

**VARIANTE SOSTANZIALE**  
**P.P. n°126 - AMPLIAMENTO V.P. & M.I.**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA DI  
ESPANSIONE ARTIGIANALE - INDUSTRIALE "D3" E ZONA PER  
ATTREZZATURE TERZIARIE, DIREZIONALI, DISTRIBUTIVE E RICETTIVE DI  
ESPANSIONE "D8" NEL COMPARTO AD EST DEL CAPOLUOGO SULLA VIA  
PER CARPI**

**PROGETTO DI VARIANTE – STRALCIO 3/1**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

0	04.02.2019	EMISSIONE	04.02.19	SM	04.02.19	SM
1	09.10.2019	INTEGRAZIONE	09.10.19	CF	09.10.19	CF
2	21.11.2019	INTEGRAZIONE	21.11.19	CF	21.11.19	CF
3	17.02.2020	INTEGRAZIONE	17.02.20	CF	17.02.20	CF
4	04.03.2020	INTEGRAZIONE	04.03.20	CF	04.03.20	CF
REV.	DATA	DESCRIZIONE	DATA	FIRMA	DATA	FIRMA
			VERIFICA		APPROVAZIONE	

COMMITTENTE  <b>FINSAPI S.R.L.</b> Corso Mazzini, 14 42015 Correggio (RE)	ELABORATO  <b>R-T</b>
---	-----------------------------

FIRMA	ing. Corrado Foglioni Direttore Tecnico E Progettista
-------	---

SOSTITUISCE --	FILE RELTEC-E2050-AP02-4	PROGETTISTA CT	DATA 04.03.2020
-------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------

	<b>enerplan S.r.l. - Società di ingegneria</b> Via Giuseppe Donati, 41 - 41012 CARPI (MO) - Italia Tel (+39)059.63.21.011 - Fax (+39)059.63.21.000 E-mail: enerplan@enerplan.it - PEC: amministrazione@pec.enerplan.it Web: www.enerplan.it - P.IVA 02656960362 Capitale Sociale 100.000 € i.v. - C.C.I.A.A. n° 29082/2000
---	---

## INDICE

<b>ART. 01: CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME</b>	<b>3</b>
<b>INSEDIAMENTI AMMESSI</b>	<b>3</b>
<b>ART. 02: INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>4</b>
<b>ART. 03: ELENCO ELABORATI</b>	<b>7</b>
<b>ELABORATI VIGENTI</b>	<b>7</b>
<b>ELABORATI DI VARIANTE IN OGGETTO</b>	<b>7</b>
<b>ART. 04: MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>9</b>
<b>ART. 05: ZONE EDFICABILI</b>	<b>10</b>
<b>ART. 06 - ACCESSI AI LOTTI</b>	<b>11</b>
<b>ART. 07 - RISPETTO DI ALTRE NORME DI LEGGE</b>	<b>12</b>
<b>ART. 08 - ADESIONE ALLA CONVENZIONE</b>	<b>14</b>
<b>ART. 09: CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>15</b>
<b>ART. 10: RECINZIONI</b>	<b>16</b>
<b>ART. 11: PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>17</b>
<b>ART. 12: INDICI E DATI QUANTITATIVI</b>	<b>18</b>

Il presente documento si compone di n. 25 pagine complessive numerate progressivamente.

## 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 “Ampliamento V P & M I ad Est del Capoluogo” attestato sulla Via Provinciale SP468 e addossato al confine Ovest dell'esistente Villaggio Industriale.

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 per permettere l'esecuzione del tratto di tangenziale di competenza, ad Ovest dell'insediamento, senza attraversarlo centralmente e per permettere nell'area con conformazione triangolare posta a Nord/Ovest la realizzazione di una vasca di esondazione del Cavo Argine (intervento già programmato a livello comunale).

In concomitanza con la nuova perimetrazione vengono escluse dal comparto alcune aree attestate su Via Oratorio, i cui proprietari hanno specificatamente richiesto l'esclusione.

In tal modo la Superficie Territoriale generale del comparto assomma a mq. 341.011 circa, di cui mq. 301.051 circa con destinazione Artigianale e Industriale “D3”, e mq. 39.960 con destinazione Annonaria (Attrezzature Terziarie — Direzionali, Distributive e Ricettive) “D8”.

Con la presente variante sostanziale del 2019 relativa allo Stralcio 3/1, viene modificata la suddivisione in questo modo:

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Destinazione Artigianale Industriale “D3” | ST=328.651,00 mq |
| - Destinazione Annonaria “D8”               | ST=12.360,00 mq  |
| - Assommano nel comparto                    | ST=341.011,00 mq |

Nel contesto dello Stralcio 3/1 la suddivisione è così modificata:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Destinazione Artigianale Industriale “D3” | ST=70.002,50 mq |
| - Destinazione Annonaria “D8”               | ST= 0 mq        |
| - Assommano nel comparto                    | ST=70.002,50 mq |

## ART. 02: INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO

Nei 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.

Le funzioni Annonarie di cui all'Art. 78 N.T.A. del P.R.G. vengono individuate e definite nei due blocchi prospettanti la S.P. 468.

Tutti gli altri blocchi, che sono nel presente P.P. destinati ad Industria e Artigianato, potranno effettuare gli interventi di cui agli articoli 70 e 73 delle NTA

Circa la realizzazione di attrezzature di servizio complementari all'attività prevalente si riporta ~~il comma 9~~ l'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 **un ulteriore periodo** ~~il comma 14~~ Art. 70 N.T.A.:

[ omissis ]

~~14.~~ *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 SS. 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.*

Detti lotti con destinazione Artigianale Industriale, qualora ne sorgesse l'esigenza, potranno anche effettuare interventi con le destinazioni previste dall'Art. 78 N.T.A. del P.R.G. (annonarie), purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- limite massimo della destinazione Annonaria entro il 50% della Superficie Utile totale ammessa nel lotto;
- recupero delle dotazioni di parcheggi pubblici P1 all'interno del lotto in proprietà.

Relativamente al lotto "12", frazionato nei lotti "12A" e "12B", la possibilità di cui al comma precedente (insediamento usiannonari), è così distribuita:

- Lotto "12A": possibilità di insediare usi Annonari fino al 100% della capacità edificatoria, pari al 100% di mq. 1.908,00 di S.U.;

- Lotto "12B": possibilità di insediare usi Annonari fino ad un massimo del 29,80% della capacità edificatoria, pari al 29,80% di 4.724,00 mq. di S.U. ovvero fino a un massimo di 1.408 mq. di S.U.

Complessivamente l'opportunità di insediare usi Annonari nei lotti "12A" e "12B" rispetta il limite massimo del 50% della capacità edificatoria del lotto "12", fermo restando l'obbligo di recuperare la dotazione di parcheggi PI, proquota, all'interno dei due lotti.

Qualora le condizioni di mercato non consentissero l'insediamento Annonario (attrezzature terziarie — Direzionali, Distributive e Ricettive Art. 78 N.T.A. zona "D8"), sarà sempre possibile attraverso lo strumento della variante al P.P. tramutare la destinazione "Annonaria" in "Industriale e artigianale" senza che ciò venga considerata variante al P.R.G., a condizione che:

- la superficie territoriale oggetto di cambio di destinazione di zona abbia l'indice territoriale appartenente alla nuova zona (0,40 mq./mq. S.T. della zona Industriale, anziché 0,50 mq/mq. S.T. della zona Annonaria);
- siano ridistribuiti i parcheggi pubblici P1 in ragione della nuova zona urbanistica prevista (ai sensi dell'art. 104 delle NTA di PRG);
- vengano comunque mantenute le prescrizioni di carattere generale contenute nelle Norme.

Viceversa, limitatamente allo stralcio 3/1, qualora le condizioni di mercato non consentissero l'insediamento Industriale (industriale – artigianale Art. 70 N.T.A. zona "D3"), sarà sempre possibile attraverso lo strumento della variante al P.P. tramutare la destinazione "Industriale e artigianale" in "Annonaria" senza che ciò venga considerata variante al P.R.G., a condizione che:

- L'uso annonario sia insediato in area prospiciente la Strada Statale per Carpi e la Provinciale Nord-Sud, nei limiti del 50% della SU industriale ammessa;
- la superficie territoriale oggetto di cambio di destinazione di zona abbia l'indice territoriale appartenente alla nuova zona (0,50 mq/mq. S.T. della zona Annonaria anziché 0,40 mq./mq. S.T. della zona Industriale);
- siano reperiti e ceduti gli standard urbanistici dovuti per il cambio d'uso;
- siano ridistribuiti i parcheggi pubblici P1 in ragione della nuova zona urbanistica prevista (ai sensi dell'Art. 104 delle NTA del PRG);
- siano ridistribuiti i parcheggi pubblici P2 in ragione della nuova zona urbanistica prevista (ai sensi dell'Art. 104 delle NTA del PRG);
- sia ridistribuita la dotazione a verde pubblico V2 in ragione della nuova zona urbanistica prevista (100% S.U.);
- vengano comunque mantenute le prescrizioni di carattere generale contenute nelle Norme.

Se in fasi precedenti fossero già state cedute al Comune di Correggio aree destinate a standards urbanistici, che a seguito di Variante non fossero più dovute, esse resteranno comunque in proprietà al Comune stesso. Qualora la Proprietà, a seguito di ulteriori modifiche alle condizioni di mercato o necessità intervenute, decidesse in futuro la nuova modifica alla destinazione d'uso, come previsto nei precedenti periodo, le dotazioni già cedute potranno essere inserite nel calcolo per il raggiungimento dello standards.

La modifica di destinazione d'uso comporta Variante Sostanziale al PUA.

Circa il lotto denominato "1" industriale e "A" Annonario attestato sulla S.P. 462 per Carpi, l'identificazione della Superficie Fondiaria relativa alle due destinazioni di zona è da intendersi indicativa, in quanto saranno i progetti esecutivi ad individuare l'esatta ubicazione delle Superfici Fondiarie dei due lotti, sempre nel rispetto delle quantità previste nel Piano Particolareggiato.

Circa il "Lotto 2" dello stralcio 3/1, è possibile intervenire con il frazionamento in più lotti purché siano reperite le quote di standard dovuti e siano garantiti gli accessi ai lotti in sicurezza.

La modifica relativa al frazionamento in più lotti, che prevede un aumento di carico di servizio sulle reti, la conseguente realizzazione delle recinzioni di confine dei singoli lotti e la realizzazione della viabilità interna di accesso ai nuovi lotti costituiscono Variante sostanziale al PUA approvato.

## ART. 03: ELENCO ELABORATI

### **ELABORATI VIGENTI**

Si elencano per completezza le tavole vigenti complete della indicazione sulla Variante/emissione di riferimento.

- Allegato "A": Relazione Illustrativa e ~~Relazione Finanziaria~~ (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)
- Allegato "A1": Relazione Finanziaria (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)
- Allegato "B": Norme tecniche di Attuazione (VNS del 07/11/2016 prot. 00212221)
- Allegato "C": Schema di Convenzione Urbanistica (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)
- Relazione Bacino di Laminazione (Emissione Delibera n. 40 del 31.03.2006)
- Relazione geologica (Emissione Delibera n. 40 del 31.03.2006)
- Valutazione impatto acustico (Emissione Delibera n. 40 del 31.03.2006)
- Tavola 01: Stato di fatto: Rilievo (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)
- Tavola 01/a: Stato di fatto: Catastale e Documentazione fotografica (VS Delibera di Consiglio n.105 del 30.10.2009)
- Tavola 02a: Raffronti Progetto Urbanistico (VNS del 07/11/2016 prot. 00212221)
- Tavola 02b: Progetto Urbanistico (VNS del 17/03/2017 prot. 0008391)
- Tavola 03: Aree di cessione e Stralci d'Attuazione (VS Delibera n.105 del 30.10.2009)
- Tavola 04: fognatura Acque Bianche (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)
- Tavola 05: Fognatura Acque Nere (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)
- Tavola 06: Rete ENEL (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)
- Tavola 07: Rete Illuminazione Pubblica (VS Delibera di Consiglio n.108 del 28.09.2008)
- Tavola 08: Rete TELECOM (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)
- Tavola 09: Rete GAS-ACQUA (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)
- Tavola 10: Arredo Urbano (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)
- Tavola 11: Viabilità (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)
- Tavola 12: Accessibilità (VS Delibera n.108 del 28.09.2008)

### **ELABORATI DI VARIANTE 2019 STRALCIO 3/1**

Nuova emissione di elaborati relativi alla variante sostanziale dello Stralcio 3/1

- RELTEC-E2050-AP01-0: Relazione Illustrativa e Relazione Finanziaria
- RELTEC-E2050-AP02-0: Norme tecniche di Attuazione
- RELTEC-E2050-AP03-0: Convenzione Urbanistica
- RELTEC-E2050-AP04-0: Relazione Idraulica ai sensi della DGR 1300/2016
- RELGEO-E2050-AP01-0: Aggiornamento Relazione geologica e geotecnica
- RELVIA-E2050-SP01-0: Aggiornamento Relazione di impatto acustico
- RELVAS-E2050-SP01-0: Verifica Assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica
- Tavola U00: Inquadramento

- Tavola U01: Stato Legittimato
- Tavola U02a: Progetto Urbanistico di Variante e Stralci di Attuazione
- Tavola U02b: Progetto Urbanistico stralcio 3/1
- Tavola U03: Raffronti Progetto Urbanistico stralcio 3/1
- Tavola U04: Fognatura Acque Bianche stralcio 3/1
- Tavola U05: Fognatura Acque Nere stralcio 3/1
- Tavola U06: Rete ENEL stralcio 3/1
- Tavola U07: Rete Illuminazione Pubblica stralcio 3/1
- Tavola U08: Rete TELECOM stralcio 3/1
- Tavola U09: Rete GAS-ACQUA stralcio 3/1
- Tavola U10: Arredo Urbano stralcio 3/1
- Tavola U11a: Viabilità stralcio 3/1
- Tavola U11b: Cartellonistica stralcio 3/1
- Tavola U12: Accessibilità stralcio 3/1



## ART. 04: MODALITA' DI INTERVENTO

Così come individuato nel **DCC n. 105/2009** e nella tavola ~~n° 3~~ **U2a** di P.P., l'esecuzione dell'intervento potrà avvenire anche tramite n° 7 (1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, e 6) stralci funzionali.

In tal caso, contestualmente al collaudo dello stralcio stesso i Committenti dovranno dimostrare:

A) l'avvenuta esecuzione delle infrastrutture previste:

- verde pubblico per cassa espansione,
- lo spostamento del gasdotto SNAM,
- l'esecuzione del tratto di tangenziale interno al comparto,
- l'esecuzione dei tre tratti di viabilità esterni alla perimetrazione (ovvero l'adozione di tutte le garanzie finanziarie atte alla loro esecuzione).

B) l'avvenuta esecuzione di tutte le opere e servizi indispensabili al collaudo dello stralcio in essere.

C) il parere di tutti i Committenti del P.P., i quali dovranno controfirmare la richiesta di collaudo per stralcio.

Limitatamente allo stralcio 3/1, così come definito con la variante 2019, essendo già stati assolti gli obblighi solidali previsti dal PP nel suo complesso e trattandosi di stralcio funzionale in carico ed appartenente ad un soggetto attuatore, gli impegni dovranno essere assunti da quest'ultimo che sarà il firmatario della richiesta di collaudo dello stralcio stesso.

## ART. 05: ZONE EDFICABILI

La tavola n°2 **U02** del progetto di P.P. individua la sagoma di massima edificabilità all'interno dei lotti, così come le distanze minime dai confini di proprietà e dalle strade.

Entro tale sagoma sarà possibile edificare il nuovo intervento.

E' sempre data la possibilità di disaggregazione dei lotti previsti (così come anche l'aggregazione dei lotti stessi) a formare lotti in tutto o parte diversi da quelli previsti dal presente P.P., a condizione che le costruzioni rispettino le distanze dai confini e dalle strade, e che la S.U. edificabile venga divisa proporzionalmente per i nuovi lotti.

In tal caso dovranno essere comunque depositate all'U.T.C. le nuove tavole di Piano particolareggiato modificate da poter inserire agli atti del progetto.

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

- distanza dalle strade interne di lottizzazione: ml. 6,00
- distanza dalla tangenziale Est: ml. 20,00
- distanza dei fabbricati della "sottostrada" tangente i lotti 16 - 17 - 18 - 19 -20 - ml. 6,00, nel rispetto di ml. 20,00 di distanza della tangenziale;
- distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00
- altezza massima ammissibile per fabbricati industriali (con V.L. = 0,50): ml. 10,50
- altezza massima per attrezzature di servizio alla funzione prevalente (con V.L. 0,50 fino a H. 10,50 e Vt. = 1,00 fino aH. 14,50): ml. 10,50/14,50
- altezza massima ammissibile per magazzini automatizzati (con visuale libera 1): ml. ~~18,00~~ **24,00**
- altezza massima per funzioni Terziarie — Direzionali, Distributive Ricettive (con V.L. = 1,00): ml. 14,50.

## **ART. 06 - ACCESSI AI LOTTI**

L'accesso ai lotti risulta dalla tavola n°2 **U02** di progetto, detti accessi 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 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.

Le tavole di Piano Particolareggiato con gli accessi modificati dovranno comunque essere depositate agli atti dell'U.T.C.

**La variazione relativa alla modifica degli accessi ai lotti non costituisce Variante Sostanziale al PUA.**

## ART. 07 - 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 28 bis delle N.T.A. del P.R.G. si fa presente quanto segue:

~~1) le acque meteoriche verranno immesse nella fognatura principale esistente nel compatto (diametro 1600) dotata di cassa di espansione a fianco del Cave Argine;~~

~~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 in diversi punti del compatto.~~

### **Reti acque bianche**

*Per i comparti di espansione le reti fognarie delle acque bianche dovranno essere calcolate tenendo a riferimento una quantità di pioggia pari ad un tempo statistico di ritorno almeno decennale con curva tipo Chicago e considerando la "superficie scolante impermeabile". Nel caso di calcolo semplificato si dovrà considerare almeno una pioggia di durata 1 ora con intensità pari a 80 mm.*

*Ai fini della determinazione della "superficie scolante impermeabile" dovrà essere prodotta apposita planimetria dove siano evidenziate le diverse superfici impermeabili ed apposita relazione di calcolo da cui risulti l'applicazione dei seguenti valori:*

*- le superfici impermeabili al 100% (tetti, pavimentazioni, asfalti, marciapiedi, ecc);*

*- i parcheggi drenanti al 30%*

*- le superfici parzialmente drenati in proporzione alla effettiva capacità drenate del materiale e tecnologia utilizzata.*

*Anche le reti dei lotti di completamento andranno adeguate ai valori di cui sopra quando si effettuino ampliamenti o ristrutturazioni che interessino tutto l'edificio.*

### **Reti acque nere**

*La rete delle acque nere andrà dimensionata avendo a riferimento gli effettivi utilizzi del comparto o lotto, analizzando tutti gli scarichi che necessitano di avvio alla depurazione (servizi igienici, processi di lavorazioni, ecc.). Le pendenze dei tratti fognari di acque nere non dovranno essere inferiori allo 0,2%*

### **Allacciamento alle reti fognarie**

*Il Comune di Correggio si è dotato di uno studio generale della rete fognaria che contiene le linee guida per l'adeguamento ed estensione della rete fognaria delle aree urbanizzate esistenti e di nuova previsione, al fine di ottenere una rete complessiva in grado di fare fronte ad eventi con tempo statistico di ritorno decennale.*

*Al fine adeguare gli interventi di iniziativa privata ai corrispondenti interventi che il Comune di Correggio attuerà sulle fognature, per tutti gli interventi relativi a nuovi insediamenti dovrà essere preventivamente valutata la compatibilità del sistema scolante proposto rispetto alla realtà territoriale ed ai contenuti del suddetto studio.*

*L'allacciamento alla rete pubblica bianca o depurata o in acque superficiali dovrà avvenire nel punto ritenuto idoneo a garantire lo scarico, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, in posizione anche esterna al comparto, che possa garantire il funzionamento della nuova rete e della rete esistente, con la posa in opera di tubazioni di diametro adeguato alla necessità di smaltimento calcolata anche tenendo conto delle necessità generali della rete.*

*Quando risulti necessario evitare inutili interventi di allacciamento, che si pongano in contrapposizione con lo studio generale della rete fognaria, l'ufficio tecnico comunale potrà richiedere agli attuatori di comparti il rifacimento di alcuni tratti di rete generale, che garantiscano, una volta eseguiti il corretto funzionamento delle fognature del comparto e della zona in genere.*

### **Rete acque bianche**

*Per i comparti di espansione le reti fognarie delle acque bianche dovranno allacciarsi alla rete pubblica di scolo delle acque bianche o miste mediante un sistema che ne limiti l'immissione nella rete pubblica al valore di 20 l/s per ogni ettaro di "superficie scolante impermeabile"*

*L'eccedenza rispetto alla quantità immessa nella rete pubblica (sia di fognatura che in acque superficiali) dovrà essere temporaneamente invasata in vasche volano aperte o chiuse ricavate, a cura e spese degli attuatori, nell'ambito dei comparti o nelle immediate vicinanze qualora l'ufficio tecnico comunale ne ravvisi una migliore collocazione.*

*Le vasche volano ricavate come abbassamento del piano di campagna, generalmente aperte, dovranno preferibilmente avere scarico naturale, mentre le vasche volano di tipo chiuso dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione (in modo automatico) con ritardo rispetto all'evento meteorico, dipendente, anche, dalla capacità di deflusso della rete principale.*

*Per la realizzazione di vasche volano aperte potranno essere utilizzate anche le aree destinate a verde, purché idoneamente attrezzate e segnalate.*

*Tenendo conto degli inquinanti contenuti nell'atmosfera, prodotti dagli effluenti gassosi civili ed industriali e dagli scarichi automobilistici, che precipitano al suolo assieme alle acque meteoriche, i primi 5 mm di pioggia piovuta in occasione degli eventi meteorici dovranno essere avviati alla depurazione.*

*L'avvio alla depurazione dell'acqua di prima pioggia (nella rete delle acque nere o miste) dovrà avvenire sempre compatibilmente con le dimensioni del ricettore deputato ad avviare alla depurazione gli scarichi e potrà avvenire:*

- preferibilmente: in tempi differiti rispetto all'evento meteorico;*
- valutando caso per caso da parte dell'ufficio tecnico comunale: contestualmente all'evento meteorico mediante un sistema che ne limiti l'immissione nella rete pubblica al valore di 1 l/s per ogni ettaro di "superficie scolante impermeabile".*

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.).

La progettazione delle reti interrato inteso come dimensionamento delle stesse, essendo subordinato a normativa specifica in continua evoluzione è demandata alla fase del permesso di costruire ma dovrà essere necessariamente oggetto di confronti preventivi con gli enti gestori e con il Comune stesso.

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

## **ART. 08 - ADESIONE ALLA CONVENZIONE**

I concessionari dei lotti previsti dal Piano Particolareggiato, sono vincolati alla adesione alla convenzione già richiamata e allegata al progetto di Piano Particolareggiato di cui la presente è parte integrante.

Inoltre, in caso di presentazione di variante sostanziale, il concessionario si impegna alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica entro 90 giorni naturali e consecutivi a decorrere dall'approvazione del Piano nel rispetto dell'Art. 4 Comma 5 della LR 24/2017.

Nel caso in cui una variante, anche sostanziale, interessi lo stralcio relativo ad un'unica proprietà/unico concessionario, l'avente diritto della stessa potrà presentare la variante e sottoscrivere un Addendum alla Convenzione senza il coinvolgimento degli altri consorziati, purché le modifiche proposte non alterino in alcun modo aspetti relativi agli ambiti comuni o di altre Proprietà.

## **ART. 09: CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI**

Le costruzioni proposte nel presente Piano Particolareggiato prospettano a Sud la S.P. 468 (già S.S. 468), e ad Ovest la nuova tangenziale (c.d. tangenziale Est).

In considerazione dell'importanza che i futuri insediamenti avranno rispetto alla viabilità citata, viene richiesto che sui lotti direttamente prospettanti le strade di cui sopra, le costruzioni rispondano ad aspetti morfologici consoni all'importanza della zona.

In particolare 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.

Circa i fabbricati da realizzarsi su Via Oratorio, nel tratto Est Ovest sulla stessa Via, in considerazione delle costruzioni esistenti con caratteristiche tipologiche di "Zona agricola", viene richiesto che gli stessi vengano realizzati il più possibile con tipologie analoghe.

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.).

**In riferimento allo stralcio 3/1 si prescrive una fascia a verde di profondità pari ad almeno 20 ml dalla viabilità (tangenziale Est).**

**Essa, pur di proprietà privata ed interna alla SF, costituirà il limite massimo per la posa della recinzione, quindi rimarrà esterna al lotto.**

## **ART. 10: 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. 11: PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

DA SEGUIRE NELLA SUCCESSIVA COMPILAZIONE 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](http://www.comune.correggio.re.it)) inerente i progetti di urbanizzazione primaria.

## **ART. 12: INDICI E DATI QUANTITATIVI**

Gli indici e dati quantitativi emergenti dal progetto sono quelli riportati dalle tabelle allegate 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.

Per quanto non previsto dalle presenti normative verranno adottate le prescrizioni di P.R.G. vigente **al momento della approvazione del piano particolareggiato approvato con delibera n. 40 del 31.03.2006.**

Da PP 126 approvato con Delibera CC n.40 del 31.03.2006

TABELLA DELLE PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE MQ	TOTALE MQ
IMMOBILIARE SAN MARTINO	43	545	16108,00	49628,00
	43	548	18234,00	
	43	550	3575,00	
	28	88	4962,00	
	28	89	1482,00	
	28	91	5267,00	
PIBIPLAST S.R.L.	43	560	1765,00	6640
	43	561	315,00	
	43	562	4446,00	
	43	568	114,00	
LAMCO	43	549	1579,00	4743
	43	551	451,00	
	43	552	406,00	
	43	556	307,00	
	43	602	2000,00	
ROBUSCHI CESARINA	43	546	8575,00	24905
	43	554	12170,00	
	43	565	4160,00	
G.F.	43	559	1263,00	28836
	43	563	7521,00	
	43	567	18840,00	
	43	570	1212,00	
FISPA S.R.L.	43	558	965,00	965
FINSAPI	43	527	2144,00	69678,00
	43	557	413,00	
	43	588	59574,00	
	43	592	6375,00	
	43	594	1170,00	
	43	592	2,00	
GSB S.R.L.	43	566	4243,00	20701,00
	43	574	16120,00	
	43	581	338,00	
UNIECO S.C.R.I.	43	482	1177,00	11858,00
	43	575	99,00	
	43	576	5458,00	
	43	579	4112,00	
	43	580	133,00	
	43	584	879,00	
ARDENZA S.R.L.	43	590	320,00	6760,00
	43	591	1691,00	
	43	595	4749,00	
IN COMUNE TRA GLI ATTUATORI IN % DIVERSE	43	593	5310,00	116297,00
	43	596	7,00	
	43	599	54,00	
	43	501	666,00	
	43	589	12873,00	
	43	569	254,00	
	43	564	8420,00	
	43	573	10012,00	
	43	577	1886,00	
	43	66	624,00	
	43	544	20842,00	
	43	547	7416,00	
	43	537	1820,00	
	43	555	22050,00	
	43	555	1463,00	
	43	536	1361,00	
	43	600	384,00	
	43	578	2614,00	
	43	583	4503,00	
	43	586	2768,00	
	43	587	217,00	
	43	234	756,00	
	28	87	5686,00	
28	90	3911,00		
28	54	400,00		
<b>TOTALE ST</b>			<b>341011,00</b>	

**TABELLA B – SINOTTICA**

(Raffronto PP autorizzato con VNS 0008391 del 17/03/2017 e PP di VS in progetto)

TABELLA "B" INDICI URBANISTICI	Da PP	u.m.	Standards minimi da Prg	u.m.
SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE DI INTERVENTO	341.011,00	Mq	-	
SUPERFICIE TERRITORIALE INDUSTRIALE	<del>301.051,00</del> 328.651,00	Mq	-	
SUPERFICIE TERRITORIALE ANNONARIA	<del>39.960,00</del> 12.360,00	Mq	-	Mq
SUPERFICIE EDIFICABILE INDUSTRIALE 0,4 mq/mq di ST	120.420,00 131.460,40	Mq	-	Mq
SUPERFICIE EDIFICABILE ANNONARIA 0,5 mq/mq di ST	<del>19.980,00</del> 6.180,00	Mq	-	Mq
SUP. FONDIARIA ANNONARIA vedi distinta Tabella C	<del>24.684,00</del> 7.825,00	Mq	-	Mq
SUP. FONDIARIA INDUSTRIALE vedi distinta Tabella C	<del>181.864,00</del> 204.893,92	Mq	-	Mq
INDICE MEDIO DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA ANNONARIA	<del>IF= 0,8094 mq/mq</del> IF=0,7898			
INDICE MEDIO DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA INDUSTRIALE	IF= 0,6621 mq/mq e per lo stralcio 3/1 IF= 0,6416			
VERDE PUBBLICO V2 Annonaria 100% S.U Industriali 10% S.F.	<del>53.238,00</del> 49.519,00	Mq	<del>38.167,00</del> 26.669,39	Mq
P2 PARCHEGGI PUBBLICI Industriali 5% S.F. Annonari vedi art. 104 NTA del P.R.G.	<del>mq 3254 e</del> mq 5840 da monetizzare per problema B. PMS MQ 5730,37 e mq 4548 da monetizzare per problema B. PMS	Mq	<del>9.094,00</del> 10.244,70	Mq
P1 Artigianali - Industriale 1Pa / 400 mq SF	895	P.a.	855	P.a.
P1 Annonari Art. 104 N.T.A. del P.R.G. 1Pa / 50 mq SU	741		731	

**TABELLA B1 stralcio 2 – SINOTTICA**

(Raffronto PP autorizzato con VNS 0008391 del 17/03/2017 e PP di VS in progetto)

<b>TABELLA "B1" INDICI URBANISTICI stralcio 2</b>	<b>Da PP</b>		<b>u.m.</b>	<b>Standards minimi da Prg</b>		<b>u.m.</b>
SU EDIFICABILE INDUSTRIALE	97.779,00		Mq	-		Mq
SU EDIFICABILE ANNONARIA	1.475,00		Mq	-		Mq
SUP. FONDIARIA INDUSTRIALE TOTALE	147.492,00		Mq	-		Mq
SUP. FONDIARIA ANNONARIA	2.056,00		Mq	-		Mq
VERDE PUBBLICO V2 Annonaria 100% S.U. Industriali 5% S.F.	20.221,00 (oltre a 4250 mq nello stralcio I)		Mq	16.224,20		Mq
P2 PARCHEGGI PUBBLICI Industriali 5% S.F. Annonari vedi art. 104 NTA del P.R.G.	3254,00 (e mq 4.121 da monetizzare per problema B. PMS = 7.375,00 mq)		Mq	7.375,00		Mq
P1 Artigianali - Industriale 1Pa / 400 mq SF	399	369	P.a.	399	369	P.a.
P1 Annonari Art. 104 N.T.A. del P.R.G. 1Pa / 50 mq SU		30			30	

**TABELLA B1 stralcio 3 – SINOTTICA**

(Raffronto PP autorizzato con VNS 0008391 del 17/03/2017 e PP di VS in progetto)

<b>TABELLA "B2" INDICI URBANISTICI stralcio 3/1</b>	<b>Da PP</b>	<b>u.m.</b>	<b>Standards minimi da Prg</b>	<b>u.m.</b>	
S.T. INDUSTRIALE	70.002,50	42.402,50 70.002,50	Mq	-	Mq
S.T. ANNONARIA		27.600,00 0	Mq	-	Mq
SU EDIFICABILE INDUSTRIALE	30.761,00 28.001,00	16.961,00 28.001,00	Mq	-	Mq
SU EDIFICABILE ANNONARIA		13.800,00 0	Mq	-	Mq
SUP. FONDIARIA INDUSTRIALE TOTALE	42.695,00 48.865,92	25.836,00 48.865,92	Mq	-	Mq
SUP. FONDIARIA ANNONARIA VERDE PUBBLICO V2		16.859,00 0	Mq	-	Mq
Industriali 10% S.F. - sv area ceduta cassa espansione	23.091,00 19.372,00	Mq	16.384,00 4.886,59	Mq	
P2 PARCHEGGI PUBBLICI Industriali 5% S.F.	0 mq 1292 da monetizzare per problema B-PMS	Mq	1.292,00 2.443,30	Mq	
P1 Artigianali - Industriale (1Pa / 65 mq SU)/2	309 (con il comparto 3/2 assommano a 372)  226 (di cui 63 in stralcio 3/2 e 163 in progetto)	P.a.	344  216	P.a.	

<b>TABELLA "B2" INDICI URBANISTICI stralcio 3/2 (comprende anche le aree fuori comparto)</b>	<b>Da PP</b>	<b>u.m.</b>	<b>Da Prg</b>	<b>u.m.</b>
P1 Parcheggi	63 (P.a. fuori comparto 24 P.a. nel comparto 39)	P.a.	-	P.a.

**TABELLA B1 stralcio 4 – SINOTTICA**

(Raffronto PP autorizzato con VNS 0008391 del 17/03/2017 e PP di VS in progetto)

TABELLA "B3" INDICI URBANISTICI stralcio 4	Da PP		u.m.	Standards minimi da Prg		u.m.
SU EDIFICABILE INDUSTRIALE	5.680,00		Mq	-		Mq
SU EDIFICABILE ANNONARIA	4.705,00		Mq	-		Mq
SUP. FONDIARIA INDUSTRIALE TOTALE	8.536,00		Mq	-		Mq
SUP. FONDIARIA ANNONARIA	5.769,00		Mq	-		Mq
VERDE PUBBLICO V2 Annonaria 100% S.U. Industriali 5% S.F.	5.676,00		Mq	5.559,00	4.705,00 854,00	Mq
P2 PARCHEGGI PUBBLICI Industriali 5% S.F. Annonari vedi art. 104 NTA del P.R.G.	0 (mq 427 da monetizzare per problema B. PMS)		Mq	427,00		Mq
P1 Artigianali - Industriale 1Pa / 400 mq SF	116	22	P.a.	116	22	P.a.
P1 Annonari Art. 104 N.T.A. del P.R.G. 1Pa / 50 mq SU		94			94	

**TABELLA C – SINOTTICA**

(Raffronto PP autorizzato con VNS 0008391 del 17/03/2017 e PP di VS in progetto)

Uso	LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA		u.m.	SUPERFICIE EDIFICABILE		u.m.	I.F.		
INDUSTRIALE	1A	4.534,00		Mq	2.993,00		Mq	0,6416		
	1B	2.002,00		Mq	1.344,00		Mq			
	1C	2.000,00		Mq	1.343,00		Mq			
	2	25.836,00 48.865,92	11.939,00	Mq	16.961,00 28.001,00	7.903,00	Mq			
	3									
	4									
	5									
	6									
	7									
	8	13.897,00	Mq	9.058,00	Mq					
	9									
	10									
	11	29.905,00	Mq	19.762,00	Mq					
	12A					2.820,00	Mq		1.908,00	Mq
	12B					6.982,00	Mq		4.724,00	Mq
	13					10.568,00	Mq		6.983,00	Mq
	14					10.133,00	Mq		6.696,00	Mq
	15					18.004,00	Mq		11.899,00	Mq
	16									
	17									
	18	20.052,00	Mq	13.250,00	Mq					
	19									
	20									
	21									
	22	16804,00	Mq	11098,00	Mq					
	23									
	24									
25	4.743,00	Mq	3.300,00	Mq						
26	12.494,00	Mq	8.256,00	Mq						
27	14.987,00	Mq	9.903,00	Mq						
<b>TOTALE INDUSTRIALE</b>		<del>181.864,00</del> <b>204.893,92</b>	<b>Mq</b>	<del>120.420,00</del> <b>131.460,00</b>	<b>Mq</b>					
ANNONARIO	A1	3.011,00		Mq	2.457,00		Mq	0,7898		
	A2	1.379,00		Mq	1.124,00		Mq			
	A3	1.379,00		Mq	1.124,00		Mq			
	B	16.859,00		Mq	13.800,00		Mq			
	C	2.056,00		Mq	1.475,00		Mq			
<b>TOTALE ANNONARIO</b>		<del>24.684,00</del> <b>7.825,00</b>	<b>Mq</b>	<del>19.980,00</del> <b>6.180,00</b>	<b>Mq</b>					
<b>TOTAL I+A</b>		<b>206.548,00</b> <b>212.718,92</b>		<b>140.400,00</b> <b>137.640,00</b>						

Il progettista e  
Il Direttore Tecnico