PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

COMUNE REGGIO EMILIA

Progettista

Antares S.r.l.

Direttore Tecnico

Arch. Guido Tassoni

Piazza Gramsci, 4 - 42048 Rubiera (RE)

tel. 0522 268 206 fax 0522 392 992

e-m@il: info@esatecna.com

P. IVA 01531920351

Committente

PA S.p.A.

Equipaggiamenti tecnici del lavaggio

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO AMBITO ASP N1-20 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Loc. Bagno (RE)

DESCRIZIONE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.C.

R04

TOLLERANZE DI MISURE:

INDICE	DATA	MODIFICHE	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO
0	Marzo 2015				
1					
2					
3					
4					
5					
6					

Art 1. Oggetto e campo di applicazione delle norme tecniche di attuazione 2
Art 2. Definizione 2
Art 3. Documenti ed elaborati costituenti il P.P.C 2
Art 4. Dati catastali 3
Art 5. Indici urbanistici e quantità di progetto 3
Art 6. Attuazione del P.P. 3
Art 7. Divisione in stralci funzionali 4
Art 8. Zonizzazione 4
Superficie edificabile (Se) 5
Verde ecologico (Ve) 7
Parcheggi P2 7
Verde pubblico di cessione (SVp) 7
Contributo destinato a Ers 7
Art 9. Recinzioni 8
Art 10. Reti tecnologiche 8
Art 11. Opere Extra Comparto 10
Art 12. Modifiche al P.P.C. 11
Art 13. Disposizioni finali 11

Art 1. Oggetto e campo di applicazione delle norme tecniche di attuazione

Le presenti norme tecniche di attuazione (NTA) regolamentano gli interventi di urbanizzazione e di edificazione dell'Ambito ASP_N1-20 inserito nel vigente POC del Comune di Reggio Emilia.

Le condizioni e modalità di attuazione dell'ASP ASP_N1-20 sono quelle previste dall'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e suoi allegati sottoscritto in data 28/02/2014 tra il Comune di Reggio Emilia e P.A. spa.

L'ambito ASP_N1-20 si attua mediante P.P.C. (Progetto Planivolumetrico Convenzionato) con Autorizzazione Paesaggistica.

Art 2. Definizione

L'Ambito ASP_N1-20 è inserito nel vigente POC del Comune di Reggio Emilia (Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001 (ASP_N1 di rilievo comunale).

Si identifica come area mista secondaria e terziaria, da trasformare per esigenze di ampliamento, sviluppo, ricollocazione di attività economiche già in essere (art. 5.7 NA del PSC)

Art 3. Documenti ed elaborati costituenti il P.P.C

I documenti costitutivi del P.P.C. sono quelli di cui all'art. 2.1 e art. 2.6 dell'Allegato C al RUE del comune di Reggio Emilia.

Condizione di attuazione del P.P.C. è l'ottenimento dell' Autorizzazione paesaggista ex - art.146 D.Lgs 22/01/2004 n°42

CODICE ELABORATO		TITOLO ELABORATO
ELABORATI GRAFICI		
	Tav. 01	Inquadramento urbanistico
	Tav. 02	Rilievo plano-altimetrico
	Tav. 03	Analisi del contesto paesaggistico
	Tav. 04	Potenzialità edificatorie
	Tav. 05	Usi
	Tav. 06	Planimetria quotata Sezioni quotate
	Tav. 07	Planivolumetrico e render fotorealistici
	Tav. 08	Progetto del verde Opere extra comparto
	Tav. 09	Reti fognarie

ELABORATI TECNICI		
	R01	Relazione illustrativa
	R02	Relazione finanziaria
	R03	Relazione fotografica
	R04	Norme tecniche di attuazione del P.P.C.
	R05	Scheda tecnica asseverata
	R06	Schema di convenzione urbanistica
	R07	Valutazione acustica
	R08	Relazione geologica e sismica
	R09	Verifica preventiva dell'interesse archeologico
	R10	Rapporto di compatibilità ambientale–Studio Carbon Zero
	R11	Relazione di sostenibilità
	R12	Relazione agro-vegetazionale

Art 4. Dati catastali

L'Ambito ASP_N1-20 è censita al NCEU del comune di Reggio Emilia al Foglio 248, mappale 608 (parte) di proprietà P.A. spa con sede in Rubiera, Via Milano, 13 – P.I. 01035950359

Art 5. Indici urbanistici e quantità di progetto

Il presente P.P.C. è regolato dai contenuti della Scheda POC ASP_N1-20 approvata:

Superficie territoriale	7.991 mq
Superficie complessiva (SCDE)	3.400 mq
SVp (min 25% - monetizzato – rientra in Ve con Ip=100%)	1.998 mq
Verde ecologico Ve (min 25%)	1.998 mq
Superficie edificabile (Se) (max 75%)	5.993 mq
Ip (Se+Ve)	min 25%
A = 55 alberi/ha	44
Ar = 80 arbusti/ha	64
H max edifici	12 ml
H max impianti e strutture specialistiche fuori sagoma	20 ml

USI previsti: Funzioni produttivo-manifatturiere

C1 - Attività manifatturiere industriali o artigianali

Art 6. Attuazione del P.P.

Gli strumenti attuativi del P.P.C sono:

- Permesso di costruire per le opere edificatorie interne al lotto;
- SCIA per “installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti” di cui alla lettera f) dell’art. 13 della L.R. 15/2013 e s.m.i.
- SCIA per “significativi movimenti di terra” di cui alla lettera p) dell’art. 13 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

In ogni caso, l’attuazione del P.P.C. avverrà nel rispetto delle normative vigenti e delle autorizzazioni degli enti preposti.

Art 7. Divisione in stralci funzionali

Il P.P.C. potrà essere attuato mediante i seguenti stralci funzionali:

1° STRALCIO FUNZIONALE:

- Realizzazione dell’impianto tecnologico Centrale idrica e di pompaggio e vasca di accumulo interrato completa di sottoservizi, a servizio dell’impianto del comparto produttivo PA spa.

  La centrale idrica/stazione di pompaggio e la vasca di accumulo sono autorizzate nel Parere favorevole Prat. 35612 – prot. 0012186 del 30/10/2014 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Reggio Emilia.
- Realizzazione opere di preparazione dell’area ed inghiaiamento della Se, da eseguirsi con materiali aridi drenanti per la creazione della quota di progetto di P.P.C. Le opere di inghiaiamento conservano la permeabilità delle aree;
- Completamento opere a verde di mitigazione “extra comparto” come già autorizzate;
- Realizzazione area a Ve
- Realizzazione “OPERE EXTRA COMPARTO”:

2° STRALCIO FUNZIONALE:

- Realizzazione fabbricato con funzioni produttivo-manifatturiere, completo delle aree cortilive a servizio dell’attività produttiva e delle reti tecnologiche, dei parcheggi di pertinenza P1 .

Art 8. Zonizzazione

Il P.P.C. è articolato nelle seguenti zone, come graficizzato nella Tav. n°4

Superficie edificabile (Se)

Il P.P.C. prevede un intervento edilizio per la realizzazione delle strutture edilizie necessarie all'ampliamento dell'attività produttiva della ditta P.A spa.

Nella superficie edificabile è consentita la realizzazione di:

1. fabbricati per attività manifatturiere industriali o artigianali
2. impianti tecnologici e strutture specialistiche anche fuori sagoma ed interrati
3. aree cortilive a servizio dell'attività produttiva
4. parcheggi di pertinenza P1

L'intervento edificatorio deve osservare i seguenti limiti ed i seguenti criteri:

Distanza dai confini di proprietà

E' prescritta una distanza minima = 5 ml dai confini di proprietà.

Distanza tra i fabbricati:

E' prescritta una distanza minima = 10 ml tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti.

E' ammessa l'edificazione a confine con l'ambito ASP2 adiacente all'intervento, della medesima proprietà, è assoggettato a scheda speciale n. 6 art 4.4.3 NA del RUE

Distanza volumi interrati:

I volumi completamente interrati potranno estendersi sino al limite della superficie edificabile e del confine di P.P.C, salvo quanto previsto dalle norme generali del Codice Civile.

Visuale libera (VI)

La visuale libera Vl del P.P.C. è pari a 0,5. Si applica gli edifici contigui e verso le aree poste al di fuori del limite di P.P.C

Distanza dalla linea ferroviaria

Distanza minima = 30 da misurarsi in proiezione orizzontale, dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/1980.

Per una distanza minore è necessario presentare specifica richiesta di deroga a RFI ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/1980.

Altezza dei fabbricati

Fabbricati per attività manifatturiere industriali o artigianali = 12 ml

Impianti tecnologici e strutture specialistiche anche fuori sagoma = 20 ml

1. **Fabbricati per attività manifatturiere industriali o artigianali**

Gli interventi dovranno essere coordinati dal punto di vista architettonico con il patrimonio edilizio dell'intero complesso industriale P.A. spa, con particolare riferimento a dimensioni e caratteristiche di materiali e finiture, allo scopo di conferire unitarietà all'ambito ed all'intero complesso edilizio.

E' consentita:

- la realizzazione di coperture industriali piane e/o shed;
- la realizzazione di tettoie, pensiline con rivestimento in metallo analoghe a quelle dei fabbricati esistenti nel rispetto della SC, consentita dal P.P.C.;
- la finitura degli impianti tecnologici e strutture specialistiche con rivestimenti metallici.

2. Impianti tecnologici e strutture specialistiche anche fuori sagoma ed interrati

Gli interventi dovranno essere coordinati dal punto di vista architettonico con il patrimonio edilizio dell'intero complesso industriale P.A. spa.

E' consentita:

- altezza fino a 20 ml

Per la finitura esterna degli impianti tecnologici e strutture specialistiche sono consentiti rivestimenti metallici.

3. Aree cortilive a servizio dell'attività produttiva

La realizzazione delle aree cortilive dovrà avvenire a perfetta regola d'arte, assicurando il corretto deflusso delle acque meteoriche e la stabilità dei manufatti secondo le prescrizioni costruttive che saranno indicate nei progetti esecutivi.

E' consentito l'utilizzo di pavimentazioni di tipo:

- Bituminoso
- Calcestruzzo

Le cordonature saranno realizzate in elementi in cls., limitando il rialzo verso le superfici a verde circostanti.

Le aree cortilive a servizio dovranno essere completate in concomitanza con la richiesta di agibilità del fabbricato industriale.

4. Parcheggi di pertinenza P1

I parcheggi pertinenziali P1 sono realizzati secondo lo standard previsto dall' art. 3.1.5 del RUE: *Uso c1 = 1 p.a./70 mq di Su*

I parcheggi di P1 sono realizzati in funzione delle reali attività produttive del soggetto attuatore e possono essere collocati nelle aree cortilive libere al contorno dei fabbricati di progetto.

Non è necessaria la realizzazione di piazzole per la sosta esterna di autocarri, in quanto non è prevista dalle attività produttive del soggetto attuatore.

Le caratteristiche e le dimensioni di progetto delle aree cortilive dovranno comunque consentire la sosta provvisoria e la manovra di autocarri.

E' consentito l'utilizzo di pavimentazioni di tipo:

- Bituminoso
- In masselli di calcestruzzo vibro-compresso

Le cordonature saranno realizzate in elementi in cls., limitando il rialzo verso le superfici a verde circostanti.

Le aree a parcheggio pertinenziale P1 dovranno essere completate in concomitanza con la richiesta di agibilità del fabbricato industriale.

Verde ecologico (Ve)

Su tale area non è prevista edificazione.

Il verde privato deve essere fruibile e non recintato.

E' prevista la messa a dimora di:

Alberi n°44

Arbusti n°64

Per il progetto del verde si fa riferimento alla Tav. n°8.

In corrispondenza della Linea Ferroviaria, le essenze arboree ed arbustive, da mettere a dimora dovranno avere altezza <= 6 ml nel rispetto dell'art. 51 del D.P.R. 753/1980.

Parcheggi P2

L'ambito ASP_N1-20 è intercluso. E' prevista la monetizzazione dei parcheggi di P2

Verde pubblico di cessione (SVp)

Come da Scheda POC ASP_N1-20 è prevista la monetizzazione del verde pubblico di cessione (SVp min 25% = 1.998 mq)

Contributo destinato a Ers

Come da Scheda POC ASP_N1-20 è prevista la monetizzazione del contributo Ers pari a €. 22.100,00

Art 9. Recinzioni

L'area di proprietà PA spa in cui è ricompresa l'area POC ASP_N1-20 risulta recintata.
In particolare:

- a NORD – Recinzione con pannello metallico su muretto in c.a. realizzata secondo le prescrizioni dell'*AUTORIZZAZIONE RFI-DPR-DTP_BO.IT/A0011/P/2012/0990* e autorizzata con:
- *Autorizzazione Paesaggistica Comune di Reggio Emilia n° 6825/ 12 di P.G del 18/ 04/ 2012 - Realizzazione di nuovo fabbricato per attività produttive*
- *SCIA n°7620/ 2012 del 27/ 04 /2012*
- a OVEST – Recinzione con rete metallica su paline, posata a 5 ml dal ciglio del canale al fine di consentire il passaggio dei mezzi del Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale per l'esecuzione delle manutenzioni, autorizzata con:
- *Autorizzazione Paesaggistica Comune di Reggio Emilia n° 6825/ 12 di P.G del 18/ 04/ 2012 - Realizzazione di nuovo fabbricato per attività produttive*
- *SCIA n°7620/ 2012 del 27/ 04 /2012*
- a SUD – Recinzione con rete metallica su paline, posata a 5 ml dal ciglio del canale al fine di consentire il passaggio dei mezzi del Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale per l'esecuzione delle manutenzioni e recinzione con pannello metallico su muretto in c.a., autorizzata con:
- *Autorizzazione Paesaggistica Comune di Reggio Emilia n° 6825/ 12 di P.G del 18/ 04/ 2012 - Realizzazione di nuovo fabbricato per attività produttive*
- *SCIA n°7620/ 2012 del 27/ 04 /2012*

Art 10. Reti tecnologiche

Reti fognarie

Le reti fognarie di servizio al nuovo fabbricato industriale saranno suddivise in:

- *Acque meteoriche;*
- *Acque nere*
- *Acque reflue industriali*

Acque meteoriche

Il progetto prevede la realizzazione della rete fognaria per la raccolta delle acque meteoriche con recapito finale nel Canale Tassarola secondo le caratteristiche tecniche indicate nell'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto con il Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

Acque nere

La rete acque nere avrà come recapito la linea, opportunamente dimensionata, del fabbricato in fase di costruzione nell'Ambito ASP 2, che ha come recapito finale il collettore comunale esistente posto in fregio all'area di intervento. Lo scarico è autorizzato con autorizzazione del Comune di Reggio Emilia n° prot. sez. 482 del 12/08/2013

Acque reflue industriali

Le attività da insediare, necessitano la realizzazione di rete acque reflue industriali.

La rete acque reflue industriali avrà come recapito la linea, opportunamente dimensionata, del fabbricato in fase di costruzione nell'Ambito ASP 2, che ha come recapito finale il collettore comunale esistente posto in fregio all'area di intervento.

Prima dell'immissione nella rete esistente dovrà essere previsto un pozzetto di ispezione che consenta di effettuare prelievi di campioni rappresentativi di acque reflue.

Lo scarico acque reflue è autorizzato con autorizzazione del Comune di Reggio Emilia n° prot. sez. 482 del 12/08/2013

Rete gas-acqua

E' previsto l'estendimento della rete gas-acqua a partire dalle reti già presenti nel complesso industriale.

In fase attuativa deve essere redatto specifico progetto ai sensi delle vigenti normative di riferimento.

Rete gas-acqua

E' previsto l'estendimento della rete telefonica a partire dalla rete già presente nel complesso industriale.

In fase attuativa deve essere redatto specifico progetto ai sensi delle vigenti normative di riferimento.

Rete antincendio

E' previsto l'estendimento della rete antincendio a partire dalle reti già presenti nel complesso industriale. Sarà collegata la Centrale idrica alla rete esistente.

In fase attuativa deve essere redatto specifico progetto ai sensi delle vigenti normative di riferimento.

Rete elettrica

E' previsto l'estendimento della rete elettrica a partire dalla rete e della cabina MT già

presenti nel complesso industriale.
In fase attuativa deve essere redatto specifico progetto ai sensi delle vigenti normative di riferimento.

Rete illuminazione esterna

E' previsto l'estendimento della rete di illuminazione delle aree cortilive e dei fabbricati a partire dalla rete già presente nel complesso industriale.
In fase attuativa deve essere redatto specifico progetto ai sensi delle vigenti normative di riferimento.
I corpi illuminanti dovranno avere di tipologia a LED.

Art 11. Opere Extra Comparto

Stradello agricolo

Lo stradello previsto a SUD, antistante il Cavo Tassarola, è posto in area di proprietà P.A. spa al Foglio 248, mappale 608.
Avrà le caratteristiche delle carraie agricole con larghezza <= 3m, non asfaltato, senza cordoli e senza recinzioni, al fine di consentire il libero accesso ai mezzi della Bonifica ed ai mezzi di soccorso.
Lo stradello sarà realizzato in materiale arido costipato e dovrà garantirà la carrabilità.
Sul lato est dovrà essere piantumato un filare di acero campestre (*acer campestre L.*) come da indicazioni allegato D alle NTA del RUE.

Fascia boscata di mitigazione

E' previsto un intervento di inserimento ed integrazione ambientale-paesaggistica attraverso il completamento di fascia boscata di mitigazione, anche fuori comparto POC.
La fascia boscata di mitigazione è posta in area di proprietà P.A. spa al Foglio 248, mappale 608.
La fascia boscata di mitigazione è realizzata con essenze autoctone, piantumando alberi ed arbusti, lungo il cavo Tassarola, fino al limite della recinzione esistente per garantire un fascia libera = 5 ml, secondo le indicazioni del Consorzio di Bonifica Emilia Centrale.
Saranno messe a dimora diverse specie botaniche arboree ed arbustive di tipo autoctono, con un sesto impianto 3x3 mt. per gli alberi e 1x3 mt. per gli arbusti, distribuite in file parallele (Nord-Sud) per una profondità variabile dai 10 ai 25 metri, al fine di mascherare e mitigare la zona destinata alle attività produttive con il corso d'acqua e l'ambito rurale contiguo.

Sul lato Sud del Comparto ASP2 è prevista la messa a dimora di doppio filare di pioppo cipressino a mitigazione del magazzino verticale in corso di costruzione.
Il verde di mitigazione è già stato approvato con Autorizzazione Paesaggistica Comune di Reggio Emilia n° 16225/ 2014 di P.G del 01/09/2014.

Volume di invaso per invarianza idraulica

Il volume di invaso per l'invarianza idraulica è posto in area di proprietà P.A. spa al Foglio 248, mappale 608.
Sarà realizzato un volume di invaso per garantire l'invarianza idraulica del Comparto.
L'invaso è realizzato mediante una leggera depressione di altezza media di circa 20cm per una superficie complessiva di 2150 mq pari a circa 460 mc.

Posa manufatto di scarico acque meteoriche nel Cavo Tassarola 2° provenienti dai mapp. 418-421-424-434-436-438-608 del foglio 248 – Comune di Reggio Emilia

Il manufatto, è posto in area di proprietà P.A. spa al Foglio 248, mappale 608.
La quota di immissione dello scarico sarà cm 50 al di sopra del fondo esistente; inoltre a 5 ml dal ciglio, sarà posato un pozzetto di ispezione nel quale saranno realizzati un salto di quota e una valvola anti-rigurgito. Il tubo di scarico in PVC diam. 200 sarà posizionato con la curva esistente; sarà incorporato in un rivestimento spondale realizzato con massi ciclopici incassati nella sezione del Cavo Tassarola ed estesa per tutto l'arco della curva.

Art 12. Modifiche al P.P.C.

Non sono da intendersi modifiche al P.P.C.:

- gli approfondimenti da eseguirsi in fase attuativa che non alterano l'impostazione generale del P.P.C.;
- Leggere modifiche al lay-out della Se e del Ve che non alterano l'impostazione generale del P.P.C.;

Modifiche che incidono in maniera sostanziale sul dimensionamento e sulle caratteristiche di base del disegno urbanistico dovranno essere introdotte seguendo la medesima procedura prevista per l'approvazione del P.P.C.

Art 13. Disposizioni finali

Per quanto non specificato negli elaborati grafici e normativi del presente P.P.C., si rinvia ai disposti e prescrizioni delle Leggi vigenti, dei vigenti R.U.E e P.S.C. del Comune di

Reggio Emilia e della Scheda POC ASP_N1-20 e del sottoscritto accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Il Progettista

Arch. Tassoni Guido