

## RELAZIONE TECNICA PRE-PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO SU DUE LOTTI CONTIGUI ALL'INTERNO AL PUA6 IN VIA RAFFAELLO SANZIO A REGGIO EMILIA.

La Committente UTEK srl con sede in via Luciano Lama, 8 a Villa Argine (RE), intende realizzare un unico intervento edilizio, a destinazione produttiva, accorpando al proprio Lotto (UA1.6), identificato catastalmente al foglio 49 particelle 518, e ricadente all'interno del PUA6, il lotto identificato catastalmente al foglio 49 particella 437, esterno al PUA6, e il lotto confinante (UA1.5) attualmente di proprietà della società CCFS IMMOBILIARE Spa con sede in via M. Ruini, 74/D a Reggio Emilia, identificata catastalmente al Foglio 49, particelle 413 - 417 - 499 - 501 - 511 - 516 nel Comune di Reggio Emilia e ricadente sempre all'interno del PUA6.

L'intervento che sarà eseguito in due fasi, prevede la costruzione di un primo fabbricato nella parte ovest dei lotti accorpati, ed un ampliamento da eseguirsi sulla parte est di detti lotti.

Si specifica che i parametri urbanistici previsti dalle norme di piano saranno tutti rispettati, come evidenziato nella tavola allegata, e che, a seguito della richiesta di valutazione preventiva di cui al n. 89829/2022 di P.G., presentata il 07/04/2022, e accolta in data 11/05/2022, avente ad oggetto "Modifica perimetro lotto u.a. 1.6 all'interno del PUA 6 località Mancasale con accorpamento lotto limitrofo per intervento di nuova costruzione", nel calcolo delle superfici di tale pre-progetto, è stato inserito anche il lotto limitrofo per il quale è stato chiesto l'accorpamento. Essendo tale Valutazione Preventiva decaduta a causa dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico, la superficie utile che sarà considerata nella presentazione del Permesso di costruire, sarà calcolata secondo le nuove norme che prevedono il calcolo del volume edificabile. Per poter avere un valore di superficie, si è diviso il volume utile risultante con l'altezza massima prevista oltre la quale non viene più conteggiato il parametro urbanistico (9 m). Il calcolo eseguito è specificato nella tavola progettuale VP02.

Come precedentemente sottolineato, e come evidenziato negli elaborati progettuali allegati, la progettazione avverrà sull'accorpamento dei lotti UA1.5 e UA1.6 oltre che sul lotto A, considerando la somma dei singoli lotti, rispettando quindi tutte le prescrizioni delle norme tecniche di piano e quelle relative al PUG vigente.

Per agevolare il transito dei mezzi che opereranno nella nuova attività produttiva, si chiede l'apertura di un passo carraio su via Raffaello Sanzio, e la conseguente chiusura di un passo carraio esistente, così come specificato nella tavola VP04. Il nuovo passo carraio, in conformità a quello esistente del lotto limitrofo, avrà una larghezza di 10 m e sarà posizionato a circa 50 m dal centro della rotonda di via Raffaello Sanzio. In questo modo, la futura attività che si andrà ad insediare sui lotti sopra citati, potrà contare su una viabilità interna che differenzierà il traffico pesante da quello leggero. L'ingresso delle merci e del traffico pesante avverrebbe dal nuovo passo carraio sul lato ovest con uscita da quello esistente sul lato sud, consentendo sempre un ingresso ed immissione a destra. Le autovetture e i clienti, invece, manterrebbero accesso e uscita dal secondo accesso esistente, conservando ben distinti i due diversi traffici veicolari.


Come rappresentato nella tavola allegata, i parametri di Se, Ve, permeabilità e parcheggi, sono rispettati e conformi a quanto indicato nel piano. La quantità di verde profondo prevista nel lotto UA1.5, nell'ultimo pre-progetto presentato, è stata rispettata e per l'intero intervento è stata sommata a quella prevista per l'unità attuativa UA1.6 nelle norme di piano. Relativamente al lotto A si farà riferimento a quanto previsto nel PUG, e in merito ai requisiti prestazionali, si specifica che questi saranno rispettati così come richiesto dalle norme di PUG. Come si evince dagli elaborati allegati il verde è stato posizionato in modo da schermare il fabbricato residenziale e ombreggiare i parcheggi privati. Da ultimo si specifica che le essenze arboree saranno quelle definite dalla tavola E8 del PUA, nello specifico *Carpinus Betulus*.

Si rileva infine che la forma delle aree indicate per i parametri urbanistici sopra citati, potranno subire variazioni nella sagoma ma non nella consistenza, in fase di richiesta di Permesso di Costruire, fermi restando tutti i parametri di piano e di RUE.

Reggio Emilia, 18/11/2024

Allegati:

VP01 Inquadramento territoriale;  
VP02 SDF e SDP – Planimetria;  
VP03 Ipotesi Progettuale;  
VP04 Modifica accessi.

  
Il tecnico  
Dot. Ing. Matteo Nobili