

Comune di Reggio Emilia

Provincia di Reggio Emilia

VARIANTE
AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI AREA DI
TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA Ap14
Mancasale, Reggio Emilia (RE)

Proponente:

MOTOR POWER COMPANY s.r.l.

via Leonardo Da Vinci 4 - 42024 Castelnovo Sotto (RE)

Proprietà:

MANCASALE IMMOBILIARE s.r.l.

via Nicolò Copernico 28/A - 42124 Reggio Emilia (RE)

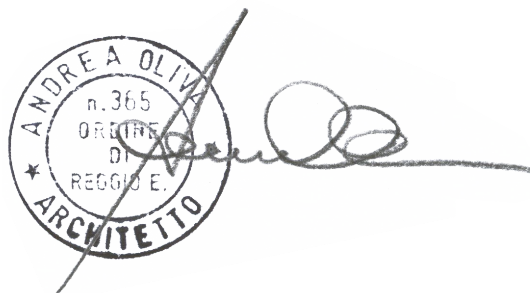
Progetto architettonico e coordinamento:

ANDREA OLIVA ARCHITETTO

via L. Ariosto 17 - 42121 Reggio Emilia

tel-fax 0522 1713846

andrea@cittaarchitettura.it - andrea.oliva@archiworldpec.it



oggetto: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scala: -

data: — DICEMBRE 2021 — — REVISIONE 1.1 — FEBBRAIO 2022 —

— REVISIONE 1.2 — MAGGIO 2022 —

REVISIONE 1.3 - SETTEMBRE 2022

N.T.A.

Sommario

ART. 1	OGGETTO E CAMPO DI APPLICAZIONE.....	1
ART. 2	Elaborati costitutivi del piano	3
ART. 3	Prescrizioni di carattere generale	4
3.1	Disciplina urbanistica della variante al PUA	4
3.2	Interventi ammessi	4
3.3	Destinazioni d'uso	4
3.4	Indici e quantità di progetto	5
3.5	Tolleranze dimensionali	7
3.6	Altezza dei fabbricati	7
3.7	Distanze e visuale libera.....	7
3.8	Tipologie edilizie e caratteri architettonici dei fabbricati.....	8
3.9	Indagini archeologiche	8
ART. 4	Modalità di attuazione e articolazione delle unità attuative	9
4.1	Strumenti attuativi.....	9
4.2	Articolazione in stralci funzionali.....	9
4.3	Suddivisioni e accorpamenti	9
4.4	Articolazione delle unità attuative	10
ART. 5	ZONIZZAZIONE.....	10
5.1	(Ve) verde ecologico esterno alle singole U.A.....	11
5.2	(Ve) Verde privato interno alle U.A.....	11
5.3	(Vp) verde pubblico, verde pubblico monetizzato	12
5.4	(Se) Superficie edificabile	12
ART. 6	Opere di urbanizzazione primaria	12
6.1	Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria	13
ART. 7	Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria	14
7.1	Riqualificazione di via f.lli Guerra	14
7.2	Parcheggi pubblici P2.....	14

7.3	Rete gas-acqua	15
7.4	Linee elettriche	15
7.5	Linee telefoniche e speciali	15
7.6	Illuminazione pubblica	15
7.7	Reti di fognatura pubblica	16
7.8	Verde pubblico	16
7.9	Accessibilità	17
ART. 8	CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DELLE SINGOLE u.A.	18
8.1	Destinazioni d'uso e superfici utili	18
8.2	Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze	18
8.3	Accessi alle singole U.A.	19
8.4	Progettazione coordinata della segnaletica delle attività e degli ingressi	19
8.5	Parcheggi privati	19
8.6	Pre-progetto relativo alle singole U.A.	19
8.7	Progettazione architettonica e tipologie edilizie	20
8.8	Rete fognaria interna alle singole U.A.	21
8.9	Risparmio energetico	21
8.10	Alberature e aree cortiliva	22
8.11	Abitabilità e agibilità dei fabbricati	23
8.12	Valutazione previsionale di impatto acustico	23
8.13	Accessibilità	23
ART. 9	SERVITU'	23
ART. 10	OBBLIGO DI CONVENZIONE ATTUATIVA	23
ART. 11	VARIANTI E MODIFICHE	24
ART. 12	VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME – DISPOSIZIONI FINALI	25
ALLEGATI		26

NOTA ALLE REVISIONI 1.2 e 1.3: Le presenti norme tecniche riportano con sottolineatura le parti aggiornate a seguito di istruttoria e recepimento pareri.

ART. 1 OGGETTO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi di urbanizzazione e di edificazione di un'area di trasformazione, denominata AP-14, disciplinata dall'art. 54 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG 2001, localizzata nella frazione di Mancasale a Reggio Emilia nell'area compresa tra via F.lli Guerra, via Napoli e viale dei Trattati di Roma.

Sull'area di trasformazione in oggetto è stato approvato con Delibera di CC ID n.293 PG. n. 23917 del 10/12/2007, un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al PRG ai sensi dell'art.3 della LR 46/88, in quanto prevedeva una diversa localizzazione del Vp di comparto e una parziale monetizzazione dello stesso.

Il PUA è stato stipulato in data 01/04/2008 con Atto a Ministero Dott. Gianluigi Martini e in forza dell'entrata in vigore delle Legge 98/2013 e della Legge 120/2020, risulta ancora in corso di validità.

Successivamente all'approvazione del PUA il Comune ha rilasciato il permesso di costruire PG n.2008/4499 e successiva variante PG. n. 2010/1091 e il soggetto attuatore ha realizzato le infrastrutture al servizio dell'insediamento dentro e fuori comparto e il verde pubblico che sono state regolarmente collaudate, dando luogo allo svincolo delle fidejussioni prestate.

L'area oggetto di intervento è attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 25 mappali nn. 195, 202, 205, 207, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, al foglio 48, mappali nn. 680, 681, 682, 683, 684, al foglio 49, mappali nn. 402, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567.

La seguente tabella individua lo stato proprietario attuale delle superfici ricomprese all'interno del perimetro del PUA e la relativa destinazione urbanistica:

DEST. URBANISTICA	FOGLIO	MAP	PROPRIETA'
VERDE PUBBLICO	25	195	Comune di Reggio Emilia
		202	Comune di Reggio Emilia
		207	Comune di Reggio Emilia
		265	Comune di Reggio Emilia
		266	Comune di Reggio Emilia
	48	683	Comune di Reggio Emilia
		684	Comune di Reggio Emilia
	49	402	Comune di Reggio Emilia
INFRASTRUTTURE A SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO	25	205	Comune di Reggio Emilia
	49	558	Comune di Reggio Emilia
		559	Comune di Reggio Emilia
		560	Comune di Reggio Emilia
		561	Comune di Reggio Emilia
SUPERFICIE FONDIARIA DI INTERVENTO	25	260	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		261	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		262	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		263	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		264	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		267	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		268	Mancasale Immobiliare s.r.l.

SUPERFICIE FONDIARIA D'INTERVENTO	48	680	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		681	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		682	Mancasale Immobiliare s.r.l.
	49	554	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		555	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		556	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		557	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		562	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		563	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		564	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		565	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		566	Mancasale Immobiliare s.r.l.
		567	Mancasale Immobiliare s.r.l.

La tabella è aggiornata secondo i frazionamenti avvenuti in data 28/03/2022 con Tipo Frazionamento 2022/RE0022141 per il foglio 25, T.F. 2022/RE0022142 per il foglio 48 e T.F. 2022/RE0022219 per il foglio 49.

La superficie topograficamente rilevata assomma a 85.422 m².

Le previsioni di PRG in ordine alla suddetta area sono attuabili sulla base della normativa esplicitata all'art.1.7 delle NA del PSC e all'art.7 "Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie" delle NA del RUE vigente, previa approvazione di una variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, motivata dalla necessità di porre in atto la suddivisione dell'area in tre lotti dovuta alla rinuncia del soggetto attuatore I.C.R. spa ad insediarsi come da previsione iniziale.

Le modifiche conseguenti alla variante al PUA in oggetto si concretizzano quindi in:

- suddivisione dell'area in tre lotti;
- individuazione di un nuovo parcheggio pubblico su via F.lli Guerra a servizio dei tre lotti e retrocessione dell'attuale parcheggio pubblico esistente;
- riqualificazione di via F.lli Guerra e introduzione di una ciclopedonale;
- integrazione dei sottoservizi nel nuovo parcheggio e a servizio dei tre lotti;
- nuovo assetto paesaggistico mediante l'introduzione di nuovi filari e un declivio erboso sul fronte ovest.

Inoltre la variante al PUA è correlata alla realizzazione di ulteriori opere all'esterno del perimetro di comparto e in particolare la riqualificazione di quota parte di via Raffaello Sanzio a scomputo degli oneri U2, previo parere del servizio competente.

In caso di difformità tra elaborati grafici e testo delle presenti norme è quest'ultimo che prevale.

ART. 2 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

La variante al PUA è costituita dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

ELABORATI GRAFICI

- | | |
|-----|---|
| 01a | Inquadramento urbanistico - Estratto degli elaborati di PRG PSC e RUE inerenti l'area di intervento |
| 01b | Inquadramento catastale |
| 01c | Inquadramento territoriale - documentazione fotografica |
| 02 | Rilievo plano-altimetrico dell'area |
| 03 | Tripartizione di progetto - distinta delle superfici - planivolumetrico |
| 04a | Dimostrazione analitica delle superfici di tripartizione |
| 04b | Verifica permeabilità |
| 04c | Individuazione delle superfici da convertire da private a pubbliche e da pubbliche a private - bozza di frazionamento |
| 04d | Individuazione degli stralci funzionali di attuazione |
| 04e | EsPLICITAZIONE DEI VINCOLI |
| 04f | Tipologie edilizie di massima |
| 05 | Profili |
| 06 | Reti gas - acqua |
| 07 | Illuminazione pubblica |
| 08 | Rete Telecom |
| 09 | Rete ENEL |
| 10 | Rete fognaria |
| 11 | Progetto di massima del verde |
| 12 | Sezioni stradali del nuovo parcheggio di urbanizzazione primaria e della riqualificazione di via f.lli Guerra |
| 13 | Rendering e viste prospettiche |

RELAZIONI

- | | |
|----------|--|
| B.C. | Bozza di convenzione |
| R.G. | Relazione geologica e geotecnica |
| R.T. | Relazione tecnica finanziaria |
| N.T.A. | Norme tecniche di attuazione |
| R.P.A. | Rapporto preliminare ambientale |
| S.R.S. | Sintesi non tecnica del rapporto di sostenibilità |
| V.I.AC. | Valutazione previsionale dell'impatto acustico |
| R.IDR. | Relazione idraulica |
| V.I.ARC. | Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico |
| V.A.P. | Verifiche archeologiche preliminari a mezzo di sondaggi |
| S.T. | Scheda tecnica di sintesi dei dati di progetto |
| D.S. | Dichiarazione di sintesi ai sensi del D.lgs 152/2006 |

ART. 3 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

3.1 Disciplina urbanistica della variante al PUA

Con l'approvazione e l'entrata in vigore degli Strumenti Urbanistici PSC, RUE e POC, l'area risulta classificata come:

- PSC: ambito produttivo di rilievo sovra provinciale (SP) - ASP1 "Ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti"; disciplinato dall'art. 4.3 delle Norme di Attuazione del PSC;
- RUE: "Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione. Asp1 - ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA", disciplinati dal Capo VII art.41 delle NA.

La continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti è disciplinata dall' Art. 1.7 comma 1 del PSC che, per i piani urbanistici attuativi definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione o già attuati alla data di adozione del PSC, prescrive: *"nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità; possono essere approvate varianti che non ne incrementino la capacità edificatoria massima, salvo che, eventualmente, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale o per ospitare superfici oggetto di provvedimenti di delocalizzazione."*

La disciplina urbanistica seguita nell'elaborazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo è conforme a quanto specificato dal PRG 2001, con particolare riferimento al capo IV "Città da trasformare", rinviando per quanto non specificato ai disposti ed alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia. In particolare:

- il perimetro dell'area soggetta alla variante al PUA è conforme a quanto specificato negli elaborati grafici di PRG 2001;
- il disegno della ripartizione in zone funzionali viene rispettato per quanto riguarda il posizionamento, l'accorpamento e l'organizzazione delle aree Ve e Se, pur operandone una loro redistribuzione, come ammesso agli artt. 47.07 e 47.09 delle NTA del PRG 2001;
- 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 2001 in relazione agli usi previsti;
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi segue quanto specificato dalla NA del PRG 2001.

L'area di intervento assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo è riservata alla costruzione di nuovi insediamenti produttivi prevalentemente industriali e artigianali e alle relative opere di urbanizzazione secondo le previsioni grafiche e normative del planivolumetrico allegato.

3.2 Interventi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

NUOVA COSTRUZIONE (Art. 13 delle NA del PRG e R1_All_A Regolamento Edilizio Coordinato Art.2_comma 1B.3)

3.3 Destinazioni d'uso

Sulla base della normativa esplicitata all'art.7 "Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie" comma 6 delle NA del RUE vigente, *"è consentito presentare proposte di varianti ai PUA e ai PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della*

convenzione, entro i termini di validità della stessa, per adeguarli alle disposizioni del PSC e del RUE relative agli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali e relative alle modalità di misurazione, in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 5.6 e 5.7 delle Nda del PSC per quanto riguarda la correlazione tra le aree di trasformazione del PRG 2001 e gli ambiti di PSC, fatte salve le entità e le caratteristiche dimensionali delle dotazioni territoriali”.

La variante al Piano in oggetto prevede, in accordo al PUA approvato, l'insediamento di attività corrispondenti all'uso U3/1, artigianato produttivo ed industria.

Variazioni alle destinazioni d'uso previste sono consentite all'interno di quelle specificatamente indicate dall'art.54 delle NTA del PRG 2001.

USI PREVISTI:	U1/1	Abitazioni residenziali
	U1/2	Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere
	U2/3	Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero
	U2/4	Terziario diffuso
	U2/5.1	Artigianato di servizio alla famiglia
	U2/5.2	Artigianato di servizio all'auto
	U2/6	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
	U2/7	Banche, sportelli bancari e uffici postali
	U2/8	Commercio all'ingrosso, mostre e esposizioni
	U2/9.1	Attrezzature sociosanitarie
	U2/9.2	Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
	U2/10	Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale
	U3/1	Artigianato produttivo e industria
	U3/2	Depositi e magazzini
	U3/3	Impianti di distribuzione carburante e relativi accessori

USI REGOLATI: U1/1, U1/2(uso foresteria) = max 20% della Su, e comunque per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità produttiva.

Gli usi produttivi U3/1, U3/2 dovranno comunque essere insediati per almeno il 50% della superficie utile complessiva.

3.4 Indici e quantità di progetto

Gli indici urbanistico-ecologici e la ripartizione funzionale sono conformi quanto definito per le aree di trasformazione produttive Ap all'art 5.4 delle NA del PRG 2001:

• INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	Ut = 4.000 m ² /ha
• RIPARTIZIONE FUNZIONALE	Se = 50% St, Ve = 25% St, Vp = 25% St
• INDICE DI PERMEABILITA' Ip	Se 10%, Ve 50%, Vp 80%
• INDICE ARBOREO	A = 30 alberi/ha
• INDICE ARBUSTIVO	Ar = 40 arbusti/ha

La dotazione dei parcheggi P1 e P2 è conforme a quanto definito nell' art.23.09 delle NA del PRG 2001; in accordo con quanto indicato dal presente Piano, per cui è previsto l'uso funzionale U3/1, si reperiscono le seguenti quantità:

• i parcheggi privati P1 sono calcolati sullo standard 1 m ² /3,5 m ² Su
• i parcheggi pubblici P2 sono calcolati sullo standard 1 m ² /10 m ² Su

I soggetti attuatori potranno realizzare quote aggiuntive di P1 rispetto agli standard minimi, localizzando questi ultimi nelle aree destinate a verde privato localizzate a nord del parcheggio pubblico P2 individuate all'elaborato 3; ferma restando la superficie permeabile equivalente minima riportata all'art.4.4.

L'introduzione di usi diversi dall'uso U3/1, nei limiti imposti all'art .3, potrà avvenire sulla base di un pre-progetto complessivo che dimostri la congruenza con l'impianto urbanistico originario e faccia salvi indici e standard del piano.

Ogni variazione relativa agli usi insediati dovrà reperire l'adeguata quantità di parcheggi in base al suddetto articolo 23.09 delle NTA del PRG 2001.

La tabella seguente riporta gli indici e le quantità del progetto di variante confrontati con i dati del PUA approvato

QUANTIFICAZIONE DEGLI USI E DELLE SUPERFICI							
Definizione	Indice	Dati di PRG		Dati di PUA approvato		Dati di PUA in variante	
Superficie territoriale	St	85.422 m ²		85.422 m ²		85.422 m²	
Superficie edificabile	Se (max)= 0,5 x St	42.711 m ²		42.711 m ²		42.701 m²	
Verde privato (ecologico)	Ve (min) = 0,25 x St	21.355,5 m ²		27.464 m ² *		33.110 m²**	
Verde pubblico	Vp (min) = 0,25 x St	21.355,5 m ²		15.247 m ² *		9.611 m²**	
Superficie utile	Su = 0,4 x St	34.168 m ²		34.168 m ²		34.168 m²	
Superficie coperta	----	----		30.400 m ²		30.400 m²	
Parcheggi privati	P1=Su/3,5	9.762 m ²	390 p.a.	9.762 m ²	390 p.a.	9.762 m²	390 p.a.
Parcheggi pubblici	P2=Su/10	3.417 m ²	137 p.a.	3.419 m ²	121 p.a.	3.833 m²	77 p.a.
H max	----	----		30 m		20 m	

*A seguito di una parziale monetizzazione una quota del Verde Pubblico pari a 6.108,5 m² è stata convertita in Verde Ecologico

** Ulteriori 5.193 + 443 m² di Verde Pubblico vengono monetizzati portando il totale di Vp Monetizzato e convertito in Verde Ecologico a 11.744,5 m²

Verifica ai sensi dell'art A-24 dell'allegato alla L.R. 20/2000

Il progetto di variante rispetta quanto prescritto all'art A-24 dell'allegato alla Legge Regionale 20 del 24/03/2000 che al comma 3c impone una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata attrezzature e spazi collettivi; infatti, la superficie totale di Vp di 9.611 m² e parcheggi pubblici 3.833 m², ammonta a 13.444 m², pari al 15,7% della St.

Viabilità all'interno del verde ecologico

Come stabilito all'art 47.06 delle NTA del PRG 2001, "la viabilità al servizio degli insediamenti (...), oltre che all'interno della Se, può essere computata all'interno della zona Ve, occupando una superficie non superiore al 10% della superficie territoriale St. In caso di monetizzazione del Vp (...) nelle aree di trasformazione Ap e App, la percentuale può arrivare al 20% della St."

Quindi rispetto al caso generale in cui è consentita una quota pari al 10% viene previsto un aumento di un ulteriore 10% in caso di monetizzazione della totalità del Vp.

Poiché la variante al PUA prevede la monetizzazione di una parte del Verde pubblico pari al 55% (11.744,5 m²), la quota aggiuntiva consentita, rapportata al caso specifico, ammonta al 55% di 10 = 5,5%.

Superficie ammessa: 10% della St = 8.542,2 m² oltre la parte corrispondente alla percentuale di verde pubblico monetizzato = 5,5% della St = 4.698,1 m²

Totale della superficie di viabilità ammessa in Ve = 8.542,2 (10%St) + 4.698,1 (5,5%St)= 13.240,3 m ² (15,5% St)

In caso di realizzazione di quote aggiuntive di P1 localizzati nelle aree a nord del parcheggio pubblico P2 di cui al paragrafo precedente e indicate all'elaborato 3, la percentuale di viabilità in Ve potrà essere aumentata fino al

raggiungimento del limite massimo totale del 20% previsto dal PRG.

Superficie permeabile equivalente

In base a quanto prescritto all'art. 41 comma 3 "Disciplina degli interventi" e all'art. 47 comma 2 del RUE, le varianti ai PUA sono consentite a condizione che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.

La superficie totale permeabile, pari a 35.422 m² è superiore a quanto prescritto dal PRG e a quanto previsto nel PUA approvato.

Il PRG 2001 prevede una percentuale minima di permeabilità in Se, Ve e Vp rispettivamente del 10%, 50% e 80% ; come per il PUA approvato la variante presenta una percentuale minore nel solo ambito Se che varrà compensata con la laminazione completa di tutte le superfici di copertura.

TABELLA DI ESPLICITAZIONE DELLA SUPERFICIE PERMEABILE EQUIVALENTE E INDICI CORRELATI

Superficie Territoriale		85.422 m ²		
		da norma PRG 2001	da PUA approvato	da variante 2021
Sup. permeabile equivalente	Se	10% = 4.270 m ²	0 m ² *	1.875 m ² *
	Ve	50% = 16.555 m ²	20.146 m ²	23.936 m ²
	Vp	80% = 7.689 m ²	15.247 m ²	9.611 m ²
TOT		28.514 m ²	35.393 m ²	35.422 m ²
indice di permeabilità		33,4%	41,4%	41,5%

* come da PUA approvato la carenza di superficie permeabile in Se verrà compensata dalla laminazione completa di tutte le superfici di copertura.

3.5 Tolleranze dimensionali

In sede di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione e degli edifici è ammessa una tolleranza del 2% in più o in meno rispetto alle dimensioni perimetrali dei Lotti, alle quote planimetriche ed altimetriche e alle linee di massimo ingombro, fatte salve le verifiche complessive ed il rispetto della visuale libera, degli indici di PUA e degli standard.

3.6 Altezza dei fabbricati

E' consentita un'altezza massima di 20 m. nel rispetto dell'indice di visuale libera tra edifici.

Il progetto dei singoli edifici dovrà comunque essere sottoposto al parere della Commissione per la Qualità Urbana e il Paesaggio al fine di valutare puntualmente altezze, prospetti, volumi, materiali ed affacci da valorizzare.

Altezze superiori, fino al limite massimo di 30 m dovranno essere motivate e presentate nel pre—progetto, secondo le modalità indicate all'art 8.6.

3.7 Distanze e visuale libera

Per quanto riguarda le distanze tra gli edifici e la visuale libera tra di essi si fa riferimento a quanto prescritto dal REd - Regolamento Edilizio Comunale.

In linea generale i corpi di fabbrica sono indicati nelle tavole di piano. Sono tuttavia consentite distanze e visuali differenti purché all'interno di pre-progetti da sottoporre all'amministrazione Comunale e nel rispetto della normativa sovraordinata sulle distanze.

Ai fini del rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dell'applicazione della visuale libera tra i fabbricati ed i confini, si precisa che per "confini di proprietà" si intendono esclusivamente quelli coincidenti con le nuove linee dividenti previste dal PUA alle quali si applicano le tolleranze di cui al punto 3.5.

Il progetto dei singoli edifici dovrà comunque essere sottoposto al parere della Commissione per la Qualità Urbana e il Paesaggio al fine di valutare puntualmente altezze, prospetti, volumi, materiali ed allineamenti.

3.8 Tipologie edilizie e caratteri architettonici dei fabbricati

Il PUA prevede la suddivisione in tre lotti indipendenti che vanno a occupare l'intero comparto di attuazione con esclusione delle aree cedute come verde pubblico e per le opere di urbanizzazione primaria. Tali lotti costituiscono le Unità minime d'intervento, modificabili secondo le modalità di cui al successivo art.11.

La tipologia edilizia dei fabbricati riportati negli elaborati grafici è indicativa e le loro caratteristiche saranno meglio individuate ed approfondite, con le opportune precisazioni e le eventuali modifiche, in sede di elaborazione del progetto edilizio.

Il progetto dei singoli edifici dovrà comunque essere assoggettato alla presentazione di un pre-progetto che sarà sottoposto al parere della Commissione per la Qualità Urbana e il Paesaggio al fine di valutare puntualmente altezze, prospetti, volumi, materiali ed affacci da valorizzare.

3.9 Indagini archeologiche

Il progetto prevede la realizzazione di tre edifici produttivi e relativi sottoservizi, tra via Napoli e via F.lli Guerra a Mancasale, Reggio Emilia e il potenziale archeologico dell'area, desumibile dalla relazione allegata alla variante al piano, viene qualificato come "medio", vista la prossimità con siti che presentano evidenze archeologiche anche superficiali.

Le verifiche archeologiche preliminari a mezzo di sondaggi effettuate a luglio 2022 hanno dato esito negativo come esplicitato nella relativa relazione allegata alla variante al piano..

Restano comunque fermi i disposti di cui agli artt. 20 e 90 del D. Lgs 42/2004, circa l'obbligo di segnalare e di non distruggere o danneggiare eventuali rinvenimenti archeologici fortuiti nei quali si dovesse incorrere nel corso dei lavori.

ART. 4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE E ARTICOLAZIONE DELLE UNITÀ ATTUATIVE

4.1 Strumenti attuativi

L'attuazione della variante al PUA avverrà nel rispetto delle normative vigenti. Gli strumenti attuativi sono conseguentemente prefigurati in successione temporale come segue:

- stipula della convenzione attuativa;
- progettazione esecutiva e permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria inserite nel perimetro del Piano e per la riqualificazione di via F.lli Guerra;
- pre-progetto i cui contenuti 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;
- permesso di costruire per i singoli fabbricati in progetto.

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

Gli interventi edificatori previsti all'interno del PUA potranno essere posti in attuazione per singole Unità Attuative, considerate come unità minime d'intervento come meglio specificato agli articoli 4.2 e 4.4 delle presenti norme.

Il progetto dei singoli edifici o di più unità attuative dovrà comunque essere sottoposto al parere della Commissione per la Qualità Urbana e il Paesaggio al fine di valutare puntualmente altezze, prospetti, volumi, materiali ed allineamenti.

4.2 Articolazione in stralci funzionali

Data la complessa articolazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal PUA, si prevede l'attuazione di un unico stralcio funzionale per le opere di urbanizzazione (sottoservizi, parcheggi, verde pubblico, ciclopedonale e riqualificazione di via F.lli Guerra).

L'attuazione delle singole lottizzazioni e gli interventi edificatori potranno avvenire per stralci funzionali la cui successione indicativa, non vincolante, è la seguente:

1° stralcio funzionale: lotto A

2° stralcio funzionale: lotto B

3° stralcio funzionale: lotto C

Gli Stralci Funzionali sopra individuati, singoli o accorpati, dovranno essere attuati successivamente o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria.

Suddetti stralci 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.

4.3 Suddivisioni e accorpamenti

È consentita la possibilità di accorpamento dei lotti e/o la loro differente suddivisione entro le i limiti specificati all'art 11 mantenendo ferma la superficie utile complessiva, la permeabilità, la tripartizione e le altre dotazioni previste dal Piano.

4.4 Articolazione delle unità attuative

L'intervento edificatorio all'interno del PUA è previsto in tre lotti e potrà essere attuato in tre stralci successivi (vedi art. 4.2) mediante intervento edilizio diretto, secondo le tabelle riportate nella tav. 3.

UNITA' ATTUATIVE	Se	SU	Sf	Ve
LOTTO A	16.381 m ² 38%	13.000 m ² 38%	25.408 m ² 35%	9.027 m ²
LOTTO B	12.743 m ² 30%	9.513 m ² 28%	16.770 m ² 23%	4.027 m ²
LOTTO C	13.578 m ² 32%	11.655 m ² 34%	29.801 m ² 41%	16.223 m ²
AREA DI CESSIONE P2	/	/	/	3.833 m ²
AREA DI CESSIONE Vp	/	/	/	/
TOTALE PUA AP14	42.701 m ² 100%	34.168 m ² 100%	71.979 m ² 100%	33.110 m ²

UNITA' ATTUATIVE	P1 (Su/ 3,5)	viabilità in Ve (max)	S. perm. eq (min)	Alberi*	Arbusti*
LOTTO A	3.714 m ²	4.755 m ²	7.553 m ²	58	40
LOTTO B	2.718 m ²	2.232 m ²	2.545 m ²	56	/
LOTTO C	3.330 m ²	2.568	14.658 m ²	66	302
AREA DI CESSIONE P2	/	3.684 m ²	1.055 m ²	49	
AREA DI CESSIONE Vp	/	/	9.611 m ²	28	/
TOTALE PUA AP14	9.762 m ²	13.240 m ²	35.422 m ²	257	342

La dotazione di alberi e arbusti potrà essere modificata nel rispetto degli indici di piano A = 30 alberi/ha, Ar = 40 arbusti/ha fermo restando i principi di inserimento paesaggistico e di essenze arboree definite nella tavola 11 (Progetto di massima del verde).

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. 11 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

ART. 5 ZONIZZAZIONE

L'area d'intervento del piano particolareggiato è articolata nelle seguenti zone individuate nella tav. 03 in relazione alla tripartizione di progetto.

5.1 - (Ve) Ve esterno alle singole U.A. - Verde privato a valenza ecologica di ambientazione dei diversi interventi, che comprende la viabilità generale, i parcheggi pubblici e parte della sezione di via F.lli Guerra oggetto di riqualificazione, con il limite indicato al successivo art. 5.1 delle presenti norme;

5.2 - (Ve) Verde privato interno alle U.A.;

5.3 - (Vp) Verde pubblico e Verde pubblico monetizzato;

5.4 - (Se) Superficie edificabile;

5.1 (Ve) verde ecologico esterno alle singole U.A

Il sistema di accesso veicolare e pedonale delle U.A., comprensivo delle aiuole stradali e dei parcheggi pubblici di tipo P2, è contenuto 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. 4.

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 parallelamente alla direzione di via f.lli Guerra.

In conformità al Titolo III Capo II Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico Art.4 dell'All. A delle NA del RUE (ReD) nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli nella misura minima di 1 posto bici e 1 posto motociclo per ogni 2 posti auto e dovrà essere prevista l'installazione delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, in modo da permettere la ricarica di veicoli alimentati ad energia elettrica e consentire la connessione di almeno il 10% del totale dei posti auto.

La pavimentazione delle aree a parcheggio dovrà essere realizzata con materiale drenante nelle 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, con la piantumazione di un filare di piante autoctone a foglia caduca, secondo le indicazioni di cui alla tavola 11 (Progetto di massima del verde).

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. 11. 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.

La quota di Ve destinata alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati sarà non superiore al 15,5% della St, pari a 13.240 m² come specificato alla precedente art. 3.4 e suddivisa tra le zone pubbliche e le varie unità attuative come da tabella riportata nell'elaborato 03 e al precedente articolo 4.4.

5.2 (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).

La quota di Ve destinata alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati sarà non superiore al 15,5% della St, pari a 13.240 m² come specificato alla precedente art. 3.4 e suddivisa nelle varie unità attuativa come da tabella riportata nell'elaborato 03 e al precedente articolo 4.4.

La parte di Ve privato da allestire a verde dovrà essere progettata e realizzata in accordo agli elaborati di variante al

piano (tavola 11 – progetto di massima del verde) in cui sono indicate le posizioni e gli allineamenti da rispettare per le piantumazioni e la realizzazione di un declivio erboso sul lato ovest allo scopo di mitigare aree di deposito, parcheggio, carico scarico o elementi tecnologici che posso impattare visivamente sulla succitata viabilità principale.

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.

Sono ammesse modeste modifiche al disegno del Ve di ogni U.A., nel rispetto delle quantità totali della variante al PUA 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. 11 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

5.3 (Vp) verde pubblico, verde pubblico monetizzato

Il Verde pubblico (Vp) è suddiviso nella variante al PUA fra:

- Verde pubblico profondo (fascia di ambientazione delle infrastrutture stradali);
- Verde pubblico monetizzato (indicato quantitativamente ma non localizzato nel PUA).

Le aree destinate a Verde pubblico (Vp) sono già di proprietà Comunale; parte di queste aree saranno oggetto di monetizzazione come esemplificato nella tavola 04c e nelle modalità indicate nella Convenzione.

Nell'ambito delle aree destinate a Vp (per la parte non monetizzata) è indicata la piantumazione sulla base della tavola 11 (Progetto di massima del verde), nelle modalità che verranno meglio specificati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Suddetta progettazione esecutiva, 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, ricercando il miglioramento della qualità eco-sistemica del territorio e la ricerca della continuità tra verde pubblico e verde privato; inoltre dovrà corrispondere a quanto indicato nell'Allegato A2 al RUE denominato Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica del Parco industriale di Mancasale.

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 o esotiche.

5.4 (Se) Superficie edificabile

La Superficie edificabile (Se) della variante al PUA è inclusa all'interno delle singole U.A.

La Se, unitamente al verde privato (Ve) di cui al comma 5.2 (anch'esso compreso all'interno del perimetro delle U.A.), costituisce la superficie fondiaria su cui potranno essere edificate le volumetrie destinate agli interventi e i parcheggi P1 di pertinenza oltre a quelli localizzati nel Ve interno ai lotti.

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I privati, Soggetti Attuatori della variante al PUA realizzeranno, in variante allo stato di fatto collaudato, a propria cura e proprie spese e in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con appositi Permessi di costruire, le seguenti infrastrutture al servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria) ricadenti sulle aree pubbliche di cessione, indicate dall'Art. A-23 dell'Allegato alla L.R 20/2000 e dall'art.2 della DGR n°110/2021 secondo quanto precisato nella convenzione attuativa:

1. riqualificazione di via f.lli Guerra con inserimento di una pista ciclopedonale sul lato est;
2. sistema di accesso e parcheggi pubblici;
3. gasdotto e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche;
4. linee elettriche,
5. linee telefoniche e speciali;
6. illuminazione pubblica;
7. fognature acque bianche e nere;
8. piantumazione nel verde pubblico Vp;

6.1 Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire sulla base di apposito progetto esecutivo da redigersi sulla base degli schemi progettuali di massima previsti negli elaborati del PUA e nel rispetto della vigente legislazione in materia, nonché dei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dalla convenzione attuativa.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive delle suddette opere sono indicate, in via di massima, dagli elaborati di PUA e dovranno essere precisate in sede di progetto, concordandole preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti erogatori dei servizi.

In sede di progettazione esecutiva e/o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite limitate modifiche ai tracciati della viabilità, pedonali, dei parcheggi, del verde e delle reti tecnologiche previste dal Piano, qualora ciò si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico-esecutiva, concordati con l'Amministrazione Comunale o con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del PUA.

L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in un unico stralcio funzionale.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione generali e l'esecuzione dei lavori può avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il certificato di abitabilità o d'uso degli edifici non potrà avvenire senza l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. 7 CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria saranno quelle più precisamente risultanti dai relativi progetti esecutivi.

7.1 Riqualificazione di via f.lli Guerra

Come indicato nelle tavole di progetto (elaborato 12) è prevista la riqualificazione di via f.lli Guerra con allargamento del marciapiede sul lato est per la realizzazione di una pista ciclabile di larghezza 2,5 m.

Le strade dovranno avere le caratteristiche dimensionali e la segnaletica prescritte dal Codice della Strada.

I marciapiedi dovranno avere la larghezza non inferiore a m 1,50 e pavimentazione omogenea come indicato all'elaborato 12.

La realizzazione delle sedi stradali, come definito nelle tavole del Piano, dovrà avvenire a perfetta regola d'arte, assicurando il corretto deflusso delle acque meteoriche e la stabilità dei manufatti secondo le prescrizioni costruttive indicate dai progetti esecutivi ponendo la dovuta attenzione progettuale alle problematiche relative alla moderazione della velocità e del traffico.

I percorsi di carico/scarico dei mezzi pesanti non dovranno interferire con la mobilità dei mezzi privati sull'asse principale oggetto di riqualificazione e con la movimentazione degli utenti e addetti. Si rimanda alla fase di progettazione esecutiva la specifica individuazione dei differenti percorsi veicolari da realizzarsi tramite le indicazioni della segnaletica stradale orizzontale e verticale

7.2 Parcheggi pubblici P2

I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P2 sono dimensionati in funzione degli usi previsti.

Qualora in sede di attuazione del PUA venissero inseriti altri usi tra quelli indicati come ammissibili, ma con carico urbanistico più alto di quello considerato in sede di progetto, le quote aggiuntive di parcheggi P2 potranno essere reperite destinando a cessione o uso pubblico la corrispondente quantità di aree private in fregio alle strade pubbliche di urbanizzazione o monetizzati a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Le caratteristiche dimensionali dei parcheggi sono indicate, di massima, anche nelle tavole di PUA e dovranno essere meglio precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici Comunali.

I progetti esecutivi dovranno prevedere l'illuminazione dei percorsi, una adeguata pavimentazione di tipo omogeneo e la sistemazione degli opportuni elementi di arredo.

I materiali di pavimentazione dovranno essere dotati della necessaria segnaletica orizzontale e verticale e dovranno rispettare l'indice di permeabilità previsto dal Piano.

Dovrà essere previsto almeno 1 posto auto ogni 50 di opportune dimensioni per i portatori di handicap e la realizzazione di almeno 3 colonnine per le ricariche elettrica dei mezzi.

Tutti i parcheggi pubblici verranno realizzati in masselli autobloccanti drenanti certificati per una permeabilità minima del 70%.

A discrezione dell'amministrazione sarà possibile il ridisegno degli stalli prevedendo ogni 8-10 posti una aiuola profonda 5 m della larghezza minima 1,5 m destinata alla piantumazione di alberi al fine di aumentare l'ombreggiamento delle aree di parcheggio.

7.3 Rete gas-acqua

Nella Tavola 6 viene indicato l'andamento delle varie reti, del loro allacciamento alle reti esistenti e degli allacciamenti alle varie aree di progetto.

7.4 Linee elettriche

Come indicato nella tavola 09 sono individuate almeno 2 cabine di trasformazione a servizio dei lotti che saranno collegate alle linee ENEL già presenti su via F.lli Guerra.

7.5 Linee telefoniche e speciali

Come indicato nella tavola 08 la rete telefonica in progetto sarà estesa all'interno del comparto d'intervento dall'esistente rete interrata su via F.lli Guerra.

Le canalizzazioni, che viaggeranno interrate al di sotto del marciapiedi ed anche del fondo stradale, saranno costruite in tubi di PE flessibili a doppia camera di colore blu, del diametro di mm. 125 e munite di cavo di traino in nylon

I chiusini per i pozzetti, in ghisa carrabile, saranno apribili in due parti per quelli di cm 60x60 e in quattro parti per quelli 60x120, a piana triangolare e tutti, muniti di chiave di blocco, porteranno la scritta "TELECOM" di fusione.

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.

7.6 Illuminazione pubblica

Verrà recuperato parte dell'impianto esistente sfruttando la rete di illuminazione pubblica collaudata su via F.lli Guerra mediante lo spostamento dei pali secondo i nuovi allineamenti e incrementando l'illuminazione sui nuovi parcheggi installando ulteriore apparecchio illuminante sul lato opposto del palo.

La protezione dai contatti diretti ed indiretti dei componenti elettrici e degli apparecchi d'illuminazione saranno realizzate mediante l'impiego di soli componenti ed apparecchi a doppio isolamento (classe II).

Tutti i corpi illuminati saranno conformi alle disposizioni regionali in materia di inquinamento luminosi.

Il progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica 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 alle Direttive applicative (allegato H della D.G.R. 1688 del 18/11/2013 e DGR n. 1732 del 12 novembre 2015).

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:

- Richiesta di presa in carico dell'impianto, mediante apposita modulistica, a firma del titolare del P.d.C.
- 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)
- Elaborati tecnici "As Built" nel caso vengano apportate modifiche rispetto al progetto esecutivo

7.7 Reti di fognatura pubblica

La Tavola 10 riporta il progetto di massima delle reti fognarie con l'individuazione dei recapiti esterni ai lotti e del posizionamento delle caditoie stradali per le acque bianche, dei pozzetti di ispezione per le acque bianche e per quelle nere.

La rete delle acque bianche prevede il riposizionamento delle caditoie dovuto alla riqualificazione della carreggiata di via F.lli Guerra e sarà integrata da una nuova rete che raccoglierà le acque del parcheggio pubblico di nuova realizzazione. Il parcheggio pubblico esistente, oggetto di retrocessione, verrà scollegato dalla fognatura pubblica e collegato al lotto privato A. Suddetta operazione dovrà consentire di mantenere in sostanziale equilibrio i valori di invarianza idraulica del Piano secondo i calcoli e le verifiche riportati nella relazione idraulica di variante al piano

La rete delle acque nere, già presente e collaudata su via f.lli Guerra, sarà oggetto degli impatti per lo scarico dei singoli lotti che dovranno prevedere, a valle dei propri impianti privati, l'inserimento di fosse Imhof in accordo con quanto stabilito nella relazione idraulica del PUA approvato.

I progetti esecutivi dovranno essere sviluppati nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica come enunciato dal DGR 1300 del 2016.

La variante in oggetto modifica la gestione delle acque meteoriche con una variazione delle aree di parcheggio di proprietà pubblica / privata che comporta un discreto aumento sia della superficie che dell'impermeabilità delle aree di parcheggio pubbliche afferenti al volume di laminazione già realizzato. Attraverso la Relazione Idraulica si sono riverificati i parametri di gestione dell'ambito nel suo complesso sia per la parte pubblica che per la parte privata.

In fase di progettazione, congiuntamente al rilascio del PDC di ogni ambito e/o lotto (opere di urbanizzazione e realizzazione degli edifici) dovranno essere consegnate opportune relazioni integrative per l'ottenimento di specifico parere.

Prima dell'ottenimento del titolo edilizio abilitativo dovrà essere sottoposto al Consorzio di Bonifica il progetto al fine di ottenere una nuova concessione, in sostituzione della precedente, alla luce dei cambiamenti delle aree impermeabili afferenti alla bocca tarata e alla vasca di laminazione esistente.

Dovranno inoltre essere ottenute nuove Concessioni per il passaggio in sovra-alveo e di parallelismo al Condotto Rosa dei rami di fognatura delle acque reflue e meteoriche di dilavamento in progetto.

7.8 Verde pubblico

Le aree comprese nella zona specificamente prevista per la realizzazione del verde pubblico di urbanizzazione sono riservate alla piantumazione e all'attrezzatura del verde di urbanizzazione del PUA.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle infrastrutture e degli arredi dovrà essere redatto in conformità alle previsioni progettuali del presente Piano, nell'ambito del progetto delle urbanizzazioni con possibilità di modifiche ai tracciati dei percorsi che non comportino tuttavia l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria. In particolar modo, nell'area compresa tra via Trattati di Roma e i confini di proprietà, si dovrà provvedere a formare un declivio erboso che dall'attuale quota campagna si eleva fino al raggiungimento di almeno 1,8 m dal piano dei piazzali privati allo scopo mitigarne aree di deposito, parcheggio, carico scarico o elementi tecnologici che posso impattare visivamente sulla succitata viabilità principale. Suddetto declivio potrà proseguire, opportunamente integrato, anche all'interno delle aree private.

Nella progettazione dell'impianto del verde si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare prevalentemente essenze autoctone come indicato nella documentazione di variante al Piano (elaborato tav. 11).

La realizzazione del verde pubblico consisterà nella livellazione del terreno vegetale esistente e nella formazione di un manto erboso omogeneo, nonché nella messa a dimora di essenze arboree e arbustive come sarà indicato nella progettazione esecutiva che sarà concordata con gli uffici competenti.

In linea di massima le densità arboree previste per l'area a verde pubblico non dovranno essere inferiori al numero di alberi e di arbusti riportati negli elaborati di variante al PUA e come indicato nella tabella al precedente comma 4.4.

In sede di progettazione esecutiva dovrà essere definita la tipologia di recinzione in termini di altezza e materiali allo scopo di assicurare la continuità tra verde pubblico e verde privato, in modo da assicurare la fattibilità della sistemazione a rilevato proposta nella variante al piano.

Inoltre, in sede di progettazione esecutiva dovrà essere verificata la possibilità della utilizzazione delle acque di superficie esistenti (Bonifica) e/o delle acque piovane (con cisterne) per l'irrigazione del verde pubblico e privato, valutando anche eventuali soluzioni a scorrimento e/o con condotti artificiali evitando, per quanto possibile, il consumo di acqua di falda per l'uso irriguo.

Le essenze erbacee, arboree e arbustive dovranno avere spiccate capacità di captazione delle sostanze inquinanti quali

- *Quercus pubescens* per il filare parallelo a via f.lli Guerra
- *Viburnum Lantana*, *Viburnum Tinus*, *Corylus Avellana*, *Alburnum Anagyroides*, o altre essenze arbustive con analoghe caratteristiche

Suddette essenze hanno evidenziato, oltre alle capacità di mitigazione ambientale sopra richieste, anche un'elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto bio-climatico che attualmente caratterizza il nostro territorio senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idro-esigenti. La piantumazione dovrà costituita da esemplari adulti in modo tale che la mitigazione sia attiva nell'immediato.

7.9 Accessibilità

Si sottolinea l'importanza dei percorsi esterni che sono essenziali per garantire a tutti un'agevole mobilità prestando attenzione alle pendenze ai dislivelli e alle discontinuità in genere e ad un utilizzo di una pavimentazione coerente e compatta, antiscivolo e uniforme.

Viene Raccomandato l'utilizzo di pavimentazioni con caratteristiche differenti per fornire informazioni tattili, in particolare per i non vedenti.

Ai sensi della normativa per disabili l'utilizzo di pavimentazioni grigliate con maglie tali da non costituire ostacolo o

pericolo rispetto a ruote, bastoni ecc. e le soglie non devono ostacolare il passaggio della carrozzina, né creare occasione d'inciampo. Il dislivello massimo ammesso è di 2,5 cm, che comunque crea disagio, deve essere il più possibile raccordato ed arrotondato per facilitare il passaggio.

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

L'edificazione dei singoli Lotti è subordinata all'ottenimento di uno o più permessi di costruire. I permessi di costruire potranno essere presentati dopo la approvazione della variante al PUA, e rilasciati congiuntamente o ad avvenuto rilascio del permesso di costruire del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

8.1 Destinazioni d'uso e superfici utili

Come già definito al precedente art. 3.3, 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 20% della Su per gli usi residenziali e il limite minimo del 50% per usi produttivo-manifatturieri.

In caso di accorpamento di due o più lotti si dovrà provvedere alla presentazione di un pre-progetto unitario e nello specifico caso non sono previsti limiti alla percentuale di incremento o diminuzione della Su tra le singole Unità Attuative oggetto di accorpamento, nel rispetto della quota massima prevista dalla variante al PUA, sempre che ciò non comporti modifiche alle aree destinate alle dotazioni territoriali; l'accorpamento sarà sottoposto a pre-progetto secondo quanto previsto al successivo art.8.6.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al piano particolareggiato, come specificato al successivo art. 11; dovrà comunque essere riverificata la quantità dei parcheggi P2 per procedere alla loro eventuale integrazione, come precisato al precedente art. 3.4

8.2 Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze

La tavola 03 del piano particolareggiato fissa nell'individuazione della Se 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:

- L'edificio dovrà essere a 5m, o nel rispetto della visuale libera dei fabbricati in progetto, dalle strade e parcheggi di urbanizzazione primaria e dai confini di proprietà.
- Solo sui confini contigui tra i lotti e all'interno della proiezione orizzontale e verticale dell'edificio principale, tettoie ed elementi tecnologici possono essere realizzati a distanze ridotte dai confini di proprietà o sul confine di proprietà previo accordo tra le stesse.
- Si assume l'indice di visuale libera come definito Regolamento Edilizio Comunale salvo i casi specifici sopra citati.
- Sarà possibile costruire interrati, nel rispetto della regolamentazione edilizia comunale.

L'altezza dei fabbricati è consentita fino a 20 m nel rispetto dell'indice di visuale libera tra edifici, 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 antenne. Altezze superiori, fino al limite massimo di 30 m dovranno essere motivate e presentate tramite il pre-progetto, secondo le modalità indicate all'art 8.6.

Tutti i manufatti tecnici, tecnologici o impiantistici posti in copertura o comunque a vista dovranno essere opportunamente schermati e integrati del complesso architettonico in modo armonioso.

Le altezze di progetto dovranno essere motivate in ragione delle tipologie di lavorazione e delle attività che si insedieranno.

Tra i soli confini contigui dei singoli lotti del Piano, potranno essere posizionate alberi e arbusti a 1,5 mt dal confine solo se la loro conformazione adulta non comporta ingombro sul lotto confinante.

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 negli elaborati di variante al PUA 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. Gli accessi carrai dovranno essere separati fisicamente dagli spazi destinati alla sosta con una aiuola avente larghezza minima pari a 1,00 m.

I percorsi di carico/scarico dei mezzi pesanti non dovranno interferire con la mobilità dei mezzi privati sull'asse principale oggetto di riqualificazione e con la movimentazione degli utenti e addetti. Si rimanda alla fase di progettazione esecutiva la specifica individuazione dei differenti percorsi veicolari da realizzarsi tramite le indicazioni della segnaletica stradale orizzontale e verticale

8.4 Progettazione coordinata della segnaletica delle attività e degli ingressi

Per le recinzioni dovranno prevedersi soluzioni omogenee, da definire in sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, 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., in conformità a quanto stabilito in termini generali di coordinamento nel titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione.

8.5 Parcheggi privati

Lo standard di parcheggi privati di tipo P1 è quello definito per i vari usi dalle NTA del PRG 2001 e dovrà essere reperito, all'interno delle singole Unità Attuative, fatti salvi il rispetto degli indici Ip di ciascuna zona e la quota di viabilità in Ve riportata in tabella nella tavola 03 e all'art 4.4.

Sono consentite diverse distribuzioni dei parcheggi privati rispetto a quanto indicato negli elaborati di variante al PUA sempre nel rispetto degli indici sopra elencati.

I soggetti attuatori potranno realizzare quote aggiuntive di P1 rispetto agli standard minimi, localizzando questi ultimi nelle aree private a verde a nord del parcheggio pubblico P2 individuate all'elaborato 3; ferma restando la superficie permeabile equivalente minima riportata all'art.4.4.

8.6 Pre-progetto relativo alle singole U.A.

Così come definito al precedente art. 4, preliminarmente o contestualmente alla presentazione del Permesso di Costruire inerente ogni singolo lotto, dovrà essere redatto un 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 all' art. 11.

8.7 Progettazione architettonica 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 e secondo quanto indicato in via preliminare all'elaborato 4.f.

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 figurativa, compositiva e volumetrica (allineamenti, profili ecc.) nonché nell'uso dei materiali.

Allineamenti

Gli allineamenti edilizi indicati negli elaborati grafici (Tav. 3 e 4.f) come sagoma di massimo ingombro segnano l'andamento delle fronti dei corpi di fabbrica rispetto alle vie pubbliche e private.

Tali allineamenti possono essere variati, parallelamente a sé stessi o parallelamente ai confini dei lotti, nei limiti di cui all'art 11, fatte salve le distanze minime dai confini di proprietà.

Fronti esterni delle costruzioni

Lo studio architettonico valutato in sede di piani volumetrico della variante al PUA dovrà essere sviluppato nei singoli permessi di costruire in coerenza con le viste tridimensionali (tavola 13) e tese a controllare l'impatto percettivo sui fronti esterni individuati come "affacci da valorizzare" nell'elaborato 4.f. Tali affacci sono infatti visibili dalla viabilità e si connotano come "fronti urbani e paesaggistici" di ingresso alla città da Nord e di connotazione del quartiere industriale Mancasale. Per essi dovrà essere adottata una progettazione omogenea sulla base dei seguenti punti:

- Eliminazione dell' "effetto retro" sugli affacci da valorizzare
- i materiali di finitura esterna dovranno, pur appartenendo a un contesto industriale, essere sobri e scelti ricercando la massima integrazione percettiva con il paesaggio e il contesto;
- per i serramenti si suggerisce una forma regolare;
- per l'oscuramento esterno di finestre e porte-finestre si esclude l'utilizzo di scuri, persiane ed altri sistemi ad ante esterne, privilegiando schermature solari tipo frangisole o sistemi integrati al serramento.

Tutti gli edifici, nei limiti degli indici indicati nel piano, potranno avere tettoie che avranno caratteristiche omogenee e coerenti col materiale impiegato per la soluzione dei fronti esterni e integrate al progetto architettonico complessivo.

Indicazioni generali

Le recinzioni potranno essere con cordolo in c.a. e rete metallica, ovvero con elementi prefabbricati metallici ancorati al terreno con cordolo, o cancellate del medesimo materiale in coerenza con quanto indicato nell'Allegato A2 del REd.

Nel caso di accorpamento o diversa suddivisione dei lotti nei limiti definiti all'art.11 , le recinzioni prospicienti le aree pubbliche dovranno comunque mantenere un carattere di omogeneità.

Gronde e pluviali dovranno essere integrati all'architettura delle facciate e preferibilmente incassati.

L'edificio dovrà avere, quali fonti energetiche ad integrazione di quelle tradizionali, energie alternative la cui definizione è indicata nel Rapporto di sostenibilità ambientale dell'intervento.

Le aree cortilive dovranno essere realizzate nel rispetto degli indici ecologici (A, Ar, Ip di competenza delle aree) previsti dalla variante al PUA.

Gli approfondimenti relativi dovranno essere adeguatamente illustrati nell'ambito dei titoli abilitativi alle costruzioni che saranno sottoposti al parere della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio tramite il pre-progetto della singola unità attuativa, come definito all'art 8.6

8.8 Rete fognaria interna alle singole U.A.

Nell'elaborato 10 sono indicati in via qualitativa i recapiti delle reti fognarie al corpo idrico superficiale che fiancheggia viale dei Trattati di Roma.

La rete di smaltimento delle acque bianche sulle aree private dovrà essere indipendente dalla rete di smaltimento su area pubblica; I progetti esecutivi dovranno essere sviluppati nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica come prescritto dal DGR 1300 del 2016 e concordati con gli enti gestori dei corpi recettori (Bonifica, Ireti) e seguire le specifiche definite nella relazione idraulica di variante al piano:

LOTTO A: diametro scarico al recettore 125 mm, volume di laminazione: 1072 mc

LOTTO B: diametro scarico al recettore 200 mm, volume di laminazione: 831 mc

LOTTO C: diametro scarico al recettore 200 mm, volume di laminazione: 960 mc

LOTTI B+C(in caso di accorpamento) : diametro scarico al recettore 200 mm, volume di laminazione 1782 mc

I progetti dei singoli lotti dovranno possibilmente fare uso di tetti verdi e di vasche di laminazione (anche interrate) per la raccolta delle acque piovane al duplice fine di minimizzare l'impatto sul corpo idrico recettore e di ridurre, per quanto possibile, il consumo di acqua di falda per l'uso irriguo.

Le vasche di laminazione a cielo aperto dovranno essere integrate col progetto del verde ed escludere la stagnazione dell'acqua.

Dovrà essere prevista la separazione della rete acque bianche dell'area cortiliva da quella delle coperture o altra rete, al fine di consentire/predisporre la possibilità di installazione di impianto di prima pioggia, qualora la tipologia delle attività svolte lo rendesse necessario.

Dovranno essere ottenute dall'ente gestore del recapito (Consorzio di Bonifica) nuove n.2 o 3 Concessioni allo scarico diretto nel Cavo Tangenziale delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da lotti A e B+C o B e C separatamente,

8.9 Risparmio energetico

Come indicato nel rapporto di sostenibilità ambientale la realizzazione di fabbricati dovrà seguire standard costruttivi in grado di conferire buona predisposizione alla sostenibilità e qualità ambientale, con la possibilità di installazione di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili e impianti tecnologici ad alta efficienza. Ovvero, a titolo esemplificativo: Impianto solare fotovoltaico per la generazione in sito di energia elettrica; pompe di calore aria-acqua per la produzione di acqua calda e fredda per la climatizzazione e produzione acqua calda sanitaria ecc.;

Si dovranno prevedere scelte e soluzioni progettuali per ridurre il fabbisogno energetico del sistema edificio/impianti in condizioni sia invernali che estive, massimizzando l'utilizzo delle fonti rinnovabili e l'efficienza energetica dell'edificio mediante l'ottimizzazione dell'involucro edilizio e la migliore configurazione degli impianti di climatizzazione,

8.10 Alberature e aree cortiliva

Le aree cortilive dovranno essere realizzate nel rispetto degli indici ecologici (A, Ar, Ip di competenza delle aree) previsti.

La parte di Ve privato da allestire a verde dovrà essere progettata e realizzata nel rispetto degli indici ecologici (A, Ar, Ip di competenza delle aree) e in accordo agli elaborati di variante al Piano (tavola 11 – progetto di massima del verde) in cui sono indicate le posizioni e gli allineamenti da rispettare per le piantumazioni e la realizzazione di un declivio erboso sul confine ovest allo scopo mitigare aree di deposito, parcheggio, carico scarico o elementi tecnologici che posso impattare visivamente sulla succitata viabilità principale.

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.

In sede di permesso di costruire dovranno essere confermate le quantità di alberi, arbusti e l'indice di permeabilità che consentono il raggiungimento degli indici complessivi previsti dalla variante al Piano, oltre alla posizione dei filari che dovrà essere allineata a quanto previsto nelle zone di verde pubblico.

Nella progettazione dell'impianto del verde si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare prevalentemente essenze autoctone come indicato nella documentazione di variante al Piano.

In linea di massima le densità arboree previste per l'area a verde pubblico non dovranno essere inferiori al numero di alberi e di arbusti riportati negli elaborati di variante al PUA e come indicato nella tabella al precedente comma 4.4.

In sede di progettazione esecutiva dovrà essere definita la tipologia di recinzione in termini di altezza e materiali allo scopo di assicurare la continuità tra verde pubblico e verde privato, in modo da assicurare la fattibilità della sistemazione a rilevato proposta nella variante al piano.

Inoltre, in sede di progettazione esecutiva dovrà essere verificata la possibilità della utilizzazione delle acque piovane (con cisterne) per l'irrigazione del verde pubblico e privato, valutando anche eventuali soluzioni a scorrimento e/o con condotti artificiali evitando, per quanto possibile, il consumo di acqua di falda per l'uso irriguo.

In relazione di progettazione definitiva dovrà essere previsto adeguato impianto di irrigazione, sia per il verde privato a ovest, che per il verde di ambientazione a sud.

Le essenze erbacee, arboree e arbustive dovranno avere spiccate capacità di captazione delle sostanze inquinanti quali

- *Quercus pubescens* per il filare parallelo a via f.lli Guerra
- *Viburnum Lantana*, *Viburnum Tinus*, *Corylus Avellana*, *Alburnum Anagyroides*, o altre essenze arbustive con analoghe caratteristiche

Suddette essenze hanno evidenziato, oltre alle capacità di mitigazione ambientale sopra richieste, anche un'elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto bio-climatico che attualmente caratterizza il nostro territorio senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idro-esigenti. La piantumazione dovrà costituita da esemplari adulti in modo tale che la mitigazione sia attiva nell'immediato.

Nelle successive fasi progettuali dovrà essere verificata la possibilità di aumentare ulteriormente la dotazione arborea al fine di migliorare le condizioni di ombreggiamento dei parcheggi privati interni ai lotti.

8.11 Abitabilità e agibilità dei fabbricati

L'abitabilità e l'agibilità dei fabbricati previsti potranno essere concesse qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria

8.12 Valutazione previsionale di impatto acustico

La richiesta del PDC dovrà integrare la relazione previsionale di impatto acustico relativa alle attività effettivamente insediate nell'ambito che dovrà attestare il rispetto dei limiti di legge ovvero disporre soluzioni mitiganti integrate con progetto architettonico e funzionale.

8.13 Accessibilità

Si sottolinea l'importanza dei percorsi esterni che sono essenziali per garantire a tutti un'agevole mobilità prestando attenzione alle pendenze ai dislivelli e alle discontinuità in genere e ad un utilizzo di una pavimentazione coerente e compatta, antiscivolo e uniforme.

Viene Raccomandato l'utilizzo di pavimentazioni con caratteristiche differenti per fornire informazioni tattili, in particolare per i non vedenti.

Ai sensi della normativa per disabili l'utilizzo di pavimentazioni grigliate con maglie tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni ecc. e le soglie non devono ostacolare il passaggio della carrozzina, né creare occasione d'inciampo. Il dislivello massimo ammesso è di 2,5 cm, che comunque crea disagio, deve essere il più possibile raccordato ed arrotondato per facilitare il passaggio.

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 OBBLIGO DI CONVENZIONE ATTUATIVA

Conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente dopo il deposito e l'approvazione della presente variante al Piano Urbanistico Attuativo, dovrà essere stipulata tra i Soggetti Attuatori e l'Amministrazione Comunale una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema allegato, che prevede tra l'altro:

1. la realizzazione a cura e spese dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione primaria, le loro caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione;
2. la concessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione con conseguente retrocessione di quelle già cedute;
3. gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare;
4. i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici da realizzare;
5. le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel PUA o nel progetto d'intervento.

ART. 11 VARIANTI E MODIFICHE

L'impostazione del Planivolumetrico è da ritenersi vincolante per quanto concerne la impostazione viaria, la collocazione dei parcheggi pubblici, la delimitazione tra aree pubbliche e aree private; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di una nuova variante al PUA.

Le eventuali modifiche al planivolumetrico, devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti, al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta. Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, saranno introdotte seguendo la procedura della variante sostanziale.

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 consenso dei proprietari della U.A. interessata:

- modeste modifiche nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione conseguenti all'approfondimento in progettazione esecutiva delle sezioni stradali, dimensionamento dei marciapiedi e/o percorsi ciclo pedonali e quant'altro fosse necessario a rendere il progetto più funzionale rispetto a quanto esemplificato nelle planimetrie della variante al PUA;
- modifiche ai passi carrai di accesso alle singole U.A., nei limiti di cui all'art. 8.3. a condizione che vengano adeguatamente ritrovate le dotazioni territoriali in termini di parcheggi pubblici evidenziate nelle tavole di variante al PUA

I seguenti punti non rappresentano variante al Piano Particolareggiato e potranno essere modificati attraverso il pre-progetto relativo alle singole U.A di cui al punto 8.6., 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:

- accorpamento di due o più unità attuative, ferma restando la superficie utile complessiva e le dotazioni previste dalla variante al PUA;

- modesti spostamenti dei confini dividenti i vari lotti che non vadano a influire sulla funzionalità delle opere di urbanizzazione e nel rispetto delle dotazioni globali previste dalla variante al PUA;
- modeste variazioni della Su, comunque non superiori al 20% della superficie utile afferente l'U.A. che accoglie la maggiore superficie utile;
- modeste modifiche delle previsioni planivolumetriche contenute nelle tavole di variante al PUA, nei limiti di cui all'art. 8.6.;
- modeste modifiche nella identificazione/distribuzione delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale all'interno dei singoli lotti;
- modifiche alla distribuzione dei fabbricati all'interno delle U.A. nel rispetto dell'unitarietà compositiva dell'intervento;
- modifiche delle altezze dei fabbricati nel rispetto della previsione di cui al precedente articolo 8.2;
- introduzione di altri usi ammessi fermo restando il limite massimo del 20% della Su per gli usi residenziali e il limite minimo del 50% per usi produttivo-manufatturieri di cui al precedente articolo 8.1

Il Pre-progetto di uno o più fabbricati che contenga le modifiche non sostanziali precedentemente elencate rispetto a quanto previsto nel planivolumetrico approvato, dovrà comunque evidenziare il dato progettuale modificato, la eventuale redistribuzione delle quantità e dei volumi, in ottemperanza e coerenza al disegno complessivo del Piano, nonché il rispetto degli indici e parametri del PRG 2001.

ART. 12 VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME – DISPOSIZIONI FINALI

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.

ALLEGATI

ANDREA OLIVA ARCHITETTO

via Ariosto 17 - 42121 Reggio Emilia
0522 1713846 - studio@cittaarchitettura.it

Spett.le

Comune di Reggio Emilia (RE)

Area Competitività e Innovazione Sociale

Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

c.a. arch. Elisa Iori

OGGETTO: Variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area di Trasformazione Produttiva denominata Ap-14 localizzata su via f.lli Guerra – via Napoli, presentata in data 03/01/2022, in atti ai PG 507,509,510 e collegati – ASSEVERAZIONE AI SENSI DEL REGOLAMENTO ENAC

Il sottoscritto arch. Andrea Oliva, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Reggio Emilia al n°365, con studio in via L. Ariosto n°17 a Reggio Emilia, C.F. LVONDR72C29F960X, in qualità di tecnico progettista

TENUTO CONTO

- che la verifica sulla base dell'utilità di pre-analisi (in allegato) disponibile sul sito web dell'ENAV ha dato come esito "nessuna interferenza rilevata per gli aeroporti e i sistemi di comunicazione/navigazione/RADAR di ENAV S.p.A.";
- che non sono pervenuti pareri da parte di ENAC in seguito alla Conferenza di Servizi asincrona indetta dal Comune di Reggio Emilia in atti PG 81915 del 05/04/2022;

PERTANTO

l'intervento è escluso dall'iter valutativo di compatibilità ostacoli ai sensi del Regolamento ENAC (in allegato).
Di conseguenza

ASSEVERA

Che non sono state riscontrate interferenze e impatto a livello aeronautico.

Si allega:

- Report di pre-analisi
- Regolamento di procedura ENAC (schema a blocchi)

Reggio Emilia 30/06/2022

in fede
arch. Andrea Oliva



REPORT

Richiedente

Nome/Società:	Motorpower Company	Cognome/Rag.	srl
C.F./P.IVA:		Comune	Castelnovo Sotto (RE)
Provincia	RE	CAP:	42024
Indirizzo:	via Leonardo da Vinci	N° Civico:	4
Mail:		PEC:	
Telefono:		Cellulare:	
Fax :			

Tecnico

Nome:	Andrea	Cognome:	Oliva
Matricola:	365	Albo:	Architetti (RE)

Ostacolo: Gruppo di Edifici

Materiale:	c.a. prefabbricato	
☒ Ostacolo posizionato nel Centro Abitato		
☐ Presenza ostacolo con altezza AGL uguale o superiore a 60 m entro raggio 200 m		

Gruppo Geografico

EMILIA ROMAGNA-RE-Reggio Emilia-Mancasale

Nr	Latitudine wgs84	Longitudine wgs84	Quota terreno	Altezza al Top	Elevazione al Top	Raggio
1	44° 44' 48.0" N	10° 38' 54.0" E	67.9 m	30.0 m	97.9 m	0.0 m
Nessuna interferenza rilevata per gli aeroporti e i sistemi di comunicazione/navigazione/RADAR di ENAV S.p.A. Per i restanti criteri selettivi fare riferimento al documento "Verifica Preliminare" (www.enac.gov.it)						

UTENZA

- PROFESSIONISTA ISCRITTO
- SINGOLO PRIVATO
- GESTORE SERVIZIO PUBBLICO
- PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- COMUNE AEROPORTUALE

Flowchart

Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea

SITO ENAC

SITO ENAV

