

# COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO ASP-BA.1, IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO D7.3

### PROGETTISTA

ING. STEFANO BAROZZI  
Via Yecla n°2  
40054 - Budrio (Bo)

### PROPRIETA'

GRANDE SOLE S.r.l.  
Via Mattei, 14  
40054 Budrio (Bo)

ONIX S.r.l.  
Via Marconi, 43  
40062 Molinella (Bo)

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

### OGGETTO:

PROGETTO  
Norme tecniche di attuazione

SCALA

TAVOLA N°

**24**

1°	SETTEMBRE 2018	24 Norme			
2°					
3°					
4°					
REV.	DATA	FILE	ELABORATO	VERIFICATO	APPROVATO

N. ARCHIVIO:

N. U/611

ELABORAZIONE GRAFICA



**Grande Sole s.r.l.**

via E. Mattei, 14 - 40054 Budrio (Bo)  
Tel. 051 - 802601  
E mail : info@grandesole.it

## INDICE

ART. 1	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	2
ART. 2	OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	3
ART. 3	CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	3
ART. 4	ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	4
ART. 5	SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO, SUPERFICI FONDIARIE, ALTEZZE MASSIME .....	4
ART. 6	TIPOLOGIE EDILIZIE E COSTRUTTIVE.....	4
ART. 7	PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	5
ART. 8	AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: SISTEMAZIONI E RECINZIONI .....	7
ART. 9	RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE .....	7
ART. 10	PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE-AMBIENTALI.....	7
ART. 11	POTENZIALITA' EDIFICATORIE – DESTINAZIONI D'USO – DEFINIZIONI DELLE SUPERFICI.....	8
ART. 12	PRESCRIZIONI REALIZZATIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEI LOTTI EDIFICABILI .....	13

## **ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Sono elementi costitutivi del presente PUA gli elaborati ed i documenti di seguito elencati.

TAV. 01	STRALCI PLANIMETRICI
TAV. 02	SDF PLANIMETRIA GENERALE
TAV. 03	RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA
TAV. 04	STRALCIO RUE CON RAPPRESENTAZIONE PUA
TAV. 05	PRO PLANIMETRIA GENERALE
TAV. 06	PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI PRESCRITTIVI
TAV. 07	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE
TAV. 08	PROFILI PRINCIPALI
TAV. 09	VIABILITA' E SEGNALETICA
TAV. 10	RETE ENEL
TAV. 11	RETE TELEFONICA
TAV. 12	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV. 13	VERIFICHE ILLUMINOTECNICHE
TAV. 14	RETI FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE
TAV. 15	PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO FOGNATURE
TAV. 16	RELAZIONE TECNICA RETI FOGNARIE
TAV. 17	RETE ACQUA, RETE GAS-METANO
TAV. 18	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
TAV. 19	SEZIONI STRADALI
TAV. 20	RELAZIONE GEOLOGICA
TAV. 21	RAPPORTO AMBIENTALE DI VAS
TAV. 22	RAPPORTO AMBIENTALE DI VAS - SINTESI NON TECNICA
TAV. 23	ANALISI IDRAULICA
TAV. 24	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV. 25	SCHEMA CONVENZIONE

## **ART. 2 - OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**

Il presente PUA in variante al vigente P.P. relativo all'ex Comparto D7.3, oggi Ambito ASP-BA.1, prevede alcune modifiche al P.P. vigente, redatto ai sensi della L.R. 20/2000, ed in conformità con l'Art. 8 delle Norme di Attuazione del previgente P.R.G. del Comune di Castel Maggiore.

## **ART. 3 – CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**

Il PUA in variante al P.P. vigente definisce contenuti sia prescrittivi, cioè vincolanti, che orientativi, cioè non vincolanti, in attuazione delle prescrizioni contenute nel P.R.G. previgente.

### **Contenuti prescrittivi**

Sono contenuti prescrittivi del PUA quelli che attengono agli indici e parametri edilizi (sup. utile edificabile, destinazioni d'uso); nonché alla configurazione e localizzazione delle aree edificabili, degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade, parcheggi, aree da cedere per verde pubblico distanze ed allineamenti come da Tav. 06 – Planimetria generale con indicazione degli elementi prescrittivi).

Viene prescritta la inedificabilità, all'interno dell'Ambito, di una fascia profonda 10 metri a partire dal confine di proprietà della sede stradale della SP Saliceto, da preservare per eventuali interventi infrastrutturali che si rendessero necessari alla medesima.

E' inoltre a carico del soggetto attuatore porre in opera una barriera antirumore di altezza minima 4,00 metri ad ovest del comparto, lungo il confine di proprietà della corte colonica.

### **Contenuti orientativi**

Sono contenuti orientativi del PUA la dimensione dei singoli lotti, che possono essere modificati accorpati tra loro o frazionati, ferme restando le Superfici fondiaria ed edificabile massima realizzabile. Sono altresì contenuti orientativi quelli che attengono alle tipologie morfologiche e funzionali degli interventi edilizi, alle sistemazioni degli spazi pubblici, alla realizzazione delle opere infrastrutturali del comparto per le quali si determinano le servitù di passaggio

Tipologie, sagome, soluzioni per le coperture, prospetti e planivolumetrie degli edifici di nuova costruzione riportati negli elaborati del presente PUA. hanno valore puramente indicativo e non prescrittivo e la loro definizione avverrà in sede di Permesso di Costruire degli interventi edilizi.

Modifiche alle opere da eseguire sulle aree da cedere al Comune quali standard di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici e verde pubblico), diversa ubicazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune o di uso riservato, parcheggi privati non pertinenziali, nonché modifiche riguardanti la sistemazione delle aree esterne di uso privato (verde, viabilità carraia o pedonale ecc...), modifiche riguardanti il posizionamento e il numero dei passi carrai, il numero ed il posizionamento delle cabine elettriche non costituiscono variante sostanziale al presente PUA e potranno essere inserite all'interno delle singole domande di Permesso di Costruire per le urbanizzazioni e/o per la realizzazione delle nuove costruzioni nel rispetto del Codice della Strada.

Non costituiscono variante al presente PUA anche le modifiche di seguito riportate:

- Trasferimento di Su (superficie utile produttiva) fra lotti diversi fino ad un massimo del 30% della potenzialità edificatoria dei lotti interessati (il limite di trasferimento del 30% è da intendersi valido sia per i lotti cedenti che per i lotti riceventi);
- Accorpamento di due o più lotti come indicato al successivo art. 5;
- Frazionamento di lotti come indicato al successivo art.5.

Tutte le modifiche di cui sopra saranno possibili in sede di richiesta di Permesso di Costruire i cui elaborati dovranno contenere uno specifico elaborato grafico che consenta di evidenziare le modifiche apportate al PUA e la verifica del soddisfacimento degli standard anche mediante idonea tabella riepilogativa delle superfici edificabili di tutti i lotti dell'intero Ambito ASP-BA.1 (con comparazione tra la situazione approvata dal Consiglio comunale e quella proposta).

In ogni caso non è possibile superare le seguenti quantità: **Su totale di 34.853 mq.**

#### **ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**

Il P.P. vigente è in fase di attuazione ed è regolamentato, oltre che da tutti gli elaborati che lo costituiscono, dalla Convenzione urbanistica stipulata in data 9 dicembre 2009 Rep. 60435/24493. Tale convenzione dovrà essere aggiornata in seguito all'approvazione del presente PUA in variante al P.P. vigente.

#### **ART. 5 - SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO, SUPERFICI FONDIARIE, ALTEZZE MASSIME**

La Superficie Minima di Intervento (S.M.) corrisponde alla superficie di ogni singolo lotto dal n. 1 al n. 9, così come individuati nella tavola 06 "Planimetria generale con indicazione degli elementi prescrittivi", con la possibilità di accorpare o frazionare i lotti con un minimo di 1.500 mq di S.F.: nel caso di frazionamento o accorpamento la superficie minima di intervento diviene il lotto accorpato o il lotto frazionato anche per una singola porzione. Tali parametri costituiscono la più piccola entità territoriale cui è possibile riferire un progetto edilizio per il rilascio del Permesso di Costruire.

Per ogni lotto la tavola n.6 stabilisce la localizzazione degli ambiti di edificabilità fuori terra e relative distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.

Sulla tavola 05 "PROGETTO Planimetria generale", allegata al presente PUA, sono indicati gli ambiti di localizzazione degli accessi carrai.

#### **Dati di progetto: Superficie fondiaria e H max degli edifici**

<b>LOTTO N.</b>	<b>S. F. MQ.</b>	<b>H MAX SOTTOTRAVE</b>
1	7.280	15,50 m
2	6.945	15,50 m
3	2.632	15,50 m
4	2.635	15,50 m
5	2.714	15,50 m
6	3.165	15,50 m
7	16.960	15,50 m
8	4.489	15,50 m
9	6.957	15,50 m
<b>TOTALE</b>	<b>53.777</b>	

Dal conteggio della H max vengono esclusi silos e volumi tecnici che, quindi, possono eccedere l'Hmax.

#### **ART. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE E COSTRUTTIVE**

##### **6.1 - Tipologie edilizie**

Per ciascun progetto edilizio relativo ai lotti edificabili, il presente PUA propone gli elementi principali che connotano i tipi edilizi da realizzare e la loro orientativa disposizione planivolumetrica.

Si tratta di edifici eseguiti in opera o prefabbricati, che prevedono possibilità di affiancare ad ampie superfici a tutta altezza, zone costituite da più piani fuori terra, all'interno della stessa volumetria, per esigenze di attività terziarie e commerciali legate, o meno, a quella

produttiva, e servizi. E' inoltre possibile realizzare edifici pluripiano per usi direzionali/commerciali.

## **6.2 – Elementi costruttivi**

I progetti edilizi, per l'ottenimento del Permesso di costruire dovranno attenersi alle seguenti indicazioni di carattere costruttivo:

- Paramenti murari realizzati in opere in c.a. o mattoni a vista, o intonacati, oppure prefabbricati in cls, con pannelli di tamponamento rifiniti con ghiaietto o graniglia, o con rivestimento in listelli di cotto o tinteggiati.
- Coperture con sistemi costruttivi prefabbricati, a doppia pendenza, piane, pseudo-piane, shed o micro-shed.
- Non visibilità della copertura attraverso opportune pannellature – veletta, in particolare lungo il fronte-strada.
- Infissi esterni in metallo verniciato o PVC o legno con possibilità di finestrate singole, a nastro o tipo facciata continua vetrata che dovranno rispettare, per gli uffici, le norme relative ai requisiti acustici previsti per legge.
- Pavimentazioni esterne della zona di pertinenza del lotto in asfalto, in Cls (in opera o prefabbricato, anche armato), lastre di cemento autobloccanti, klinker, betonella o grigliato di cemento

## **ART. 7 – PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Dovrà essere redatta una variante al Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Comune di Castel Maggiore in data 18/05/2011 n.5. Il progetto di variante comprenderà le opere sia interne che esterne allo stesso e sarà articolato secondo le seguenti categorie principali:

- verde pubblico e percorsi pedonali;
- strade e parcheggi pubblici;
- infrastrutture a rete.

Il progetto farà riferimento agli schemi illustrati nelle tavole allegate alla presente richiesta di variante.

### **7.1 – Aree a verde pubblico**

Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere sistemate e mantenute a prato stabile. Tutti i prati dovranno essere realizzati con macchine interra-sassi, previa perfetta livellazione del terreno. La qualità del seme dovrà essere ottima e riferita a specie resistenti a prolungati periodi di siccità. Gli alberi da piantumare dovranno avere la circonferenza misurata a 1,30 cm di altezza dal colletto di 16/18 cm. Nelle aiuole lungo le strade e nei parcheggi pubblici dovranno essere piantumate alberature della specie indicata nella tavola n. 05 "Planimetria generale". Tutte le aiuole poste in prossimità dei parcheggi pubblici dovranno essere pacciamate con inerte costituito da pietrisco o ghiaia di colore bianco da porre in opera sopra tessuto non tessuto impermeabile o comunque in grado di impedire la crescita delle erbe infestanti.

### **7.2 – Strade e parcheggi pubblici**

La progettazione esecutiva delle opere stradali, dei parcheggi, dei marciapiedi e delle piste ciclopedonali, dovrà recepire le indicazioni di seguito illustrate:

- tutela dei percorsi pedonali e ciclabili;
- continuità dei percorsi con i tracciati esistenti;
- agevolazioni per i portatori di handicap;
- adeguata segnaletica verticale ed orizzontale.
- tutte le cordolature di bordo strada e dei marciapiedi, saranno realizzate in granito o in cemento prefabbricato.

Eventuali modifiche alla collocazione dei parcheggi pubblici, privati di uso pubblico e privati, rispetto a quanto previsto nel presente PUA, non costituiscono varianti allo stesso e verranno valutate in sede di richiesta di Permesso di Costruire.

### 7.3 – Rete delle fognature

Il sistema fognario comprenderà due reti separate per le acque bianche e per le acque nere. La rete delle *acque bianche* intercetterà le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, dalle strade e dai marciapiedi e le convoglierà nella vasca di laminazione posta a nord-est del Comparto, che dovrà essere realizzata contemporaneamente alla costruzione delle reti fognarie, e successivamente nello Scolo Carsè, gestito dalla Bonifica Renana, posto in adiacenza alla S.P.45 “Saliceto”.

Ai fini della sicurezza idraulica, in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, occorrerà progettare e realizzare gli scarichi delle acque meteoriche nello scolo consortile considerando, come quota del pelo libero dello scolo ricevente, la massima quota dei cigli di sponda o delle sommità arginali; rispettare le norme relative alle fasce di rispetto dai canali ovvero la distanza dal ciglio della sponda o dall’unghia della scarpata esterna nel caso in cui il canale sia arginato e precisamente:

- Distanza minima nuovi fabbricati = 10 metri
- Distanza minima recinzioni = 5 metri
- Distanza minima piantumazioni = 5 metri
- Distanza minima di aratura = 4 metri
- Distanza minima per la posa in parallelo al canale di qualsiasi condotta = 4 metri
- Distanza minima posizionamento linee aeree ENEL = 10 metri:

rispettare le opere interferenti ai canali ovvero:

- in caso si preveda la realizzazione di tratti tombati questi devono garantire almeno il mantenimento della sezione idraulica del canale
- gli attraversamenti nudi di linee elettriche devono mantenere almeno m. 12,00 in verticale all’interno della fascia di rispetto.

Per quanto riguarda le acque di dilavamento meteoriche delle superfici stradali, queste verranno convogliate, in corrispondenza dell’ingresso all’area destinata a verde pubblico, nella vasca di laminazione prevista, in cui sarà eventualmente possibile installare un sistema di gestione delle portate di prima pioggia; per quanto riguarda i lotti di attuazione, in fase di richiesta di Permesso di Costruire, dovranno essere predisposti idonei impianti per il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento e reflue di dilavamento, prima dell’immissione nella rete acque bianche stradale. Per lo scarico di tali acque dovrà essere preventivamente acquisita la prescritta Autorizzazione Unica Ambientale.

La rete delle *acque nere* raccoglierà i reflui provenienti da ogni singolo fabbricato previsto nel lotto e dai fabbricati rurali esistenti interclusi tra la Via Saliceto ed il comparto I reflui di tali scarichi verranno convogliati, a mezzo di idoneo pozzetto di ispezione sifonato, nella rete della fognatura comunale mista presente lungo Via Serenari. (vedi tavola n. 14). Il condotto di scarico dei fabbricati presenti tra la Via Saliceto ed il comparto dovrà collegarsi alla rete acque nere stradali attraversando il lotto n.9; la realizzazione di detto condotto sarà a carico della proprietà del lotto su cui insisterà.

La vasca di laminazione dovrà essere impermeabilizzata su tutta la superficie (pareti e fondo) e dovrà essere dotata di sponde perimetrali a tenuta di almeno cm 50 di altezza.

Una volta eseguita la vasca di laminazione, che dovrà possedere tutti i requisiti previsti nel “Disciplinare Tecnico del Regolamento del Servizio Tecnico Integrato ed in particolare dal documento integrativo “Nota tecnica sulla gestione delle reti e degli impianti relativi al servizio di allontanamento delle acque meteoriche”, sarà ceduta al Comune di Castel Maggiore con le altre opere di urbanizzazione, previa definizione delle competenze relative alla gestione dell’intera rete acque bianche.

Il gestore della rete suddetta dovrà acquisire la prescritta Autorizzazione Unica Ambientale prima dell’attivazione dello scarico nello Scolo Carsè.

### 7.4 – Reti gas e idrica

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione i progettisti dovranno coordinarsi con gli Enti gestori delle reti idrica e del gas, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nelle tavola n. 17.

#### **7.5 – Rete elettrica e rete telefonica**

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione i progettisti dovranno coordinarsi con gli Enti gestori delle reti elettrica e telefonica, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nelle tavole n. 10 e 11.

#### **7.6 – Rete dell'illuminazione pubblica**

L'elaborato 12 indica lo schema progettuale per quanto riguarda l'illuminazione del verde pubblico, strade e marciapiedi.

Per le strade ed i marciapiedi sono previsti elementi posizionati ad un'altezza di m.12,00 fuori terra su palo stradale, così come per l'area destinata a verde pubblico.

In sede di progettazione esecutiva della rete dovranno osservarsi le prescrizioni del competente ufficio tecnico comunale e la normativa relativa all'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003).

### **ART. 8 - AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: SISTEMAZIONI E RECINZIONI**

Le aree di pertinenza degli edifici saranno adibite ad area di manovra o a zona di carico e scarico merci, con pavimentazione impermeabile (bitumate o in CIs), a parcheggio o a verde, in quest'ultimo caso con pavimentazione permeabile.

I sottoservizi interrati saranno coperti sulla base di specifiche indicazioni da inserire nei progetti del Permesso di Costruire e secondo le indicazioni degli enti gestori dei sottoservizi.

I confini delle S.M. / lotti dovranno essere recintati.

Le aree di pertinenza dei lotti edificabili dovranno essere delimitate, lungo strade e marciapiedi, da recinzioni costituite da un basamento in calcestruzzo prefabbricato di altezza di cm 50, con soprastante recinzione in ferro verniciato tipo ORSOGRILL, da definire in sede di permesso delle opere di urbanizzazioni, per una altezza complessiva della recinzione non superiore a cm. 180. Le recinzioni di confine fra lotti privati potranno essere realizzate anche con rete metallica plastificata fissata a paletti di ferro su plinti di cls, preferibilmente affiancate da siepe arbustiva ovvero nella stessa maniera prima indicata per le recinzioni lungo le strade.

Per attività che necessitano di mitigazione dell'impatto visivo le recinzioni potranno essere realizzate con idoneo materiale ed altezza, da definire in sede di richiesta del Permesso di Costruire dello specifico lotto.

Per le attività che necessitano della mitigazione di impatto acustico il materiale e/o l'altezza delle recinzioni perimetrali saranno definite dallo studio di mitigazione dell'impatto acustico da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire dello specifico lotto.

Qual'ora nei lotti previsti si dovesse insediare un'attività consentita dall'uso UP6/A, le cui lavorazioni fossero causa di presenza di residui di oli lubrorefrigeranti, i cascami/rottami che ne provocano il rilascio dovranno essere confinati ed i relativi residui oleosi raccolti entro idonei bacini di contenimento. Lo stoccaggio in ambiente esterno dovrà essere limitato esclusivamente a scorie/trucioli metallici provenienti da scarti di lavorazioni prive di sostanze oleose.

### **ART. 9 - RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE**

Tutti gli interventi previsti nel PUA dovranno rispettare, oltre alle presenti Norme quelle contenute nel P.P. vigente, come da Convenzione urbanistica sottoscritta, rientrando negli Ambiti Produttivi sovra comunali in corso di Attuazione (ASP-BA), ferma restando la prevalenza delle presenti, per quanto di competenza del PUA.



Le distanze minime degli edifici fra di loro, dai confini dei singoli lotti e dalla viabilità, sono riportate nella tav. 06. La distanza dai confini potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio dell'attività produttiva qualora non superino l'altezza di m. 2,50. Si potranno costruire edifici sul confine previa stipula di atto bilaterale registrato e trascritto tra i proprietari dei lotti o delle Superfici Minime (S.M.) interessati.

All'interno dei lotti o delle S.M. dovranno essere ricavati dei parcheggi privati nella misura di 30 mq ogni 100 mq di Su per le funzioni afferenti la Tabella "B" e nella misura di 15 mq ogni 100 mq di Su per le funzioni afferenti la Tabella "C" della Delibera del consiglio regionale n. 849 del 04/03/1998. Le superfici a parcheggio andranno computate secondo gli schemi presenti al comma 6 dell'art. 13 delle Norme di Attuazione del previgente P.R.G.. La dimensione minima dei posti auto pubblici o privati, coperti o scoperti, dovrà essere pari a 2,50 x 5,00 ml.

In sede di richiesta del Permesso di Costruire dei singoli lotti, nel caso questi prevedano l'insediamento dell'uso UP/6B, dovrà essere verificata la sostenibilità in riferimento ai rischi alluvionali ed agli impatti olfattivi ed acustici.

## **ART. 10 - PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE-AMBIENTALI**

Ogni intervento dovrà essere corredato da specifica relazione geotecnica e dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'elaborato n.20 "Relazione Geologica", la quale fa parte integrante del presente PUA.

### **10.1 – Superfici permeabili interne ai lotti**

All'interno di ogni lotto dovrà essere garantita una superficie permeabile pari almeno al 10% della superficie scoperta, riducibile al 5% esclusivamente nel caso di comprovata necessità derivante dall'organizzazione dell'attività produttiva e degli spazi esterni. Per superficie permeabile si intende il terreno libero o pavimentato con ghiaia o grigliati di cemento o di altro materiale.

## **ART. 11 – POTENZIALITA' EDIFICATORIE – DESTINAZIONI D'USO – DEFINIZIONI DELLE SUPERFICI**

### **11.1 – Tabella potenzialità edificatorie**

<b>LOTTO N.</b>	<b>S. F. (mq)</b>	<b>S.u. (mq)</b>	<b>U.F. (mq/mq)</b>
1	7.280	3.096	0,43
2	6.945	4.880	0,70
3	2.632	1.844	0,70
4	2.635	1.844	0,70
5	2.714	1.892	0,70
6	3.165	2.219	0,70
7	16.960	11.155	0,66
8	4.649	3.043	0,66
9	6.797	4.880	0,72
<b>TOTALE</b>	<b>53.777</b>	<b>34.853</b>	

### **11.2 – Usi consentiti**

## B - FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

### UC3 - Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato

Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno.

### UC4 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari

Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq.

### UC5 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari

Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq.

### UC12/A – Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

- Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde, pasticcerie, gelaterie ecc.) ai sensi della L. 287/91, (Art. 5, lettere a), b) e d), della LR 14/2003 e della delibera G.R. 2209 del 10/11/2004 “Direttive generali per la fissazione, da parte dei Comuni, dei criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione dell’Art. 4, comma 2 della LR 14/2003”.

UC12/B – Sale giochi (vedi anche Regolamento dell’Unione Reno Galliera approvato con delibera del Consiglio n.12 del 19.7.2010) - Sale giochi, punti SNAI (sala scommesse – anche sportive – poker, bingo, superenalotto, ecc.), di cui agli articoli 86, 88 e 110 del TULPS (R.D. 773/1931).

UC14 – Attività produttive integrabili nell’ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a velocipedi e motocicli  
Attività artigianali non a carattere manifatturiero laboratoriale a diretto servizio della funzione abitativa

UC15 - Attività produttive integrabili nell’ambito urbano consolidato – Artigianato dei servizi agli autoveicoli

Attività di assistenza e riparazione degli autoveicoli e attività di soccorso stradale.

### UC16 – Attività produttive integrabili nell’ambito urbano consolidato

Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale classificate come artigianali compatibili con la funzione abitativa e di servizio.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

a) attività non soggetta al rilascio del “Certificato di Prevenzione Incendi” ai sensi dell’elenco di cui al DM Interno 16/2/1982 e s.m.i.;

b) assenza di movimentazione di sostanze pericolose;

c) assenza di emissioni di radiazioni;

d) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi III (Aree di tipo misto);

e) produzione di rifiuti pericolosi in quantità limitata o comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;

f) emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro i requisiti di qualità definiti dall’ente gestore della rete fognante;

g) emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che, inoltre, non creino disturbo alla popolazione;

h) fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;

i) assenza di emissioni da sostanze cancerogene;

j) assenza di attività lavorative in orario notturno, con esclusione delle lavorazioni di pane e pasticceria.

UC17 - Attività di produzione e preparazione alimentare finalizzate alla fornitura di pasti per eventi culturali, ricreativi e cerimoniali, per mense, scuole, ospedali ecc..

Comprendono cucine centralizzate per la produzione di pasti da trasportare e consumare in strutture diverse dal luogo di produzione .

UC18 – Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico.

Attività terziarie non ricadenti nelle categorie UC1 e UC2, e ambulatori non ricadenti in UC22, attività bancarie,

finanziarie, assicurative, amministrative, uffici postali, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili, atelier, spazi mostra delle singole attività.

UC19 – Attività di servizio – Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:

a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone

b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi II (prevalentemente residenziali);

UC20 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:

a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone

b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classe IV (Aree di intensa attività umana);

UC21 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo

Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori senza limitazioni.

#### C - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di

produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

UP2 - Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva artigianale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, deposito di materiali edili. Comprende le attività di trasporto e di corriere.

UP6/A - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici)

UP6/B - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti

Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio dei soli rifiuti industriali, con specifica esclusione dei rifiuti solidi urbani e di biomassa.

UP7 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

Gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti. Le attività di logistica ammesse sono quelle nelle quali la SF sia inferiore a 10.000 mq e con SU non superiore a mq. 5.000.

UP8 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi

Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, magazzini di deposito temporaneo di merci.

Riguardano gli edifici, gli impianti e i relativi servizi per il pernottamento e il soggiorno, pi. o meno prolungato.

Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari  
E' prevista una sola abitazione per azienda di mq. 100 di Su residenziali in aggiunta all'indice di zona come previsto all'art. 21 comma 2 del PRG previgente.

### 11.3 – Definizioni delle superfici per le diverse destinazioni d'uso

RESTA INVARIATO QUANTO PREVISTO NEL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO  
Per funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, etc.), studi professionali, le superfici<sup>1</sup> degli organismi edilizi sono classificate in Superficie utile (Su) e Superficie non residenziale (Snr):

a.1) Superficie utile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento delle unità immobiliari, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro<sup>2</sup> oltre 1 m<sup>2</sup> di superficie degli stessi e pareti-contenitore). Rientrano nel calcolo della Su i locali sottotetto con altezza media (calcolata come rapporto Volume/Superficie) superiore a m 2,20<sup>3</sup> con accesso costituito da scala o botola con scala retrattile<sup>4</sup>.

a.2) Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'unità immobiliare quali:

- a) spazi di servizio e di collegamento orizzontale dell'unità edilizia di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi e locali di servizio condominiale in genere, atri e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;
- b) spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili;
- c) spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, e cioè: logge, balconi coperti, portici e simili;
- d) spazi scoperti delle singole unità immobiliari: balconi scoperti, terrazze, terrazzi in falda, (con esclusione degli spazi scoperti a terra quali cortili, chiostrine, giardini privati e simili e delle coperture piane ricoperte con almeno 40 cm di terreno vegetale);
- e) pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè: cantine, autorimesse, posti-auto pertinenziali di uso riservato, soffitte pertinenziali, lavanderie pertinenziali<sup>5</sup> e magazzini/depositi<sup>6</sup>;
- f) le superfici coperte da pensiline sporgenti sopra ingressi o percorsi pedonali e sporti in genere per la loro proiezione sul piano orizzontale misurata oltre 1,40 m dal perimetro esterno della costruzione;

<sup>1</sup> Tali definizioni sono valide fatte salve le indicazioni contenute nell'Allegato A/1 – Famiglia 7 – Requisito cogente 7.2 "Disponibilità di spazi minimi" del Regolamento edilizio;

<sup>2</sup> L'armadio a muro dovrà avere una profondità massima di 0,60 cm con piani orizzontali in muratura. Il primo piano orizzontale dovrà essere posto al massimo a 1,80 cm dalla quota del pavimento finito.

<sup>3</sup> Dal calcolo va esclusa la parte di sottotetto con altezza utile inferiore a 1,80 m.

<sup>4</sup> I locali ad uso sottotetto non accessibili e privi di illuminazione e di ventilazione, con altezza media superiore a 2,20 m o compresa tra 1,80 m e 2,20 m non sono computabili né come Snr né come Su.

<sup>5</sup> i vani adibiti a lavanderia posti al piano terra dovranno avere una altezza massima utile interna di 2,40 m misurati dal pavimento all'intradosso di un solaio strutturale. I locali lavanderia con altezza superiore ai 2,40 m saranno considerati come Su;

<sup>6</sup> i vani adibiti a magazzino/deposito posti al piano terra dovranno avere una altezza media massima di 2,40 m. I locali adibiti a magazzino/deposito con altezza superiore ai 2,40 m saranno considerati come Su

- g) i locali sottotetto con altezza media (calcolata come rapporto Volume/Superficie) compresa tra 1,80 m e 2,20 m (vedasi note 3 e 4) e con accesso costituito da scala o botola con scala retrattile.

a.2.bis) Specificazioni nella misurazione della Su e della Snr.

1. Non costituiscono nè Su, nè Snr le superfici dei seguenti elementi:
  - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico<sup>7</sup>;
  - i lastrici solari<sup>8</sup>;
  - armadi a muro (vedasi nota 2) fino a 1 m<sup>2</sup> per ogni U.I.;
  - degli spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili);
  - gli spazi di collegamento verticale condominiali<sup>9</sup> e privati delle singole U.I.<sup>10</sup>: ad esempio le scale, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi. Le scale sono escluse dal computo della Snr e della Su limitatamente alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e degli pianerottoli intermedi;
  - i corselli condominiali delle autorimesse e dei posti auto pertinenziali di uso riservato anche se coperti;
  - pianerottoli di arrivo delle scale condominiali<sup>11</sup>;
  - tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
  - tutti gli spazi non fruibili;
  - gli spazi coperti sottostanti a scale esterne;
  - le superfici coperte da pensiline sporgenti sopra ingressi o percorsi pedonali e sporti in genere per la loro proiezione sul piano orizzontale misurata fino a 1,40 ml dal perimetro esterno della costruzione;
  - le parti dei locali sottotetto con altezza inferiore a 1,80 m.
2. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza utile media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono Su se chiuse, o Snr se aperte e coperte.
3. Si considerano 'cantine' (e quindi Snr) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine. Essi quindi (salvo che siano vani tecnici o spazi comuni) costituiranno Su in quanto parte integrante di una U.I. oppure in quanto costituenti una U.I. essi stessi.
4. Gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, e cioè esclusivamente: cantine, autorimesse pertinenziali, soffitte pertinenziali, si considerano Snr solamente alle seguenti condizioni:
  - si trovino in piani interrati;
  - oppure, se posti in piani non interrati, la superficie di tali spazi non ecceda il 40% della Su dell'unità immobiliare<sup>12</sup>. L'eventuale eccedenza è da considerare Su.

<sup>7</sup> Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici di tali spazi vanno computate come Snr.

<sup>8</sup> Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici dei lastrici solari praticabili e collegati alle singole unità immobiliari vanno computate come Snr.

<sup>9</sup> Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici delle scale condominiali, misurate una volta come proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi vanno computate come Snr.

<sup>10</sup> Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici delle scale interne alle U.I., misurate una volta come proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi vanno computate come Snr.

<sup>11</sup> Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici di tali spazi vanno computate come Snr.

<sup>12</sup> Esluse le zone omogenee E.

In ogni caso la Snr complessiva potrà avere al massimo una superficie pari al 60% della Su. L'eventuale eccedenza è da considerare Su.

- i vani adibiti a cantina posti al piano terra dovranno avere una altezza massima utile interna di 2,40 m misurati dal pavimento all'intradosso di un solaio strutturale. I locali cantina con altezza superiore ai 2,40 m saranno considerati come Su.

5. I vani sottotetto (o soffitte):

a) sono considerati Snr se, pur avendo una altezza media (calcolata come rapporto Volume/Superficie) superiore a 2,20 m, hanno accesso esclusivo da spazi condominiali o da U.I. esclusivamente attraverso una botola con scala retrattile. In entrambi i casi la superficie illuminante dovrà essere inferiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento del vano.

a.3) Superficie complessiva (Sc) è data da:  $Sc = Su + 60\% Snr$ .

La Sc si utilizza inoltre ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente il costo di costruzione, essendo corrispondente alla "superficie complessiva" di cui all'Art. 2 del D.M. 10/05/1977 n. 801.

Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce Sc specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinati a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere:

a.4) Superficie utile (Sn): è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo del Sn è esclusa la superficie accessoria definita al successivo punto a.5). In detta Sn sono ricompresi i locali destinati ad uffici (a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa), spogliatoi (compresi gli anti-bagno con spogliatoi) e i soppalchi.

La Su dei locali adibiti ad alloggio della proprietà o del custode in aggiunta all'indice di zona va calcolata secondo i criteri stabiliti dal precedente punto a1)<sup>13</sup>. La Snr pertinenziale all'alloggio (esclusivamente per quanto riguarda terrazzi, balconi, logge, portici) potrà avere al massimo una superficie pari al 60% della Su<sup>14</sup>. L'eventuale eccedenza è da considerare Su.

a.5) Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, pensiline e porticati aperti almeno su tre lati, fino ad un massimo del 10% della Sn esistente, servizi igienici (bagni, anti-bagni, docce), scale interne (compreso l'androne di ingresso e i pianerottoli di disimpegno ad ogni piano), ballatoi a servizio di eventuali scaffalature poggianti sul piano terra, vani ascensore e montacarichi, coperture di parcheggi privati interni all'azienda (in misura tale da non superare le quantità previste dall'art. 13 della N.d.A.), centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

La superficie delle tettoie, pensile o porticati eccedente il 10% della Sn esistente va computata come Sn.

La Sa dovrà essere al massimo il 60% della Sn.

<sup>13</sup> Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo D+S, la superficie dell'alloggio andrà computata al lordo delle murature interne e perimetrali.

<sup>14</sup> I vani destinati a magazzino, deposito, cantina, lavanderia sono da computarsi come Sn e quindi da ricomprendere all'interno della capacità edificatoria del lotto.

## **12 – Prescrizioni realizzative delle opere di urbanizzazione primaria e dei lotti edificabili**

RESTA INVARIATO QUANTO PREVISTO NEL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO  
Di seguito si riportano le prescrizioni dei vari Enti che si sono espressi nell'ambito del procedimento di approvazione del precedente P.P.I.P. del Comparto D7.3, ora Ambito ASP-BA.1.

Tali prescrizioni vincolanti dovranno condizionare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle potenzialità edificatorie dei singoli lotti.

Il corretto ed esaustivo recepimento di tali prescrizioni sarà oggetto di verifica da parte degli stessi Enti nell'ambito dei procedimenti di rilascio dei relativi permessi di costruire.

### Prescrizioni di Hera S.p.a.

Tutte le reti delle acque meteoriche destinate a divenire reti di fognatura pubblica dovranno essere disconnesse dalle reti a servizio delle aree private. Le reti di drenaggio a servizio dei previsti parcheggi pubblici dovranno confluire nella rete stradale di pubblica fognatura, che dovrà essere opportunamente ridimensionata.

Si dovrà evitare la realizzazione di tratti fognari a doppia condotta. In particolare il previsto tratto con doppio collettore PVC Dn 630 mm dovrà essere sostituito con condotto scatolare di sezione idraulica equivalente.

La prevista vasca di laminazione e l'eventuale manufatto asservito alle acque di prima pioggia dovranno rimanere in gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di soggetti diversi da questa Società.

Laddove le reti fognarie siano realizzate mediante posa di condotte in materiale plastico, questo dovrà essere di classe minima SN8 posate con sottofondo, rinfiacco e copertura in sabbia lavata con spessori minimi pari a 20 cm. Nel caso il ricoprimento dei condotti risulti inferiore a 100 cm si dovrà procedere alla posa di condotti di caratteristiche adeguate a sostenere i carichi stradali e del terreno, in funzione delle seguenti tipologie:

- gres con sottofondo, rinfiacco e copertura con spessori minimi pari a 15 cm in materiale incoerente e costipabile quale sabbia, ghiaietto o misto con particelle di diametro massimo di 20 mm;
- materiali plastici di classe minima SN4 con sottofondo, rinfiacco e copertura in cls Rbk 200 minimo, con spessori minimi pari a 15 cm;
- cemento non armato con sottofondo, rinfiacco e copertura in cls Rbk 200 minimo, con spessori minimi pari a 15 cm;
- cemento armato con letto di posa e rinfiacco a mezzo tubo in cls Rbk 200 minimo e copertura in sabbia, con spessori minimi pari a 15 cm.

In tutti i casi si dovranno adottare i più opportuni accorgimenti per assicurare un adeguato costipamento del materiale di rinfiacco al condotto.

Lo scarico dei reflui dalle eventuali cucine dei fabbricati dovrà avvenire tramite pozzetto degrassatore adeguatamente dimensionato.

Le acque bianche e le acque nere dovranno essere mantenute separate fino al confine di proprietà.

Per ogni allacciamento alla rete pubblica, dovrà essere installato un pozzetto ispezionale con sifone Firenze avente diametro minimo pari a mm 160, posizionato all'interno della proprietà privata, immediatamente a ridosso del confine.

La prevista valvola di non ritorno tipo clapet dovrà essere posizionata nel punto di immissione del condotto finale di scarico della vasca ( PVC Dn 250 mm) nello Scolo Carsè.

### Prescrizioni di A.R.P.A. – Distretto urbano

Relativamente ai lotti 2, 3, 4, 5 e 6, i locali che ospiteranno le funzioni residenziali dovranno avere le aperture solamente sulle facciate poste a nord-ovest dei lotti in questione; le aperture di locali adibiti ad altri usi classificati come ambienti abitativi ai sensi della L. 447/95, che per la verifica del livello di immissione differenziale sono riconducibili sostanzialmente

agli uffici, potranno essere posizionati sulle altre facciate solo qualora durante la progettazione per l'ottenimento del permesso di costruire, venga dimostrato, mediante documentazione previsionale di clima acustico, che l'attività di trattamento materiali inerti del prospiciente comparto D11, non produca il superamento dei limiti di immissione differenziale presso tali facciate.

Qualora l'ottenimento dei permessi di costruire dei lotti 2, 3, 4, 5 e 6, in parola avvenga prima della messa a regime dell'impianto di trattamento inerti del comparto D11, nel cui caso non potrà essere eseguita una verifica strumentale, dovrà essere eseguita una valutazione con appositi algoritmi di calcolo predittivo, nello scenario che vede la presenza del comparto D11 comprensivo della barriera posta al confine dello stesso comparto. In tal caso sarà comunque richiesta una verifica strumentale dei livelli sonori a comparti realizzati ed operativi.

Dovrà essere verificata dimostrata la congruità dell'impianto di **illuminazione esterna pubblica e privata** con quanto normato dalla LR 19 del 29/09/2003, dalla DGR 2263 del 29/12/2005 e dalla Circolare Esplicativa delle Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di Risparmio Energetico (Determinazione del Direttore Generale Ambiente e Difesa del Suolo e della Costa RER n. 14096 del 12/10/2006).

In relazione alla presenza, nei pressi del comparto, degli impianti di diffusione radiotelevisiva di via Serenari e via Bonazzi, in fase di richiesta dei permessi di costruire degli edifici dovrà essere allegata una valutazione redatta ai sensi della L.R. 30/2000 nel testo vigente, tesa a dimostrare che in corrispondenza dei volumi dei futuri edifici non sussiste la possibilità di superare il valore di Attenzione di 6 v/m.

La definizione delle DPA e/o fasce di rispetto dovrà pertanto essere conforme a quanto previsto dall'attuale normativa di riferimento e tale conformità dovrà essere dettagliatamente documentata e dimostrata in fase di concessione dei permessi di costruire degli edifici.

In fase di Opere di Urbanizzazione dovrà essere fornito il parere del Gestore del Servizio Idrico Integrato che attesti la compatibilità idraulica della rete fognaria mista esistente e ricevente le acque reflue del nuovo comparto; in caso vengano individuate eventuali insufficienze idrauliche della rete esistente e degli scolmatori di emergenza posti a valle delle nuove immissioni, il progetto dovrà contenere anche la definizione degli interventi necessari da eseguirsi prima dell'allacciamento dei nuovi scarichi del comparto di progetto.

In fase di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere dettagliatamente definita e dimensionata la zona individuata al fine di potere eventualmente installare un idoneo sistema di gestione delle portate di pioggia nel caso di insediamento di attività "sporchanti". Dovrà essere altresì fornito il parere del Gestore dello Scolo Carsè (Consorzio della Bonifica Renana) rilasciato nel merito della necessità di realizzazione o meno di tale manufatto in considerazione dell'uso irriguo dello Scolo ricevente.

All'interno dei lotti di attuazione la rete fognaria dovrà essere separata per acque reflue domestiche, industriali, meteoriche fino all'allacciamento alla rete fognaria pubblica; tale requisito dovrà essere adeguatamente sviluppato nell'ambito dei permessi di costruire che dovranno documentare anche le zone interne ai lotti individuate per l'installazione di eventuali sistemi di gestione delle portate di acque meteoriche di dilavamento.

#### Integrazione richiesta nel parere ARPAE 6101/2018

Tutti i lotti che riversano le acque meteoriche nella vasca di laminazione prevista nel progetto dovranno essere dotati di idonei sistemi di trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, quando rientrano nei casi previsti dalle vigenti normative in materia.

#### Prescrizioni del Consorzio della Bonifica Renana

Si realizzi un volume di invaso di laminazione complessivo pari a 4.705 mc necessario a compensare sia il Comparto D7.3 (3.136 mc), sia la zona omogenea D11.

Il dispositivo di laminazione scarichi le acque nello Scolo Carsè con un manufatto di diametro e pendenza tali da far defluire al massimo una portata equivalente a 10l/s per ettaro di area urbanizzata corrispondente a quella di un terreno agricolo di pari superficie.



La realizzazione della vasca lungo lo Scolo consente il transito dei mezzi del Consorzio per la manutenzione e lo sfalcio delle sponde dello Scolo e sia mantenuta una fascia di rispetto di almeno 5 m fra il ciglio dello stesso e il ciglio (piede arginale) della vasca o fra il ciglio dello Scolo e la recinzione (se quest'ultima è all'esterno dell'arginatura della vasca).

Si dovranno progettare e realizzare gli scarichi delle acque meteoriche nello Scolo consortile considerando, come quota del pelo libero dello scolo ricevente, la massima quota dei cigli di sponda o delle sommità arginali.

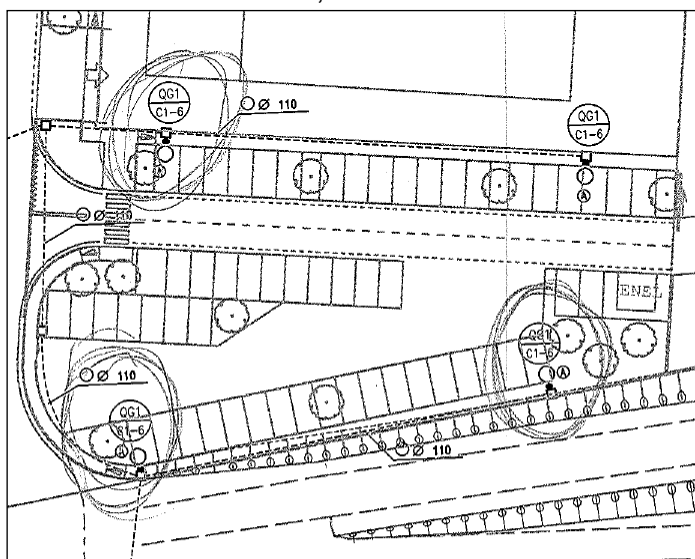
#### Prescrizioni del S.U.E. - Urbanistica

In corrispondenza dei parcheggi, in quanto zona industriale, il pacchetto stradale dovrà essere il seguente:

- Sabbietta sp. Min. 50 cm;
- Stabilizzato sp. Min. 22 cm;
- Soletta in cls armato sp. Min. 10 cm;
- Sabbietta per allettamento sp. Min. 5 cm;
- Betonella inghiaziata.

Illuminazione pubblica:

- i collegamenti dovranno avvenire non attraverso muffole, ma nelle morsettiere alloggiati nei pali;
- è necessario variare la posizione di 3 punti luce, individuati nello stralcio seguente, in quanto risultano troppo in adiacenza alle alberature in progetto, con il conseguente rischio di oscuramento, tenendo conto del diametro delle alberature nella fase adulta;



Verifiche illuminotecniche: si chiede di ripresentare i calcoli, utilizzando come unità di misura la Luminanza (Candele) e non l'Illuminamento (Lux), e tenendo in conto lo spostamento di 3 punti luce, di cui alla proposizione precedente.

Per tutte le reti fognarie, anche per le bianche, si richiede la posa di caditoie di dimensioni 60 x 60 cm, e la verifica della presenza di 1 caditoia ogni 80-100 mq di area stradale o di parcheggio afferente.

#### Prescrizioni dell'A.U.S.L.

Nella zona di filtro tra la corte colonica esistente sulla via Saliceto e il comparto edificatorio dovranno essere realizzate sia una barriera fonoassorbente sia una cortina alberata.

L'impianto di pubblica illuminazione dovrà rispettare quanto previsto dalla L.R. 19/03 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

I locali abitativi dovranno esclusivamente affacciarsi sul lato nord-ovest.