

COMUNE DI CORREGGIO  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO

P.P.135

Via Fornacelle - Fosdondo

NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE  
ED  
INDICI URBANISTICI

## **Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti norme tecniche di attuazione hanno validità e definiscono le modalità di insediamento, di sistemazione urbanistica e di edificazione nelle aree comprese nel perimetro del piano urbanistico attuativo relativo all'ambito misto artigianale-direzionale di nuovo insediamento soggetto a P.U.A., identificato con la sigla P.P.135 nel PRG vigente, così come ridotto con variante al PRG approvata con DGC 80 del 28/09/2018.

Le presenti disposizioni attengono principalmente alle modalità di utilizzo delle aree, alle prescrizioni di carattere urbanistico ed architettonico e alle modalità di attuazione del programma edilizio.

Gli interventi edificatori dovranno pertanto essere realizzati nel rispetto delle presenti norme e per quanto non previsto dalle stesse, secondo le prescrizioni derivanti dalle norme di PRG vigente nel comune di Correggio.

## **Art. 2 - LOCALIZZAZIONE**

Il comparto in oggetto è situato nel Comune di Correggio, nella frazione di Fosdondo, nella zona retrostante (a nord) della sede fiscale ed operativa della ditta NIAL NIZZOLI S.R.L., delimitata da via Fosdondo a sud, da via Fornacelle a est, dagli edifici a carattere produttivo-artigianale di via Bellelli a ovest e dalle abitazioni situate su via Del Sarto a nord. Il sito, di proprietà della ditta NIZZOLI IMMOBILIARE S.R.L., risulta essere oggi utilizzato come terreno agricolo. Il comparto si estende su una superficie territoriale, misurata in loco tramite rilievo topografico, di 25.553 mq, ed è catastalmente identificato al Foglio 20 mapp.li 273 - 283 - 48 - 49

### Art. 3 - ELABORATI DEL PROGETTO ATTUATIVO

Gli elaborati del P.U.A. risultano i seguenti:

Tabella 1

5copie TAVOLA PUA.001	STATO DI FATTO PLANIALTIMETRICO
5copie TAVOLA PUA.002	PROGETTO PLANIMETRICO CON ARREDO URBANO
5copie TAVOLA PUA.003	ELABORATO PLANIVOLUMETRICO
5copie TAVOLA PUA.004	SEGNALETICA STRADALE
5copie TAVOLA PUA.005	AREE IN CESSIONE
5copie TAVOLA PUA.006	SEZIONI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
5copie TAVOLA PUA.007	PROGETTO FOGNATURE
5copie TAVOLA PUA.008	PROFILI LONGITUDINALI FOGNATURE
5copie TAVOLA PUA.009	PROGETTO RETE ENEL E TELECOM
5copie TAVOLA PUA.010	PROGETTO RETE GAS E ACQUA
5copie TAVOLA PUA.011	PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
5copie TAVOLA PUA.012	LR 13/89 PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
3copie ALLEGATO 1	RELAZIONE DI PROGETTO
3copie ALLEGATO 2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
1copia ALLEGATO 3	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED INDICI URBANISTICI
1copia ALLEGATO 4	DESCRIZIONE ESTIMATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE
1copia ALLEGATO 5	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO
1copia ALLEGATO 7	VERIFICA ASSOGGETTABILITA' AMBIENTALE
1copia ALLEGATO 8	RELAZIONE IDRAULICA
1copia ALLEGATO 9	SCHEMA DI CONVENZIONE
1copia ALLEGATO 10	RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA CON VERIFICA DEL RISCHIO IDRAULICO DELL'AREA
1copia ALLEGATO 11a - IE.01	RELAZIONE GENERALE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
1copia ALLEGATO 11b - IE.02	RELAZIONE SPECIALISTICA ILLUMINAZIONE PUBBLICA
1copia ALLEGATO 11c - IE.03	DISCIPLINARE DESCRITTIVO PRESTAZIONALE ILL.PUBBLICA
1copia ALLEGATO 11d - IE.05	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
1copia ALLEGATO 11e - IE.07	RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CALCOLI ILLUMINOTECNICI - OPERE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

### Art. 4 - DESTINAZIONI D'USO

All'interno del comparto le destinazioni d'uso consentite, in conformità alle previsioni di PRG, risultano come di seguito indicato:

- Usi: b2.11, b3.3, c1, c2, c2bis, c4, c5, c7, c8, g3, b2.1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.9, b4.6, b4.6bis, b4.7, b4.9, con esclusione dell'industria estrattiva e di quelle nocive di qualsiasi genere e natura, secondo certificazione della A.U.S.L. competente.

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, purchè di carattere complementare all'attività produttiva, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della SC totale realizzabile, da computarsi nell'ambito della stessa.

#### **Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI**

Per la definizione dei parametri urbanistici si fa riferimento all'art.73 del P.R.G. vigente (Zone D.3 - Industriali e artigianali di espansione).

##### SUPERFICIE TERRITORIALE

S.T. = 25.553,00 mq.

##### SUPERFICIE COMPLESSIVA

La Superficie Complessiva massima edificabile nel comparto è calcolata in base all'indice U.T.max = 4.400 mq/ha

S.C. costruibile max = 11.243,32 mq.

##### SUPERFICIE FONDIARIA

- La S.F.min. di insediamento delle singole unità produttive non a schiera: 500 mq (nelle frazioni).
- La S.F.max di insediamento delle singole unità produttive non a schiera: 3.000 mq (nelle frazioni).

Tale superficie fondiaria è stata suddivisa in n.7 lotti. Di seguito la distinta dei lotti e la loro edificabilità, così come ammessa dal PP:

Tabella 2

LOTTO	SF (mq)	SC (mq)	VERIFICA
1	1.943,37	978,37	
2	1.958,26	988,40	
3	2.701,94	1.707,24	
4	2.922,04	1.409,32	
5	2.121,68	1.284,07	
6	2.165,49	1.293,50	
7	3.000,00	1.997,71	
<b>TOT.</b>	<b>16.812,78</b>	<b>9.658,61</b>	
FASCIA DI RISPETTO ESTERNA AI LOTTI	989,72		
<b>TOT.</b>	<b>17.802,50</b>	<b>9.658,61</b>	

I lotti tra loro confinanti potranno essere accorpatisi in un unico lotto. **L'accorpamento di due o più lotti non costituisce variante sostanziale al presente Piano.**

È ammessa la suddivisione di un lotto in più sottolotti, soggetti a differenti permessi di costruire, in questo caso il primo permesso di costruire dovrà comprendere un progetto architettonico di massima esteso ai diversi sottolotti comprendente anche la suddivisione della SC ammessa dal lotto originale. La SF minima, in caso di unità produttive non a schiera, non deve comunque essere inferiore a 500 mq.

Per permettere tali modifiche, contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire, si dovrà presentare una versione aggiornata della tabella 2 di cui sopra e dell'elaborato PUA.002, dove si dovrà dimostrare il rispetto complessivo degli indici e degli standard.

In fase di richiesta dei Permessi di Costruire per la realizzazione dei fabbricati si potrà chiedere l'approvazione di limitate modifiche alle aiuole e corsie di accesso ai lotti purché esse avvengano nel rispetto dell'impostazione urbanistica e delle norme generali.

E'consentito il trasferimento di Sc tra i lotti con limite massimo del 20% in aumento o diminuzione a condizione che siano rispettati gli indici complessivi di PUA.

Nel caso di trasferimento di una porzione di SC da un lotto ad un altro, nel rispetto di quanto sopra, contestualmente alla richiesta del permesso di costruire dovrà essere preventivamente presentata variante al PUA, sottoscritta dagli aventi titolo. Tale variante dovrà contenere almeno una versione aggiornata della tabella 2 di cui sopra e della tavola PUA.002, dove si dovrà dimostrare il rispetto complessivo degli indici e degli standard.

Qualora tali modifiche non incidano in modo sostanziale sugli standards e sul planivolumetrico di progetto, sono da ritenersi varianti non sostanziali al PUA approvato.

Non sono, inoltre, considerati varianti al PUA:

- gli scostamenti fino al 2% in aumento o in diminuzione della St e/o della superficie delle aree di cessione.
- modifiche fino al 2% in aumento o diminuzione delle singole SF, dei confini dei lotti, dei perimetri delle fasce di edificabilità, nel rispetto degli indici e delle distanze minime tra edifici e delle superfici di verde, marciapiedi, parcheggi e asfalto;
- Lievi modifiche agli impianti tecnologici al fine di migliorare la qualità e la funzionalità delle reti.

#### SUPERFICIE PERMEABILE INTERNA AI LOTTI

Nei lotti dovrà essere assicurata una quota di superficie permeabile (SP) in profondità pari ad almeno il 10% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale o di parcheggi drenanti.

#### PARCHEGGI PU1 e PP

La quantità dei parcheggi di urbanizzazione primaria è stata calcolata in base alla destinazione d'uso dei

fabbricati che si intendono realizzare. In particolare è in previsione la realizzazione di edifici destinati essenzialmente al recupero, al trattamento e al ricondizionamento, ove possibile, di rifiuti di tipo R.A.E.E. e di apparecchiature di tipo elettrico (uso g3), da eseguire nei lotti a Nord (lotti 3,4,5,6,7), per una superficie complessiva pari a 7.691,84 mq, mentre al momento non è in previsione la costruzione di alcun fabbricato sui lotti immediatamente adiacenti alla sede di NIAL Nizzoli srl (lotti 1 e 2), i quali saranno adibiti a parcheggio dei mezzi della ditta. Nonostante questo, al fine di non limitare le possibilità edificatorie dell'area, per il calcolo dei P1 e dei P3 in questa fase si mantiene la possibilità di realizzare gli ulteriori 1.966,77 mq residui di S.C., con funzioni produttive manifatturiere e assimilabili (c1, c2, c2bis, c4, c5, c7, c8).

Si precisa che gli usi considerati restano comunque indicativi e potranno subire variazioni in sede di permesso di costruire dei singoli lotti.

In fase di Permesso di Costruire per gli interventi da realizzarsi nei singoli lotti, se la destinazione d'uso prevista differisce da quella considerata in questa fase e consente la realizzazione di un numero minore di parcheggi di uso pubblico, sarà possibile diminuirne il numero.

Sarà, inoltre, possibile, il trasferimento di posti auto pertinenziali da un lotto ad un altro, previo accordo fra le parti committenti se diverse e previa dimostrazione dell'accessibilità da parte del lotto che li esegue sull'altro.

Sulla base dei valori delle S.C. in progetto vengono calcolate le quote di parcheggio pubblico PU1 relative, come definiti dall'art. 104 per i suddetti usi (1 p.a. ogni 65 mq di SU e comunque un p.a. ogni 200 mq di SF - di questi almeno il 50% dovrà essere aperto all'uso pubblico):

LOTTO	SF (mq)	SC (mq)	(P1+P3)1 = SC/65	(P1+P3)2 = SF/200	P1 = (P1+P3) <sub>max</sub> /2
1	1.943,37	978,37	15,05	9,72	7,00
2	1.958,26	988,40	15,21	9,79	8,00
3	2.701,94	1.707,24	26,27	13,51	13,00
4	2.922,04	1.409,32	21,68	14,61	11,00
5	2.121,68	1.284,07	19,75	10,61	10,00
6	2.165,49	1.293,50	19,90	10,83	10,00
7	3.000,00	1.997,71	30,73	15,00	15,00
AREA RISPETTO ESTERNA AI LOTTI	989,72			4,95	
<b>TOT.</b>	<b>17.802,50</b>	<b>9.658,61</b>	<b>148,00</b>	<b>89,01</b>	<b>74,00</b>

Riassumendo si ha: **Numero P1 totali: 74**

Ai sensi dell'art.73 comma 3 il numero minimo dei parcheggi di pertinenza P3 deve essere maggiore di 10mq/100 mq di SC, per cui si procede alla verifica del rispetto di tale parametro:

$$P3_{min} = 9.658,61 \text{ mq} / 10 = 965,86 \text{ mq} / 25 \text{ mq} = 38,63 \approx 39 < 74 \Rightarrow \text{VERIFICA SODDISFATTA}$$

#### AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria devono essere pari ad almeno il 15% della SF, per cui:

$$17.802,50 \text{ mq} * 0,15 = 2.670,38 \text{ mq} \text{ di cui almeno il } 5\% \text{ per } P2 \text{ e la parte restante da destinare a verde.}$$

#### PARCHEGGI P2

I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono da ricavare sulla quota minima del 5% di S.F. per cui:

$$17.802,50 \text{ mq} * 0,05 = 890,13 \text{ mq}$$

La quota prevista a progetto per i parcheggi di urbanizzazione secondaria è pari a 999,55 mq > 890,13 mq  
=> VERIFICA SODDISFATTA

Una quota di questa superficie sarà sfruttata per ricavare n.2 stalli per gli autoarticolati.

Si rimanda alla tav. PUA 005 per la verifica delle superfici in cessione.

CONCLUSIONI SUGLI SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

In progetto sono previsti 94 posti auto pubblici complessivi, tra P1 e P2, situati esternamente ai lotti.

Come calcolato in precedenza la quota minima di parcheggi pubblici di tipo P1 è pari a 74. In progetto è prevista la realizzazione di n. 77 posti auto di tipo P1.

I P3 da ricavare all'interno dei lotti saranno, quindi, pari a:

$$148 - 77 = 71 \text{ P3}$$

I P3 saranno concentrati principalmente nei lotti 1 e 2. I restanti P3 saranno ripartiti omogeneamente fra i lotti a nord (dal 3 al 7) in base alle relative superfici. Si riporta, nella tabella seguente, la quota parte di P3 per ogni lotto:

LOTTO	P3 IN PROG.	SC (mq)	%	QUOTA P3	P3 ASSEGNATI
1		978,37	10,13%	7,19	7
2		988,40	10,23%	7,27	7
3		1.707,24	17,68%	12,55	12
4		1.409,32	14,59%	10,36	10
5		1.284,07	13,29%	9,44	9
6		1.293,50	13,39%	9,51	10
7		1.997,71	20,68%	14,69	15
<b>TOT.</b>	<b>71</b>	<b>9.658,61</b>	<b>100,00%</b>	<b>71,00</b>	<b>71</b>

E'consentito il trasferimento di P3 tra i lotti con limite minimo del 50% previsto su ogni lotto alla voce "P3 ASSEGNATI" della precedente tabella, a condizione che sia rispettato il valore totale di 71 posti.

#### AREE A VERDE PUBBLICO

L'area a verde in progetto deve essere come minimo il 10% della SF, per cui:

$$17.802,50 * 0,1 = 1.780,25 \text{ mq}$$

A progetto è prevista una superficie adibita a verde pubblico di area pari a 2.092,10 mq > 1.780,25 mq  
=> VERIFICA SODDISFATTA

#### ALBERI E SIEPI

Saranno messe a dimora:

- N° 46 piante a medio fusto di specie autoctona aventi H min. di 3 ml.
- Sarà piantumato un filare di alberi di alto fusto (n. 18 piante tipo Fraxinus Excelsior) perimetralmente al comparto sui confini nord e ovest dei lotti situati più a nord (lotti dal 3 al 6), a completamento delle essenze esistenti attualmente, in modo da schermare l'impatto visivo prodotto dalle recinzioni sulla campagna circostante.

#### AREE DESTINATE A VIABILITA'

Le aree destinate a viabilità asfaltata saranno pari a 2.491,00 mq.

#### AREE DESTINATE A CICLABILI E PEDONALI

Le aree destinate alla viabilità pedonale saranno pari a 388,10 mq.

#### AREE DESTINATE A PARCHEGGIO (SENZA SPAZIO DI MANOVRA):

Le aree destinate a parcheggio senza spazio di manovra saranno pari a 2.779,30 mq.

#### AREE DESTINATE A VASCA DI LAMINAZIONE PRIME ACQUE

Sarà realizzata una vasca di laminazione per la mitigazione dell'impatto delle acque piovane sulla rete fognaria esistente. Tale vasca avrà una superficie di 450

mq, profondità massima di 1,50 m, per una capacità pari a circa 500 mc.

TOTALE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA IN CESSIONE

Come dimostrato nella tavola PUA.005 l'area complessiva in cessione si estende per 7.750,50 mq.

Di seguito si riporta la verifica:

ST = 25.553,00 mq

SF lotti = 16.812,78 mq

SF ext lotti (area verde esterna a recinzione) = 989,58 mq

⇒ Aree in cessione = ST - SF = 25.553,00 - 16.812,78 - 989,72 = 7.750,50 mq ⇒ VERIFICA SODDISFATTA

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva di quanto enunciato in precedenza:

	DATI di PRG		DATI di PP			
<b>ST</b>	25.553,00		25.553,00			
<b>UT</b>	0,44					
<b>SC</b>		11.243,32	9.658,61		<b>SF/Aree cessione</b>	<b>ST</b>
<b>SF</b>			17.802,50	17.802,50	17.802,50	25.553,00
<b>S2</b>	15% SF min	2.670,38	3.091,65	3.091,65	7.750,50	
<b>P2</b>	5% SF min	890,13	999,55			
<b>U2</b>	S2-P2	1.780,25	2.092,10			
<b>P1</b>	0,5/65 mq Sc	0,5/200 mq SF				
	74,30	44,51	77,00	1779,75		
<b>U1</b>	aree stradali		2.491,00	2.879,10		
	marciapiedi		388,10			

#### ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

Gli edifici interni ai lotti avranno altezza massima pari a m 10,50 come previsto dalle norme di piano, derogabile solo per volumi tecnici.

Sarà consentita un'altezza massima per sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale di ml 18,00 con Visuale Libera VL = 1,00

#### DISTACCHI FRA EDIFICI, DAI CONFINI E VISUALE LIBERA

La distanza di volumi edilizi rispetto a pareti in cui si aprono finestre (vedute) di locali principali non deve essere inferiore a ml. 10,00.

Le distanze dai confini di proprietà, salvo i casi di costruzioni in aderenza, saranno di almeno 5,00 m.

Dovrà essere garantito un indice di visuale libera VL, non riferita agli edifici interni al comparto, di almeno 0,5.

Le precedenti norme sulle distanze minime e sulla visuale libera non si applicano:

- per la costruzione di cabine elettriche e di impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico;
- per facciate non finestrate o che presentino solo affacci di locali di servizio e fra facciate del medesimo edificio.

#### **Art. 6 - MODALITA' D'INTERVENTO - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

L'intervento verrà attuato secondo le procedure fissate dalla vigente normativa regionale e comunale.

I singoli permessi di costruire relativi ai fabbricati di nuova costruzione potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Nelle zone destinate all'edificazione si procede mediante intervento edilizio diretto, secondo i parametri contenuti

nelle presenti norme e le indicazioni progettuali riportate negli elaborati di progetto.

I fabbricati realizzati all'interno dei lotti dovranno prevedere le eventuali opportune misure per la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche, in particolare, per limitare, per quanto possibile l'incidenza dei prelievi utilizzando acque meteoriche provenienti dalle coperture da utilizzare per usi non pregiati e compatibili (ad esempio per usi irrigui delle aree verdi).

Verranno realizzate le nuove reti tecnologiche di acqua, energia elettrica, gas, telefono e fognature come da prescrizioni degli Enti gestori, in particolare vengono separate le reti di fognatura, con l'adozione dei sistemi di sedimentazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA ed AUSL.

#### **Art. 7 - ACCESSI CARRAI E RECINZIONI**

Gli accessi carrai ai lotti indicati nelle tavole di piano dovranno, di norma, essere rispettati, al fine di rendere omogenee e fruibili le aree a parcheggio a lato strada; ove risulti indispensabile fare variazioni in relazione a particolari progetti edilizi, occorrerà verificare che tali modifiche non comportino diminuzione allo standard complessivo di parcheggi e di verde pubblico.

Le recinzioni sul fronte strada ed in adiacenza a spazi pubblici dovranno essere contenute interamente all'interno delle proprietà private e dovranno essere uniformate il più possibile tra loro; in tutti i casi è consentita un'altezza massima dei muretti di base pari a cm. 50, con sovrastante cancellata o rete plastificata, per un'altezza complessiva max di ml. 1.50. Le recinzioni prospicienti l'area agricola adiacente saranno costituite da pali e rete, con la piantumazione di una siepe di mitigazione visiva, come previsto dall'art. 70 del PRG.

Il progetto della recinzione dovrà essere redatto contemporaneamente a quello del fabbricato.

Per consentire l'accesso al lotto 3, sul lotto 4 verrà creata una servitù di superficie pari a 648,56 mq.

#### **Art. 8 - TIPOLOGIE E MATERIALI DI FINITURA**

Le indicazioni tipologico - edilizie degli edifici riportate nelle tavole di progetto sono da considerarsi indicative e non vincolanti, lasciando ai progettisti libertà di forma e linguaggio architettonico ed all'ufficio tecnico comunale la facoltà di giudizio circa l'inserimento del progetto nel contesto urbano e nella realtà locale in generale; si dovranno, comunque, rispettare i limiti di massimo ingombro indicati nelle tavole di progetto.

#### **Art. 9 - INSEGNE PUBBLICITARIE**

Per quanto riguarda le insegne pubblicitarie, le indicazioni stradali e più in generale per la cartellonistica e quant'altro assimilabile, siano esse collocate in spazi pubblici o privati, ci si dovrà attenere alla normativa vigente al momento dell'installazione.

Correggio, lì 28/08/2020