



Comune di Reggio nell'Emilia

PRESENTAZIONE DEFINITIVA

PUA6

Piano Urbanistico Attuativo 6

in variante al PRG vigente

Località Mancasale

Proprietà:

En.ge.co srl

Ironcastings SpA

Traps Srl

Transcoop Srl

CCFS Immobiliare SpA

Reggio Emilia Fiere Srl

Progettisti:

Federico Oliva Associati coordinamento, aspetti urbanistici e tipologici

arch. Federico Oliva, arch. Paolo Galuzzi, arch. Piergiorgio Vitillo

con: arch. Alessandro Baglioni e arch. Elena Solero

Studio di Ingegneria ing. P. Guidetti - ing. L. Serri urbanizzazioni e reti tecnologiche

con ing. Paolo Guidetti, ing. Lorenzo Serri

Studio Associato Damocle aspetti ambientali

Società Generale di Topografia s.r.l. rilievi planialtimetrici e catastali

con geom. Alessandro Rizzi

E17

Norme Tecniche di Attuazione



INDICE

- Art. 1 OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME
- Art. 2 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- Art. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- Art. 4 DISCIPLINA URBANISTICA
- Art. 5 INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO
- Art. 6 ZONIZZAZIONE
- Art. 7 ARTICOLAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI (SF) E IN UNITA' ATTUATIVE (UA)
- Art. 8 CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DELLE SINGOLE UA
- Art. 9 SERVITU'
- Art. 10 MODIFICHE
- Art. 11 ATTUAZIONE DELLE AREE DEI NON PROPONENTI
- Art. 12 VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME - DISPOSIZIONI FINALI RICHIAMO A LEGGI VIGENTI
- Art. 13 ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITE DAGLI ENTI E AUTORITA' PREPOSTE ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI.

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 Comune di Reggio Emilia, all'interno del comparto produttivo di Mancasale, di proprietà dei soggetti attuatori di seguito individuati nonché di soggetti non proponenti, destinata dal PRG 2001, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1202 del 27.06.2001, a Piano Urbanistico Attuativo (PUA6), quale previsione pregressa recepita dal PRG '84, di cui all'art. 56.04 delle NA, censita al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia, come di seguito esplicitato in tabella.

Tale ambito è stato denominato dal PSC quale ASP – Ambito specializzato per attività produttive secondarie o terziarie in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti e inserito all'interno dell'Ambito di Riqualificazione complesso dell'Area produttiva di Mancasale.

Ai sensi di quanto disposto all'Art. 1.7 comma 4 delle NA del PSC e all'Art. 3 comma 3 delle NTA del POC, il PUA 6 può completare l'iter di approvazione secondo le disposizioni del PRG 2001, purché tale approvazione avvenga entro e non oltre 24 mesi dalla data di entrata in vigore del POC stesso.

La superficie catastale complessiva risulta pari a 335.582 mq di cui 331.983 mq di proprietà dei soggetti proponenti, 2.471 mq di soggetti non proponenti e 1.128 mq di proprietà del Demanio come risulta dalle visure catastali relative alle aree oggetto di intervento i cui dati si riassumono nella tabella riportata sotto.

La scelta alla base del piano prevede di utilizzare i valori più affidabili ricavati dalle superfici reali rilevate.

Il rilievo allegato al presente Piano Urbanistico Attuativo presenta un valore di superficie reale rilevata pari a 333.120 mq di cui 329.522 mq appartenente ai soggetti proponenti (pari al 98,92% del Comparto), 2.471 mq appartenente ai soggetti non proponenti e 1.128 mq di proprietà del Demanio, come si desume dalla tabella di seguito riportata

AREE DI PROPRIETA'							
INTESTAZIONE CATASTALE		FOGLIO	MAPPALE		SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE RILEVATA	NOTE
		n°	n°		Mq.	Mq,	
CCFS IMMOBILIARE S.P.A.		49	413		43.065	42.883	
		49	414		4.383	4.586	
		49	504		1.806	1.806	
		49	505		361	361	
		49	506		5.121	5.121	
		49	507		2.829	2.829	
		49	415		300	314	
		26	181		8	8	
		26	432		18.469	18.469	
		26	433		3.223	3.223	
		26	434		1.658	1.735	
		26	435		12.155	12.155	
		26	436		1.144	1.144	
		26	437		2.089	2.185	
		26	263		62	62	
		26	466		7.367	7.367	

		26	467		1.166	1.166	
		26	468		2.203	2.203	
		26	469		4.553	4.763	
					111.962	112.380	
CCFS IMMOBILIARE S.P.A. - ENGECO - TRAPS		26	438		14.979	14.979	
		26	439		2.875	2.875	
		26	440		8.484	8.484	
		26	441		10.331	10.331	
		26	442		6.269	6.269	
		26	443		8.383	8.383	
		26	444		531	531	FUORI COMPARTO
		26	445		5.660	4.523	
		26	446		4.995	4.995	
		26	447		1.463	1.463	
		26	448		1.866	1.866	
		26	449		581	581	
		26	450		799	799	
		26	451		4.932	4.932	
		26	276		2.102	2.102	
		26	277		5.053	5.053	
		26	278		5.051	5.051	
		26	452		20.316	20.316	
		26	453		1.647	1.647	
		26	281		2.782	2.782	
		26	454		7.225	7.225	
		26	455		1.811	1.811	
		26	456		2.461	2.461	
		26	457		1.225	979	
		26	283		1.900	1.900	
		26	458		2.517	2.517	
		26	459		2.753	2.199	
		26	460		7.446	7.446	
		26	461		752	752	
		26	462		1.961	1.567	
		26	463		498	498	
		26	464		16	16	
		26	465		24	24	
		49	11		164	164	
		49	520		36	29	
		49	501		1.413	1.413	
		49	502		1.163	1.163	

		49	503		239	191	
		49	412		140	140	
		49	417		469	469	
		49	508		1	1	
		49	418		117	93	
		49	509		45	45	
		49	510		3	3	
		49	419		15	15	
		49	511		1	1	
		49	420		36	36	
		49	512		60	48	
		49	421		61	61	
		49	513		37	37	
		49	422		25	25	
		49	514		187	149	
		49	423		90	90	
		49	424		120	120	
		49	515		1.335	1.066	
		49	516		91	91	
		49	517		202	202	
					145.738	143.009	
quota CCFS IMMOBILIARE S.P.A.		50%				71.504	
quota ENGECO		25%				35.752	
quota TRAPS		25%				35.752	
ENGECO		49	24		270	270	
		49	491		9.370	9.370	
		49	492		2.378	2.378	
		49	493		3.375	3.375	
		49	494		1.562	1.249	
		49	495		1.017	1.017	
		49	496		11.382	11.382	
		49	497		3.151	3.151	
		49	498		2.900	2.900	
		49	430		3.213	2.570	
		49	435		54	54	
					38.672	37.716	
TRANSCOOP		49	486		8.937	8.821	
		49	487		3.020	2.981	
		49	488		2.782	2.782	
		49	489		1.881	1.881	
		49	490		43	43	

					16.663	16.508	
IRONCASTINGS		49	440		4.847	4.847	
		49	439		112	108	
					4.959	4.955	
ENGECO -TRAPS		49	499		2.283	2.585	
		49	500		647	647	
					2.930	3.232	
quota ENGECO		50%				1.616	
quota TRAPS		50%				1.616	
CCFS IMMOBILIARE S.P.A.		26	420		754	754	
		26	422		521	521	
					1.275	1.275	
REGGIO EMILIA FIERE SRL.		26	429		147	147	
		26	430		160	160	
		26	431		229	371	
					536	678	
REGGIO EMILIA FIERE SRL.		49	518		7.047	7.047	
		49	519		2.722	2.722	
					9.769	9.769	
PAVARINI MAURO		49	297		2.471	2.471	
PROPRIETÀ DEMANIALE		-	-		1.128	1.128	

A seguito di tipo di frazionamento n° 2015/135494 approvato in data 23/11/2015 e tipo frazionamento n° 2015/136133 approvato in data 26/11/2015 le aree risultano individuate come nella tabella successivamente riportata.

Nota: le modeste differenze quantitative fra i dati indicati nel PUA e i dati del frazionamento delle aree derivano dalle differenti scale e modalità di misurazioni informatiche.

Si tratta in ogni caso di discrepanze inessenziali, che rientrano nei margini di tolleranza ammissibili.

Foglio	MAPPALI ORIGINALI	MAPPALI PROVVISORI	COMPARTO PUA-6 SUPERFICI DA FRAZIONAMENTO				NOTE	SF	VP	STRADE
			MAPPALI DEFINITIVI	SUP. REALE	SUP. NOMINALE	MQ.				
26	177/a	AAA	429	147	147				147	
26	177/b	AAB	430	160	160			160		
26	177/c	AAC	431	229	229					229
26	258/a	AAD	432	18469	18469			18469		
26	258/b	AAE	433	3223	3223				3223	
26	258/c	AAF	434	2106	1658					2106
26	262/a	AAG	435	12155	12155			12155		
26	262/b	AAH	436	1144	1144				1144	
26	262/c	AAI	437	2219	2089					2219
26	263		263	62	62				62	
26	274/a	AAJ	438	14979	14979			14979		
26	274/b	AAK	439	2875	2875			2875		
26	274/c	AAL	440	8484	8484			8484		
26	274/d	AAM	441	10331	10331			10331		
26	274/e	AAN	442	6269	6269				6269	
26	274/f	AAO	443	8383	8383				8383	
26	274/g	AAP	444			531	fuori comparto			
26	274/h	AAQ	445	4703	5660					4703
26	274/i	AAR	446	4995	4995			4995		
26	274/j	AAS	447	1463	1463			1463		
26	274/k	AAT	448	1866	1866			1866		
26	274/l	AAU	449	581	581			581		
26	274/m	AAV	450	799	799			799		
26	274/n	AAX	451	4932	4932			4932		
26	276		276	2102	2102				2102	
26	277		277	5053	5053				5053	
26	278		278	5051	5051				5051	
26	280/a	AAY	452	20316	20316			20316		
26	280/b	AAZ	453	1647	1647				1647	
26	281		281	2782	2782				2782	
26	282/a	ABA	454	7225	7225			7225		
26	282/b	ABB	455	1811	1811			1811		
26	282/c	ABC	456	2461	2461				2461	
26	282/d	ABD	457	763	1225					763
26	283		283	1900	1900				1900	
26	285/a	ABE	458	2517	2517			2517		
26	285/b	ABF	459	2454	2753					2454
26	286/a	ABG	460	7446	7446			7446		
26	286/b	ABH	461	752	752				752	
26	286/c	ABI	462	1661	1961					1661
26	288/a	ABJ	463	498	498			498		
26	288/b	ABK	464	16	16				16	
26	288/c	ABL	465	24	24					24
26	331/a	ABM	466	7367	7367			7367		
26	331/b	ABN	467	1166	1166			1166		
26	331/c	ABO	468	2203	2203			2203		
26	331/d	ABP	469	4559	4553					4559
26	420		420	754	754				754	
26	422		422	521	521				521	
26	ACQUE		ACQUE	1128	1128		DEMANIO			
49	11/a		11	164	164			164		
49	11/b	ABR	520	28	36					28
49	24		24	270	270				270	
49	296/a	ABS	486	8821	8937			8821		
49	296/b	ABT	487	2981	3020			2981		
49	296/c	ABU	488	2782	2782			2782		
49	296/d	ABV	489	1881	1881			1881		
49	296/e	ABX	490	43	43				43	
49	297/a	297/a		2471	2471		NON PROPONENTE	2471		
49	330/a	ABZ	491	9370	9370			9370		
49	330/b	ACA	492	2378	2378			2378		
49	330/c	ACB	493	3375	3375				3375	
49	330/d	ACC	494	613	1562					613
49	330/e	ACD	495	1017	1017			1017		
49	331/a	ACE	496	11382	11382			11382		
49	331/b	ACF	497	3151	3151			3151		
49	331/c	ACG	498	2900	2900				2900	
49	393/a	ACH	499	2585	2283			2585		
49	393/b	ACI	500	647	647			647		
49	394/a	ACJ	501	1413	1413			1413		
49	394/b	ACK	502	1163	1163			1163		
49	394/c	ACL	503	61	239					61
49	412		412	140	140			140		
49	413		413	42883	43083			42883		
49	414/a		414	4512	4383					4512
49	414/b	ACN	504	1806	1806			1806		
49	414/c	ACO	505	361	361				361	
49	414/d	ACP	506	5121	5121			5121		
49	414/e	ACQ	507	2829	2829					2829
49	415		415	340	300					340
49	417/a		417	469	469			469		
49	417/b	ACS	508	1	1			1		
49	418/a		418	88	117					88
49	418/b	ACU	509	45	45			45		
49	418/c	ACV	510	3	3			3		
49	419/a		419	15	15			15		
49	419/b	ACY	511	1	1			1		
49	420/a		420	36	36			36		
49	420/b	ADA	512	46	60					46
49	421/a		421	61	61			61		
49	421/b	ADC	513	37	37			37		
49	422/a		422	25	25			25		
49	422/b	ADF	514	164	187					164
49	423		423	90	90			90		
49	424		424	120	120			120		
49	427/a	ADG	515	1397	1335					1397
49	427/b	ADH	516	91	91			91		
49	427/c	ADI	517	202	202			202		
49	430		430	3213	3213				3213	
49	435		435	54	54			54		
49	436/a	ADJ	518	7047	7047			7047		
49	436/b	ADK	519	2722	2722			2722		
49	439		439	108	112			108		
49	440		440	4847	4847			4847		
				333121	335582			250768	52429	28796

Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano particolareggiato d’iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati.

ELENCO ELABORATI		<i>scala</i>
E1	ESTRATTO DI PRG2001, PTCP APPROVATO, MAPPA CATASTALE	1:5.000
E1.1	ESTRATTO DI PSC APPROVATO	1:10.000
E2	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	1:2.000
E3.1	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO	1:2.000
E3.2	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO A	1:1.000
E3.3	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO B	1:1.000
E3.4	RILIEVO VOLUMI ESISTENTI – Fabbricati Via Guerra	-
E3.5	RELAZIONE DESCRITTIVA, CATASTO FABBRICATI - Via Guerra	-
E3.6	REGIME DI PROPRIETA' DELLE AREE	1:2.000
E4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	-
E5	PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO	1:2.000
E6	ASSETTO URBANISTICO CON TRIPARTIZIONE E VERIFICA INDICI DI PRG	1:1.000
E7	SCHEMA VIABILITA' , SEZIONI STRADALI	VARIE
E7.1	PROFILI REGOLATORI, INDICI DI PERMEABILITA' E TIPOLOGIE COSTRUTIVE	VARIE
E7.2	PLANIMETRIA GENERALE QUOTATA	1:1.000
E8	PLANIMETRIA ESEMPLIFICATIVA E PROGETTO DEL VERDE	1:2.000
E8.1	VISTE PROSPETTICHE E PROFILI DA VIA GRAMSCI	1:2.000
E 8.2	PROGETTAZIONE COORDINATA DELLA SEGNALETICA DELLE ATTIVITA' E DEGLI INGRESSI (esemplificazione indicativa)	1:2.000
E9	CESSIONI E OPERE FUORI COMPARTO	1:2.000
E9bis	STRALCI FUNZIONALI	1:2.000
E10	RETE DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE - PLANIMETRIA	1:1.000
E11	RETE DI SMALTIMENTO ACQUE NERE - PLANIMETRIA	1:1.000
E12	RETE GAS ACQUA	1:1.000

	1:2.000
E13 RETE ELETTRICA	1:1.000
E14 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1:1.000
E15 RETE TELEFONICA	1:1.000
E16 RELAZIONE GENERALE	-
E17 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	-
E18 SCHEMA DI CONVENZIONE	-
ELENCO ALLEGATI	<i>scala</i>
A1 RELAZIONE DELLE RETI TECNOLOGICHE	-
A2 RAPPORTO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	-
A3 RELAZIONE GEOLOGICA	-
A4 VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO	-
A5 RELAZIONE APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata)	
A6 RELAZIONE PAESAGGISTICA (DPCM 12 Dicembre 2005)	

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) previsto è un Piano Particolareggiato d’Iniziativa Privata di cui all’art. 13 L. 1150/42 e all’art.31 della L.R. n°20/2000. Dal momento che il PUA è inserito come comparto d'intervento all'interno dell'Ambito di Riqualificazione complesso dell'Area produttiva di Mancasale e il progetto planivolumetrico prevede importanti opere infrastrutturali di carattere generale, a servizio dell’area vasta, l’attuazione delle opere di urbanizzazione del PUA sarà assoggettata a quanto definito dalle Linee Guida che sono state redatte dal Comune per il Parco Industriale di Mancasale – PUA 6 – Progetto di riqualificazione Paesaggistica e in particolare per i seguenti aspetti:

- a) approfondimento progettuale delle sezioni – tipo delle viabilità di progetto;
- b) progettazione preliminare e ambientazione dei parcheggi pubblici;
- c) progettazione preliminare del verde pubblico di cessione;
- d) recinzioni/cancellate delle singole Unità Attuative di intervento e dei singoli lotti di intervento (linee guida della progettazione coordinata della segnaletica delle attività e degli ingressi);
- e) linee guida per la cartellonistica, la segnaletica verticale e i numeri civici.

Tali approfondimenti e adeguamenti progettuali avverranno nell'ambito della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico.

L’Amministrazione Comunale ha autorizzato la predisposizione del piano particolareggiato con determinazione dirigenziale PG n° 11643/2010 del 9.06.2010.

Il piano particolareggiato avrà validità di 10 anni a partire dalla data di pubblicazione sul BURER dell’avviso di avvenuta approvazione del PUA e sarà oggetto di Convenzione da stipularsi con l’Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla LR n. 20/2000 e successive modificazioni.

Gli strumenti attuativi del piano particolareggiato sono:

- Permesso di costruire inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e il verde pubblico contenente tra l'altro gli approfondimenti richiesti al precedente elenco di cui alle Linee Guida redatte dal Comune.
- Pre-progetto unitario delle Unità Attuative prospicienti il Parco Tassone. I contenuti del Pre-progetto sono definiti al successivo art. 8.6; il Pre-progetto è approvato dal Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- Pre-progetto delle restanti Unità Attuative (qualora vi sia un unico intervento nell'UA il pre-progetto non verrà presentato). I contenuti del Pre-progetto sono definiti al successivo art. 8.7; il Pre-progetto è approvato dal Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- Permesso di costruire per la costruzione dei fabbricati in progetto.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare e/o contestuale a quelli relativi ai fabbricati. Data la rilevante estensione delle aree interessate e la complessa articolazione degli interventi di urbanizzazione previsti dal planivolumetrico, se ne prevede l'attuazione per stralci funzionali (così come individuati nell'elaborato E9bis Stralci funzionali), che ricomprendono al loro interno le opere di interesse generale, la cui realizzazione dovrà avere caratteristiche di autonomia funzionale.

Gli interventi edificatori previsti all'interno del PUA potranno essere posti in attuazione per singole U.A., considerate come unità minime d'intervento come meglio specificato all'art. 7 delle presenti norme.

L'attuazione del piano avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti al rilascio dei titoli abilitativi.

Art. 4 – DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del Piano Particolareggiato è conforme a quanto specificato dal PRG 2001 con particolare riferimento all'allegato 3 delle NA del PRG 2001, comma 6.02.

In particolare:

- il disegno della tripartizione viene proposto in conformità a quanto prescritto dall'allegato 3 delle NA del PRG 2001, comma 6.02, per quanto riguarda le aree a Ve (verde ecologico) ed Se (superficie edificabile) e proposto in analogia a quanto previsto dall'art. 54 delle NA del PRG 2001 per gli ambiti produttivi;
- le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dal PRG 2001.
- la dotazione di parcheggi pubblici P2 risulta dall'applicazione degli indici fissati dal PRG 1984 e dal PRG 2001 in relazione ai vari usi previsti;
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi segue quanto specificato dalle NA del PRG 2001.

Secondo la normativa esplicitata al comma 4 dell'art. 1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, adottato con Delibera P.G. n° 5835/87 del 06-04-2009, nonché al comma 5 dell'art. 1.1.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, adottato con Delibera P.G. n° 5840/92 del 16-04-2009, entrambi approvati con Delibera di Consiglio Comunale n° 5167 del 05-04-2011; nonché del POC approvato dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 9170/52 del 17-03-2014, valgono le misure transitorie di salvaguardia di cui all'art.3.3 delle NTA del POC (Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o in corso di approvazione); valgono, conseguentemente, le disposizioni di cui al capo 4 delle NA del P.R.G. 2001 e relative procedure di riferimento, con specifico riguardo a:

- 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;

- b) l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali anche in deroga a quanto prescritto nel RUE adottato.

Per quanto non specificato si rinvia ai disposti e alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia.

Art. 5 – INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO

Si riportano di seguito i dati di PRG 2001 assunti nella formulazione delle presenti norme.

DATI DI PRG – PUA 6 (allegato 3):

6.01 Usi previsti:

Sono previsti gli usi U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (EX), U2/2.3 (EX), U.7, U.8, U.15, U.17, U.18, U.19, U.21, U.23, U.23bis, U.26, U.27, U.31, U.32.

Gli usi U.15, U.17 e U.19 dovranno essere insediati complessivamente in misura non inferiore al 75% della Su massima ammissibile nell'area oggetto dell'intervento.

6.02 Ripartizione funzionale:

Area di concentrazione dell'edificazione Se = 50%.

Aree a verde pubblico e privato 50% (Vp = 25% e Ve = 25%).

6.03 Interventi ammessi:

Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.5, NC.6.

6.04 Modalità di attuazione:

Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 3, applicando i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione territoriale ecologica Ute = 0,4 mq/mq.

Indice di permeabilità Ip: Ve > 70%, Vp > 90%.

Densità arborea A = 10/ha.

Densità arbustiva Ar = 20/ha.

Dati di Piano Particolareggiato

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti proponenti
come da rilievo =

mq. 329.522

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti non proponenti
come da rilievo =

mq. 2.471

Superficie territoriale St in proprietà di Enti Pubblici (Demanio) =

mq. 1.128

Sommano =

mq 333.120

TRIPARTIZIONE		dati di PRG vigente	dati di progetto	
St	superficie territoriale PUA 6 (PRG '84)	292.776 mq		
	superficie territoriale PUA 6 di progetto ⁽¹⁾	333.120 mq	333.120 mq	
	superficie territoriale PUA 6 proponenti	329.522 mq	329.522 mq	100%
Se	superficie edificabile = 50% St	164.761 mq	163.263 mq	49,5%
Ve	verde privato a valenza ecologica = 25% St	82.381 mq	113.814 mq	34,5%
Vp	verde pubblico = 25% St	82.381 mq	52.445 mq⁽⁷⁾	15,9%
TRIPARTIZIONE AREE DEMANIALI interne al PUA				
St	superficie territoriale cavo Pistarina		1.128 mq	100%
Ve	verde privato aggiuntivo		127 mq	11,3%

	(nuova viabilità)		
Vp	verde pubblico aggiuntivo		1.001 mq 88,7%
EDIFICABILITÀ		dati di PRG vigente	dati di progetto
Ute	indice di utilizzazione territoriale	0,4 mq/mq	0,4 mq/mq
Su	superficie utile totale da comparto ⁽²⁾	131.809 mq	131.809 mq
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE			
U15 (PRG'84)	Magazzini, Depositi, Stocaggi, Centro merci e funzione dogonali		12.981 + 1.995 = 14.976
U17 / U19 (PRG'84) ⁽³⁾	Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano Industria compatibile con l'ambiente urbano		116.832 mq
PARCHEGGI *		dati di PRG vigente	dati di progetto
P1	parcheggi privati U15/ U17/ U19 = 30/100 mq Su	38.944 mq +	
		570 mq	
	totale parcheggi privati	39.514 mq	24.734 mq
	totale posti auto (1 p.a. = max 25 mq)	1.581 p.a.	989 p.a. ⁽⁴⁾
P2	parcheggi pubblici U15 = 20/100 mq Su	2.596 mq +	
		1.596 mq	
		4.192	
	parcheggi pubblici U17/ U19 = 10/100 mq Su	11.683 mq	
			11.473 mq interni al PUA6
			4.450 mq parcheggio TIR
	totale parcheggi pubblici	15.876 mq	15.923 mq
	totale posti auto (1 p.a. = max 25 mq)	635 p.a.	637 p.a. ⁽⁶⁾
PERMEABILITÀ			
Ip di Ve	indice di permeabilità di Ve	70%	70%
Ve perm.	verde privato permeabile	57.666 mq	79.670 mq
Ip di Vp	indice di permeabilità di Vp	90%	90%
Vp perm.	verde pubblico permeabile	74.142 mq	47.201 mq

¹ Superficie complessiva comprensiva dell'area demaniale del cavo Pistarina. Per tale area non è applicato l'indice Ute e la relativa destinazione urbanistica non è computata ai fini della verifica della tripartizione di comparto. Tale area di circa 1.128 mq è pertanto autonoma rispetto alle previsioni di piano e la sua destinazione a verde è aggiuntiva rispetto alle dotazioni del comparto. Per tale area è prevista la destinazione a Vp al netto della porzione sottesa dal tracciato della nuova viabilità di comparto, destinata a Ve.

² Dati di progetto relativi alla Su delle proprietà proponenti

³ Funzioni corrispondenti a 90% della Su totale

⁴ I restanti 592 posti auto saranno calcolati proporzionalmente nella Se della relativa unità attuativa. Il numero dei posti auto sono determinati convenzionalmente dal rapporto tra area complessiva del parcheggio e area di un posto auto (25 mq).

⁵ Art 24.03 : "Gli stessi indici potranno essere motivatamente ridotti, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici-idrogeologici e botanico-vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili".

⁶ Come definito nel disegno dell'elaborato E6

⁷ A cui va aggiunto, ai fini della tripartizione, il Vp monetizzato (pari a 33.750 mq) convertito in Ve. In questo modo, il Vp complessivo è pari al 26,1% della St

Gli usi ammessi sono i seguenti:

- U2/1 esercizi Commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq A e EX a Cu B
- U2/2.1 medio-piccole strutture di vendita e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1.500 mq e EX
- U.7 pubblici esercizi
- U.8 esposizioni, mostre, fiere
- U.15 magazzini, depositi, stoccaggi, centri merci e usi doganali
- U.17 artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano
- U.18 artigianato produttivo incompatibile
- U.19 industria compatibile con l'ambiente urbano
- U.21 parcheggi attrezzati di uso pubblico
- U.23 attrezzature per il verde
- U.23 bis attrezzature per il verde privato con valenza ecologica
- U.26 impianti tecnici
- U.27 attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- U.31 distributore di carburante
- U.32 attività produttive agroalimentari e relativi impianti di trasformazione, conservazione e confezionamento

Le destinazioni funzionali prevalenti previste per il PUA 6 sono riconducibili agli usi U.15 U.17 U.19, la cui sommatoria risulterà in misura non inferiore al 75% della Su massima ammissibile nell'area di intervento.

La modalità di attuazione dell'intervento prevista è il Piano Particolareggiato di iniziativa privata; la tipologia di intervento è di categoria NC.5 (nuovo impianto).

Art. 6 – ZONIZZAZIONE

L'area d'intervento del piano particolareggiato è articolata nelle seguenti zone individuate nella tav. E6, in relazione alla tripartizione di progetto, e nella tav. E7 in relazione all'identificazione dei singoli fabbricati all'interno delle diverse U.A.:

6.1 - (Ve) Ve esterno alle singole U.A. - Verde privato a valenza ecologica di ambientazione dei diversi interventi, che comprende la viabilità di interesse generale, la viabilità di servizio, i parcheggi pubblici, i parcheggi privati, con il limite indicato al successivo art. 6.1 delle presenti norme;

- 6.2 – (Ve) Verde privato interno alle U.A;
- 6.3 - (Vp) Verde pubblico e Verde pubblico monetizzato;
- 6.4 - (Se) Superficie edificabile.

6.1 (Ve) Ve esterno alle singole U.A. - Verde privato a valenza ecologica e parcheggi, che comprende la viabilità di servizio, i parcheggi pubblici, il verde di urbanizzazione primaria e di ambientazione.

Il sistema di accesso veicolare e pedonale delle U.A., comprensivo delle aiuole stradali, dei parcheggi pubblici di tipo P2, di quota parte dei parcheggi pertinenziali di tipo P1 e della distribuzione delle reti infrastrutturali e tecnologiche di urbanizzazione, è ricavato all'interno delle aree Ve.

Tali aree costituiscono le opere di U1, che saranno realizzate a cura degli attuatori del piano a seguito del rilascio del titolo abilitativo, come specificato al precedente art. 3.

Le dimensioni e l'andamento delle opere di urbanizzazione sono preliminarmente definite nelle tavole di progetto del PUA.

La localizzazione delle aree a parcheggio è strettamente correlata alla progettazione della viabilità e della rete delle piste ciclabili, ed è individuata su due aree principali di aggregazione dei P2 e dei P1, che oltre alla realizzazione dei posti auto derivanti dal calcolo degli indici in relazione alle Su di progetto e alle diverse destinazioni d'uso, saranno attrezzati con la dotazione di colonnine per ricarica auto elettriche.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e dei singoli fabbricati, l'organizzazione delle aree destinate a parcheggi privati P1, inserite all'interno della superficie fondiaria, andranno progettate contestualmente alla progettazione delle singole unità attuative alle quali dovranno essere funzionali, in particolare rispetto ai singoli edifici, alla viabilità interna, agli accessi carrai e pedonali.

In particolare, nei parcheggi organizzati a pettine occorre prevedere passaggi pedonali al massimo ogni 20 posti auto e comunque funzionali alla rete pedonale.

La pavimentazione delle aree a parcheggio potrà essere realizzata con materiale filtrante limitatamente alle zone di parcheggio dei veicoli, a esclusione dei parcheggi destinati alle persone diversamente abili che saranno realizzati in autobloccanti pieni; le aiuole dei parcheggi saranno allestite a verde, secondo le indicazioni di cui alla tavola E8 (Planimetria esemplificativa e progetto del verde), che saranno debitamente integrate e precisate nel progetto delle opere di urbanizzazione, a seguito dei pareri dei Servizi competenti, con particolare riferimento al Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana.

In sede esecutiva sono ammesse modeste modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione necessarie alla loro migliore funzionalità.

Dette modifiche, laddove non incidano 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 titolo abilitativo, come specificato al successivo art. 10.

Se sarà necessario incrementare l'area destinata ai parcheggi medesimi, 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), fermo restando il rispetto degli indici di permeabilità complessiva e il limite massimo di opere di U1 in Ve, e assoggettati alla disciplina dei parcheggi pubblici P2.

I parcheggi privati di tipo P1 che non sono stati evidenziati nella planimetria di progetto E6, dovranno essere realizzati all'interno della Superficie edificabile (Se).

La quota di Ve destinata alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati corrisponde a 13,79 % della St. inferiore alla massima percentuale consentita per tale utilizzazione (15,9% per le nuove opere di urbanizzazione, in relazione alla parametrizzazione della monetizzazione effettuata del Vp – artt. 47.05 e 47.06 delle NA di PRG 2001); sono escluse da tale

conteggio le opere di urbanizzazione già esistenti all'interno del perimetro di comparto¹. Conseguentemente, per le restanti aree Ve esterne ai lotti, è prescritto l'allestimento a verde profondo nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

6.2 (Ve) Verde privato interno alle U.A.

Rappresenta la porzione di Ve interna alle singole U.A., così distinta :

- Ve privato in cui è prescritto l'allestimento a verde;
- Ve privato destinato a viabilità (a servizio delle UA).

Le zone Ve private delle singole Unità Attuative e dei lotti fondiari di intervento antistanti Via Gramsci saranno 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 esecutiva delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico (come specificato al precedente articolo 3), definendo in particolare l'accessibilità all'area, la localizzazione della dotazione dei parcheggi pertinenziali P1 e la congruenza e l'armonizzazione complessiva per forme volumetriche, materiali e colori al progetto degli altri edifici posti sul medesimo fronte del PUA.

La collocazione delle specie vegetali nei lotti avrà l'obiettivo di garantire il comfort climatico in esterni tramite l'ombreggiamento/raffrescamento estivo.

La distribuzione delle specie arboree, rapportandosi alla pianta al momento del massimo sviluppo, deve essere effettuata considerando, in linea generale, l'importanza dell'uso di piante autoctone a foglia caduca.

E' necessario un adeguato studio delle ombre proiettate dagli alberi sulle relative aree di parcheggio o luoghi di sosta, al fine di un uso funzionale dell'ombreggiamento, facilitando nel contempo un veloce disgelo nel periodo invernale.

Poiché la quota di Ve che può essere destinata alla realizzazione di strade e parcheggi, di cui all'art. 6.1, corrisponde al 15.9 % della St (artt. 47.05 e 47.06 delle NA di PRG) e tale percentuale è già stata tutta utilizzata per la realizzazione di strade e parcheggi esterni e interni alle U.A., per le ulteriori aree a Ve interne alle U.A. che non siano già esplicitamente interessate dai parcheggi è prescritto un allestimento a verde profondo, e l'implementazione eventuale di parcheggi pubblici P2 e pertinenziali P1 dovrà avvenire solo all'interno della Se. La restante 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.

Sono ammesse modifiche al disegno del Ve di ogni U.A., nel rispetto delle quantità totali del piano particolareggiato e nel rispetto dei varchi prospettici tra le diverse U.A. che risultano costituiti dal Verde privato interno alle singole U.A. stesse.

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

6.3 (Vp) Verde pubblico, Verde pubblico monetizzato

Il Verde pubblico (Vp) è suddiviso nel piano particolareggiato fra:

- Verde pubblico profondo (per la quota parte maggioritaria indicato come Parco Tassone);
- Verde pubblico monetizzato (indicato quantitativamente ma non localizzato nel PUA).

Nell'ambito delle aree destinate a Vp (per la parte non monetizzata) è consentita la realizzazione di opere di arredo urbano, con piantumazione, ambientazione e sistemazione di percorsi ciclo-pedonali, sulla base della tavola E8 (Planimetria esemplificativa e progetto del verde), come verranno meglio specificati nel progetto delle opere di urbanizzazione.

¹ La parte di piazzale ex dogana già realizzata e compresa nel comparto PUA6 è individuata come Verde ecologico privato esterno alle UA, ma non è compresa nella quota di Ve destinata a strade e parcheggi.

Le aree destinate a Verde pubblico (Vp) non monetizzate verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale secondo le modalità e i tempi stabiliti nella Convenzione, che disciplina inoltre contenuti e modalità di monetizzazione.

La progettazione esecutiva del verde pubblico, da effettuarsi, in sede di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria, dovrà confermare i principi alla base del progetto allegato al PUA, e in particolare delle linee guida predisposte dal Comune per la riqualificazione paesaggistica, ovvero tenere conto dei seguenti elementi:

- segni storici legati al territorio;
- reti ecologiche (collegamento con le altre realtà circostanti);
- miglioramento della qualità eco-sistemica del territorio, con effetti positivi dal punto di vista climatico – ambientale;
- ricerca di una continuità tra verde pubblico e verde privato;
- facilitazione dell'orientamento (ad esempio tramite la segnalazione degli accessi principali all'area con la messa a dimora di piante o elementi di arredo).

I percorsi ciclopedonali interni e perimetrali al parco dovranno essere realizzati in modo da non allontanare l'acqua piovana ma consentirne la veloce percolazione in profondità, adottando sistemi di drenaggio ai lati delle piste.

Il verde pubblico si articola in :

a) aree tipologicamente e funzionalmente definite, messe in relazione dall'asse dei percorsi e così identificate in rapporto alla loro precipua destinazione:

a1- area a verde in prossimità del Canalazzo Tassone;

a2 - area a verde individuata come area di ambientazione a confine Nord con il territorio urbanizzabile ("Bordo nord"), attualmente territorio ineditato a carattere rurale, deve connotarsi per le seguenti caratteristiche:

- profondità di fascia di almeno 20 metri rispetto al limite di comparto e di proprietà;
- progettazione della piantumazione delle essenze arboree e arbustive secondo quanto evidenziato nella Tav. E8 del PUA, con individuazione di un filare alberato ad alto fusto che costituirà l'elemento principe di demarcazione con il territorio circostante;

a3- area a verde di separazione delle singole Unità Attuative.

La sistemazione del terreno, da prevedere all'interno del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del comparto, potrà contemplare terrazzamenti e percorsi diversamente piantumati e pavimentati in relazione agli altri spazi pubblici previsti nel comparto. La parte alberata dovrà essere circoscritta alla parte di più facile manutenzione.

L'impianto delle alberature dovrà tenere conto della dimensione che raggiungeranno le specie in fase adulta, pertanto importante sarà tenere in considerazione l'altezza, la proiezione della chioma e gli spazi occupati dalle radici. In particolare, le aiuole destinate alla vegetazione dovranno essere di ampiezze adeguate alla dimensione che l'albero o arbusto raggiungerà al suo massimo sviluppo (come da Regolamento del Verde di Reggio Emilia).

Scelta delle specie vegetali

Nell'utilizzo delle specie vegetali si dovrà dare la priorità alle specie autoctone, nonché a specie con allergenicità ridotta o nulla, quali quelle con impollinazione entomofila. In generale sono da evitare le specie sempreverdi, e comunque le esotiche non devono superare il 10% delle alberature usate nei singoli contesti.

Le caratteristiche fenologiche delle specie utilizzate devono essere coerenti con la loro funzione (disinquinamento, ombreggiamento, separazione, orientamento, leggibilità, comprensione).

Gli alberi devono presentare portamento e dimensioni rispondenti alle caratteristiche richieste e tipici della specie, della varietà e dell'età al momento della loro messa a dimora.

Tipologia dell'impianto

La tipologia dell'impianto più idonea alle varie situazioni, suddivisa per ambiti, sarà la seguente:

Siepi - Per la costituzione di siepi perimetrali devono preferirsi impianti a media ed alta densità (1-2 piante per metro), su due o tre file, composti da gruppi omogenei di specie diverse con prevalenza di specie autoctone, scelte a seconda dell'esposizione in modo da riproporre le tipiche siepi di confine delle campagne che, per scelta delle specie, rispondevano a requisiti di difesa (specie dotate di spine), nonché di biodiversità e rusticità (data dall'uso di specie diverse).

Quando richiesto, la composizione specifica della siepe deve essere adatta al controllo delle acque meteoriche superficiali.

Formazioni boscate - Dovranno avere sesti di impianto adatti alle dimensioni definitive delle specie scelte (vedi Regolamento del Verde vigente), in modo da evitare le potature di formazione e contenimento.

Prato - Dovrà essere formato da una miscela di specie rustiche persistenti, scelte a seconda della specifica situazione, atte a formare un tappeto erboso spesso e continuo, eventualmente anche con una buona presenza di specie fiorifere di prato e bulbose a macchie. Per agevolare le manutenzioni, le aree sistemate con i tappeti erbosi dovranno essere ampie, avere forma regolare, evitando la formazione di angoli retti, e avere pendenze lievi.

Viali - Le alberature scelte per identificare i percorsi sono scelte sia in base ad elementi culturali e storici, sia con il fine di rendere evidente la gerarchia dei percorsi.

Nell'ambito delle aree destinate a Vp è consentita la realizzazione di opere di arredo urbano, con piantumazione, ambientazione e sistemazione di percorsi ciclo-pedonali, sulla base della tavola E8 (Planimetria esemplificativa e progetto del verde), come meglio specificati nel progetto delle opere di urbanizzazione. È consentita inoltre la realizzazione di attrezzature di interesse generale e servizi comuni.

Le aree destinate a Verde pubblico (Vp) non monetizzate verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale secondo le modalità e i tempi stabiliti nella Convenzione, che disciplina inoltre contenuti e modalità di monetizzazione.

Il Pua prevede il mantenimento di una quota di verde pubblico da realizzarsi pari al 15,9% della St di comparto, nelle aree considerate strategiche per la collocazione dello stesso, in relazione al planivolumetrico complessivo. La restante porzione del verde pubblico, pari a 33.750 mq. viene monetizzata secondo quanto esplicitato nella convenzione a scopo edificatorio.

6.3 (Se) Superficie edificabile

La Superficie edificabile (Se) del piano particolareggiato è inclusa all'interno delle U.A. La Se, unitamente al verde privato (Ve) di cui al comma 6.2 (anch'esso compreso all'interno del perimetro delle U.A.), costituisce la superficie fondiaria su cui potranno essere edificate le volumetrie destinate agli interventi, nonché le corsie di separazione dei diversi fabbricati e i parcheggi P1 di pertinenza.

Art. 7 – ARTICOLAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI (SF) E UNITA' ATTUATIVE (UA)

Il Piano particolareggiato potrà essere attuato per fasi sulla base degli Stralci Funzionali (SF) individuati. In particolare gli stralci funzionali si dovranno fare carico dell'attuazione prioritaria della Viabilità di interesse generale, come indicata nella tavola E9bis, ferma restando la necessità di funzionalità del sistema dell'accessibilità generale e specifica alle unità attuative.

Gli stralci funzionali individuati nel PUA devono prevedere la continuità dei marciapiedi e delle piste ciclabili delle viabilità esistenti e di progetto, prestando particolare attenzione al disegno degli accessi ai singoli lotti edificabili e la funzionalità dei canali di laminazione.

La realizzazione degli interventi privati è prevista dal piano particolareggiato nell'ambito di U.A. individuate nella tavola E6, modificabili secondo le modalità di cui all'art. 10. La superficie delle Unità Attuative, costituita dalla superficie edificabile, dal verde privato, comprensivo la quota di Vp convertita in Ve e dai parcheggi di tipo P1, come descritti ai precedenti artt. 6.2 e 6.4, definisce la superficie fondiaria complessiva.

All'interno delle U.A. si potrà intervenire attraverso intervento edilizio diretto, secondo gli indici e i parametri urbanistici riportati nella tabella dei dati di progetto contenuta nella tavola E6 e nella Relazione generale, previa presentazione di pre-progetto.

All'interno di ogni singola U.A. potranno essere progettati più fabbricati che potranno dare luogo all'individuazione di singoli lotti; le linee di suddivisione di lotti contigui potranno subire piccole variazioni in fase di progettazione edilizia, anche per accorpamento dei lotti medesimi, con conseguente variazione del limite di edificabilità, sempre che ciò non comporti modifiche quantitative alle aree per standard urbanistici e alle aree di cessione. Così pure sono ammesse modeste modifiche della superficie utile di ogni Unità Attuativa, nel rispetto comunque delle quantità complessive del piano particolareggiato.

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

Progettazione unitaria coordinata con i limitrofi insediamenti esistenti

Per l'ottimale e funzionale sistemazione delle aree del PUA in rapporto agli insediamenti limitrofi esistenti, la capacità edificatoria e/o sua quota parte dei tessuti interessati aventi destinazione omogenea, potrà essere trasferita all'interno delle Unità Attuative (U.A.) del Piano particolareggiato, tramite una progettazione unitaria coordinata che consenta una redistribuzione delle superfici utili realizzabili, in conformità con quanto previsto all'art. 9.08 del PRG 2001.

Si tratta in particolare delle seguenti due fattispecie:

- a) U.A. 1.1, con i limitrofi insediamenti produttivi;
- b) U.A. 1.2, con l'area delle case coloniche di Via Guerra (di cui è prevista la demolizione al fine di consentire la realizzazione della viabilità principale del Pua.)

UNITÀ ATTUATIVE	Se	Su	usi prevalenti	Sf	Ve in Sf	Vp (mon.)	P1 in Se	P1 in Ve	P2 dovuti
UA1.1	35.202 mq 21,4%	28.413 mq 21,6%	U15 - U17 - U19	47.835 mq	12.633 mq	0 mq	1.603 mq	6.920 mq	3.125 mq
UA1.2	1.867 mq 1,1%	1.995 mq ⁽⁴⁾ 1,5%	U15 - U17 - U19	6.121 mq	4.254 mq	3.676 mq	570 mq ⁽⁷⁾	0 mq	1.596 mq
UA1.3	19.371 mq 11,8%	15.613 mq 11,8%	U15 - U17 - U19	37.515 mq	18.144 mq	10.821 mq	611 mq	4.073 mq	1.717 mq
UA1.4	26.502 mq 16,1%	17.113 mq 13,0%	U15 - U17 - U19	40.878 mq	14.376 mq	7.408 mq	5.134 mq	0 mq	1.882 mq
UA1.5	3.013 mq 1,8%	3.612 mq 2,7%	U15 - U17 - U19	5.216 mq	2.203 mq	0 mq	255 mq	828 mq	397 mq
UA1.6	4.388 mq 2,7%	3.612 mq 2,7%	U15 - U17 - U19	7.098 mq	2.710 mq	0 mq	274 mq	810 mq	397 mq
UA1.7	8.862 mq 5,4%	6.813 mq 5,2%	U15 - U17 - U19	11.812 mq	2.950 mq	2.976 mq	650 mq	1.393 mq	749 mq
UA1.8	1.369 mq 0,8%	988 mq -	U15 - U17 - U19	2.471 mq	1.102 mq	0 mq	297 mq	0 mq	109 mq

UA2.1	19.632 mq 11,9%	17.113 mq 13,0%	U15 - U17 - U19	30.784 mq	11.152 mq	1.931 mq	0 mq	5.492 mq	1.882 mq
UA2.2	31.072 mq 18,9%	26.913 mq 20,4%	U15 - U17 - U19	40.402 mq	9.329 mq	2.010 mq	5.625 mq	2.449 mq	2.960 mq
UA2.3	13.355 mq 8,1%	10.612 mq 8,1%	U15 - U17 - U19	20.641 mq	7.286 mq	4.927 mq	417 mq	2.767 mq	1.167 mq
totale PUA6	164.632 mq 100,0%	132.797 mq -	-	250.771 mq	86.140 mq	33.750 mq	15.435 mq	24.734 mq	15.984 mq
totale PUA6 proprietà proponenti	163.263 mq 99,2%	131.809 mq 100,0%		248.300 mq⁽²⁾	85.037 mq⁽³⁾	33.750 mq⁽⁵⁾	15.139 mq	24.734 mq	15.876 mq⁽⁶⁾

⁰ con i limitrofi insediamenti produttivi

¹ cui verranno integrate le volumetrie delle case coloniche di via Guerra, pari a complessivi 1006 mq (3018 mc da rilievo stato di fatto)

² sottratti 1.104 mq della proprietà non proponente

³ Ve interno alle Unità attuate

⁴ Su con l'applicazione della Su di 1.006 mq derivante dalle demolizioni in Via Guerra

⁵ Vp monetizzato interno alle Unità attuate

⁶ Sul totale della Su, il 10% è attribuito all'uso U15 e il 90% agli usi U17/U19. Il titolo abilitativo, sulla base degli effettivi usi insediati, dovrà verificare l'esatta dotazione dei parcheggi pubblici

⁷ parcheggi calcolati sulla base dell'uso U5/1

Art. 8 – CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DELLE SINGOLE U.A.

Le seguenti prescrizioni e indicazioni sono relative ai criteri di progettazione e di intervento all'interno delle singole U.A.

8.1 - Destinazioni d'uso e superfici utili

Come già definito al precedente art. 5, il piano stabilisce il mix funzionale per usi produttivo-manifatturieri.

E' consentito, in fase di progettazione degli interventi edilizi e previa presentazione di pre-progetto relativo alla singola U.A., modificare tali percentuali con incremento o diminuzione delle une o delle altre, fermo restando il limite massimo del 25% della Su per gli usi terziari.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al piano particolareggiato, come specificato al successivo art. 10; dovrà comunque essere riverificata la quantità dei parcheggi P2 per procedere alla loro eventuale integrazione, come precisato al precedente art. 6.1.

8.2 - Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze.

La tavola E6 del piano particolareggiato fissa il limite di edificabilità massimo entro il quale dovrà essere contenuta la nuova edificazione.

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

- la costruzione dovrà essere a mt. 5, o nel rispetto della visuale libera dei fabbricati in progetto, dalle strade e parcheggi di urbanizzazione primaria e dai confini di proprietà.

Si assume l'indice di visuale libera $Vl = 0,5h$ che si applica al perimetro di piano particolareggiato e tra edifici prospicienti con fronti finestrati.

Sarà possibile costruire interrati, nel rispetto della regolamentazione edilizia comunale.

L'altezza dei fabbricati è definita come regolamentata nelle tavv. E 7.1 e E 7.2 del PUA per ciascuna U. A.

Sono in ogni caso 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, i silos.

Le altezze indicate potranno essere motivatamente modificate in ragione delle tipologie di lavorazione e delle attività che si insedieranno, fermo restando il necessario parere positivo da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, alla presentazione del pre-progetto unitario della singola Unità Attuativa.

8.3 - Accessi alle singole U.A.

La posizione indicativa degli accessi carrai e pedonali alle singole U.A. e agli eventuali lotti in esse contenute esplicitata nella tav. E 7.1, potrà essere modificata in sede di titolo abilitativo alla costruzione dei fabbricati con adeguate motivazioni, fatto salvo il numero totale dei posti auto e il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione e della rete dei percorsi pedonali.

8.4 - Progettazione coordinata della segnaletica delle attività e degli ingressi

L'elaborato E8.2 individua in maniera esemplificativa e indicativa la segnaletica finalizzata alla progettazione coordinata delle attività e degli ingressi. In particolare, per le recinzioni dovranno prevedersi soluzioni omogenee, da definire in sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci funzionali, secondo le linee guida predisposte dal Comune. Questi interventi saranno definiti come approfondimento progettuale delle stesse nell'ambito dei pre - progetti relativi alle singole U.A. (ove previsti), in conformità a quanto stabilito in termini generali di coordinamento nel titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione.

Particolare attenzione sarà posta nella sistemazione delle recinzioni e delle aree cortilive a confine con l'attuale territorio agricolo indicato nella tavola del PSC come ASP_N ambiti per nuovi insediamenti produttivi. Analogamente, dovranno essere attentamente controllate le quote di progetto delle medesime aree cortilive, attualmente indicate come a livello con il piano di campagna confinante, così da non creare muri di contenimento in elevazione per più di cm. 50 rispetto all'esistente e a quanto indicato nella tavola di progetto E 7.2.

Dove sono previste pendenze tali da agevolare il deflusso delle acque superficiali verso il verde pubblico, sarà evidentemente da evitare il muretto alla base delle recinzioni: la rete metallica sarà ugualmente inglobata o affiancata da una siepe, che avrà lo scopo di filtrare le acque e di ritardarne i tempi di corrivazione agevolandone l'infiltrazione nel suolo.

8.5 - Parcheggi privati

Lo standard di parcheggi privati di tipo P1 (già denominati P3 nel PRG 1984) è quello definito dalle NTA del PRG 1984 e 2001 e dovrà essere reperito, per la quota parte non ancora evidenziata nelle planimetrie di progetto, all'interno delle singole Unità Attuative in zona Se, fatti salvi il rispetto degli indici Ip di ciascuna zona.

In particolare, il parcheggio P1 proficiente l' U.A. 1.2 dovrà essere realizzato con le medesime caratteristiche e configurazione del parcheggio pubblico P2 posto più a sud con soluzioni progettuali da approfondire in sede attuativa.

8.6 – Pre-progetto unitario delle Unità Attuative prospicienti il Parco Tassone

Preliminarmente e/o contestualmente alla presentazione dei Permessi di Costruire relativi ai fabbricati indicati all'interno delle Unità Attuative (UA) 2.3, 1.2, 1.3, 1.4 dovrà essere redatto un pre-progetto unitario, corredato dall'assenso di tutti i proprietari proponenti le U.A in oggetto, per il coordinamento dei relativi interventi allo scopo di garantirne la complessiva coerenza formale e funzionale, nonché la congruenza con l'impianto urbanistico generale dei fabbricati che si affacciano su via Gramsci. Tale pre-progetto dovrà essere approvato da parte del Dirigente

competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

In particolare, il pre-progetto unitario sul parco Tassone definirà:

- esatta collocazione delle recinzioni delle singole U.A., localizzazione ed estensione dell'eventuale verde privato condominiale, con caratteristiche di unitarietà;
- criteri di progettazione per definire l'omogeneità stilistica e compositiva dei fabbricati del pre-progetto, con particolare riferimento ai fronti verso via Gramsci;
- indicazione dei caratteri tipologici e dei materiali degli edifici (vedi art. 8.8);
- andamento delle altezze e delle volumetrie e relativi mezzi di controllo;
- sistemazione delle aree a verde interne alle singole U.A.

Tale pre-progetto dovrà rispondere alle esigenze di mitigazione degli impatti visivi da via Gramsci e dal Cavo Tassone, nonché valorizzare i caratteri ambientali delle aree verdi limitrofe (Parco Tassone), ponendo particolare attenzione alla qualità dei materiali utilizzati ed alla sistemazione a verde delle aree prospicienti.

8.7 – Pre-progetto relativo alle singole U.A.

Così come definito al precedente art. 7, preliminarmente o contestualmente alla presentazione del primo Permesso di Costruire inerente ogni singola U.A. e salvo che venga richiesto un permesso di costruire unico per tutta la U.A., dovrà essere redatto un pre-progetto unitario di coordinamento degli interventi edilizi, corredato dall'assenso di tutti i proprietari proponenti ogni U.A. oggetto di pre-progetto, allo scopo di garantirne la complessiva coerenza formale e funzionale, nonché la congruenza con l'impianto urbanistico generale.

Tale pre-progetto dovrà essere approvato da parte del Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, preliminarmente e/o contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi alle costruzioni interessate; esso sarà costituito da una serie di elaborati in scala adeguata, atti a definire i nuovi schemi urbanistico – tipologici, le loro interconnessioni, gli eventuali nuovi limiti delle Unità Attuative (UA), delle aree private condominiali e di urbanizzazione, le superfici permeabili, gli accessi e le sistemazioni superficiali delle aree scoperte e dei percorsi anche coperti, la quantificazione del mix di usi e il soddisfacimento dei relativi standard di parcheggio.

Le previsioni planivolumetriche contenute nelle tavole di progetto del piano particolareggiato, nonché variazioni significative dei punti del presente paragrafo, potranno essere modificate secondo le procedure di cui al successivo art. 10.

8.8 – 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 NA del PRG 2001.

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 elementi prefabbricati con finitura a graniglia di marmo lavata, in cls liscio tinteggiato o in alternativa tamponamenti in murature di mattoni a facciavista; è consentita anche la realizzazione di tamponamenti con facciate strutturali in vetro, in lamiera e pietra o ceramica.

Gli approfondimenti relativi dovranno essere adeguatamente illustrati nell'ambito dei titoli abilitativi alle costruzioni, del Pre-progetto unitario sul Parco Tassone di cui all'art. 8.6 o del pre-progetto della singola U.A. di cui all'art. 8.7.

Gli edifici che avranno destinazione diversa dagli usi industriale e artigianale, nonché gli alloggi del personale di custodia, dovranno essere progettati con accorgimenti tecnici atti a ridurre al minimo gli impatti indotti dall'esterno.

8.9 Indicazioni geotecniche

In funzione di quanto emerso nella relazione geologica redatta dal tecnico incaricato si ritiene necessario evidenziare le seguenti considerazioni geologico-geotecniche che appaiono di primaria importanza relativamente alla futura progettazione dei fabbricati interni ai singoli lotti.

Dal punto di vista idrogeologico l'area non risulta caratterizzata da una vera e propria falda freatica, tuttavia dal punto di vista geotecnico, si dovrà considerare la presenza di un livello idrico stazionario a quota -1.6 m dal p.c.

L'area dal punto di vista sismico, secondo l'OPCM 3274, è perimetrata come zona 3. Le indagini geofisiche hanno inoltre classificato il terreno di fondazione (secondo quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008) come tipologia C. Il progetto dei fabbricati dovrà dunque tenere in debita considerazione tale risultato applicando gli opportuni coefficienti amplificativi dell'azione sismica di progetto, previsti dalla normativa vigente, per tale categoria di terreno.

Particolarmente importante è la scelta della quota del piano di posa delle fondazioni. In accordo con quanto emerso dalla relazione geologica le fondazioni dei futuri fabbricati dovranno essere realizzate ad una quota di circa -1.6 ± 2 m da p.c. così da trasmettere i carichi derivanti dalla struttura in elevazione a strati di terreno in grado di fornire una portanza adeguata.

8.10 – Reti elettriche e impianto di illuminazione pubblica

L'illuminazione delle aree a verde pubblico è prevista lungo tutti i percorsi ciclopeditoni (v. Tav. E14).

I contatori dei singoli edifici saranno posizionati in appositi manufatti conglobati nelle recinzioni con fronte verso le strade di servizio, e saranno alimentati dalla rete ENEL mediante linee in bassa tensione provenienti dalle cabine elettriche di trasformazione MT/BT.

Le linee elettriche dell'ENEL saranno posate in appositi cavidotti, e seguiranno percorsi simili alle tubazioni del gas e dell'acqua.

Tutte le cabine elettriche di trasformazione dovranno essere schermate mediante specie vegetali (arbusti, rampicanti ecc.) al fine di ridurre l'impatto visivo sul contesto circostante e l'effetto di scambiatori di calore e di riflessione della radiazione solare.

In particolare in merito alla pubblica illuminazione,

1) il progetto esecutivo sarà corredato da:

- Relazione tecnica;
- Calcoli illuminotecnici e delle protezioni delle linee elettriche;
- Schema elettrico del quadro di comando;
- Planimetria generale dell'impianto in scala adeguata, nonché dettagli e particolari costruttivi;
- Piano di manutenzione;
- Scheda tecnica di ogni tipo di apparecchio illuminante utilizzato contenente le misurazioni fotometriche, la temperatura di colore della luce emessa, il gruppo RG di appartenenza, la potenza complessiva di funzionamento, le istruzioni di corretto montaggio dell'apparecchio;
- La prestazione energetica di ogni apparecchio utilizzato nel progetto ed il relativo indice IPEA;
- La prestazione energetica dell'impianto ed il relativo indice IPEI;
- La relazione di calcolo dei consumi dell'impianto, nonché l'indicazione del TCO che prenda in considerazione un arco temporale non inferiore a 20 anni;
- Dichiarazione del progettista, di conformità del progetto alla L.R. 19/2003 e alla Direttiva applicativa (allegato H della D.G.R. 1688 del 18/11/2013).

2) I corpi illuminanti:

1. dovranno avere sorgente luminosa a Led con temperatura di colore non superiore a 4000°K;
2. nella loro posizione di installazione, per almeno $\theta \geq 90^\circ$, emettere un'intensità luminosa massima compresa tra 0,00 e 0,49 cd/klm;

3. dovranno appartenere al gruppo RG0 (esente da rischi) o RG1 (rischio basso) in base alla norma CEI EN 62471 “Sicurezza fotobiologica delle lampade e dei sistemi lampada”;
4. dovranno avere un indice IPEA di prestazione energetica corrispondente alla “classe C” o superiore
5. la colorazione del corpo illuminante e del palo dovrà essere RAL 9007.

3) L'impianto:

6. dovrà essere realizzato con utilizzo di materiali certificati di classe d'isolamento II
7. dovrà avere un indice IPEI di prestazione energetica corrispondente alla “classe B” o superiore
8. dovrà essere dotato di dispositivi in grado di ridurre di almeno il 30% la potenza impiegata nelle fasce orarie consentite
9. il quadro di comando dovrà essere dotato di dispositivo di telecontrollo mediante rete GSM
10. dovranno essere adottate misure di protezione, attive o passive, contro il furto dei conduttori elettrici.

4) Presa in carico dell'impianto

L'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'impianto di pubblica illuminazione avverrà a seguito del positivo esito del collaudo e dell'acquisizione dei seguenti documenti:

11. Richiesta di presa in carico dell'impianto, mediante apposita modulistica, a firma del titolare del P.d.C.
12. Dichiarazione di Conformità di installazione alla L.R. 19/2003, alla direttiva applicativa e al progetto esecutivo, rilasciata dalla ditta installatrice (allegato I della D.G.R. 1688 del 18/11/2013)
13. Elaborati tecnici “As Build” nel caso vengano apportate modifiche rispetto al progetto esecutivo

8.11 - Rete impianto idrico e gas

Il progetto di piano particolareggiato prevede l'intervento su due reti idriche IREN esistenti. Nello specifico si tratta della rete idrica di adduzione in fibrocemento $\Phi 250$ mm, che sarà in parte sostituita con una nuova condotta in ghisa $\Phi 250$ mm solo nelle zone interferenti con il piano e della rete di distribuzione in fibrocemento $\Phi 125$ che sarà completamente sostituita con una nuova condotta in PEAD $\Phi 160$ mm. La nuova condotta PEAD160, munita di opportune chiavi di arresto, sarà utilizzata come dorsale principale della nuova rete idrica del comparto, dalla quale sono previsti gli stacchi delle reti secondarie realizzate con tubazioni in PEAD $\Phi 110$ mm.

Per quanto riguarda la rete del gasdotto, sarà realizzato un estendimento della reti esistenti su via Napoli e su via Enrico e Fermo Guerra con tubazioni in acciaio DN150, protette con guaine bituminose poste a caldo, mentre le reti secondarie verranno realizzate con tubazioni in acciaio DN100.

In ultimo è previsto lo spostamento di un tratto della rete del gas di 3° specie nella zona sud-est dell'urbanizzazione.

Per maggiori dettagli si vedano gli elaborati E12 e A1.

8.12 - Rete impianto fognario

Il sistema di smaltimento delle acque sarà realizzato con reti separate per le acque meteoriche e per quelle reflue.

Il progetto del sistema di smaltimento delle acque bianche può essere suddiviso in tre differenti comparti idraulici, che prevedono recapiti differenti. Nello specifico l'area ad ovest ha come recapito la rete fognaria esistente su via Napoli, mentre per le altre aree il recapito è costituito dal cavo Pistarina. All'interno di ogni area la rete di smaltimento acque bianche presente su suolo pubblico è indipendente dalla rete di smaltimento acque bianche ipotizzata nelle aree private

interne alle singole UA; all'interno del perimetro delle singole UA infatti le reti acque bianche non saranno realizzate con le opere di urbanizzazione del PUA, lasciando libertà ai proprietari dei singoli lotti di realizzare la rete in modo autonomo nel rispetto dei parametri di permeabilità del PUA (vedi Relazione A1 per maggiori dettagli). La rete acque bianche sarà costituita da condotte autoportanti in cls sotto la rete viaria e da una serie di canali a cielo aperto con funzione di invaso di laminazione nelle aree verdi.

Per le aree esterne ai lotti privati, come richiesto dal parere Arpa del 20/08/2015 è prevista la realizzazione di vasche di prima pioggia per le aree impermeabili di strade e parcheggi pubblici P2. Le fognature delle acque nere prevedono tre recapiti differenti (vedi Relazione A1) e verranno realizzate mediante l'utilizzo di tubi in plastica tipo pvc, di adeguata sezione, uniti con giunti a bicchiere con anello elastico a tenuta, posati su letto di sabbia comprensive di scavo e rinterro.

Per maggiori dettagli si vedano gli elaborati E10-E11 e A1.

8.13 - Rete telefonica e fibre ottiche

Le canalizzazioni saranno costituite da tubazioni in PVC flessibile a doppia parete interrate (semplici e doppie), del diametro di mm. 125, protette da eventuale bauletto in calcestruzzo, posate ad una profondità di minimo cm. 90 dal piano stradale.

I pozzetti di raccordo e derivazione in C.L.S. prefabbricato saranno coperti con chiusino con apertura sezionale in ghisa portante con scritta TELECOM, rinfiacati in calcestruzzo, della sezione di cm., 60x60 o 60x120.

Il sezionamento delle linee avverrà all'interno delle colonnine porta distributori per le singole utenze.

La predisposizione per gli allacciamenti privati verrà realizzata, con tubazioni in PVC flessibile del diametro di mm. 125, protetto in eventuale bauletto di calcestruzzo.

Le dimensioni, le quantità e i tipi delle varie opere sono indicati nelle tavole di progetto allegate.

È inoltre prevista la posa all'interno dello stesso scavo di un cavidotto in PVC flessibile a doppia parete del diametro di mm. 160 come predisposizione per la linea di fibre ottiche.

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 Piano Particolareggiato, come di seguito regolamentate, devono globalmente intendersi nella direzione di un affinamento 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 dei Permessi di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei fabbricati, previo assenso di tutti i proprietari della UA interessata:

- modeste modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione primaria, nei limiti di cui all'art. 6.1;
- modifiche ai passi carrai di accesso alle singole U.A., nei limiti di cui all'art. 8.3.

I seguenti punti non rappresentano variante al Piano Particolareggiato e potranno essere modificati attraverso il pre-progetto unitario sul parco Tassone e il pre-progetto relativo alle singole U.A., approvato da parte del Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la

commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio , previo assenso di tutte i proprietari della UA interessata:

- modeste variazioni della Su, comunque non superiori al 10% della superficie utile afferente l'U.A. che accoglie la maggiore superficie utile;
- modeste modifiche delle previsioni planivolumetriche contenute nelle tavole di progetto del piano particolareggiato, nei limiti di cui all'art. 8.7.; modeste variazioni dell'identificazione/distribuzione delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale delle singole U.A.;
- modifiche alla distribuzione dei singoli fabbricati all'interno delle U.A. nel rispetto dell'unitarietà compositiva dell'intervento, soprattutto in relazione al pre-progetto unitario del parco Tassone;
- modifiche delle altezze dei fabbricati nel rispetto della previsione di cui al precedente articolo 8.2;
- introduzione di altri usi ammessi e aumento o diminuzione degli usi terziari o degli usi produttivo-manifatturieri, fermo restando il limite massimo del 25% della Su per gli usi terziari secondo quanto previsto all'art. 8.1.

Il pre-progetto dovrà evidenziare il dato progettuale modificato, la ridistribuzione delle quantità e dei volumi e riverificare il disegno complessivo del piano, nonché il rispetto degli indici e parametri del PRG.

Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sull'impostazione che ha ispirato la formulazione progettuale, saranno introdotte seguendo la procedura prevista dall'art. 35 della L.R.20/2000 per l'approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata.

Art. 11 ATTUAZIONE DELLE AREE DEI NON PROPONENTI

In conformità a quanto previsto all'art.3 comma 5 del POC approvato le porzioni residue di proprietà ricomprese nell'ambito del PUA che non hanno sottoscritto la convenzione per l'attuazione, non sono attuabili ai sensi dell'art. 4.2 comma 9 delle NA del PSC fino alla loro eventuale programmazione nel successivo POC, ad esclusione delle porzioni inferiori a 3.000 mq di St per PUA a destinazione prevalentemente residenziale e delle porzioni inferiori a 6.000 mq di St per PUA a destinazione prevalentemente produttivo-polifunzionale. In tali casi è ammessa la monetizzazione della SVP di cessione nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi del verde pubblico del PUA. Ai fini dell'applicazione di tale disposizione si fa riferimento all'individuazione catastale di tali porzioni risultante dalle mappe catastali allegate alla documentazione del PUA approvato e/o vigenti al momento dell'approvazione dello stesso.

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

La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme e agli allegati grafici del PUA, documenti tutti che fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione. Insieme alla convenzione relativa al piano particolareggiato, 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 particolareggiato, si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto della strumentazione urbanistico - edilizia e igienico - sanitaria del Comune di Reggio Emilia.

ART. 13 ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITATE DAGLI ENTI E AUTORITA' PREPOSTE ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI.

A seguito dell'espressione dei pareri e nulla-osta di seguito elencati, pervenuti durante la fase di deposito del PUA, e in particolare:

- il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Servizio Igiene Pubblica Reggio Centro, in Atti comunali PG. 45607 del 06/10/2015;
- il parere dell'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, in atti comunali PG. 44887 del 01/10/2015;
- il parere del Consorzio Di Bonifica dell'Emilia Centrale in Atti Comunali PG n.42278 del 21/09/2015;
- il parere di IREN agli Atti PG n.48751 del 21/10/2015;
- il parere dell' AGENZIA MOBILITA' prot. n.1701 del 18/09/2015
- il parere della Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le provincie di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot. n°15522 del 28/10/2015;
- il parere geologico della Provincia di Reggio Emilia n° 47477 del 10/09/2015;
- il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 186 del 06/11/2015.

Vengono di seguito riassunti gli adeguamenti ottemperati nella presente fase di piano urbanistico e gli adempimenti da ottemperare nelle successive fasi di presentazione del Permesso di Costruire (PdC) delle opere di urbanizzazione al servizio dell'insediamento e dei PdC dei singoli lotti.

- Parere AUSL:
sono stati adeguati gli elaborati alle prescrizioni del parere eliminando dal piano la destinazione d'uso alberghiera U5/1. Nella progettazione esecutiva dei singoli lotti privati si dovrà inoltre tenere conto delle prescrizioni relative alla posizione dei fabbricati e delle aperture (porte, finestre), in funzione della vicinanza con l'area del depuratore.
- Parere ARPA:
sono stati adeguati gli elaborati alle prescrizioni del parere eliminando dal piano la destinazione d'uso alberghiera U5/1. È stato inoltre modificato il recapito della rete acque bianche dell'area nord-ovest al fine di evitarne il convogliamento nello scatolare di scarico del depuratore ed è stata di conseguenza adeguata la relazione delle reti tecnologiche. È stato inserito un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia per tutte le aree impermeabili esterne ai lotti privati. Nella progettazione esecutiva dei singoli lotti privati si dovrà tenere conto delle prescrizioni relative alla posizione dei fabbricati e delle aperture (porte, finestre), in funzione della vicinanza con l'area del depuratore.
- Parere CONSORZIO DI BONIFICA:
è stata eseguita una verifica di massima del funzionamento ad invaso della rete acque bianche con i parametri richiesti dal consorzio di bonifica che ha dato esito favorevole. Si rimanda al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per le prescrizioni idrauliche di dettaglio.
- Parere IREN:
è stato adeguato l'elaborato E12 alle prescrizioni del parere estendendo la rete idrica in progetto fino a raggiungere la rete esistente su via Napoli e su via Raffaello Sanzio.

È stato adeguato l'elaborato E10 modificando il recapito della rete acque bianche dell'area nord-est dallo scatolare di scarico del depuratore al cavo Pistarina, come richiesto nel parere.

- Parere AGENZIA MOBILITÀ:
sono stati adeguati gli elaborati alle prescrizioni del parere identificando mediante un ideogramma la fermata per il servizio di trasporto pubblico in direzione città nell'area destinata ai parcheggi dei TIR.
- Parere geologico PROVINCIA DI REGGIO EMILIA:
non sono presenti prescrizioni.
- Parere SOPRINTENDENZA: non sono presenti prescrizioni.
- Decreto PROVINCIA DI REGGIO EMILIA:
Si riportano di seguito le prescrizioni contenute :
 - In fase di progettazione edilizia, ai fini della riduzione dei consumi idrici e dell'uso razionale della risorsa idrica si chiede di prevedere sistemi e soluzioni volti al risparmio idrico e al riutilizzo delle acque per usi compatibili; nella successiva fase di insediamento delle attività produttive dovranno essere previste misure e soluzioni tecnologiche che massimizzino il risparmio, il riuso e il riciclo di acque di processo, acque di raffreddamento e acque meteoriche;
 - in fase di attuazione del PUA, si chiede di sviluppare adeguatamente le progettazioni al fine di prevedere, oltre al rispetto degli standard previsti dalle normative vigenti in materia, soluzioni progettuali e tecnologiche utili per ottimizzare le prestazioni energetiche degli involucri edilizi e più in generale per ridurre il fabbisogno energetico degli usi insediati (ad es. fabbisogni di climatizzazione per la stagione invernale ed estiva), definendo misure integrate efficaci anche nell'ottica della mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. A tale proposito dovranno essere considerati, tra il resto, aspetti quali promozione delle fonti energetiche rinnovabili, e dell'efficienza energetica, distribuzione del verde con funzione di interruzione dell'effetto "isola di calore", scelta dei materiali e di soluzioni impiantistiche;
 - con riferimento alle operazioni di demolizione e smantellamento delle strutture esistenti e "bonifica" dell'area, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le relative Autorità competenti