

COMUNE DI CORREGGIO
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA IN VARIANTE AL P.R.G. NELL'AREA SITA
ALL'INTERNO DEL VILLAGGIO INDUSTRIALE IN
VIA DEL LAVORO ANGOLO VIA GIANFRANCESCHI
— DENOMINATO L.16 —

PROGETTO

Proprietà : A.MOR S.R.L.
CORSO MAZZINI N° 14
42015 CORREGGIO (RE)
C.F. e P.IVA: 02801640356

Progetto:  dessau studio

di Turci Dott. Dino, Gazzetti Ing. Silvia e Associati
Viale V. Veneto, 2/i – 42015 Correggio (RE)
Telefono e Fax: 0522/691606
e-mail info@dessau.it – internet www.dessau.it
C.F. e P.IVA 00745110353

Descrizione: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: LUGLIO 2021 Agg.: NOVEMBRE 2021

Allegato:
B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

ART. 01: CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME INSEDIAMENTI AMMESSI.

Le presenti N.T.A. regolamentano gli interventi edificatori e di sistemazione urbanistica del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “L 16” all’interno del Villaggio Industriale di Via Per Carpi ed attestato sulla Via del Lavoro in angolo con Via Gianfranceschi.

Così come concordato con l’Amministrazione Comunale e l’U.T.C., detto Piano Particolareggiato viene presentato contestualmente alla richiesta di variante di perimetrazione del comparto andando ad escludere un lotto residenziale già edificato ed utilizzato

In tal modo la Superficie Territoriale della nuova perimetrazione assomma a mq. 20.382 circa, tutta con destinazione Artigianale e Industriale “D3” .

ART. 02: INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D’USO.

Nei due lotti previsti dal presente Piano particolareggiato sono ammessi gli interventi e le destinazioni d’uso previste dagli Art. 70, 73 e 78 N.T.A. del P.R.G.

Circa la realizzazione di attrezzature di servizio complementari all’attività prevalente si riporta il comma 9 Art. 70 N.T.A.:

[.....omissis.....]

9. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali Laboratori, Uffici, Magazzini, Depositi, Rimesse, Attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio (con esclusione del dettaglio alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva, nonché locali per locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Superficie Utile complessiva realizzabile, da computarsi nell'ambito della stessa.

Circa la realizzazione di edilizia abitativa si riporta il comma 11 Art. 70 N.T.A.:

[.....omissis.....]

11. Nella generalità delle zone industriali e artigianali, è ammessa la realizzazione per ogni azienda di una abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq. di S.U. qualora i titolari siano più di uno è ammessa la realizzazione di due alloggi per i relativi nuclei familiari, per una superficie complessiva massima di mq. 260 di S.U.; nella zona lungo la S.S. 468 per Carpi è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di un'unica abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare, in misura non superiore a 150 mq. di S.U. La facoltà di cui al presente comma è accordata alle aziende che dispongano di un lotto minimo di intervento di mq. 2000 ed a condizione che la superficie destinata ad usi residenziali non superi il 30% della S.U. destinata ad usi produttivi per la medesima azienda.

ART. 03: ELABORATI DI PROGETTO.

- Allegato ”A”: Relazione Illustrativa e Relazione Finanziaria;
- Allegato “B”: Norme tecniche di Attuazione;
- Allegato “C”: Schema di Convenzione Urbanistica;
- Allegato “D” Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica);
- Allegato “E” Caratterizzazione e modellazione Geologico Geotecnica e Sismica
- Allegato “F” Caratterizzazione Idraulica
- Tavola 01: Stato di fatto: Rilievo e Documentazione Fotografica;
- Tavola 02: Planimetria generale, Indici ,Quote, Sezioni, Viabilità, aree di cessione ;
- Tavola 03: Planimetria reti tecnologiche, rete elettrica, rete telefonica, rete gas e acqua, rete illuminazione pubblica;
- Tavola 04: Fognature Bianche e nere;

ART. 04: ZONE EDIFICABILI.

Le soluzioni previste nel presente piano particolareggiato saranno due:

La prima prevede la realizzazione di due lotti (1 e 2), con la realizzazione di due distinti fabbricati, mentre la seconda ipotesi potrà attestarsi alla realizzazione di un unico fabbricato su di un unico lotto

La tavola n° 2 del progetto di P.P. individua la sagoma di massima edificabilità all'interno dei lotti, secondo la soluzione 1 (intervento su lotti distinti), così come le distanze minime dai confini di proprietà e dalle strade.

E' sempre data la possibilità di aggregare o disaggregare i lotti, a condizione che le costruzioni rispettino le distanze dai confini e dalle strade, e che la S.C. non superi quella ammessa dal presente P.P.

Circa i parametri edilizi le nuove costruzioni dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza dalle strade interne di lottizzazione: ml. 6,00
- distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00
- altezza massima ammissibile per fabbricati industriali (con V.L. = 0,50): ml. 10,50
- altezza massima ammissibile per magazzini automatizzati (con visuale libera = 1): ml. 18,00
- Indice di permeabilità (Ip) mq/mq 0,30 della SF non coperta dagli edifici. Per la realizzazione dei parcheggi e della pavimentazione scoperta dovrà essere usata una pavimentazione di autobloccanti grigliati che garantisca permeabilità del 100% .
- Per l'irrigazione delle aree verdi dovrà essere utilizzata l'acqua meteorica attraverso installazione di un sistema di riuso delle acque stesse, che prevederà l'irrigazione attraverso un sistema di raccolta e distribuzione nel terreno delle acque provenienti dalla copertura e del garage e del fabbricato produttivo.

ART. 05 - ACCESSI AI LOTTI.

Gli accessi individuati nella tavola n° 2 di progetto potranno essere modificati in sede di presentazione del progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione (oggetto di successiva specifica richiesta di permesso di Costruire), a condizione che restino uno in via del Lavoro e gli altri due in Via Gianfranceschi , ed inoltre che non vengano diminuiti il numero dei parcheggi previsti (o che gli stessi non risultino inferiori al minimo stabilito dal P.R.G.), e che la nuova ubicazione venga valutata positivamente anche dall’Ufficio tecnico Comunale,

ART. 06- RISPETTO DI ALTRE NORME DI LEGGE.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e nella successiva edificazione degli immobili, dovranno essere rispettate anche tutte le prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio e nel Regolamento di Igiene del Comune di Correggio. Così come previsto dall’Art 28bis delle N.T.A. del P.R.G. si fa presente quanto segue:

- 1) le acque meteoriche delle opere di urbanizzazione e di quelle in eccesso dei lotti, verranno immesse nella fognatura principale esistente sulla Via Gianfranceschi ;
- 2) le acque di prima pioggia (primi 5 mm.) verranno risolte direttamente dai Committenti costruttori i fabbricati, e verranno preliminarmente discusse con

l'ARPA circa la necessità di realizzazione di un impianto di captazione, ovvero l'installazione di un impianto disoleatore, ovvero la possibilità di non realizzazione di alcun impianto;

- 3) le acque nere verranno convogliate nelle condotte principali esistenti , sempre su Via Gianfranceschi;
- 4) Le acque meteoriche, potranno essere laminate, in accordo con il gestore della rete fognaria (IRETI), attraverso l'aumento della sezione delle condotte interne fino al raggiungimento della capacità voluta.

Dovranno altresì essere rispettate eventuali altre norme di legge e disposizioni o prescrizioni esistenti al momento della richiesta dei Permessi di Costruire (esempio prevenzione incendi, allacciamento alla pubblica fognatura, ecc.).

Per quanto non previsto dalle presenti Norme, il quadro di riferimento sarà il P.R.G. vigente nel Comune di Correggio.

ART. 07 - ADESIONE ALLA CONVENZIONE.

Il concessionario dei lotti previsti dal Piano Particolareggiato, è vincolato alla adesione alla convenzione già richiamata e allegata al progetto di Piano Particolareggiato di cui la presente è parte integrante.

ART. 08: CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI.

Per Le costruzioni proposte nel presente Piano Particolareggiato viene richiesto che:

- le costruzioni abbiano un carattere di qualità architettonica anche attraverso:
 - a) progettazione mirata ad esaltare il fronte interessato che non deve essere considerato un “retro”;
 - b) esaltazione del fronte stesso attraverso una ricerca specifica dei materiali;
 - c) cura particolare della progettazione del verde.

Per quanto concerne gli spazi aperti all'interno dei lotti, viene richiesto che:

- A) sia posta particolare cura nella progettazione degli spazi scoperti prospicienti le strade di accesso ai lotti e la viabilità principale;
- B) nei progetti esecutivi delle costruzioni vengano da subito previste le zone di deposito all'aperto progettate secondo criteri di mitigazione del loro impatto visivo;
- C) vengano progettate le zone destinate ai parcheggi interni secondo criteri ecologici (pavimentazioni drenanti, alberature, cespugliature, ecc.).

ART. 09: RECINZIONI.

Le recinzioni di comparto dovranno essere così realizzate:

RECINZIONI TIPO “A”:

Su tutti i fronti prospettanti le strade di lottizzazione e la tangenziale, con muretto in C.A. dell'altezza di cm. 50 e cancellata metallica sovrastante dell'altezza di cm. 110 a formare una altezza complessiva di cm. 160;

RECINZIONI TIPO “B”:

Divisorie dei lotti, con muretto in C.A. variabile di 30/50 cm. sovrastante rete metallica plastificata di colore verde dell'altezza di cm. 130/110 a formare una altezza complessiva di cm. 160.

ART. 10: PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA SEGUIRE NELLA SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DEI PROGETTI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

I professionisti incaricati di redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovranno seguire le indicazioni dell'U.T.C. ed in particolare le disposizioni contenute nella nota visionabile sul sito del Comune di Correggio (www.comune.correggio.re.it) inerente i progetti di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'area destinata a verde pubblico dovranno essere realizzate cortine alberate e arbustive di mitigazione dei nuovi fabbricati con essenze che si rifanno ai modelli funzionali del verde disinquinante tramite la scelta di alberature di differenti altezze ed arbusti dedicati a fissare la CO₂ quali: tre querce, in sostituzione del probabile abbattimento di quella esistente , un ginkgo biloba, un frassino maggiore ed un tiglio nostrano, oltre ad una serie di cespugli di ligusto, nocciolo e photinia.

ART. 11: INDICI E DATI QUANTITATIVI.

Gli indici e dati quantitativi emergenti dal progetto sono quelli riportati dalla tabella allegata in calce alle seguenti norme.

E' consentita la traslazione, tra i vari lotti, di S.U. nella misura massima del 20% della capacità edificatoria dei lotti in questione, a condizione che detta variazione venga preventivamente approvata dall'U.T.C.

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate tutte in una unica soluzione , a seguito di presentazione del permesso di costruire delle OOUU.

Per quanto non previsto dalle presenti normative verranno adottate le prescrizioni di P.R.G. vigente.

TABELLA "A": Dati di Piano Particolareggiato:

- **Superficie Territoriale Catastale** =mq. **20.382**
- **Indice di Utilizzazione Territoriale da PRG mq./mq. 0,44 S.C.**
- **Superficie complessiva realizzabile da Prg;**
(mq. 20382 x 0,44) =mq. **8968**

Soluzione 1 (realizzazione di due lotti divisi);

- **Superficie Fondiaria (lotti 1+2)**
(6.729 + 9.750) =mq. **16.479**
- **Superficie Complessiva di progetto lotto 1** =mq. **2.055**
I.F.= **0,3054**
- **Superficie Complessiva di progetto lotto 2** =mq. **4.000**
I.F.= **0,4103**

Soluzione 2, (realizzazione di un unico lotto)

- **Superficie fondiaria unico lotto** =mq **16.479**
- **Superficie Complessiva di progetto** mq. **6.055**

- I indice di utilizzazione Fondiaria I.F. 0.3674

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

DA P.R.G.: 5% P2
V2 + P2 = 15% DI S.F. di cui 10% V2

DA PRG P2 824 = 824/25 = 33 P.A.
S.F. mq. 16.479 x 0,15 = 2.472 V2 mq. 1.648

DA PROGETTO P2 N. 33 Posti Auto
“ “ verde V2 mq. 1.665>1.648

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Sup Complessiva mq. 6.055 / 130 = 47 P.A.

Totale Parcheggi P1 + P2 = 47 + 33 = 80 P.A.

Parcheggi demoliti per tre accessi su via Gianfranceschi n° 13

Da realizzare secondo normativa PRG 80 + 13 = 93 P.A.

Realizzati in progetto 81 P.A.

Da monetizzare 12 P.A.