

**PROGETTO DI UN NUOVO FABBRICATO INDUSTRIALE IN
AMPLIAMENTO DI UN'ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE**
sito in Via Guerra - Zona industriale di Mancasale a Reggio Emilia
Piano Urbanistico Attuativo PUA AP14

PREPROGETTO
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Committente: **IRONCASTINGS S.p.A.**

Aggiornamento rev.01

Data 28 ottobre 2024

PRE-PROGETTO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il presente **pre-progetto** riguarda la unificazione dei lotti B e C del PUA AP14 per consentire la realizzazione di un complesso industriale di grande estensione.

Il progetto del complesso industriale, mostrato nelle tavole allegate, rispetta sostanzialmente le previsioni del PUA in quanto saranno realizzati due grandi edifici industriali che si inseriscono nelle aree edificabili dei lotti B e C.

Tuttavia, come da richiesta della Ditta committente, il progetto prevede la realizzazione di un piano intermedio parziale nell'edificio industriale B, e inoltre prevede l'accorpamento degli uffici e dei servizi di entrambi gli edifici industriali in un unico fabbricato a cinque piani, che sarà edificato sul lotto B.

Per questo motivo, pur restando nei limiti edificatori previsti per la somma degli indici urbanistici relativi ai lotti B e C, viene richiesto un trasferimento di superficie utile dal lotto C al lotto B, oppure l'accorpamento dei lotti B e C in un unico lotto.

Viene allegata la tabella che mostra il raffronto fra gli indici previsti dal PUA, gli indici richiesti con il presente pre-progetto, l'evidenziazione delle differenze in colore giallo-rosso, il risultato dell'accorpamento dei due lotti evidenziato con sfondo verde.

L'altezza dei fabbricati industriali progettati rientra nel limite di 20 metri, mentre l'edificio_U, adibito a uffici e servizi, è alto 21,70 metri all'estradosso del piano di copertura.

E' possibile inoltre che l'altezza di alcune attrezzature impiantistiche a servizio dell'attività produttiva, da definirsi in fase esecutiva, possa superare il limite di 20 metri di altezza, rimanendo comunque entro il limite massimo consentito.

DATI URBANISTICI		PUA AP14											
	Se mq.		SU mq.		Sf mq		Ve mq.	P1 mq.	viabilità in Ve mq. (max)	S perm eq. mq. (min)	Alberi N.	Arbusti N.	
LOTTO A	16.381	38%	13.000	38%	25.408	35%	9.027	3.714	4.755	7.553	58	40	
LOTTO B	12.743	30%	9.513	28%	16.770	23%	4.027	2.718	2.232	2.545	56	0	
LOTTO C	13.578	32%	11.655	34%	29.801	41%	16.223	3.330	2.568	14.658	66	302	
AREA DI CESSIONE P2							3.833		3.684	1.065	49		
AREA DI CESSIONE Vp										9.611	28		
TOTALE PUA AP14	42.702	100%	34.168	100%	71.979	100%	33.110	9.762	13.239	35.432	257	342	
DATI URBANISTICI		VARIATI CON PRE-PROGETTO											
	Se mq.		SU mq.		Sf mq		Ve mq.	P1 mq.	viabilità in Ve mq. (max)	S perm eq. mq. (min)	Alberi N.	Arbusti N.	
LOTTO A	16.381	38%	13.000	38%	25.408	35%	9.027	3.714	4.755	7.553	58	40	
LOTTE B e C accorpati	26.321	62%	21.168	62%	46.571	65%	20.250	6.048	4.800	17.203	122	302	
AREA DI CESSIONE P2							3.833		3.684	1.065	49		
AREA DI CESSIONE Vp										9.611	28		
TOTALE PUA AP14	42.702	100%	34.168	100%	71.979	100%	33.110	9.762	13.239	35.432	257	342	
DATI URBANISTICI		VARIAZIONI apportate dal pre-progetto rispetto al PUA GIALLO ROSSO											
	Se mq.		SU mq.		Sf mq		Ve mq.	P1 mq.	viabilità in Ve mq. (max)	S perm eq. mq. (min)	Alberi N.	Arbusti N.	
LOTTO A	16.381	38%	13.000	38%	25.408	35%	9.027	3.714	4.755	7.553	58	40	
LOTTO B	12.743	30%	9.513	28%	16.770	23%	4.027	2.718	2.232	2.545	56	0	
LOTTO C	13.578	32%	11.655	34%	29.801	41%	16.223	3.330	2.568	14.658	66	302	
LOTTE B e C accorpati	26.321	62%	21.168	62%	46.571	65%	20.250	6.048	4.800	17.203	122	302	
			valori invariati										
AREA DI CESSIONE P2							3.833		3.684	1.065	49		
AREA DI CESSIONE Vp										9.611	28		
TOTALE PUA AP14	42.702	100%	34.168	100%	71.979	100%	33.110	9.762	13.239	35.432	257	342	