

COMUNE DI CORREGGIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA  
PRIVATA IN VARIANTE AL P.R.G. NELL'AREA SITA  
ALL'INTERNO DEL VILLAGGIO INDUSTRIALE IN  
VIA DEL LAVORO ANGOLO VIA GIANFRANCESCHI  
– DENOMINATO L.16 –

## PROGETTO

Proprietà : A.MOR S.R.L.  
CORSO MAZZINI N° 14  
42015 CORREGGIO (RE)  
C.F. e P.IVA: 02801640356

Progetto: **dessau** studio

di Turci Dott. Dino, Gazzetti Ing. Silvia e Associati  
Viale V. Veneto, 2/i – 42015 Correggio (RE)  
Telefono e Fax: 0522/691606  
e-mail info@dessau.it – internet www.dessau.it  
C.F. e P.IVA 00745110353

Descrizione: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato:

**A**

Data: LUGLIO 2021

Agg.: **NOVEMBRE 2021**

## **RELAZIONE TECNICA**

### **Area d'intervento .**

Detto Piano Particolareggiato in Variante al PRG di cui alla presente relazione, riguarda un'area di proprietà della Soc. A.MOR srl , di complessivi mq. 22.540 catastali, situata nel Villaggio Piccola e Media Industria di Via Carpi, attestata in sulla Via del Lavoro in angolo con la Via Gianfranceschi.

Parte di detta area risulta essere già perimetrata nel vigente PRG quale “ area di espansione Artigianale-Industriale, zona D3 comparto L16 “, che oltre ad avere il retino industriale contiene una area destinata a “zona B3 Tutela del verde Privato”. (Vedi estratto del PRG) .

In detta perimetrazione di comparto sono presenti un fabbricato “ex rurale” in pessime condizioni di manutenzione, ed un fabbricato civile realizzato attorno agli anni '80.

Tutto il comparto L16 ha una estensione territoriale di mq. 10.852 , e la quasi totalità del comparto stesso è interessato dalla perimetrazione, peraltro al limite, dell'area LOC (Level Of Concern), per la vicinanza della ditta DOW Chemical.

### **Richiesta di nuova perimetrazione.**

La presente richiesta di Nuova perimetrazione del Comparto L16, in Variante al PRG, riguarda la possibilità di estendere il comparto verso OVEST fino al confine con la nuova strada di lottizzazione Via Gianfranceschi, di ulteriori mq. 11.688, e stralciare l'area in cui è presente la casa di realizzazione più recente, mq. 2.158 mantenendola in "Zona B3 di tutela del verde privato" .

In tal modo l'intera area assoggettata a P.P. avrà una superficie territoriale di mq. 20.382, rispetto agli attuali mq. 10.852, con un incremento di superficie territoriale pari a mq. 9.530 .

Le motivazioni della richiesta di Variante si riferiscono alla necessità della Ditta A.MOR Srl. , proprietaria degli stabili della PIBIPLAST Srl e proprietaria del Comparto " L 16" (attuabile tramite Piano Particolareggiato di iniziativa privata) e delle zone limitrofe, aree attualmente classificate in Zona "B3" di tutela del verde privato, di realizzare un intervento edificatorio necessario a poter consentire il futuro dell'Azienda che da decenni opera nel territorio Comunale

In questo modo si instaura un circolo virtuoso per il quale il territorio trae vantaggio dallo sviluppo delle imprese che hanno interesse a rimanere insediate

in loco, impegnandosi in tale contesto a garantire un maggiore sviluppo della produttività aziendale.

Poiché la situazione attuale non è del tutto prevedibile anzi, si può senz'altro definire ancora incerta, l'Azienda intende procedere alla edificazione dei fabbricati per stralci in modo da impiegare le risorse finanziarie per step, nel momento in cui si verificano le condizioni ideali per procedere alla conclusione del processo edificatorio che si ha in animo di realizzare.

Le intenzioni prioritarie della Ditta sono quelle di costruire un capannone da destinare a garage per la sosta delle autovetture o a magazzino produttivo (edificio 1A), un fabbricato da destinare a casa di custodia (edificio 1B) e un capannone industriale (edificio 2) da destinare alle attività produttive che la vigente normativa consente di realizzare all'interno della Zona D3 "Industriale e artigianale di espansione" assoggettata all'art.73 del vigente PRG.

Come precedentemente sottolineato, risulta al momento particolarmente difficile definire in quale modo realizzare gli interventi edificatori programmati, per cui la proprietà intende riservarsi anche la possibilità di realizzare un unico fabbricato nel quale insediare le diverse funzioni necessarie a consolidare l'attività.

Ad ogni buon conto le Superfici Utili Complessive rimarranno invariate sia che si proceda suddividendo gli interventi in due che realizzandone uno unico, per

cui le quote di dotazioni territoriali restano in entrambi i casi invariate.

Complessivamente la variante comporta l'incremento di aree produttive per +9.530 mq., quantità che ricade all'interno del dimensionamento del piano in quanto, dalla data di approvazione del PRG ad oggi, resta un residuo di 10.008 mq (quantità rimanente rispetto al 6% dettato dalla legge regionale 47/78 per le varianti ai sensi dell'art. 15).

Attualmente la nuova area, che verrebbe assoggettata al comparto, viene classificata dal Vigente PRG quale "Tutela del verde privato Zona B3", ed all'interno della stessa risulta essere presente un vecchio fabbricato rurale in pessime condizioni di manutenzione e stabilità.

Si fa presente infine che nella cartografia del vigente PRG risulta ancora indicata una zona di rispetto di metanodotto di una condotta sottostante la Via Gianfranceschi, ma che in occasione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione del grande comparto industriale P.P. 126 detto metanodotto è stato spostato sulla tangenziale ad ovest, in fregio alla Via Unità d'Italia, pertanto detto vincolo è da ritenersi NON più vigente.

### **Impostazione urbanistica del nuovo comparto..**

Il progetto di Piano Particolareggiato, esteso alla quasi totalità dell'area in proprietà, prevede la completa demolizione dei due fabbricati Ex Rurali, (quello esistente nella attuale perimetrazione e quello esistente nella nuova area che verrà inserita in P.P.), ed il mantenimento in toto del fabbricato residenziale di realizzazione più recente che come detto viene stralciato dalla superficie territoriale del P.P.

Quest'ultimo fabbricato, attualmente abitato, NON sarà oggetto di nessuna modifica, avrà la stessa destinazione d'uso , lo stesso accesso, la stessa area cortiliva e verrà solamente recintato con rete metallica.

Nella restante area a nord- ovest, verranno ricavati due lotti a destinazione produttiva - magazzino, denominati lotto 1 con S.F. mq. 6.729 e con una edificabilità di mq. 2.055 di SC , e lotto 2 di mq. 9.750 di S.F. con edificabilità di mq 4.000 di SC. Nel lotto 1, come detto in precedenza verrà edificato un fabbricato con specifica destinazione ad autorimesse, magazzino ovvero altra destinazione produttiva, unitamente ad un piccolo fabbricato quale abitazione del Custode.

Nel lotto 2 si costruirà un fabbricato artigianale-industriale con le destinazioni d'uso previste dalle NTA del PRG.

Sempre in considerazione di quanto detto sopra, non è da escludere a possibilità di aggregazione dei due lotti in un unico insediamento produttivo, ( le N,T.A. del P.P. specificano meglio i possibili modi di attuazione).

Tutti i parcheggi di competenza, P1 e P2 verranno realizzati sul fronte di Via Gianfranceschi mentre il verde Pubblico di U2, mq. 1.665 verrà ricavato sul fronte di Via del Lavoro .

Per poter accedere ai parcheggi pubblici P1 e P2 di nuova realizzazione, verranno ricavati tre specifici accessi sulla Via Gianfranceschi , pertanto dovranno essere eliminati 13 parcheggi pubblici esistenti sulla stessa Via , parcheggi che verranno in parte ricavati all'interno del nuovo blocco.

In sostanza, è prevista la realizzazione di n. 81 parcheggi di cui n. 80 (U1 + U2) ed n. 1 quale parte della ricollocazione di quelli eliminati ( n. 13 ), dei 12 mancanti verrà chiesta la loro monetizzazione.

Dal blocco dei nuovi parcheggi verranno ricavati i due accessi-recessi al lotto 2, mentre il lotto 1 avrà l'accesso direttamente dalla Via del Lavoro.

La parte più orientale della nuova edificazione dei lotti 1 e 2, rimane in parte inserita nella perimetrazione LOC, ma le destinazioni d'uso previste NON sono funzioni sensibili .

## **RELAZIONE FINANZIARIA**

Per il costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da prevedersi in sede di Piano Particolareggiato, come disposto dalla legge urbanistica, si è tenuto conto dei problemi specifici attinenti lo stato di fatto delle urbanizzazioni e la morfologia dell'area, rilevata plano-altimetricamente, assumendo informazioni presso l'Ufficio tecnico Comunale, le Aziende preposte alla distribuzione dei servizi di Energia Elettrica, gas, acqua e telefonia fissa.

Si sono conseguentemente progettate di massima le opere di U1 e U2 riguardanti la realizzazioni dei parcheggi di U1 e U2 , del verde pubblico e della estensione delle reti.

La quantificazione della spesa massima, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fornisce dei dati sufficientemente attendibili circa il costo delle opere necessarie alla realizzazione del Piano Particolareggiato che ammonta ad € 325.000 come risulta dal prospetto a seguito riportato.

**RIEPILOGO DI MASSIMA DELLE SPESE PER OPERE DI  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

**OPERE STRADALI E PARCHEGGI**

**Mq. 2.518 x€/mq. 50,00** € 125.900

**OPERE DI FOGNATURA BIANCA E NERA**

**ml. 412 x€/ml. 90,00** € 37.080

**RETE GAS-ACQUA ALLACCIAMENTI a corpo** € 20.000

**RETE TELEFONICA**

**ml. 60,00 x€/ml. 85,00** € 5.100

**RETE ELETTRICA**

**ml. 135,00 x€/ml. 80,00** € 10.800

**ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

**n° 5 pali x €/cad 2.500,00** € 12.500

**OPERE DI SISTEMAZIONE VERDE PUBBLICO**

**Mq. 1.668,00 x€/mq. 15,00** € 25.020

**PIANTUMAZIONE ALBERI ALTO FUSTO FOGLIA**

**CADUCA n° 20 x €/cad. 250,00** € 5.000

**PIANTUMAZIONE SIEPE MISTA**

ml. 110,00 x€/ml. 30,00 € 3.300

**TOTALE € 244.700**

**ONERI FISCALI- SPESE TECNICHE**

SPESE TECNICHE PER PROGETTAZIONE  
URBANISTICA E GEOLOGICA € 36.000

SPESE TECNICHE PER PROGETTAZIONE,  
DIREZIONE LAVORI OPERE U1 E U2 € 38.000

IMPREVISTI ED ARROTONDAMENTI € 15.300

**TOTALE € 89.300**

**TOTALE GENERALE ( 244.700+89.300) € 334.000**