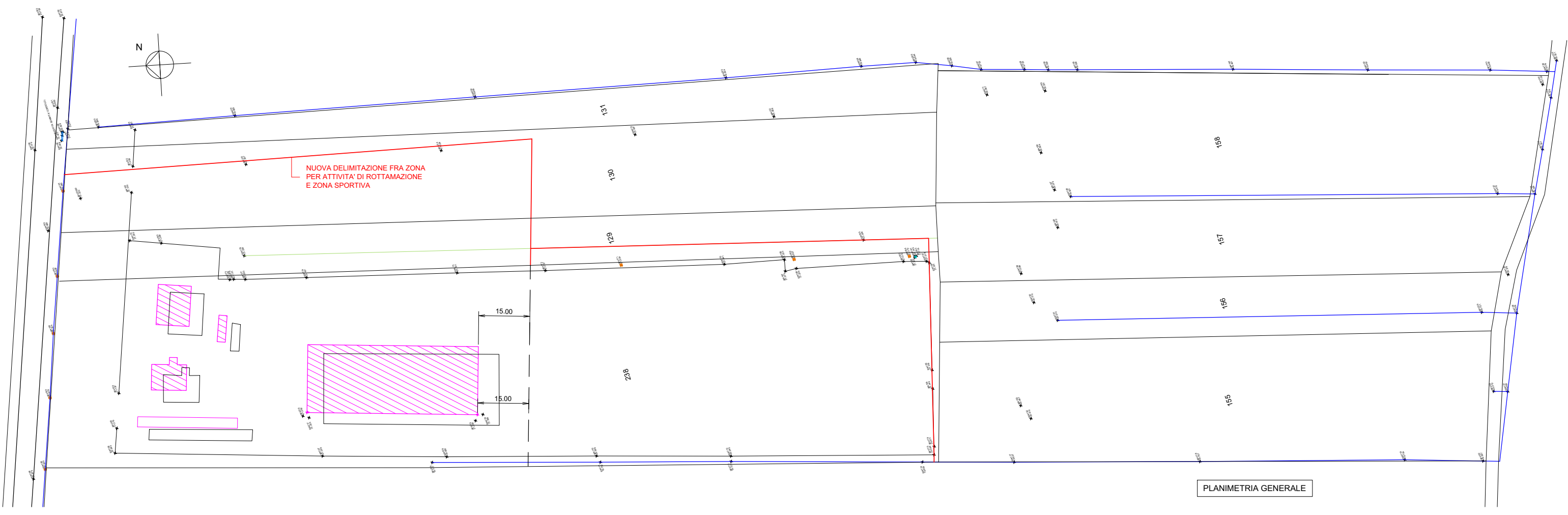
Fav 2

Oggetto

RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELLO STATO ATTUALE

Scala

1:500



Comune di BORETTO

Prov. di Reggio Emilia


INTERVENTO PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DI AREA AGRICOLA, IN PARTE PER AMPLIAMENTO "ZONA PER ATTIVITA' ESISTENTE DI DEMOLIZIONE AUTO E ROTTAMAZIONE IN GENERE" POSTA IN ADERENZA ALLA STESSA E PER LA MAGGIOR PARTE AL FINE DI CREARE NUOVA "ZONA SPORTIVA PER IMPIANTO / PISTA DI MOTOCROSS. IL TUTTO SU APPEZZAMENTO DI TERRENO IN VIA FINGHE"

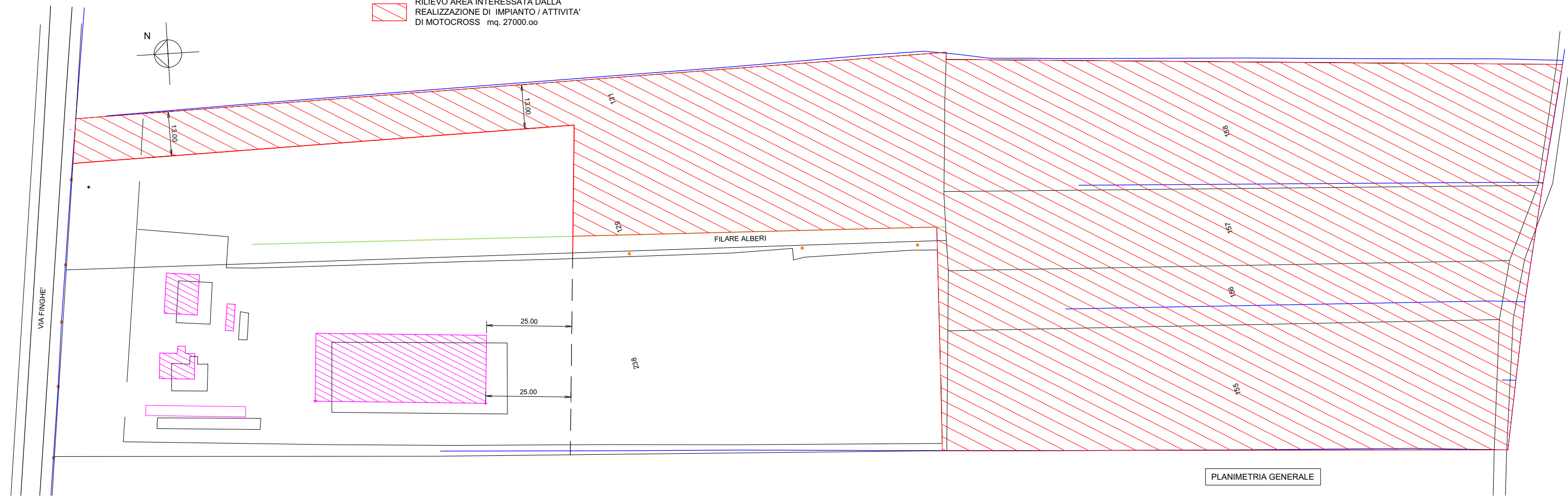
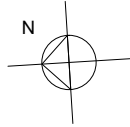
Fav
3

Oggetto

INDIVIDUAZIONE AREA INTERESSATA DALLA
REALIZZAZIONE IMPIANTO / PISTA MOTOCROSS

Scale
1:500




 RILIEVO AREA INTERESSATA DALLA
REALIZZAZIONE DI IMPIANTO / ATTIVITA'
DI MOTOCROSS mq. 27000.00

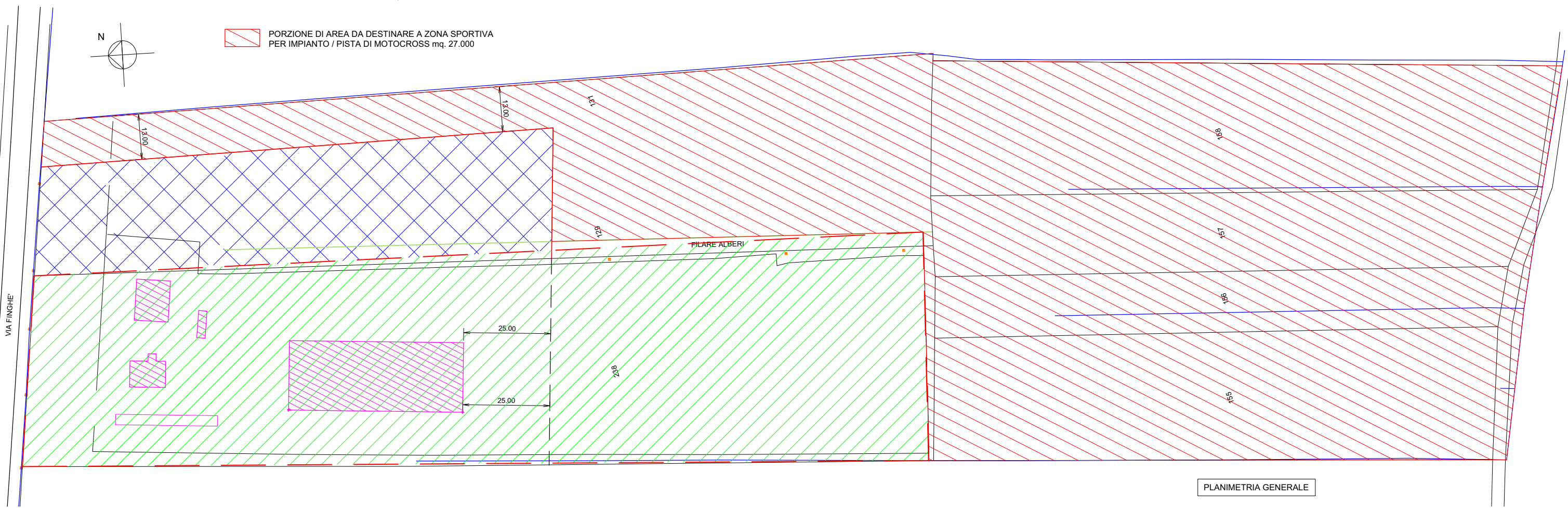
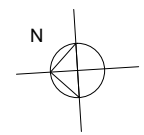


PLANIMETRIA GENERALE

INTERVENTO PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DI AREA AGRICOLA, IN PARTE PER AMPLIAMENTO "ZONA PER ATTIVITA' ESISTENTE DI DEMOLIZIONE AUTO E ROTTAMAZIONE IN GENERE" POSTA IN ADERENZA ALLA STESSA E PER LA MAGGIOR PARTE AL FINE DI CREARE NUOVA "ZONA SPORTIVA PER IMPIANTO / PISTA DI MOTOCROSS. IL TUTTO SU APPEZZAMENTO DI TERRENO IN VIA FINGHE"

4	4	4
4	4	4
4	4	4

-  PORZIONE DI AREA ATTUALMENTE DESTINATA A ZONA INDUSTRIALE SPECIALE "DS-D" (attività esistente di demolizione auto e rottamazione in genere) mq. 15.300
-  PORZIONE DI AREA DA DESTINARE AD AMPLIAMENTO DELLA SOPRACITATA ATTIVITA' DI DEMOLIZIONE AUTO E ROTTAMAZIONE IN GENERE mq. 5.200
-  PORZIONE DI AREA DA DESTINARE A ZONA SPORTIVA PER IMPIANTO / PISTA DI MOTOCROSS mq. 27.000





PLANIMETRIA GENERALE

INTERVENTO PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DI AREA AGRICOLA, IN PARTE PER AMPLIAMENTO "ZONA PER ATTIVITA' ESISTENTE DI DEMOLIZIONE AUTO E ROTTAMAZIONE IN GENERE" POSTA IN ADERENZA ALLA STESSA E PER LA MAGGIOR PARTE AL FINE DI CREARE NUOVA "ZONA SPORTIVA PER IMPIANTO / PISTA DI MOTOCROSS. IL TUTTO SU APPZEZZAMENTO DI TERRENO IN VIA FINGHE"


Fav. 5 Oggetto: PLANIMETRIA CON INDICATI I NUOVI PARCHEGGI - VIABILITA' E VOLUMI DA REALIZZARE Scale: 1:500


 DELIMITAZIONE AREA INTERESSATA DALLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO / ATTIVITA' DI MOTOCROSS


 A BOX MODULARE PREFABBRICATO PER ZONA RISTORO


 B BOX MODULARE PREFABBRICATO PER SERVIZI / WC


 C BOX MODULARE PREFABBRICATO PER DOCCE

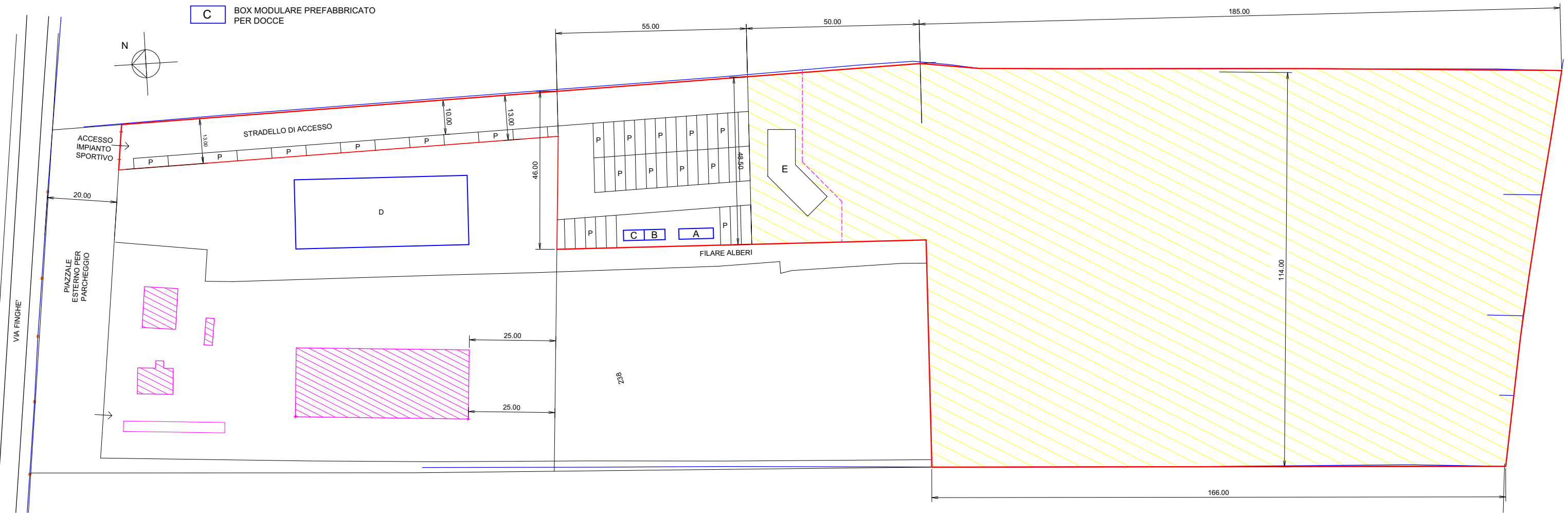
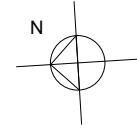
 D NUOVO EDIFICIO PREVISTO PER AMPLIAMENTO ATTIVITA' DI DEMOLIZIONE AUTO E ROTTAMAZIONE IN GENERE

 E TRIBUNA SPETTATORI PER MASSIMO n. 100 PERSONE

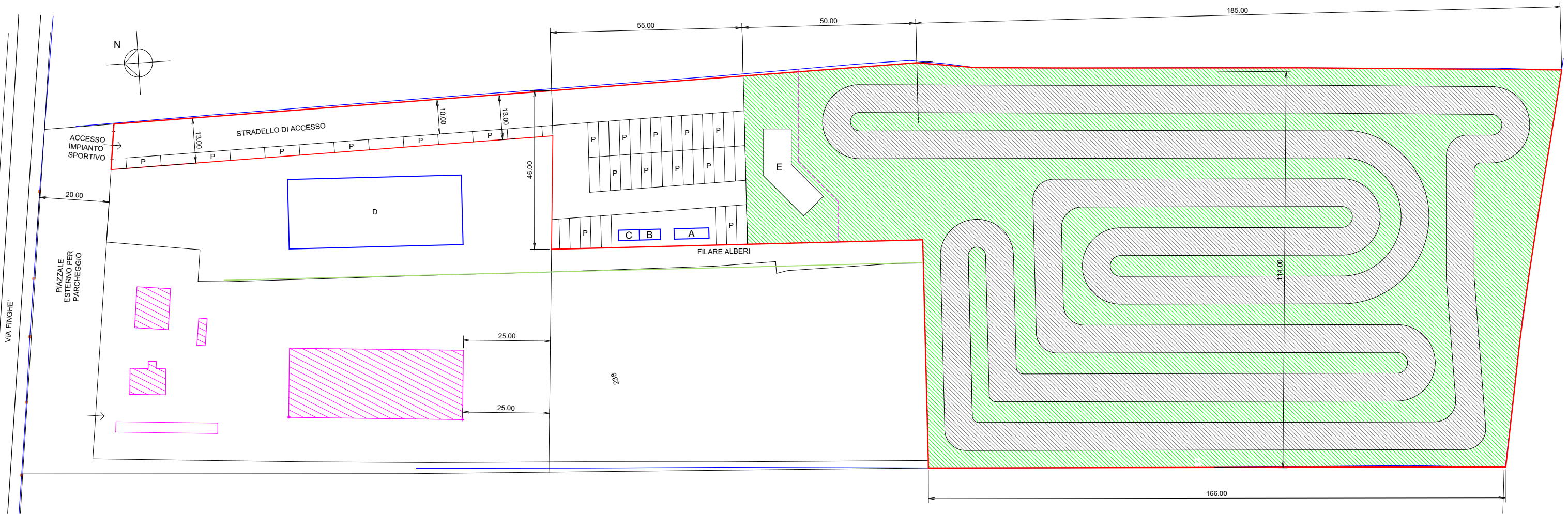
 AREA PER PISTA DI MOTOCROSS IN TERRENO VEGETALE

 P PARCHEGGI AVVENTORI IMPIANTO / ATTIVITA' DI MOTOCROSS




 DELIMITAZIONE FRA PISTA MOTOCROSS E "ZONA SICURA" PER SPETTATORI

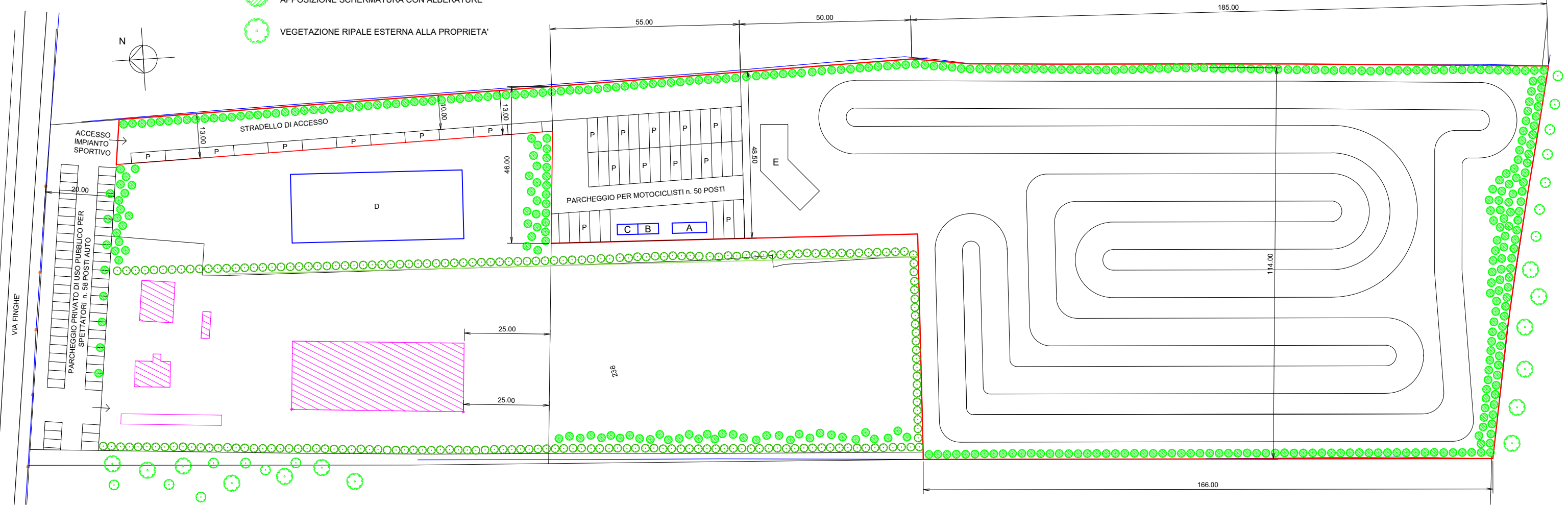


PLANIMETRIA GENERALE



PLANIMETRIA GENERALE

-  BARRIERA VERDE DI MITIGAZIONE ESISTENTE
-  BARRIERA VERDE DI MITIGAZIONE PREVISTA MEDIANTE APPOSIZIONE SCHERMATURA CON ALBERATURE
-  VEGETAZIONE RIPALE ESTERNA ALLA PROPRIETA'



PLANIMETRIA GENERALE





