

GIAMPRIMO BERTONI
ARCHITETTO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO AP-10 IN VARIANTE AL P.R.G.
VIA NOBEL - REGGIO EMILIA**

C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Reggio Emilia, 05/09/2013

in fede
Il Progettista
Arch. Giamprimo Bertoni

Sommario

Art. 1	<u>OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME</u>	2
Art. 2	<u>ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO</u>	2
	Elaborati grafici	3
	Elaborati descrittivi	3
Art. 3	<u>ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO</u>	3
Art. 4	<u>DISCIPLINA URBANISTICA</u>	4
Art. 5	<u>INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO</u>	5
Art. 6	<u>ZONIZZAZIONE</u>	6
	6.1 Viabilità, parcheggi pubblici, verde di urbanizzazione primaria e verde di ambientazione	6
	6.2 Verde pubblico	7
	6.3 Superficie edificabile	7
	6.4 Verde privato	8
Art. 7	<u>ARTICOLAZIONE IN SUB-COMPARTI E IN LOTTI EDIFICABILI</u>	9
	tabella con ripartizione superfici per ogni lotto	9
Art. 8	<u>CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DEI LOTTI EDIFICABILI</u>	9
	8.1 Destinazioni d'uso e superfici utili	9
	8.2 Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze dei fabbricati	10
	8.3 Accessi ai lotti	11
	8.4 Recinzioni e sistemazioni esterne	11
	8.5 Parcheggi privati	11
	8.6 Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie	11
Art. 9	<u>SERVITU'</u>	12
Art. 10	<u>MODIFICHE</u>	12
Art. 11	<u>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u>	13
Art. 12	<u>REALIZZAZIONE NUOVI COLLETTORI FOGNARI</u>	14
Art. 13	<u>VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME-DISPOSIZIONI FINALI RICHIAMO A LEGGI VIGENTI</u>	14
Art. 14	<u>ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITE DAGLI ENTI PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI</u>	14

Art. 1 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione regolamentano gli interventi edificatori e di urbanizzazione di un'area posta in Via Nobel nel Comune di Reggio Emilia, area censita al Catasto terreni e fabbricati del Comune di Reggio Emilia, al foglio 46, mappali: 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460.

La superficie catastale complessiva risulta pari a **38.543** mq. in quota maggioritaria di proprietà dei soggetti proponenti, come risulta dalle visure catastali relative alle aree oggetto di intervento.

Il rilievo allegato al presente Piano Urbanistico Attuativo attesta un valore di superficie reale rilevata pari a **38.543** mq, come si desume dalla tabella di seguito riportata.

Con Decreto n. 316 del 29/04/2013 la Rete Ferroviaria Italiana RFI ha acquisito al patrimonio del Gruppo Ferrovie dello Stato gli immobili censiti in Comune di Reggio Emilia al foglio 46 ai mappali 454 e 455, precedentemente assoggettati a servitù di passaggio coattiva a favore della TAV, per consentire la manutenzione dell'infrastruttura principale tramite stradello di servizio alla stessa.

FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETA'	SUP. CATASTALE	SUP. RILIEVO
46	454 intero	RFI	1.923	1.923
	455 intero	RFI		
	456 intero	UNILPE	36.620	36.620
	457 intero	UNILPE		
	458 intero	UNILPE		
	459 intero	UNILPE		
	460 intero	UNILPE		
	TOTALE SUPERFICIE			38.543

L'area è classificata dal PRG 2001 come "Area di trasformazione produttiva – Ap" (art. 54), ed è denominata Ap-10.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG 2001, art. 47.03, assoggettano l'area di intervento prevalentemente alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo, PUA, di iniziativa privata; inoltre il presente PUA può completare l'iter di approvazione ed essere approvato secondo le norme del PRG 2001, in relazione a quanto esplicitato dalla normativa del comma 4 dell'Art 1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, approvato con Delibera PG n° 5167/70 del 05-04-2011, nonché al comma 5 dell'art. 1.1.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, approvato con la medesima Deliberazione di Consiglio Comunale, fermo restando il rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'art.1.6, fino alla data di entrata in vigore del primo Piano Operativo Comunale (POC), con riguardo a:

- gli indici urbanistici, ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione, con particolare riferimento all'utilizzo della Su come definita nel PRG 2001;
- l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali anche in deroga a quanto prescritto nel RUE adottato.

Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

ELABORATI GRAFICI

- Tav. 01- Rilievo plano-altimetrico – Planimetria e sezioni
- Tav. 01- Rilievo plano-altimetrico: verbale di misurazione
- Tav. 02- Planimetria generale di inquadramento
- Tav. 03- Planivolumetrico schema dei vincoli e ripartizione funzionale
- Tav. 04- Planimetria di verifica aree di progetto Sovrapposizione PRG – Catasto – Rilievo esecutivo
- Tav. 05- Planimetria urbanistica
- Tav. 06- Planimetria aree asservite a uso pubblico tabelle di dimensionamento
- Tav. 07- Profili altimetrici e sistema del verde
- Tav. 08- Schema impianti tecnici e progetto di massima illuminazione pubblica
- Tav. 09- Viste prospettiche

ELABORATI DESCRITTIVI

- A - Relazione illustrativa
- B - Documentazione fotografica
- C - Norme tecniche di attuazione
- D - Relazione finanziaria
- E - Schema di convenzione
- F - Relazione geologica
- G - Rapporto di sostenibilità ambientale
- H - Relazione di impatto acustico

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Lo strumento attuativo (PUA) previsto è un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata di cui all'art. 13 L. 1150/42, la cui attuazione è contemplata dal Programma Poliennale di Attuazione 2006 - 2010, approvato in data 21/12/2006 con Deliberazione Consiliare n° 24911/289.

La quota attuabile all'interno del PPA 2006-2010 è fissata dal PPA stesso nel 60% della superficie utile realizzabile o nella misura del 100% nel caso in cui l'intervento sia destinato ad un unico fruitore (come previsto dal PPA stesso). In data 29/11/2011 con P.S. n. 66001/2011 è stata presentata la manifestazione d'interesse per il completamento della Su nel primo POC.

Il Documento di Indirizzi per la stesura del POC, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5168/75 del 18/04/2011 all'art. 5, individua i PUA in corso avanzato di istruttoria come da considerarsi prioritari nella necessità di completamento delle capacità edificatorie previste dal PRG 2001; si tratta quindi di un PUA per cui la richiesta di modificarne l'attuazione, consentendo di realizzare, la residua capacità edificatoria, si sostanzia in un'anticipazione della futura programmazione del POC. Inoltre, il PUA prevede alcune opere pubbliche di interesse generale che hanno consentito all'Amministrazione Comunale, in linea tecnica, di consentirne l'attuazione al 100% della potenzialità edificatoria; in particolare è stato richiesto al soggetto proponente di realizzare all'interno del comparto una pista ciclabile, non prevista dal Biciplan, e la predisposizione di uno studio di fattibilità per il suo completamento fino a giungere su Via dei Gonzaga, a ridosso della frazione di Sesso, dove è lo stesso Biciplan ha individuato una pista ciclabile di progetto della rete portante.

Il superamento del contingentamento sarà possibile solo se non dovesse comportare una modifica sostanziale al progetto di PUA.

L'Amministrazione Comunale ha autorizzato la predisposizione del piano particolareggiato con determinazione dirigenziale PG n° 27169/07 del 15/12/2007.

Il piano particolareggiato avrà validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione del piano stesso da parte del Consiglio Comunale e sarà oggetto di Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla LR n. 47/78 e successive modificazioni.

Gli strumenti attuativi del piano, in successione temporale, sono:

- Stipula della Convenzione Attuativa redatta sulla base dello schema tipo allegato al PUA in argomento;
- presentazione di un pre-progetto unitario secondo quanto esplicitato al successivo art.10
- Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria contenente tra l'altro, le indicazioni circa le recinzioni e le sistemazioni delle aree esterne come precisato al successivo art. 8.4;
- Permesso di Costruire per i singoli fabbricati in progetto che individuerà la sistemazione delle aree di pertinenza.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare o contestuale a quelli relativi ai fabbricati.

L'attuazione del PUA avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti. Per i due distinti sub-comparti attuativi, nonché per i singoli lotti di intervento il PUA specifica nei successivi art. 7 e art.8 gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi, le flessibilità consentite in sede di progettazione esecutiva delle diverse tipologie edilizie prospettate e le conseguenti modifiche ammissibili.

Per quanto attiene agli elementi progettuali di massima dell'intervento, l'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PUA di iniziativa privata ed alla vigente normativa edilizia.

Gli interventi edificatori previsti all'interno del PUA potranno essere posti in attuazione per lotti come specificato all'art. 7 delle presenti norme.

Art. 4 – DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del Piano Particolareggiato è conforme a quanto specificato dal PRG 2001 con particolare riferimento al capo IV "Città da trasformare".

In particolare:

- i soggetti proponenti il piano risultano proprietari della quota maggioritaria della St di comparto e la totalità della Su relativa allo stesso, rispettando l'art.47.03.01 delle NTA di PRG;
- il perimetro dell'area assoggettata a PUA è conforme alla richiesta di variazione del perimetro di piano presentata in data 04/03/2011 in atti PS 1689/2011, come istanza di modifica al planivolumetrico autorizzato, in variante al PRG e in conformità al PSC - RUE;
- Il disegno della ripartizione in zone funzionali viene rispettato per quanto riguarda l'accorpamento e l'organizzazione delle aree Ve e Se, pur operandone una redistribuzione, come ammesso agli art. 47.07 e 47.09 delle N.T.A. del P.R.G.;
- le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dal PRG per le Aree di Trasformazione Industriali;
- la dotazione di parcheggi pubblici P2 risulta dall'applicazione degli indici fissati dal PRG in relazione ai vari usi previsti;
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi segue quanto specificato dalle NTA del PRG.

Come già previsto nella determina di autorizzazione, a seguito del parere favorevole di tutti i Servizi interessati, il Verde Pubblico di comparto viene totalmente monetizzato e di conseguenza la zonizzazione di comparto è suddivisa in Ve e Se.

Art. 5 – INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO

Si riportano di seguito i dati di PRG assunti nella formulazione delle presenti norme. Il piano particolareggiato è regolato dall'art. 54 "Aree di trasformazione produttive - Ap", con i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 4.000 mq/ha
- Ripartizione funzionale: Se = 50% St, Ve = 25% St, Vp = 25% St
- Indice di permeabilità Ip: Se > 10%, Ve > 50%, Vp > 80%
- Indice arboreo: A = 30 alberi/ha
- Indice arbustivo: Ar = 40 arbusti/ha

Dovendo rispettare la destinazione prevalente a carattere produttivo del comparto si è imposto una Su minima per usi produttivi pari al 50% della Su totale; inoltre data la particolare collocazione e conformazione del comparto in esame, delimitato da Via Nobel a Nord e dalle principali infrastrutture viabilistiche e ferroviarie a Sud, si è stabilito in accordo con l'Amministrazione Comunale, che l'ampliamento del perimetro di comparto non avrebbe consentito l'aumento della Su calcolata sulla nuova Superficie Territoriale. Di conseguenza la Su è stata riconfermata come da autorizzazione pari a mq.12.138, afferenti il calcolo dell'Ut sulla perimetrazione di comparto evidenziata nel PRG 2001. La seguente tabella definisce il dimensionamento del piano in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi del PRG:

		Da Norme di PRG		Quantita' (mq)
		Indice	Quantita' (mq)	Progetto *
SUPERFICIE TERRITORIALE	St		30.345	38.543,00
SUPERFICIE EDIFICABILE	Se	50%St	15.172,50	19.271,50
VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA	Ve	25%St	7.586,25	9.635,75
VERDE PUBBLICO DI COMPENSAZIONE	Vp	25%St	7.586,25 con possibilità di monetizzazione	9.635,75 monetizzato e convertito in Ve
SUPERFICIE UTILE (calcolata sulla St= 30.345 del Piano Ap-10 da PRG)	Su	Ut=4.000mq/ha St		12.138,00
MIX FUNZIONALE				
USI PRODUTTIVI-MANIFATTURIERI (U3/1,U3/2,U3/3)	Su	Minimo il 50% della Su		86,22%Su 10.466,90
USI RESIDENZIALI (U1/1-U1/2)	Su	Max 20% della Su e comunque un alloggio per un massimo di mq 150 di Su per ogni unità produttiva.		0%Su 00,00

USI TERZIARI (U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10)	Su	Fino al 50%Su	13,78%Su 1.671,10
PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Indici ecologici **	P2	Produttivo (U3/1, U3/2) Richiesti n°42 p.a. Terziario (U2/4) Richiesti n°15 p.a. Commercio all'ingrosso (U2/8) Richiesti n°8 p.a. A = 30/ha Ar = 40/ha	Mq 10.466,90 Progetto n°43 p.a. Mq 921,10 Progetto n°15 p.a. Mq 750,00 Progetto n°8 p.a. 116 404

* nota: i dati di progetto riportati sono desunti dalla St rilevata come si può verificare nella tavola T01a: rilievo plano-altimetrico: verbale di misurazione.

** il numero di alberature andrà implementato secondo quanto previsto all'art.77 delle NA del PRG 2001;

Art. 6 – ZONIZZAZIONE

L'area di intervento del PUA è articolata nelle seguenti zone individuate alla tav. 03 e alla tav. 05 di progetto:

1. Viabilità, parcheggi pubblici, fascia di ambientazione ecologica;
2. Verde pubblico – Vp totalmente monetizzato al 100% e convertito in Ve art. 47.05.01 delle NTA di PRG);
3. Superficie edificabile;
4. Verde privato.

6.1 – Viabilità, parcheggi pubblici, verde di urbanizzazione primaria e verde di ambientazione

Il sistema di accesso veicolare e pedonale dei lotti edificabili, comprensivo delle aiuole stradali, dei parcheggi pubblici di tipo P2 e della distribuzione delle reti infrastrutturali e tecnologiche di urbanizzazione, è ricavato nel Ve e in quota parte nella Se.

Nella zona destinata a verde privato, posizionata all'esterno delle superfici fondiarie e parallelamente a Via Nobel è stata individuata una pista ciclabile di progetto il cui puntuale dimensionamento verrà meglio definito con la presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, previo parere favorevole dei Servizi competenti.

Su tali aree sono individuate le opere di U1, che saranno realizzate a cura degli attuatori del piano a seguito del rilascio del relativo Permesso di Costruire, come specificato all'art. 3.

Il posizionamento e l'andamento delle opere di urbanizzazione sono definite alla tav.06 e tav.08 del PUA.

La pavimentazione delle aree a parcheggio P2 verrà eseguita in masselli drenanti autobloccanti, spessore 6 cm, posati su sabbia, limitatamente alle zone di parcheggio dei veicoli mentre i parcheggi per portatori di handicap saranno realizzati in autobloccanti pieni. Le aiuole dei parcheggi saranno allestite a verde, secondo le indicazioni di cui alla tav.05, mentre la pista ciclabile verrà realizzata nei materiali concordati con i servizi

competenti del Comune; tali opere saranno integrate e precisate dal progetto delle opere di urbanizzazione, comprensivo del progetto del verde.

Si rimanda alla fase esecutiva del progetto delle opere di urbanizzazione, la specifica individuazione dei differenti percorsi veicolari da realizzarsi tramite le indicazioni della segnaletica a raso e/o in rilevato.

Inoltre, al fine di assicurare la continuità dei marciapiedi al servizio di tutti i parcheggi e i fabbricati, si richiede di individuare, sempre nella fase esecutiva, i collegamenti pedonali in sicurezza tra i parcheggi e gli accessi dei capannoni.

Tali modifiche vengono demandate alla fase esecutiva del permesso di costruire delle OO.UU. in quanto l'esatta individuazione dei percorsi pedonali, così come delle percorrenza dei mezzi pesanti nelle aree cortilive saranno strettamente correlate alla progettazione esecutiva dei singoli fabbricati ed in particolare alla localizzazione degli accessi agli edifici. In tale fase e in considerazione degli usi prevalentemente produttivi del comparto, occorrerà approfondire il sistema della viabilità interna ai vari lotti, verificando raggi di curvatura, i punti di accesso ai vari edifici e la compatibilità della promiscuità tra viabilità interna, la corsia di manovra dei parcheggi pubblici e i percorsi pedonali, soprattutto in corrispondenza dei lotti 3 e 4.

Le alberature, che saranno definite dal progetto delle opere di urbanizzazione, concorreranno al raggiungimento delle soglie minime di densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) richieste dal P.R.G. .

In sede esecutiva sono ammesse piccole modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione necessarie ad una loro migliore funzionalità.

Dette modifiche, laddove non incidano in difetto sulla quantità delle aree, ovvero non determinino sostanziali innovazioni del progetto urbanistico, non sono considerate varianti al Piano Particolareggiato e sono realizzabili previo rilascio del solo Permesso di Costruire, come specificato al successivo art. 10.

Sulle aree e le opere di urbanizzazione primaria sarà costituita servitù di uso pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione della pista ciclabile che verrà interamente ceduta al Comune, secondo le modalità e i tempi previsti nello Schema di Convenzione Urbanistica.

Se sarà necessario incrementare l'area destinata ai parcheggi in progetto, per effetto di cambi di destinazione d'uso come specificato al successivo art. 8.1 che comportino incremento dei P2, questi potranno essere realizzati, oltre che in aree di U1, all'interno della superficie edificabile Se o all'interno del verde privato e assoggettati alla disciplina dei parcheggi pubblici P2.

La quota di Ve destinata alla realizzazione della viabilità (anche ciclabile) e dei parcheggi pubblici corrisponde al 18,39% della Superficie Territoriale (rispettando il massimo consentito che è il 20% della St – artt. 47.05 e 47.06 delle NTA di PRG). Conseguentemente, per la restante area Ve, è prescritto l'allestimento a verde profondo.

6.2 – Verde pubblico

Solitamente rappresenta l'area di cessione destinata a verde pubblico di compensazione Vp prevista dalla tripartizione del P.R.G. .

Nel presente PUA l'area destinata a Vp (verde pubblico di compensazione) verrà interamente monetizzata e avrà quindi le caratteristiche del Ve (art. 47.05.01 delle NTA di PRG).

6.3 – Superficie edificabile

Rappresenta l'area destinata alla futura edificazione e, in parte, alla viabilità a servizio di quest'ultima, come riportata alla tav. 03 del Piano, ove risulta anche individuato, all'interno della Se stessa, il massimo sedime degli edifici. La Superficie edificabile (Se) di PUA è inclusa all'interno dei lotti edificabili.

Quest'ultima, unitamente al verde privato (Ve) compreso all'interno del perimetro dei lotti edificabili di cui al successivo comma, costituisce la superficie fondiaria su cui saranno edificate le volumetrie destinate agli interventi.

La quota di permeabilità della Se è stata verificata complessivamente; in sede di Permesso di Costruire sarà meglio verificata, per ciascun lotto, la quota di permeabilità (Ip) di competenza della Se.

Sono ammesse modeste modifiche al disegno dell'edificato di ogni lotto, nel rispetto delle quantità totali del Piano Particolareggiato; tramite presentazione di un pre-progetto unitario è consentito l'accorpamento dei fabbricati inerenti i singoli sub-comparti e, garantendo l'elemento infrastrutturale necessario allo smaltimento delle acque della TAV presente al confine tra i sub-comparti, si potrà ipotizzare l'unione dei due sub-comparti.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al P.P. come specificato al successivo art. 10 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

6.4 – Verde privato

Rappresenta la porzione di Ve interna ai lotti edificabili così distinta :

- Ve privato profondo in cui è prescritto l'allestimento a verde, con alberature che concorreranno al raggiungimento delle soglie minime di densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) richiesto dalle N.T.A. del P.R.G., nonché quanto previsto all'art.77 delle NA del PRG 2001;
- Ve privato destinato a strade e parcheggi;

Poiché la quota di Ve destinata alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici, di cui all'art. 6.1, corrisponde al 18,39% della Superficie Territoriale (20% della St – artt. 47.05 e 47.06 delle NTA di PRG), per le aree Ve interne ai lotti è prescritto in parte un allestimento a verde e in parte potrà essere utilizzata per la realizzazione di piazzali funzionali all'utilizzo dei fabbricati fatto salvo il rispetto dell'indice Ip di permeabilità del Ve (vedi verifica permeabilità tav. 05).

Sono ammesse modeste modifiche al disegno del Ve di ogni lotto, nel rispetto delle quantità totali del Piano Particolareggiato.

Si demanda alla fase esecutiva, a seguito di un rilievo dettagliato la posizione delle alberature ad alto fusto individuate lungo via Nobel, in particolare per ciò che riguarda la loro distanza dal fossato e dalla recinzione.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al PUA come specificato al successivo art. 10 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

Le zone Ve private dei singoli lotti antistanti via Nobel dovranno essere improntate a un carattere di unitarietà e decoro, evitando in particolare ogni uso a piazzale di deposito, ed alberate secondo quanto stabilito in sede di progettazione delle opere di U1 (come specificato al precedente articolo 3).

La realizzazione del verde privato, in particolare nella fascia a nord verso via Nobel, costituisce un'opera di particolare importanza nel progetto di ambientazione delle infrastrutture esistenti, per cui la piantumazione di tali superfici sarà correlata all'accensione di una fideiussione. Per ciò che riguarda la piantumazione del lato sud, est ed ovest, i richiedenti dei singoli PdC si impegnano alla realizzazione del verde così come da progetto PUA, da meglio definirsi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

L'area destinata a Ve dovrà prevedere sistemazioni a prato e la posa a dimora di piante d'alto fusto e arbusti da definirsi con apposito elaborato che farà parte del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Piano.

Si dovrà prevedere un adeguato impianto di irrigazione, sia per il verde privato a nord, a carico del soggetto attuatore, che per il verde di ambientazione a sud, a carico dei richiedenti dei singoli PdC (come da relazione finanziaria).

Art. 7 – ARTICOLAZIONE IN SUB-COMPARTI E IN LOTTI EDIFICABILI

La realizzazione degli interventi privati è prevista dal PUA nell'ambito di lotti individuati nelle tavv. 05 e 06. Tali lotti costituiscono le unità minime di intervento, modificabili secondo le modalità di cui all'art. 10. La superficie del lotto, costituita dalla superficie edificabile e dal verde privato interni al lotto, come descritti ai precedenti art. 6.3 e 6.4, definisce la superficie fondiaria del lotto stesso.

Sui lotti si interverrà mediante intervento edilizio diretto secondo gli indici e i parametri urbanistici riportati nelle Tabelle dei dati di progetto contenute nella tav. 05 del PUA e dalle presenti norme.

La realizzazione degli interventi di ogni singolo lotto potrà avvenire in fasi e tempi differenti, fermo restando che dovranno essere realizzate prioritariamente le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento stesso, come specificato nella tavola tav. 06.

Le linee di suddivisione di lotti contigui potranno subire variazioni in fase di progettazione edilizia, anche per accorpamento dei lotti medesimi, sempre che ciò non comporti modifiche in difetto alle aree per standard urbanistici e alle aree assoggettate a servitù.

Sub-comparto	Lotto	Sup.Fondiaria di progetto	Su realizzabile	Usi	Altezza fabbricati	Piani fuori terra	Posti auto
1	1	9.104,00	2.800,00	U3/1 U3/2	10 ml	1	32
	2	10.826,00	4.482,80	U3/1 U3/2	10 ml	1	52
	Area comune ai lotti 1 e 2	534,00					
2	3	8.120,00	3.184,10	U3/1 U3/2	10 ml	1	37
	4	3.645,00	750,00	U2/8	17 ml	3	20
			921,10	U2/4			

Art. 8 – CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DEI LOTTI EDIFICABILI

Le seguenti prescrizioni e indicazioni sono relative ai criteri di progettazione e di intervento all'interno dei lotti e riguardano:

8.1 – DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI UTILI

La combinazione degli usi prevista ai precedenti articoli, come da tabella dell'art.7, potrà inoltre essere modificata introducendo gli altri usi ammessi dalle N.T.A. del P.R.G., oppure variando le percentuali secondo le procedure dell'art. 8, fermo restando la prevalenza degli usi produttivi (U3.1 - U3.2 - U3.3) rispetto a quelli terziari. Le modifiche

di cui sopra non rappresentano variante al Piano, dovrà comunque essere riverificata la quantità dei parcheggi P2 per procedere ad una loro eventuale integrazione e/o modificazione, come precisato al successivo art. 10 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate, così pure sono ammesse modifiche della superficie utile di ogni lotto, nel rispetto comunque delle quantità totali del Piano Particolareggiato, nella misura massima del 10% della Su afferente il singolo lotto oggetto di modifica.

Come già definito al precedente art. 5 il piano stabilisce il mix funzionale con quota pari al 86,22% per usi produttivo -manifatturiero e quota pari al 13,78% per usi terziari.

Gli ulteriori usi previsti dalle NTA del PRG per le Aree di trasformazione denominate Ap sono i seguenti:

U2/3 - Pubblici esercizi con l'esclusione di locali per il tempo libero

U2/5.1 - Artigianato di servizio alla famiglia

U2/5.2 - Artigianato di servizio all'auto ecc.

U2/6 - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

U2/7 - Agenzie e sportelli bancari, uffici postali

U2/9.1 - Attrezzature socio-sanitarie

U2/9.2 - Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere

U2/10 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale

U3/3 - Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori

In sede di Permesso di Costruire sarà possibile introdurre gli usi U1/1 ed U1/2, nei limiti max 20% della Su e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità produttiva consentiti dall'art. 53.04 delle NTA del PRG, in sostituzione di quelli previsti all'art. 5 delle presenti norme, fatte salve le necessarie verifiche in ordine agli standard e alle compatibilità urbanistico - ambientali.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al PUA; come specificato al successivo art. 10. Dovrà comunque essere riverificata la quantità dei parcheggi P2 per procedere ad una loro eventuale integrazione come precisato al precedente art. 6.1.

8.2 - Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze dei fabbricati

La tav. 05 del piano fissa il limite di edificabilità massimo entro il quale dovrà essere contenuta la futura edificazione.

Sono ammesse lievi modifiche dei suddetti limiti nel rispetto dei seguenti criteri di carattere generale:

- costruzione a mt. 5 dai confini di proprietà o pari al rispetto della VI se superiore, anche in relazione ai fabbricati esistenti su limitrofe proprietà.

Si assume l'indice di visuale libera VI = 0,5 che si applica al perimetro di PUA. e tra edifici prospicienti con fronti finestrati. L'indice VI non si applica nei confronti delle aree di Ve e delle opere di urbanizzazione primaria interne al piano, ad esclusione di quelle asservite all'uso pubblico.

L'altezza dei fabbricati è indicata nella tav. 07 del PUA e nelle presenti norme per ciascun Lotto.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali gli extracorsa degli ascensori e i vani tecnici particolari, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le ciminiere.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, dal momento che sull'ambito insistono diverse fasce di rispetto ad infrastrutture che si trovano a sud dell'ambito stesso, si è concordato di mantenere le edificazioni a 60 ml dalla proprietà autostrada e a 30 ml dal binario TAV, mentre le viabilità interne ai singoli lotti, perimetrali ai fabbricati, sono state identificate all'interno delle medesime fasce, previo nulla-osta degli Enti proprietari e

gestori delle infrastrutture. Si è inoltre concordato che l'impianto massimo di sedime degli edifici fosse contenuto all'interno del perimetro del comparto individuato dal PRG 2001, il tutto come evidenziato nella tav.03 di PUA.

8.3 - Accessi ai lotti

La posizione degli accessi carrai e pedonali ai singoli lotti potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire dei fabbricati con adeguate motivazioni, fatto salvo il numero totale dei posti auto; in particolare in relazione agli ingressi principali al comparto, saranno consentite modeste modifiche, a condizione che vengano rispettati la distanza tra accessi carrai su fronti opposti e il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione e della rete dei percorsi pedonali.

8.4 - Recinzioni e sistemazioni esterne

Sono consentite recinzioni lungo il perimetro dei lotti edificabili, possibilmente accoppiate a siepi sempreverdi con essenze autoctone; in ogni caso dovranno prevedersi soluzioni omogenee, da definire in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria, per i fronti stradali e per i lotti contigui.

In particolare su via Nobel, le recinzioni dovranno essere omogenee in quanto a tipologia, materiali e altezza: tali caratteristiche saranno esplicitate nell'ambito del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria.

Si demanda alla fase esecutiva, il posizionamento della recinzione a nord, prospettante su via Nobel, a seguito di un rilievo dettagliato e della verifica della necessità del passaggio dei mezzi di manutenzione del canale, nonché del posizionamento e dimensionamento in esecutivo della pista ciclabile prevista in progetto.

Le aree verdi del piano sia interne che esterne ai lotti saranno sistemate a verde con adeguate piantumazioni privilegiando essenze autoctone con prevalenza di quelle a foglia caduca. La quantità minima che dovrà essere messa a dimora all'interno dei lotti privati risulterà dalla differenza tra la soglia minima di cui all'art. 5 e quanto previsto dal progetto del verde del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione del Piano, come definito in precedenza.

Lungo il fronte Sud del piano, verso la TAV e l'autostrada, è prevista una fascia di 10 ml di dotazione ecologica secondo la definizione dell'art. 55.03.02 delle NTA del PRG.

La fascia dei primi 10,00 metri rispetto a quella complessiva derivata dalla infrastruttura come descritta all'art. 3.3.2 delle NTA del RUE ricade sul confine ed è compresa nell'ambientazione.

8.5 - Parcheggi privati

Lo standard di parcheggi privati di tipo P1 è quello definito dalle NTA del PRG vigente e dovrà essere reperito all'interno di ogni lotto (in zona Se e in Ve, fatto salvo il limite massimo del 20% della St per le opere di urbanizzazione in Ve e il rispetto degli indici di permeabilità).

8.6 – Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste sono quelle degli insediamenti produttivi (industriali, terziari, ecc.), secondo la definizione dell'art. 55.03.01 delle NTA del PRG; una loro definizione schematica è data nella tavola 09 viste prospettiche (sviluppo prevalentemente monoplanare)

Pur nella ipotesi della realizzazione degli interventi edificatori in tempi diversi e da differenti attuatori, i fabbricati dovranno garantire di massima una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica (allineamenti, profili ecc.) nonché nell'uso dei materiali; a tal fine è consentita la realizzazione di paramenti esterni costituiti da tamponamenti in conglomerato in calcestruzzo con finitura esterna in inerte o in alternativa in conglomerato in calcestruzzo tinteggiato.

Si potrà altresì prevedere, in particolare per il terziario e per porzioni del produttivo l'utilizzo del curtain wall o similare.

Gli approfondimenti relativi dovranno essere adeguatamente illustrati nell'ambito dei progetti dei singoli lotti.

Qualora i progetti edilizi sottoposti a richiesta per il rilascio dei Permessi di Costruire rispettassero gli schemi illustrati nella presente proposta non sarà necessaria la presentazione di pre-progetto edilizio dovendosi ritenere tale adempimento già assolto dalle presenti tavole di piano.

In caso di difformità degli schemi edilizi si applicheranno le disposizioni di cui all'Art. 10.

Art. 9 – SERVITU'

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare di impianti e reti tecnologiche, potranno essere istituite servitù perpetue di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tali comunque da non costituire pregiudizio per la fabbricabilità.

Per effetto di tali servitù reciproche, i proprietari dei lotti interessati dovranno 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. 10 – MODIFICHE

Eventuali modifiche al P.P., 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, riportate nei precedenti articoli delle presenti norme, non costituiscono variante al Piano Particolareggiato e sono realizzabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire:

- modeste modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione primaria, nei limiti di cui all'art. 6.1;
- introduzione degli usi U1/1 ed U1/2, nei limiti di cui all'art. 8.1;
- modifiche ai passi carrai di accesso ai lotti, nei limiti di cui all'art. 8.3;
- lievi variazioni della Su e delle linee di suddivisione dei lotti, anche per accorpamento degli stessi, nei limiti di cui all'art.6.3;
- modeste variazioni dell'identificazione/distribuzione delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale, all'interno dei singoli lotti;
- lievi modifiche delle altezze dei fabbricati;
- modifiche alle tipologie edilizie dei fabbricati previsti nei lotti - art. 8.6;
- introduzione di altri usi ammessi e aumento o diminuzione degli usi terziari o degli usi produttivo-manifatturieri, fermo restando il limite massimo del 50% della Su per gli usi terziari (art. 8.1).

Sarà altresì possibile introdurre le ulteriori modifiche elencate previa presentazione di un pre-progetto unitario:

- modifiche delle previsioni planivolumetriche contenute nelle tavv. 03 e 09 del Piano, nei limiti di cui agli artt. 6.3, 7, 8.1, 8.6, che prevedevano l'accorpamento di singoli lotti;
- diversa identificazione/quantificazione dei lotti attuabili attraverso stralci funzionali così come indicato nell'apposita tavola 06;

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 PUA di iniziativa privata.

In relazione alle modifiche richieste alla individuazione dei lotti di intervento si specifica che:

- l'accorpamento dei lotti 1 e 2 sarà possibile previa presentazione del solo Permesso di Costruire relativo ai fabbricati;
- l'accorpamento dei lotti 3 e 4 sarà possibile previa presentazione di un pre-progetto unitario, preventivamente alla presentazione del PdC dei fabbricati;
- l'accorpamento dei lotti 2 e 3 sarà possibile previa presentazione di un pre-progetto unitario, preventivamente alla presentazione del PdC dei fabbricati nel caso che ciò avvenga senza alcuna modifica agli accessi del PUA, così come rappresentati negli elaborati grafici di progetto; in caso contrario (se gli accessi vengono modificati) si presenterà variante sostanziale al PUA.

Art. 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno venire eseguite da parte degli Attuatori secondo le prescrizioni del relativo Permesso di Costruire.

La cessione e l'iscrizione a servitù di uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria verrà regolamentata dalla Convenzione Attuativa secondo quanto prescritto al successivo Art. 13.

Per la descrizione accurata delle opere si demanda alla relazione finanziaria.

Per quanto riguarda la rete fognaria delle acque bianche sono previste delle vasche di laminazione dimensionate in base ai calcoli del Rapporto di sostenibilità ambientale. Tali vasche saranno collocate nelle aree di viabilità provate (come visibile da tav. 08).

A seguito della definizione della tipologia delle attività che andranno ad insediarsi nel comparto produttivo (nella fase esecutiva) occorrerà prevedere un trattamento diverso delle acque di prima pioggia, che dovranno essere conferite alla fognatura nera, rispetto a quelle di seconda, nonché indicare la disoleatura e/o sabbatura per le acque reflue dei piazzali.

In fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, occorrerà integrare il progetto dell'impianto di illuminazione pubblica con la seguente documentazione:

- Le modalità di allacciamento dei nuovi impianti di illuminazione partendo dal quadro di comando QE512 posto in via Nobel
- Calcoli delle protezioni e del dimensionamento delle linee
- Calcoli illuminotecnica
- Verifica delle cadute di tensione
- Relazione tecnica
- Schemi del quadro di comando (eventuale)
- Planimetria dell'area di intervento

Art. 12 – REALIZZAZIONE NUOVI COLLETTORI FOGNARI

E' fatto obbligo per gli Attuatori l'impegno a versare il contributo richiesto per la realizzazione dei nuovi collettori fognari posti a servizio della zona di via Salimbene da Parma e via Nobel, secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nella Deliberazione di Giunta Comunale n° 186 P.G. 12447 del 03/07/2006.

La Convenzione Attuativa dovrà contenere al riguardo specifica clausola.

Art. 13 – 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. Insieme alla convenzione relativa al PUA, le presenti norme ed i relativi documenti dovranno essere richiamati come parte integrante, per quanto non materialmente allegati, negli atti di compravendita degli appezzamenti di terreno facenti parte del piano, nonché dei Capitolati speciali d'appalto relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere relative agli spazi non edificati.

Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del presente piano si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto del PRG 2001, del Regolamento Edilizio e del RUE approvato in relazione ai requisiti cogenti e raccomandati in esso contenuti, nonché del Regolamento di Igiene del Comune di Reggio Emilia e delle norme di salvaguardia ambientale di cui al Capo II del PSC approvato.

Art. 14 - ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITE DAGLI ENTI PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI.

A seguito dell'espressione dei pareri e nulla-osta, pervenuti durante la fase di deposito, vengono di seguito evidenziati e riassunti gli adeguamenti richiesti, da ottemperarsi in fase di presentazione del Permesso di Costruire (PdC) delle opere di urbanizzazione

- il parere dell'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia-Romagna, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, Prot. n. PGRE/12/51024 del 06/08/2012 in atti al Comune PS 6164/2012 del 08/08/2012;
- il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Servizio Igiene Pubblica Reggio Centro, Prot. n. 76727 del 17/08/2012 in atti comunali PS 6404/2012 del 22/08/2012;
- il parere urbanistico di Enìa Reggio su opere fognarie, Prot. n. 08479 del 14/09/2012;
- il nulla osta del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, Reggio Emilia, Prot. n. 8294 del 03/10/2012;
- Delibera di Giunta Provinciale 242 del 12/09/2012, in atti comunali P.G. 18484/2012 del 05/10/2012 e P.S. 7516/2012 del 05/10/2012
- il parere di Rete Ferroviaria Italiana, Direzione Territoriale Produzione Bologna, Prot. RFI-DPR-DTP_ BO.IT/A0011/P/2012/2921 in atti comunali PS 7927 del 22/10/2012, per la richiesta di deroga all'Art. 49 del D.P.R. 753/80;
- il parere del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Ufficio Ispettivo Territoriale di Bologna, pervenuto tramite Autostrade per l'Italia S.p.A. Prot. SVCA-MIT-BO-0000714-P del 14/12/2012.

PRESCRIZIONI DA OTTEMPERARE IN SEDE DI PRESENTAZIONE DELLE OO.UU.

Come richiesto dal Consorzio di Bonifica, per quanto riguarda **lo scarico delle acque bianche nel fosso stradale a sud di Via Nobel**, afferente il Condotto Due Madonne, il PUA prevede la realizzazione di n° 2 scarichi indiretti acque bianche (PVC DN 160 mm), ma l'effettiva realizzazione sarà subordinata al rilascio del nulla osta da parte degli Organismi preposti, prima dell'inizio dei lavori, delle necessarie concessioni, autorizzazioni, edilizie o di altra natura, a cura e spese dei soggetti attuatori. Qualora la DIA o il Permesso di costruire non fossero rilasciati e/o decadessero per qualsiasi motivo, anche il nulla osta si intenderà contestualmente revocato; inoltre il soggetto attuatore si impegna a realizzare i lavori sotto il diretto controllo del personale operativo del Consorzio che dovrà essere preavvisato dell'inizio dei lavori, con congruo anticipo, come richiesto dal parere preventivo del Consorzio e del gestore.

Per quanto riguarda lo **scarico in pubblica fognatura**, come avvallato dal parere Enia sul PUA, le Opere di Urbanizzazione confermeranno i punti di recapito individuati nel PUA per lo scarico finale delle acque nere del comparto in corrispondenza del collettore pubblico di recente realizzazione, e precisamente gli scarichi alla pubblica fognatura saranno così caratterizzati: n°2 scarichi di acque nere con condotti in PVC SN4 di dimensione indicativa DN 160/200, sul collettore pubblico circolare DN 250 in PVC, sito in via Nobel, realizzati rispettivamente in pozzetto esistente indicato con il numero 69727 in cartografia ENINIREN e in pozzetto di nuova realizzazione, localizzato tra i pozzetti esistenti identificati in cartografia ENINIREN con codice cameretta 69730 e 69731, secondo quanto previsto a progetto il PUA. In relazione alla natura artigianale/produttiva dell'insediamento (ancora da specificare in dettaglio) e dei prevedibili reflui, i singoli allacciamenti alla rete fognaria nera dei fabbricati dovranno essere valutati ed autorizzati singolarmente, presentando apposita domanda all' Ente competente, che valuterà la compatibilità delle caratteristiche qualitative dei reflui con lo scarico nella rete fognaria.

Il parere Enia precisa che le reti previste e localizzate nelle aree assoggettate a costituzione di servitù, non saranno prese in carico dall'Ente gestore stesso.

Riguardo alle vasche di laminazione il Progetto delle Opere di Urbanizzazione dimensionerà correttamente le previste due vasche di laminazione, individuate ora in entrambi i sub-comparti, e proporzionandole relativamente all'area di riferimento; dovrà essere verificata la portata da laminare complessiva, ora indicata in 10 l/s per ha., e determinato il volume di laminazione complessivo, ora stimato in metri cubi 1300. In sede di progettazione esecutiva dei singoli fabbricati, in relazione alla quantificazione della Su prevista nei due sub-comparti, nonché delle destinazioni d'uso degli edifici, dovrà essere verificato il dimensionamento degli invasi previsti. Dal punto di vista quantitativo, la Provincia chiede di valutare la realizzazione di strutture finalizzate all'accumulo dell'acqua piovana da utilizzare per usi non pregiati e dunque ad esempio a fini irrigui o per il lavaggio degli spazi esterni e degli automezzi. Tale previsione e il suggerito uso di reti duali di adduzione dovrà essere approfondito nel progetto delle Opere di Urbanizzazione.

Si prevede, in fase esecutiva e in base alle attività che si insedieranno nel comparto, la presentazione di uno specifico studio idraulico che ipotizzi eventualmente la realizzazione di un sistema di intercettazione delle acque meteoriche per separare le acque di prima pioggia, che sono indirizzate ad opportuno trattamento, dalle acque bianche che confluiscono alla vasca di laminazione; soggetto ad autorizzazione da parte della Provincia.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione e dell'eventuale impianto di trattamento delle acque di prima pioggia, in fase di presentazione del progetto delle Opere di Urbanizzazione, dovrà esserne indicato il soggetto gestore.

Nel piano di illuminazione stradale e degli spazi comuni, il progetto delle OO.UU. porrà particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (LR n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative), concordando con l'Ufficio Tecnico competente le modalità di allacciamento al quadro di comando QE512 e la tipologia dei corpi illuminanti, valutando se eventualmente utilizzare sostegni più alti per avere una migliore diffusione dell'illuminazione, beneficiare di una maggiore interdistanza tra i pali al fine di evitare interferenze con il piano delle sistemazioni arboree. Il progetto dell'impianto di illuminazione pubblica sarà corredato dagli elaborati richiamati nell'art. 11 precedente.

Inoltre, come richiesto dalla Rete Ferroviaria Italiana, il piano di illuminazione per l'installazione di sorgenti luminose artificiali, adotterà tutti gli accorgimenti necessari atti ad evitare che le stesse possano confondersi con i segnali ferroviari o ostacolarne la loro esatta valutazione.

Il progetto delle Opere di Urbanizzazione, in merito alla progettazione complessiva delle aree comuni, porrà particolare attenzione alla necessità di curare l'accessibilità degli spazi pubblici alle persone diversamente abili: il piano fa proprio l'obiettivo di incentivare lo sviluppo di una nuova sensibilità del progettare città e il territorio, che pur tenendo conto delle norme vigenti in materia di accessibilità, consideri l'adozione di soluzioni accessibili a tutti quale prassi e non effetto di imposizioni normative.

PRESCRIZIONI DA OTTEMPERARE IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEI FUTURI FABBRICATI:

Per quanto inerisce gli **aspetti di carattere geologico - geotecnico**, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), in fase di progettazione esecutiva è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di carattere geologico – geotecnico e saranno da ottemperare le prescrizioni contenute nelle relazioni geologico-geotecniche e sismiche, che costituiscono parte integrante del PUA, a firma dei consulenti incaricati. Tali prescrizioni costituiscono elementi che concorrono alla dichiarazione di idoneità all'edificazione dell'area e assumono pertanto carattere di cogenza per la fase esecutiva.

Il permesso di costruire dei fabbricati valuterà l'eventuale installazione di strutture finalizzate all'accumulo idrico delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, da utilizzare per usi non pregiati e compatibili (ad es. per usi irrigui delle aree verdi), quale particolare misura per limitare, per quanto possibile, l'incidenza dei prelievi sulle falde, per rispondere ai criteri di tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, con riferimento agli artt. 79 e 85 delle Norme di Attuazione del PTCP 2010 della Provincia di RE. Inoltre potranno essere adottate altre soluzioni progettuali, quali rompighetto areati in tutte le rubinetterie e sciacquoni comandabili manualmente, evitando così l'utilizzo di acqua pregiata prelevata dall'acquedotto.

Come richiesto dalla Delibera di Giunta Provinciale, in riferimento al Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria (PTQA), il progetto esecutivo dei fabbricati ottempererà alla richiesta di contribuire agli "obiettivi e azioni di piano" previsti per l'agglomerato urbano (agglomerato R3) della Provincia di Reggio Emilia, in particolare

attuando interventi di compensazione/mitigazione del carico emissivo aggiuntivo atteso nell'area derivante dall'attuazione dell'intervento, in particolare:

- sistemi di riscaldamento e raffrescamento a ridotte emissioni di inquinanti e ad elevata efficienza energetica;
- realizzazione della fascia verde di ambientazione a sud verso l'autostrada, con piantumazione di una fascia boscata di profondità e caratteristiche opportune costituita da alberi e arbusti in grado di massimizzare gli effetti di trattenuta delle polveri.

Inoltre la messa a dimora sul lato sud, lato ferrovia, di piante o siepi avverrà nel rispetto delle distanze stabilite dall' art. 52 del DPR459/98, il quale prevede una distanza dalla più vicina rotaia non inferiore all'altezza massima raggiungibile dalla pianta aumentata di due metri, secondo quanto prescritto dal parere RFI (Rete Ferroviaria Italiana).

Come richiesto dalla Azienda Unità Sanitaria Locale:

_ 1) fermo restando il rispetto delle normative inerenti le distanze di edificazione dalle opere pubbliche, nel progetto esecutivo saranno rispettate (evidenziandole in cartografia) le aree e i volumi di vincolo edificatorio/ presenza prolungata di persone superiore a 4 ore al giorno, determinati dalle linee di alta tensione e dalla stazione radio base presenti nelle vicinanze e dalla cabina di trasformazione del comparto;

_ 2) poiché l' area si trova in vicinanza di abitazioni sparse e la stessa frazione di Villa Sesso non è lontana, sarà valutata attentamente la tipologia degli impianti produttivi che si andranno a insediare in virtù di un impatto contenuto. Si rammentano a tal proposito gli arti. 216 e 217 del TULLSS - RD 1265/34 sulle industrie insalubri e l'abitato.

Si sottolinea comunque che il Rapporto di Sostenibilità Ambientale, dimostra il rispetto dei limiti di minima distanza dell'edificato dalla cabina di trasformazione MT/BT, come prescritti dalle norme, nonché il rispetto della distanza dei fabbricati dalla linea di alta tensione e dalla stazione radio base per gli eventuali e conseguenti campi elettromagnetici presenti nell'ambito.

Il permesso di costruire dei fabbricati sarà corredato dalla relazione di previsione di impatto acustico per le attività soggette, secondo quanto indicato dalla normativa vigente. Inoltre i fabbricati, se pur al di fuori della fascia di rispetto ferroviaria, dovranno garantire un abbattimento delle emissioni sonore derivanti da traffico ferroviario tale da rispettare i valori previsti agli artt. 4 e 5 del DPR 459/98 in materia di inquinamento acustico e rispettare le prescrizioni del DPCM 05/12/97 sui requisiti acustici passivi degli edifici, come prescritto anche dal parere RFI (Rete Ferroviaria Italiana).

Infine il permesso di costruire dei fabbricati determinerà il corretto posizionamento degli uffici, da localizzarsi sul fronte strada di via Nobel, e della zona destinata a carico e scarico, da individuarsi invece sul lato sud degli stabilimenti (fronte TAV), come definito nell'elaborato denominato H "Relazione di impatto acustico" allegato al PUA.