



COMUNE DI REGGIO EMILIA
ATTUAZIONE DEL POC 2014-2018

PPIP ASP_N1-5a
LOCALITA' MANCASAILE

REVISIONE GENERALE DEL PUA

COMMITTENTE: BAGNACANI FRANCO
EDIL GRISENDI SpA
MEDICI GIANNI snc di Medici e Cattani
OGNIBENE SpA
REGESIM srl

PROGETTO: LAURO SACCHETTI ASSOCIATI
Arch. Antonio Sassi

descrizione	data:	cdx:
	18-12-2023	A2310
	aggiornamenti:	elaborato n.

Art. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolamentano gli interventi di urbanizzazione e di edificazione di un'area identificata come "ASP_N1-5a", disciplinata come ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsione di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001 (ASP_N1 di rilievo sovra provinciale).

La presente revisione del disegno di piano fa seguito alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo in data 22/10/2015, in atti al P.G. n° 50486 del 24/10/2015.

Il PUA è stato presentato in forza dall'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per la programmazione del POC, sottoscritto in data 20/05/2014 e registrato a Reggio Emilia il 09/06/2014 al n° 6380 serie 1T rogato dal notaio Dott. Luigi Zanichelli e trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia il 10/06/2014 R.P. n. 6587.

La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del PUA è conforme a quanto specificato dal PSC, dal RUE e dal POC, con particolare riferimento alla scheda POC ASP_N1-5a allegata all'accordo sottoscritto.

L'area in oggetto è ubicata nella zona nord della città ai margini della zona industriale di Mancasale ed è ricompresa tra le Vie Luciano Lama, Aldo Moro e Viale dei Trattati di Roma.

L'area del PUA è così catastalmente identificata:

Proprietari PROPONENTI

FOGLIO	MAPPALI		DITTA CATASTALE	SUPERFICIE REALE (mq)	SUPERFICIE CATASTALE (mq)
	interi	porzioni			
48	49-50-51 507-524-572		BAGNACANI FRANCO	43060	42958
48	46-109-527 575-648-658 672-689-690		EDILGRISENDI S.p.A.	34382	33948
48	541-544		MEDICI GIANNI s.n.c. DI MEDICI E CATTANI	5253	5251
48	513-518-521		OGNIBENE S.p.A.	14564	14488
48	647		REGESIM s.r.l.	6002	6000
48		ACQUE PUBBLICHE	CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE	3409	3410
SUPERFICIE TOTALE PROPRIETARI PROPONENTI				106670	106055

Proprietari NON PROPONENTI

FOGLIO	MAPPALI		DITTA CATASTALE	SUPERFICIE REALE (mq)	SUPERFICIE CATASTALE (mq)
	interi	porzioni			
48	539-540-543	442-443	DALL'AGLIO CLAUDIO	4546	4546
48	22		NEGRI ANGELA MARIA - NEGRI DANIELA NEGRI FRANCESCA - NEGRI MARIANTONIA	13470	13472
48		ACQUE PUBBLICHE	DEMANIO DELLO STATO	1417	1417
SUPERFICIE TOTALE PROPRIETARI NON PROPONENTI				19433	19435
SUPERFICIE TOTALE PIANO PARTICOLAREGGIATO ASP N1-5a				126103	125490

ART. 2 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

ELABORATI CARTOGRAFICI

- TAV. 1 : Inquadramento urbanistico (CTR - PRG - PSC – Scheda POC)
- TAV. 2 : Rilievo topografico – Assetto catastale
- TAV. 2.1: Planimetria di inquadramento nel contesto
- TAV. 3 : Planimetria di progetto
- TAV. 4 : Tripartizione – Verifica permeabilità
- TAV. 5 : Zonizzazione – Regime di proprietà
- TAV. 6 : Planivolumetrico e progetto del verde – Profili e sezioni – Schema tipologico
- TAV. 7 : Opere di urbanizzazione : Rete fognaria e sistema idrico di Bonifica – Rete gas e acqua
- TAV.8 : Opere di urbanizzazione : Rete telefonica – Rete energia elettrica – Illuminazione pubblica
- TAV. 9: Opere di Urbanizzazione – Planimetria con segnaletica stradale

ELABORATI DESCRITTIVI

- el. 0.1 : Relazione fotografica
- el. 0.2 : Relazione illustrativa
- el. 0.3 : Relazione finanziaria
- el. 0.4 : Norme tecniche di attuazione
- el. 0.5 : Schema di convenzione
- el. 0.6 : Studio di sostenibilità ambientale

- el. 0.7 : Relazione geologica tecnica
- el. 0.7.1 -Relazione geologica tecnica - Integrazione
- el. 0.8 : Relazione di rischio archeologico
- el. 0.9 : Relazione di compatibilità idraulica
- el. 0.10 : Viste tridimensionali
- el. 0.11: Studio di sostenibilità ambientale – sintesi non tecnica
- el. 0.12: Scheda tecnica asseverata

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PUA

Lo strumento attuativo previsto è il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata di cui all'art. 13 L. 1150/42 e art. 31 L.R. 20/00, la cui attuazione è contemplata dal Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Del. C.C. n° 9170/52 del 17/03/2014 e dall'Accordo ex art. 18 L.R. 20/00 di programmazione del POC sottoscritto dai richiedenti e dal Comune di Reggio Emilia come riportato all'art. 1 delle presenti norme.

L'attuazione del piano avverrà nel rispetto dell'apposita convenzione e in conformità alle norme di seguito specificate.

Gli strumenti attuativi del PUA saranno:

- Richiesta di demolizione dei due fabbricati ex colonici esistenti nell'area;
- Richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e il verde pubblico;
- Richiesta di Permesso di Costruire per il fabbricato in progetto.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare o contestuale a quello del fabbricato.

Il PUA avrà validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione e sarà oggetto di convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla L.R. 20/00 e i contenuti dell'”Accordo”.

L'agibilità e conformità dell'intervento è subordinata alla realizzazione e alla collaudabilità delle opere di urbanizzazione del comparto.

L'attuazione del piano avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti.

Art. 4 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'area di intervento, assoggettata a PUA di Iniziativa Privata, è destinata alla costruzione di nuovo fabbricato per funzioni produttive, artigianali ed industriali e delle relative opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni grafiche e normative del presente piano.

La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del PUA è conforme a quanto specificato dalle Norme Tecniche di Attuazione PO.3 del POC, rinviando per quanto non specificato ai disposti e alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia.

In particolare:

- il perimetro dell'area soggetta a PUA è conforme a quanto specificato nella scheda POC allegata all'”Accordo” firmato;
- i soggetti proponenti il PUA, risultano disporre del 100,00 % della Superficie Complessiva realizzabile nel comparto, e sono tutti i firmatari dell'accordo ;
- il disegno della ripartizione in zone funzionali nel PUA è conforme globalmente a quanto specificato nella scheda POC allegata all'”Accordo” firmato, con le sole modificazioni indotte dalla diversa tipologia dell'edificio e dal confronto con l'A.C. riguardo il sistema viabilistico generale;
- le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dalla scheda POC allegata all'accordo sottoscritto;
- la dotazione di parcheggi pubblici P2 risulta dall'applicazione degli indici fissati dal RUE in relazione ai vari usi previsti;
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi segue quanto specificato dalle NTA del POC e del RUE;
- è verificata la conformità ai vincoli di natura ambientale previsti all'interno degli elaborati e delle norme del PSC approvato.

Il progetto di piano assume inoltre i criteri e gli impegni dell'”Accordo” sopraccitato in relazione agli oneri e alla realizzazione delle dotazioni territoriali richieste.

ART. 5 – INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO

L'attività edificatoria si conforma alle prescrizioni contenute nelle N.T.A. del PSC, ai requisiti della scheda POC e devono essere rispettati gli indici e i parametri degli Ambiti Specializzati per Attività Produttive in Attuazione ASP1) ed in particolare:

- Se (superficie edificabile) = 50% St
- Ve (verde ecologico) = 25% St
- Vp (verde pubblico) = 25% St

- Superficie Complessiva = 0,40 mq/Superficie Territoriale
- Indice di permeabilità (Ve) > 50%
- Indice di permeabilità (Vp) > 90%
- Alberi da mettere a dimora = 30 alberi/ha
- Arbusti da mettere a dimora = 40 arbusti/ha

La seguente tabella definisce il dimensionamento del piano in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC relativamente a tutte le proprietà coinvolte nel disegno del PUA.

ASP_N1-5a	INDICI PARAMETRI SCHEDA POC, PSC e RUE	QUANTITA' IN PROGETTO
Superficie Territoriale del PUA (St)	105.850 mq	105.849 mq
Superficie Edificabile (Se)	50% St = 52.924,50 mq	52.924 mq
Verde privato a valenza ecologica (Ve)	25% St = 26.462,25 mq	26.049 mq
Verde pubblico di compensazione (Vp)	25% St = 26.462,25 mq	26.876 mq
Aree di urbanizzazione primaria e secondaria (P2+SVp)	15% St = 15.877 mq	31.214 mq
Superficie Complessiva (SC)	Ut = 0,40 mq/ha St	42.339,60 mq
Usi previsti	Funzioni produttive	Funzioni produttive (rif. uso c1 e uso c3)
Superficie utile ipotizzata (SU)	-	41.200 mq
Parcheggi pubblici P2 (rif. uso c1)	10% di SU = 4.120 mq (165 p.a.)	4.338 mq (168 comprensivi di posti bici e moto)
Alberi (A)	30 alberi/ha = 318 A	325 alberi
Arbusti (Ar)	40 arbusti/ha = 423 Ar	430 arbusti

Art. 6 – RIPARTIZIONE FUNZIONALE E INDICI DI PERMEABILITA'

L'area di intervento del PUA è articolata nelle zone funzionali individuate alla tavola 4 in riferimento a quanto stabilito all'art. 5.7 del PSC e alla conseguente scheda POC:

- Se superficie edificabile: zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, e le infrastrutture consentite dalle norme. L'area Se comprende il sedime del fabbricato e le aree circostanti che saranno destinate a piazzali, a parcheggi pertinenziali con i relativi spazi di manovra e a verde;

- Ve verde privato con valenza ecologica: zona destinata a verde privato, attrezzata a verde (prato, alberi e arbusti), nonché alle infrastrutture ivi consentite dalle norme; in particolare nella suddetta area sono presenti parcheggi ad uso pubblico e la relativa viabilità, nonché una quota parte di verde profondo. L'area destinata a parcheggio di urbanizzazione rappresenta la dotazione di parcheggi pubblici P2 a soddisfacimento dello standard richiesto dal RUE quantificato secondo la tabella del precedente art.5 e alla tavola 3. All'interno dell'area Ve si colloca inoltre il tracciato del cavo di Bonifica Dugale S. Michele deviato dal suo sedime attuale;

- Vp verde pubblico: le aree destinate a verde pubblico di compensazione costituiscono aree di urbanizzazione secondaria del comparto e sono riservate ad allestimento a verde ed alla realizzazione delle vasche di laminazione delle acque piovane.

In tali aree è vietata l'edificazione, anche a carattere precario, escluse strade esistenti o servitù di passaggio e l'accesso di servizio/emergenza espressamente richiesto nel confronto con gli uffici comunali. La manutenzione dell'area e delle attrezzature, nonché delle vasche di laminazione ivi presenti, sarà a carico degli attuatori del piano ad avvenuto collaudo delle opere realizzate. Nell'ambito delle aree destinate a Vp è consentita la realizzazione dei servizi e di opere di arredo urbano.

Il piano verifica globalmente gli indici di permeabilità in riferimento alle norme di POC, artt. 10 e 11:

St = 105.849 mq	SUPERFICI PERMEABILI RICHIESTE	SUPERFICI PERMEABILI PREVISTE
Se = 52.924 mq	-	Sp = 1.050 mq
Ve = 26.049 mq	$I_p \geq 50\% = 13.025 \text{ mq}$	Sp = 12.372 mq
Vp = 26.876 mq	$I_p \geq 90\% = 24.188 \text{ mq}$	Sp = 26.876 mq
	Sp TOT = 37.213 mq	Sp TOT = 40.298 mq

Art. 7 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Le dotazioni territoriali dell'insediamento sono costituite dalle aree di cessione per verde pubblico (SVp) e dalle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) come identificate alla Tav 5 del PUA.

La realizzazione delle opere inerenti tali zone saranno a carico degli attuatori del piano ed è previsto l'asservimento all'uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

L'insieme delle dotazioni territoriali P2 e SVp verificano ampiamente il requisito quantitativo del 15% STER di cui all'art.20, c.6, delle Norme di Attuazione del RUE:

- 15% STER = 15.877 mq
- P2 + SVp = 31.214 mq

- Verde pubblico (SVp)

Le aree a verde pubblico sono identificate al contorno dell'area con funzioni di mitigazione ambientale e fasce di ambientazione paesaggistica.

Lungo il confine ovest, in fregio a Viale dei Trattati di Roma, sono previste le vasche di laminazione dell'intervento, in posizione tale da potersi integrare funzionalmente con il reticolo scolante di bonifica che qui corre in direzione sud-nord (fosso Tangenziale e Dugale S. Michele).

Nella porzione a sud del comparto è inserito un nuovo fosso di scolo a supporto del sistema scolante del Cavo Baggiovara e della Fossetta di Mancasale. L'area di sedime sarà ceduta al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale come da accordi anzitempo definiti.

Lungo il fronte su Via Aldo Moro l'area a verde assume, opportunamente riqualificata, funzione di mitigazione e di ambientazione paesaggistica e vengono salvaguardate le alberature di impianto consolidato ivi presenti. A lato di via Moro viene realizzato fosso di scolo delle acque piovane del Vp e della strada sul tracciato del cavo Baggiovara che viene a perdere la sua funzione irrigua e scolante, a testimonianza dell'assetto morfologico originario.

Nella porzione nord della fascia su Via Aldo Moro si colloca il nuovo tracciato del Dugale S. Michele, il cui sedime sarà in cessione al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, che necessita di essere riposizionato per consentire l'edificazione dell'area; il nuovo tracciato non modifica comunque la funzione del sistema idraulico dell'area.

In tale zona viene realizzato inoltre un accesso di servizio/emergenza collegato a Via Ragazzi del '99, chiuso al transito e utilizzabile solo in caso di necessità, come espressamente richiesto nel confronto con gli uffici Comunali.

Verranno previsti paracarri in corrispondenza dell'intersezione con Via Moro per prevenire l'immissione di automezzi provenienti da Via Ragazzi del '99 nella Via Moro stessa.

Le opere di sistemazione a verde consisteranno nella livellazione del terreno vegetale esistente, nella realizzazione del manto erboso e nella messa a dimora di essenze arboree e arbustive prevalentemente autoctone, riprendendo configurazioni già presenti nel territorio circostante.

- Infrastrutture per l'urbanizzazione (U1)

Le aree relative alle opere di urbanizzazione primarie sono collocate all'estremità sud del comparto con accesso diretto da Via Luciano Lama tramite una nuova rotatoria come di seguito precisato.

Tale zona è destinata alla realizzazione della viabilità di accesso carrabile e pedonale al lotto, alla realizzazione del parcheggio P2 e alla distribuzione delle reti infrastrutturali.

La pavimentazione della viabilità carrabile e pedonale sarà in asfalto mentre gli stalli dei posti auto saranno in materiale filtrante con grado di permeabilità del 100%.

Le aree a parcheggio saranno piantumate e concorreranno all'assolvimento delle quote di densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) definite dalla scheda POC.

Tutte le opere saranno a carico degli attuatori del piano e saranno asservite all'uso pubblico, assieme alle relative aree, al Comune di Reggio Emilia in sede di Convenzione Attuativa.

Fanno parte delle opere di urbanizzazione a carico degli attuatori anche quelle relative alla realizzazione della rotatoria tra Via Luciano Lama e Via Aldo Moro, come stabilito dalla scheda POC. Tale rotatoria è richiesta di mt 32 di diametro e rappresenta infrastruttura viaria esterna al comparto.

Per quanto riguarda Via Aldo Moro nel tratto che costeggia il comparto ad est non sono previsti interventi di modifica in modo tale che, mantenendo il ruolo di viabilità storica tutelata dal PSC, rappresenti un nuovo asse ciclopedonale in direzione nord-sud.

Art. 8 – AREA PER LA DEVIAZIONE DEL CONDOTTO “DUGALE S. MICHELE”

Per consentire l'edificazione il condotto “Dugale S. Michele”, che attraversa l'area in direzione est-ovest in posizione mediana del comparto, necessita di uno spostamento lungo il perimetro nord del piano.

La partenza del nuovo condotto ha origine dal tracciato attuale in prossimità di Via Aldo Moro per immettersi successivamente più a nord nel Cavo Tangenziale posto in fregio a Viale dei Trattati di Roma.

Avrà sezione pari a quella attuale e sono previste fasce di rispetto dalla sponda di 6 mt verso la zona edificabile e di 5 mt sul lato opposto, nel rispetto delle prescrizioni di cui al R.D. 368/1904.

In tale fascia non sono consentite piantumazioni o manufatti di alcun genere al fine di consentire gli interventi di manutenzione da parte della Bonifica.

L'area è ricompresa all'interno della zona Ve e verrà ceduta in sede di Convenzione Attuativa al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale che ne curerà altresì la gestione (vedi Tav. 5).

La realizzazione del nuovo condotto sarà a carico degli attuatori del Piano.

Art. 9 – ZONA EDIFICABILE

Rappresenta la Superficie Fondiaria del PUA ed è destinata alla edificazione dell'intervento edilizio. Si configura come lotto unitario da intendersi come oggetto di titolo abilitativo unico.

Comprende al suo interno la zona Se – superficie edificabile di cui alla ripartizione funzionale e parte della zona Ve – verde privato con valenza ecologica.

Le seguenti prescrizioni e indicazioni sono relative ai criteri di progettazione e di intervento delle strutture interne al PUA:

- Destinazioni d'uso, superficie complessiva, superficie utile

L'intervento previsto è per funzione “C) PRODUTTIVA” con particolare riferimento all'uso C1 e all'uso C3.

Prevede la realizzazione di spazi per l'attività, uffici e servizi per le maestranze.

Come previsto dal PSC all'art. 5.7 può essere ammessa la residenza solo in quanto pertinenziale all'attività produttiva e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale.

La superficie complessiva (SC) totale deriva dall'applicazione del diritto edificatorio $DE = 0,40 \text{ mq/mq ST}$ di cui alle norme PSC e alla scheda POC e si quantifica in 42.339 mq.

Ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggi P1 e P2 viene ipotizzata la quantità di superficie utile SU riportata all'art. 5 delle presenti norme e quantificata in 41.200 mq.

In sede di permesso di costruire potranno essere precisate tali quantità che potranno discostarsi da quanto ipotizzato dal PUA in relazione ai criteri distributivi del fabbricato, alla definizione delle aree funzionali e della dotazione impiantistica del progetto.

In questo caso dovranno essere riverificate le quantità di parcheggi P1 e P2 per procedere ad una loro eventuale integrazione all'interno delle aree a questo destinate.

Le modifiche e le precisazioni di cui sopra non rappresentano variante al PUA e saranno realizzabili in sede di Permesso di Costruire.

- Distanze, visuali libere e altezza del fabbricato

La sagoma dell'edificazione è quella identificata negli elaborati grafici del PUA; in sede di progettazione edilizia sono ammesse lievi modifiche della sagoma di ingombro e delle distanze dai confini, entro comunque un massimo del 10% di quelle indicate alla Tav. 3 del PUA.

Si assume l'indice visuale libera $VI \geq 0,5$ che si applica al perimetro del lotto, con esclusione dell'area per opere di urbanizzazione primaria la cui distanza minima è fissata in 5 mt. È consentita inoltre la realizzazione di guardiola di ingresso all'area e di altri manufatti tecnologici per i quali non sono fissate distanze minime da rispettare.

Entrambi i manufatti possono essere realizzati all'interno della zona Ve.

L'altezza massima del fabbricato è fissata in 17 mt secondo la definizione della DGR 922/17 e s.m.i.

- Accessi al lotto, recinzioni e sistemazioni esterne perimetrali al fabbricato, parcheggi pertinenziali

Il disegno del PUA identifica due accessi al lotto dalla viabilità pubblica e dall'area per opere di urbanizzazione primaria.

Potrà essere consentita una modifica della posizione degli accessi carrai, ovvero una loro integrazione, per esigenze funzionali, fatto salvo il criterio generale di impianto e il rispetto degli standard di parcheggio.

Come in precedenza specificato viene realizzato un ulteriore accesso di servizio/emergenza nell'angolo nord-est del lotto collegato direttamente a Via Ragazzi del '99. Tale accesso sarà chiuso al transito ordinario e utilizzato solo in caso di necessità.

È prevista recinzione a chiusura dell'area del lotto che, a seconda delle diverse situazioni in cui si colloca, potrà essere in paline e rete metallica o cancellata metallica su muretto in c.a.

Le aree lastricate perimetrali al fabbricato saranno pavimentate in asfalto e cls per le aree di attracco e sosta dei mezzi pesanti.

Le aree verdi previste saranno allestite a prato con alberature e arbusti che concorrono al rispetto degli indici A e Ar definiti dalle schede POC, privilegiando essenze autoctone con prevalenza di quelle a foglia caduca.

Le aree esterne al fabbricato sono allestite inoltre per soddisfare lo standard di parcheggi pertinenziali P1 come definito dalla norma del RUE.

Trattasi di parcheggi per autovetture e aree di parcheggio per autocarri nonché spazi per biciclette e motocicli; una percentuale dei posti auto saranno predisposti per l'inserimento di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Le aree a parcheggio autovetture sono pavimentate in parte in materiale filtrante e in parte in asfalto; quelle destinate ad autocarri saranno pavimentate in asfalto o cls in modo da garantire l'assenza di percolamenti di sostanze inquinanti verso il sottosuolo.

Tutti i parcheggi saranno alberati.

I parcheggi P1 sono identificati nel disegno del PUA ma verranno meglio precisati in sede di Permesso di Costruire.

- Tipologia edilizia e progettazione architettonica

La tipologia prevista è quella a piastra alta 1 piano, propria della funzione produttiva.

All'interno del volume principale saranno collocati gli uffici su più piani e i servizi dell'attività, evidenziati comunque nella composizione dei fronti da variazioni volumetriche e materiche.

La progettazione del fabbricato dovrà essere sviluppata prestando la massima attenzione ai requisiti qualitativi volti alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico.

Art. 10 – MODIFICHE AL PUA

Eventuali modifiche al PUA, come di seguito regolamentate, devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta.

Le seguenti modifiche, non costituiscono variante al PUA e sono realizzabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire:

- modeste modifiche nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione conseguenti all'approfondimento in progettazione esecutiva delle sezioni stradali, dimensionamento dei marciapiedi e/o percorsi ciclo pedonali e quant'altro fosse necessario a rendere il progetto più funzionale rispetto a quanto esemplificato nelle planimetrie del PUA;
- Diversa individuazione dei passi carrai di accesso al lotto a condizione che vengano adeguatamente ritrovate le dotazioni territoriali in termini di parcheggi pubblici evidenziate nelle tavole del PUA;
- inserimento di altri usi all'interno delle funzioni produttive, artigianali ed industriali con quote limitate di attività terziarie come specificato nella scheda POC, previa verifica degli standard territoriali conseguenti ad un eventuale aumento del carico urbanistico;

- modifica della quantità di Superficie utile SU ipotizzata in relazione al precisarsi del progetto edilizio del fabbricato e a suoi futuri sviluppi; in questo caso dovranno essere riverificate le quantità di parcheggi P1 e P2 per procedere ad una loro eventuale integrazione;
- diversa organizzazione delle aree cortilive interne e del sistema dei parcheggi pertinenziali P1, nel rispetto comunque delle quantità derivate dalla normativa urbanistica;
- modesta modifica dell'altezza massima del fabbricato con misure lineari contenute entro il 5% di quella riportata; modesta modifica della sagoma di ingombro e delle distanze dai confini entro comunque un massimo del 10% di quelle indicate alla Tav. 3 del PUA;
- frazionamento dell'immobile con aumento delle unità immobiliari e suddivisione delle aree private previa elaborazione di un pre-progetto che dimostri la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto generale del PUA nonché il rispetto degli indici e parametri urbanistici.

Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, saranno introdotte seguendo la procedura prevista dall'art. 25 LR 47/78 per l'approvazione dei P.P. di iniziativa privata.

Art. 11 – SERVITU'

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere e impianti di urbanizzazione primaria, sarà istituita una servitù perpetua di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tale comunque a non costituire pregiudizio per la fabbricabilità. Analogamente, su richiesta dell'Ente di Bonifica, potrà essere istituita servitù di passaggio attraverso l'area a verde pubblico e all'area destinata al nuovo tracciato del Dugale S. Michele.

Per effetto di tali servitù reciproche, la proprietà dovrà sempre consentire l'accesso agli addetti degli Enti erogatori il servizio interessato, affinché possano essere eseguite operazioni di manutenzione e di riparazione degli impianti.

Art. 12 – VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME – DISPOSIZIONI FINALI RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme ed agli allegati grafici del PUA, documenti tutti che fanno parte integrante delle

presenti norme di attuazione, nonché dalle condizioni e degli impegni assunti dal predetto “Atto di accordo”.

Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del presente piano di rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto degli strumenti urbanistici e programmatori del Comune di Reggio Emilia.

Art. 13 – ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITATE DAGLI ENTI E AUTORITA’ PREPOSTI ALL’ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI.

In fase di attuazione del presente comparto ASP_N1-5a dovranno essere recepiti i pareri, ed eventuali prescrizioni in essi contenute, formulati dagli enti preposti in sede di pubblicazione del PUA.