



COMUNE DI REGGIO EMILIA



D:\COMPAGNONI\PIANTAVOLE PUA\CONTRODEDOTTO04.jpg

Programma di Riqualificazione Urbana QUARTIERE COMPAGNONI FENULLI II - III - IV Stralcio

Legge Regionale 19/98

**ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE CONSILIARE
N° 5854/50 DEL 02/04/2004**

**APPROVATO CON
DELIBERAZIONE CONSILIARE**

COMUNE DI REGGIO EMILIA

COORDINAMENTO GENERALE AMMINISTRATIVO E PROGETTAZIONE

RESPONSABILE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Direttore Area Programmazione Territoriale e Investimenti Ing. Carlo Chlesa

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio

Dirigente dell'Unità di Progetto Progettazione Urbana Arch. Domenico Vizzari

COORDINAMENTO AMMINISTRATIVO

Dirigente del Servizio Edilizia Dott.sa Angela Calzolari

Funzionario Amministrativo Dott.sa Giovanna Vellani

COORDINAMENTO DELLA PROGETTAZIONE

Arch. Elisa Iori

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Francesco Rosi

Arch. Marco Valenti

Arch. Francesca Bosonetto

ACER Azienda Casa Emilia Romagna

PROGETTAZIONE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Guido Ligabue

COORDINAMENTO DELLA PROGETTAZIONE

Arch. Vittorio Gimigliano

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Ing. Pier Giorgio Croxatto

Arch. Vittorio Gimigliano

Arch. Annalia Immovill

COLLABORATORI

Arch. Carmelo Tommaselli

Geom. Ruggero Franceschi

Geom. Eleana Pancioli

Geom. Malusardi

Geom. Diana Quadri

**COMMISSIONE PER LA QUALITÀ
ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO
ESAMINATO NELLA SEDUTA**

31 DEL 11 OTT 2005

Allegato al N° 5089/05 di P.G.
IL SEGRETARIO

TAVOLE DI PROGETTO

Tav. n.

Oggetto

Scala



Norme di attuazione

Data

Settembre 05

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E EDILIZIA

Ugo Ferrari

IL SINDACO

Graziano Del Rio

Art. 1 QUADRO URBANISTICO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il comparto "Compagnoni Fenulli" costituisce uno degli ambiti di riqualificazione urbana individuati dal Comune di Reggio Emilia. Come tale è stato identificato con il numero 6 nella deliberazione del Consiglio Comunale n 30831/87 del 15.12.99, approvata ai sensi della L.R. 19/98. Esso ha un'estensione territoriale pari a circa 94.465 mq e include (vedi tav 1sa) il quartiere INA casa di via Compagnoni, edificato negli anni '60, le aree circostanti con le quali si relaziona, l'insediamento di via Fenulli e di via F.lli Rosselli.

Al fine di perseguire gli obiettivi di carattere urbanistico, edilizio e sociale propri della L.R. 19/98 "*Norme in materia di Riqualificazione Urbana*", all'interno del comparto "Compagnoni Fenulli", è stato individuato il subcomparto costituito dal Quartiere Compagnoni il cui recupero è normato da un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), articolato in 6 stralci funzionali, nel quale sono evidenziate le soluzioni progettuali da adottare in relazione al sistema insediativo, al sistema della mobilità e al sistema ambientale.

Ogni stralcio prevede interventi mirati al risanamento del quartiere, focalizzando l'attenzione su problematiche e azioni specifiche quali la nuova edificazione, il riassetto viario di via Compagnoni, la rifunzionalizzazione delle aree verdi, la ristrutturazione urbanistica.

Il Programma di Riqualificazione Urbana "Quartiere Compagnoni Fenulli-I stralcio d'attuazione" e relativo schema di accordo di programma è stato approvato con deliberazione n. 24024/132 del 29/11/2002 di Consiglio Comunale e con deliberazione n.2672 del 23/12/2002 di Giunta Regionale. L'accordo di programma è stato successivamente firmato dal Sindaco di Reggio Emilia, dall'Assessore Regionale alle Programmazione Territoriale, Politiche Abitative e Riqualificazione Urbana, e dal Presidente di ACER il 06/06/2003 con P.G. n. 11174.

Il progetto preliminare e la convenzione attuativa del I stralcio sono stati approvati con deliberazione n. 319/22372 del 17/11/2003 dalla Giunta Comunale.

Art. 2 OGGETTO E CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME.

Le presenti norme disciplinano il II III e IV stralcio d'attuazione del suddetto PRU, normando i modi ed i tipi di intervento ammessi nel Programma di Riqualificazione Urbana "Quartiere Compagnoni II-III-IV stralcio d'attuazione" che si estende su una superficie territoriale complessiva di 42.619 mq.

Detti stralci sono posti nel quadrante sud-ovest della città, e sono delimitati da via Canalina, via Bergonzi, via f.lli Rosselli, via Compagnoni.

In particolare come indicato nella tav. 3sa "Analisi dello stato abitativo", il II° e III° stralcio includono: 14 edifici a destinazione residenziale per un totale di 216 alloggi, il tratto centrale della carreggiata di via Compagnoni, l'ingresso ciclopedonale nord al Parco dei Platani, l'accesso con relativi parcheggi al campo sportivo e all'intervento "Betulla 21".

Il IV° stralcio è invece composto interamente da una zona destinata a verde, localizzata all'interno del Parco dei Platani, nella parte meridionale della perimetrazione del PRU più strettamente a contatto con l'edificato di via Fenulli.

L'area è classificata dal vigente PRG come:

- Zona a impianto unitario libero con prevalente destinazione residenziale (art. 40) per 20.971 mq;
- Zona a verde pubblico (art. 73.09) per 15.213 mq;
- Zona destinata alle infrastrutture e alla viabilità (art.75) per 6.435 mq;

Le suddette zone sono tutte comprese all'interno di un perimetro disciplinato unitariamente come "Ambito di Riqualificazione Urbana " (art.58)

Il piano disciplina la riorganizzazione urbana ed edilizia dell'area, attraverso interventi integrati di: ristrutturazione urbanistica con diradamento delle volumetrie e nuova edificazione, servizi di quartiere, riconfigurazione infrastrutturale di via Compagnoni, sistemazione delle aree verdi e degli spazi pubblici, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e di parcheggi.

Esso è stato redatto ai sensi della L.R. 19/98 e all'art. 58 delle N.T.A del P.R.G. ed ha i contenuti del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui alle norme del vigente PRG. Presenta altresì elementi di variante in riferimento all'art. 40 del PRG per quanto concerne l'altezza massima prevista ($H = H$ esistente) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ed elementi di deroga alle NTA del PRG, art. 8 "Distanze, altezze e visuali libere" per quanto concerne la visuale libera dal confine di zona dell'edificio ERP1, rispetto al verde pubblico (art. 73.09).

Art. 3 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati che costituiscono il P.R.U.:

Elaborati:

- 1e Relazione tecnica
- 2e Norme di attuazione
- 3e Schema di convenzione

Allegati:

- 1a Documentazione fotografica
- 2a Relazione geologica
- 3a Classificazione delle essenze, stato vegetativo e interventi 1:500

Stato attuale

- 1 sa Localizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana 1: 5000
- 2 sa Planimetria catastale 1: 2000
- 2 sa bis Sovrapposizione catastale – planimetria di progetto 1: 2000
- 3 sa Analisi stato abitativo 1: 1000
- 4 sa Planimetria della rete fognaria 1: 2000
- 5 sa Planimetria reti AGAC 1: 2000
- 6 sa Planimetria reti ENEL, TELECOM, pubblica illuminazione 1: 2000
- 7 sa Rilievo planoaltimetrico 1: 1000

Stato Finale

Progetto Generale

- 1 sf Metaprogetto 1: 2000
- 2 sf Planivolumetrico 1: 1000
- 3a sf Planimetria reti AGAC gas acqua riscaldamento 1: 1000
- 3b sf Planimetria reti AGAC fognature 1: 1000
- 4 sf Planimetria reti ENEL, TELECOM, pubblica illuminazione 1: 1000

Progetto 2° 3° 4° Stralcio

- 5 sf Interventi di trasformazione – demolizioni e ricostruzioni,
modifiche del tracciato stradale 1: 1000
- 6 sf Zonizzazione funzionale 1: 1000
- 7 sf Planimetria quotata 1: 1000
- 8 sf Caratteri dell'edificazione- 1: 1000/500/200

Morfologia degli spazi aperti e tipologie edilizie

9 sf

Profili e sezioni

1: 500

Gli elaborati 2e, 3e e le tavole dalla 5sf alla 9sf hanno carattere prescrittivo, fermo restando la possibilità di parziale modifica e integrazione espressamente indicati dalle presenti norme. Le tavole dalla 1sa alla 7sa e quelle dalla 1sf alla 4sf , nonché l'elaborato 1e, hanno carattere indicativo rappresentando lo stato di fatto o una delle possibili soluzioni progettuali. Gli allegati 1a, 2a, 3a, 4a rappresentano materiali di corredo al presente piano.

Art.4 MODALITÀ ATTUATIVE

La tavola 6sf (Zonizzazione funzionale– scala 1:1000) suddivide l'area soggetta a PUA in 3 zone funzionali, e in diverse aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard pubblici (verde e parcheggi), nelle quantità fissate dal piano attuativo.

In particolare:

- la funzione **PRV** prevede l'insediamento di un mix di usi (residenza, e terziario) di tipo pubblico - privato la cui attuazione sarà demandata a soggetti privati con modalità di attuazione prescritte dalla legge n. 109 /94 e successive modifiche e integrazioni.

L'esecuzione degli interventi avverrà mediante permesso a costruire (o secondo le previsioni della legislazione vigente al momento dell'attuazione) dopo la stipula della suddetta convenzione.

- La funzione **ERP, PLF** è subordinata alla redazione di progetti di iniziativa pubblica.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di un **preprogetto complessivo** accompagnato da apposita convenzione urbanistica redatta sulla base della convenzione allegata al presente piano; tali atti verranno approvati dalla Giunta Municipale.

Art.5 USI INSEDIABILI

Nell'ambito degli stralci di cui trattasi, il piano ammette l'insediamento dei seguenti usi:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7,

Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/5.1, U2/7= max 20% Su

U2/4 = max 40% Su;

Le tabelle allegate al PUA individuano un mix funzionale dell'intervento PRV che potrà essere modificato, nella misura del 10% delle quantità stabilite per gli usi relativi alle funzioni terziarie e alle funzioni residenziali, in sede di preprogetto, fermo restando i limiti massimi relativi agli usi regolati nonché la massima Su destinata agli attori privati. Le variazioni potranno essere introdotte in fase di preprogetto previa verifica degli standard di P1, P2 prescritti dalle norme di riferimento.

E' inoltre prevista la realizzazione di parcheggi pubblici (P2) in quantità tale che la eventuale costruzione di un numero superiore di posti auto, rispetto al fabbisogno degli stralci del PRU in oggetto, andrà a soddisfare il fabbisogno di standard dei successivi stralci di attuazione del Programma.

Art.6 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Il progetto del secondo, terzo e quarto stralcio funzionale in argomento prevede la riorganizzazione urbanistica ed edilizia di un'area sulla quale insistono quattordici edifici per un totale di 216 alloggi, di cui 195 pubblici (66 non occupati), e 21 privati.

Le presenti norme definiscono nelle tabelle allegate gli usi ammessi nei singoli interventi, le relative quantità edilizie e gli standard di verde e di parcheggio conseguentemente necessari.

- **PRV:** Il progetto prevede la riorganizzazione urbanistica ed edilizia di un'area sulla quale insistono allo stato attuale 4 edifici residenziali a proprietà mista pubblico/privata strutturati su quattro piani fuori terra. Il piano concentra in questa area una pluralità di funzioni ed usi, prevedendo, con la demolizione degli edifici esistenti, la realizzazione di edilizia residenziale a mercato libero per un totale di Su mq 6.228,26 (circa 88 alloggi) e terziario per un totale di Su mq 1160. Le residenze saranno in parte localizzate in un edificio singolo (PRV1) a nord di via Compagnoni di 5 piani fuori terra, e in parte in una struttura mista posizionata a sud dell'asse viario che presenta le caratteristiche indicate graficamente nelle tavole di PUA (tav. 6sf; 8sf), e in particolare: PRV2 di quattro piani fuori terra -un piano terziario/commerciale e tre piani residenze; PRV3 di sei piani fuori terra -un piano terziario/commerciale e cinque residenziali; PRV4 di sette piani fuori terra -un piano terziario/commerciale e sei piani residenza; PRV 5 di nove piani utili fuori terra - sei piani residenza e tre piani terziario/commerciale; PRV0 di due piani fuori terra di terziario/commerciale. La distribuzione nei singoli edifici delle funzioni terziarie e residenziali è indicativa e può essere modificata solo dopo aver concordato con l'Amministrazione Comunale tale variazione, fatto salve la Su complessiva dell'intervento di tipo privato.

Le aree interessate verranno utilizzate conformemente alle indicazioni grafiche e volumetriche di PUA (tavole 6sf e 7sf) fatto salvo le tolleranze di cui all'art.9, nonché lievi e motivate rettifiche dei tracciati di confine e/o delle superfici, fermo restando la massima Superficie Utile insediabile, la quantità di Su assegnata all'intervento di tipo privato, le quantità edilizie e gli standard di verde e di parcheggio necessari per l'attuazione dell'intervento, definiti nelle tabelle allegate.

L'Amministrazione Comunale potrà valutare, all'interno della fattibilità economico-finanziaria dell'operazione di realizzare l'intervento PRV nelle quantità stabilite dalle presenti norme, destinando tutto e/o quota-parte degli alloggi a vendita e/o affitto convenzionato.

- **ERP :** Il progetto prevede la riorganizzazione urbanistica ed edilizia di un'area sulla quale insistono allo stato attuale 6 edifici residenziali a proprietà mista pubblico/privata strutturati su quattro piani fuori terra. Il piano concentra in questa area le residenze pubbliche, prevedendo, con la demolizione degli esistenti edifici, la ricostruzione di edilizia residenziale pubblica per un totale di Su mq 5444 (circa 80 alloggi). Le residenze saranno in parte localizzate a nord di via Compagnoni in due edifici (ERP2) di 5 piani fuori terra, e in parte a sud dell'asse viario in due edifici (ERP1 e ERP2) rispettivamente di 4 e 5 piani fuori terra. In sede di preprogetto è consentita la modifica del numero di edifici ERP2 previsti sul fronte nord di via Compagnoni fermo restando la massima Su insediabile prevista dalle presenti norme per i due edifici ERP2. Le variazioni consentite, da concordare con il Responsabile del Procedimento a seguito di verifiche puntuali con gli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale e previa valutazione della

Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, non dovranno però incidere in maniera sostanziale sull'assetto urbanistico del piano.

- **PLF** : Il progetto prevede la riorganizzazione urbanistica ed edilizia di un'area sulla quale insistono allo stato attuale 4 edifici residenziali a proprietà mista pubblico/privata strutturati su quattro piani fuori terra. Il piano concentra in questa area l'intervento infrastrutturale di deviazione di via Compagnoni prevedendo con la demolizione degli esistenti edifici, la realizzazione di un centro polifunzionale di proprietà pubblica, conforme agli usi di cui all'art.5, per un totale di Su 600 mq.

Le nuove destinazioni, nelle quantità consentite dal PUA, potranno essere insediate mediante la redazione del *preprogetto* complessivo di cui al precedente articolo 4, redatto nelle scale 1:500, per la parte urbanistica, e 1:200, per la parte architettonica, che illustrerà:

- reti tecnologiche e sistemi di smaltimento delle acque piovane;
- la localizzazione, con riferimento a tutte le aree comprese nel PUA, delle piantumazioni derivanti dalla applicazione degli indici di A (2 alberi /100 mq) e Ar (4 arbusti/100 mq); nonché la verifica dell'indice di permeabilità, estesa a tutte le aree entro il perimetro di PUA ($I_p=30\%$);
- l'articolazione della Superficie Utile consentita in funzione dei vari usi ammessi dal piano e relative quantificazioni;
- gli ingombri planimetrici delle autorimessa interrata prevista all'interno dell'intervento PRV e della soprastante piazza a servizio del quartiere, nonché gli ingombri delle autorimesse a servizio degli interventi ERP;
- l'integrazione architettonica fra gli edifici del I stralcio d'attuazione e le volumetrie relative alle Superfici Utili (ERP, PRV e PLF) di nuovo insediamento;
- gli ingombri planovolumetrici dei nuovi corpi di fabbrica;
- le altezze interpiano e gli ingombri volumetrici, i cui limiti dovranno risultare conformi alle indicazioni della Tav. 9sf (profili) del PUA;
- le partiture di facciata e le finiture esterne dei nuovi corpi di fabbrica;
- gli eventuali stralci attuativi.

In sede di preprogetto la ripartizione degli usi indicata per le funzioni PRV, nella tabella allegata alle presenti norme, potrà subire rettifiche, in più o in meno, fino al limite del 5%. Ciò fatto salve la massima Superficie Utile insediabile ed il rispetto degli standard di riferimento.

Al fine di consentire un adeguato esame, da parte degli organi dell'Amministrazione Comunale, del carattere e della qualità del nuovo intervento, la documentazione grafica del preprogetto dovrà essere completa di *rappresentazioni planivolumetriche* tridimensionali ambientate e/o di plastico in scala opportuna.

- **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** (strade, parcheggi e verde pubblico) al servizio del quartiere e degli edifici residenziali esistenti, oltre alla riqualificazione del verde pubblico e dell'arredo urbano:
 - la viabilità del P.U.A viene ridefinita come "zona a traffico moderato" quindi classificata come viabilità secondaria a servizio dell'insediamento, con limite di velocità di 30 km/h. La viabilità interna all'area di intervento definita "a traffico moderato" per potere essere tale nella sostanza dovrà prevedere tutti quegli strumenti volti a limitare i flussi veicolari previsti dal nuovo codice della strada, quali : cambi di pavimentazione, cambi di direzione e restringimenti della sede stradale, realizzazione di attraversamenti ciclopeditoni protetti, ed atti a consentire una migliore vivibilità soprattutto per le fasce deboli: bambini, anziani, non vedenti, portatori di handicap. Per disincentivare maggiormente il traffico d'attraversamento del quartiere è stato riconfigurato il percorso dell'attuale via Compagnoni modificandone l'andamento (con un intervento incisivo) in modo da incidere sulla vivibilità del quartiere con tutti gli accorgimenti necessari e determinando diverse modalità di utilizzo degli spazi infrastrutturati;
 - a sistemazione dei parcheggi pubblici P2 dovrà garantire per le funzioni terziarie gli standard previsti dalle N.T.A del PRG, per le funzioni abitative 1 P2 ad alloggio. E' inoltre prevista la realizzazione di parcheggi pubblici (P2) in quantità tale che la eventuale costruzione di un numero superiore di posti auto, rispetto al fabbisogno degli stralci del PRU in oggetto, andrà a soddisfare il fabbisogno di standard dei successivi stralci di attuazione del Programma. I relativi progetti esecutivi prevedranno sistemi di pavimentazione filtrante, nonché la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone, con fini ambientali e di decoro urbano;
 - per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi privati P1 si prevede la costruzione di una piastra interrata di autorimesse per un numero di circa 150 (standard di dotazione di parcheggi privati dalle NTA del PRG) a servizio dell'intervento PRV, con soprastante piazza pubblica. Per quanto riguarda l'intervento ERP si prevedono 1 P1 ad alloggio (standard di dotazione minima di parcheggi privati stabiliti dal presente piano). Ciò con la precisazione che il fabbisogno di standard complessivo di P1 dell'intervento ERP è integrato dalla realizzazione del maggior numero di P1 prevista nel I stralcio d'attuazione del PRU (progetto preliminare approvato con deliberazione di Giunta n. 22372/319 del 17/11/2003).
 - La sistemazione delle aree destinate al verde pubblico e di arredo, nonché della piazza pubblica, oltre alla messa a dimora delle essenze arboree e arbustive, prevedrà l'installazione di elementi di arredo ai fini di una migliore fruizione dello stesso. E' prevista inoltre la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali come elemento di unione tra le diverse aree pubbliche in modo da realizzare una connessione tra l'area di progetto e le aree pubbliche limitrofe

Art.7 SISTEMAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

L'attuazione delle previsioni di PUA comporterà la demolizione dei 14 fabbricati come previsto dalla tav. 6sf e 7sf, la riorganizzazione dell'asse stradale di via Compagnoni, la nuova sistemazione delle aree stradali all'intorno, nonché la sistemazione della piazza pubblica, del verde pubblico e dei parcheggi previsti.

All'attuazione dell'intervento è collegata la sistemazione delle aree di verde pubblico al margine sud dello stralcio come dettagliato nel preprogetto delle opere di urbanizzazione di cui all'art 4.

Il verde pubblico indicato nel PUA secondo le indicazioni di preprogetto, costituisce un'area confinante con l'insediamento di via Fenulli a cui il piano affida la funzione di connettivo con l'edificato circostante. I relativi progetti di sistemazione saranno pertanto orientati ad affrontare il tema della integrazione fra queste aree.

L'area destinata ad autorimesse interrate degli edifici ERP, la cui progettazione e dimensionamento verrà stabilita in fase di preprogetto permette il soddisfacimento dei relativi standard delle NTA del presente PUA; facendo presente che all'interno del I stralcio d'attuazione era prevista la realizzazione di un numero maggiore di autorimesse per sopperire al fabbisogno di standard dei successivi stralci funzionali. E' consentita inoltre la possibilità di delocalizzare al disotto dell'edificio ERP1, qualora la tempistica delle fasi attuative degli interventi lo consentano, parte delle autorimesse previste all'interno del I stralcio.

Art.8 CONDIZIONI IDROGEOLOGICHE E NUOVI INTERVENTI

La Relazione Geologica, allegata al PUA, segnala accorgimenti e approfondimenti utili alla fase attuativa, con particolare riferimento alle realizzazioni di autorimesse, alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ed alle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione. Il preprogetto di cui ai precedenti articoli 4 e 6, nonché le successive elaborazioni progettuali dovranno fare esplicito riferimento alle indicazioni della relazione geologica qui richiamata.

Art.9 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

I vari progetti finalizzati all'attuazione del PUA dovranno sviluppare, secondo le proprie peculiarità e i rispettivi ambiti di competenza, nelle relative scale di redazione, le problematiche inerenti l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.10 NORME FINALI (TOLLERANZE E RICHIAMI NORMATIVI)

Nel caso in cui più precisi rilievi sul posto e/o particolari esigenze tecniche emerse in sede di progettazione esecutiva lo dimostrino necessario, potranno essere modificate con variazione massime in più, o in meno, del 3% le misure e le quote del presente PUA desumibili dalle tavole 6sf e 7sf, sia per quanto concerne le misure

e le quote del PUA, la sagoma di ingombro degli edifici, l'indicazione dei tracciati viabilistici, le delimitazioni relative al verde, ai parcheggi ; fermo restando l'impianto del PUA, le volumetrie degli edifici e la verifica degli indici di riferimento.

Per quanto non stabilito espressamente dagli elaborati grafici e normativi del presente piano, si rinvia ai dispositivi ed alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, nonché al rispetto del vigente PRG, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene del Comune di Reggio Emilia.

| DATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO | | | |
|---|----------------------------|-----|-----------|
| Totale Superficie Territoriale (St) soggetta a PUA | | mq. | 42.619 |
| Zona a impianto unitario libero con prevalente destinazione residenziale (art. 40) | | mq | 20.971 |
| Zona a verde pubblico (art. 73.09) | | mq | 15.213 |
| Zona infrastrutture e alla viabilità (art.75) | | mq | 6435 |
| Potenzialità edificatoria del lotto | | | |
| Uf = Su esistente | | mq | 14.193,00 |
| Totale Superficie Utile (Su) ammissibile | | mq | 14.193,00 |
| Su prevista dal piano per funzioni abitative pubbliche | | mq | 5.444,00 |
| Su prevista dal piano per funzioni abitative private * | | mq | 6.228,26 |
| Su per funzioni terziarie private * | | mq | 1.160,00 |
| Su prevista dal piano per un centro polifunzionale | | mq | 600,00 |
| Totale Su prevista dal piano | | mq | 13.432,26 |
| - <u>STANDARD RELATIVI AI PARCHEGGI</u> | | | |
| Parcheggi privati P1 | posti auto (residenze) 256 | mq | 6.400 |
| | posti auto (terziario) 21 | mq | 525 |
| Parcheggi pubblici P2 | | mq | 4.200 |
| | | mq | 725 |
| * Nell'ambito della Su destinata ai privati sono consentite variazioni entro il 10% nella composizione del mix residenza-direzionalità, fermo restando la Su max prevista dal piano per i medesimi. | | | |