



centro cooperativo di progettazione
architettura ingegneria urbanistica

titolo del progetto

P.R.U. IP_6 - OSPIZIO

Variante al PUA approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con Delibera di C.C. P.G. n. 18745/218 del 9/10/2006 Via Emilia Ospizio – Comune di Reggio Emilia

committente

CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa

Campegine (RE), Via Kennedy, 5

C.F. e Partita I.V.A. 01751820356

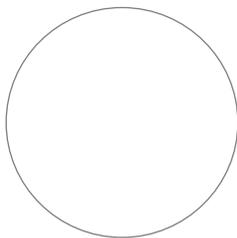
titolo dell'elaborato

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

num. prat.	data emissione	redatto da	fase operativa	nome file
3854	GIUGNO 2016	AM	PRU	TAV 22 - 3854-NTA-NORME TECNICHE-REVZ4.DOCX

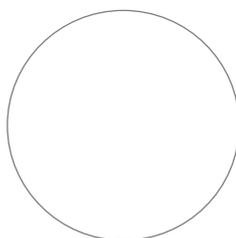
rev.	data revisione	descrizione	redatto da
A	LUGLIO 2016	RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI INDICATE DAL COMUNE CON LETTERA DEL 09-02-2016	A.M.
Z1	OTTOBRE 2019	AGGIORNAMENTO FUNZIONI	T.F.
Z2	GIUGNO 2023	AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO	
Z3	LUGLIO 2023	AGGIORNAMENTO PUG	A.M.
Z4	APRILE 2024	AGGIORNAMENTO	

Il responsabile della
Progettazione



Arch. Andrea Malaguzzi

Progettista



Ing. Tiziano Ferri

N. elaborato



collaboratori:

- Ing. Simone Caiti - Ing. Davide Bedogni
- Geom. Libero Bedogni -Arch. Riccardo Silingardi
- Ing. Andrea Albertini

centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
info@ccdprog.com
C.F. P.IVA 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636





centro cooperativo di progettazione
architettura ingegneria urbanistica

centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
info@ccdprog.com
C.F. P.IVA 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636





centro cooperativo di progettazione
architettura ingegneria urbanistica

SOMMARIO

ART. 1.1 – CAMPO DI APPLICAZIONE.....	2
ART. 1.2 – DISCIPLINA URBANISTICA.....	2
ART. 1.3 – STRUMENTI ATTUATIVI	3
ART.2 – ELABORATI COSTITUTIVI	4
ART.3 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	8
ART.3.1 – DESTINAZIONI D’USO	8
ART.3.2 – SUDDIVISIONE IN LOTTI E AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO.....	11
ART.3.3 – ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DI LOTTI.....	12
ART.3.4 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA DA LOTTO A LOTTO	12
ART.3.5 – PARCHEGGI - AUTORIMESSE-BOX INTERRATI.....	12
ART.3.6 – RECINZIONI DEI LOTTI EDIFICABILI	14
ART.3.7 – TOLLERANZE DIMENSIONALI.....	14
ART.3.8 – PRE-PROGETTI.....	14
ART.3.9 – ALTEZZA DEI FABBRICATI	15
ART.3.10 – DISTANZE E VISUALE LIBERA TRA GLI EDIFICI E TRA GLI STESSI E I CONFINI	15
ART.3.11 – MODIFICHE AL PIANO.....	15
ART.4 - MODALITA’ D’INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE.....	16
ART.5 – BIPARTIZIONE	17
ART.8 - ZONE A VERDE PUBBLICO (SvP).....	18
ART.8.1 - ZONE A VERDE PUBBLICO (SVP) DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	18
ART.8.2 - ZONE A VERDE PUBBLICO (SVP) DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	19
ART.9 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	19
ART. 9.1 - INVARIANZA IDRAULICA: rete di drenaggio delle acque meteoriche	20
ART.10 – TIPOLOGIE, MATERIALI E PRESCRIZIONI EDILIZIE.....	21
ART.11 – DISPOSIZIONI FINALI.....	24
ART.12 – VARIANTI AL PUA	24

ART. 1.1 – CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito del "P.R.U. Ospizio" – Programma di Riqualificazione Urbana Via Emilia in località Ospizio nel Comune di Reggio Emilia, in variante al Piano approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con Deliberazione P.G. n. 18745/218 in data 9 Ottobre 2006 e alla convenzione urbanistica stipulata con atto a ministero del Notaio Dott.ssa Elena Covri in data 10/12/2007 Rep. N° 21328 – Racc. n. 4877 tra l'allora Ente proprietario delle aree ricomprese nel PRU – "RETE Reggio Emilia Terza Età" ed il Comune di Reggio Emilia.

Il presente piano viene presentato in conformità ai contenuti dell'accordo per la programmazione del POC (prima variante al POC 2013-2018 ai sensi dell'art.18 L.R. Emilia Romagna 20/2000), con allegata la Scheda Norma, tra il Comune di Reggio Emilia e la Società Conad Centro Nord, firmato in forza di scrittura privata del Notaio Giorgia Manzini Rep. n. 23.787/6.474.

ART. 1.2 – DISCIPLINA URBANISTICA

Nel Piano Strutturale Comunale-PSC e nel Regolamento Urbanistico Edilizio-RUE, vigenti, l'area è classificata nel seguente modo:

- dal PSC vigente nella Tavola P6 "Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC" come AUC (Ambiti urbani consolidati) - Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti (art 4.2 – art. 5.4);
- dal PSC vigente nella Tavola P7.2Sud "Tutele storico culturali" come zona di interesse storico e archeologico (art.2.12) con specifica retinatura - proposte per aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (integrazione aree b2-PSC) - ed è interessata dalla fascia di area di rispetto archeologico della via Emilia e delle strade romane oblique;
- dal PSC vigente nella Tavola P4.2 Piano Tematico della via Emilia-Ambito generale di riqualificazione, al numero 18, con specifica retinatura per "parti di significatività insediativa" e per "parti correlate all'articolato spaziale fronte strada", nella tratta 03_es per servizi, residenza e commercio.
- dal Rue vigente al foglio 175 come AUC2-Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti (capo 4.2), con dotazioni territoriali di quartiere e infrastrutture –spazi aperti attrezzati a verde (capo 3.2) e aree per infrastrutture.
- si rimanda al PUG approvato per la specifica scheda strategica approvata.

In data 25 giugno 2015 è stato firmato in forza di scrittura privata del Notaio Giorgia Manzini Rep. n. 23.787/6.474 tra il Comune di Reggio Emilia e la Società Conad Centro Nord l'accordo per la programmazione del POC (prima variante al POC 2013-2018 ai sensi dell'art.18 L.R. Emilia Romagna 20/2000), con allegata la Scheda Norma dell'intervento PRU_IP-6 OSPIZIO in variante al PRU approvato che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni attuative, come approvata dal Consiglio Comunale in data 31/03/2015 con Deliberazione n. I.D. 60.

ART. 1.3 – STRUMENTI ATTUATIVI

Lo strumento attuativo previsto è il “Programma di Riqualificazione Urbana” in conformità all’ Atto di Accordo stipulato tra il Comune di Reggio Emilia e la Proprietà nel quale sono stati definiti : la delimitazione dell’area oggetto di intervento nell’ambito del Comparto attuativo da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili e la potenzialità edificatoria, le prestazioni e prescrizioni relativi all’attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi.

Gli strumenti attuativi del piano sono:

- Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, completo di progetto definitivo-esecutivo, altresì comprensivo della progettazione delle aree esterne private di uso pubblico;
- Permesso di Costruire per i fabbricati in progetto, completo di progetto definitivo-esecutivo.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare a quelli relativi ai fabbricati.

La presentazione delle relative pratiche potrà essere anche contestuale.

Gli interventi edificatori previsti all’interno del piano potranno essere posti in attuazione per singoli lotti come per singoli fabbricati all’interno dei medesimi lotti: ogni lotto coincide con uno stralcio funzionale autonomo, fermo restando il reperimento degli standard richiesti e la realizzazione delle opere previste sulle aree esterne private di uso pubblico, con particolare riferimento ai porticati comuni, alle strade e ai parcheggi privati di uso pubblico.

L’attuazione del piano avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti.

ART.2 – ELABORATI COSTITUTIVI

Il presente piano è costituito dai seguenti documenti, elaborati grafici e descrittivi come da Allegati di Rue Approvato, Allegato C, capo 2.

Costituiscono parte essenziale e sostanziale del piano l’Atto di accordo ex art. 18 L.R.20/2000 tra il Comune e il Soggetto Attuatore stipulato in data 25-06-2015 e la scheda norma allegata.

ELENCO ELABORATI E DOCUMENTI COSTITUTIVI

n°	rif	Titolo	scala
1	a)	- Estratto dello strumento urbanistico vigente (cartografia e norme) relativo all’area di intervento; - Scheda Norma approvata 1° Variante POC - Estratti dal PSC-RUE: P6 “Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC” P7.2Sud “Tutele storico culturali” R2.1.1 “Sintesi disciplina urbanistico edilizia Vincoli e tutele” R3.1 “Disciplina urbanistico-edilizia Area urbana” foglio 175 P4.2 Piano Tematico della via Emilia -Estratto da PUG_ SQ_L.2 Ambito di riqualificazione strategica – Ex Casa di Riposo ad Ospizio) 9.1G	
2	b)	Estratto catastale da Sister e Visure Planimetria catastale ed elenco delle proprietà (Allegato 1 all’Atto di Accordo)	1:2000
3	c)	Relazione geologica	
4		Confronto tra il Piano Particolareggiato e lo Stato di Progetto in variante Planimetria Gr- Giallo e Rosso - Profili - Tab.1: raffronto dati P.P. approvato e i dati in progetto	1:1000
5	d)	Stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l’intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello alla medesima scala della planimetria di progetto;	1:500

6	e)	<p>Stato di fatto contenete fra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rilievo del verde esistente con l'indicazione di tutte le essenze legnose, del relativo diametro e dello stato di salute delle stesse, evidenziando in particolare gli alberi monumentali tutelati ai sensi della L.R. 2/1977; - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti con indicazione delle destinazioni d'uso; - viabilità e toponomastica; 	1:500
7	f)	Documentazione fotografica del terreno con planimetria indicante i punti di vista;	
8	g)	<p>Planimetria di progetto in scala 1:500, debitamente quotata planimetricamente e altimetricamente, con quote di raffronto con quelle di rilievo, indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC; - strade e piazze debitamente quotate; - percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto; - spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) e servizi centralizzati; - spazi di parcheggio pubblici, con indicazione di quelli riservati ai disabili; spazi di parcheggio biciclette; - ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, delle fermate dei mezzi di trasporto; - numerazione dei lotti, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; - nuova linea elettrica e relativa servitù 	1:500
9	g)	<p>Parcheggi pubblici P2 e pertinenziali P1- Pianta piano terra e interrato</p> <ul style="list-style-type: none"> - TAB.2: Dimostrazione della quantità di parcheggi pubblici P2 e parcheggi pertinenziali P1 suddivisi per comparti autonomi e con accessibilità autonoma 	1:1000
10		<p>Permeabilità</p> <ul style="list-style-type: none"> - TAB.3 : Quantificazione delle aree permeabili 	1:1000
11		Planivolumetrico	1:1000
12	j)	Tipologie Edilizie: Pianta piano interrato	1:500
13	j)	Tipologie Edilizie: Pianta piano terra	1:500

14	j)	<p>Tipologie Edilizie dei fabbricati privati</p> <ul style="list-style-type: none"> - sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie, relative destinazioni d'uso, indicazione del numero dei piani e delle altezze massime orientative degli edifici; - TAB.4: Dimostrazione della Superficie Utile Su, Accessoria Sa e Complessiva Sc e confronto con i dati della Scheda Norma 1°variante POC 	1:500
15	j)	<p>Tipologie Edilizie Biblioteca e Polo Territoriale</p> <ul style="list-style-type: none"> - sezioni e profili in scala 1:200 con l'indicazione delle tipologie edilizie, relative destinazioni d'uso, indicazione del numero dei piani e delle altezze massime orientative degli edifici; 	1:200
16		Viste Prospettiche	
17	k)	<ul style="list-style-type: none"> - Bipartizione Verde Pubblico - Aree Edificabili - TAB.5: Quantificazione Verde Pubblico e aree edificabili - Regime di proprietà: identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per le dotazioni degli insediamenti (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali, di cui al capo 3.1 del RUE) e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC - TAB.6: Quantificazione aree private, private di uso pubblico e pubbliche in progetto - Individuazione del primo stralcio funzionale 	1:1000
18	h)	<p>Planimetria di progetto preliminare del verde con individuazione delle essenze esistenti da mantenere in loco, da abbattere e di nuovo impianto</p> <ul style="list-style-type: none"> - TAB.7: Quantificazione essenze esistenti da mantenere, da abbattere e di nuovo impianto 	1:500
18.1	h)	Planimetria di progetto preliminare del verde con indicazione delle essenze di nuovo impianto	1:500
19	i)	<ul style="list-style-type: none"> - Planimetria con segnaletica stradale di progetto - Schema della viabilità 	1:1000
20	l)	Schema degli impianti tecnici timbrati dagli Enti competenti: acquedotto, gas, teleriscaldamento, fognatura, energia elettrica e rete telefonica, piazzole per la raccolta dei rifiuti e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture di carattere generale	1:1000
21	m)	Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica	1:1000

22	n)	Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano	
23	o)	<ul style="list-style-type: none"> - Relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC; - Capitolato Descrittivo Preliminare e Relazione sulla previsione di spesa delle Attrezzature di interesse collettivo (Biblioteca e Polo Territoriale) come allegato alla richiesta di variante e successive integrazioni in Atti Comunali PG n° 372 del 07/01/2014; - Relazione sulla previsione della spesa occorrente per le dotazioni degli insediamenti necessarie al servizio dell'insediamento distinta da quelle necessarie alla sistemazione delle aree a verde pubblico e degli arredi; - Calcolo previsionale degli Oneri Comunali (U1, U2, Costo di Costruzione) 	
24	p)	Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale; (mobilità e sostenibilità sociale) e Sintesi non tecnica	
24a	p)	Calcolo Carbon Zero	
25		Relazione Idraulica	
26	q)	Scheda Tecnica Asseverata Tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva (DE e Capacità insediativa massima), le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile e area permeabile, quantificazione delle aree da cedere per le dotazioni degli insediamenti nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico, numero degli abitanti o degli addetti insediabili;	
27	r)	Schema di convenzione urbanistica - Allegato: Dichiarazione di avvenuta stipula dell'accordo di programma	
28	s)	Documentazione di Impatto Acustico (DMA) e Valutazione di Clima Acustico	
29		Piano di valorizzazione commerciale	
30		Verifica della potenzialità archeologica – Relazione	
31		Relazione preliminare del verde	
32		Particolari delle recinzioni lungo il confine Sud del comparto	1:50 1:2000

ART.3 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'area d'intervento assoggettata a Programma di Riqualificazione Urbana è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati destinati a funzioni di servizio, terziarie e commercio, a servizi e attrezzature di interesse collettivo (biblioteca e polo territoriale), secondo le seguenti previsioni normative.

ART.3.1 – DESTINAZIONI D'USO

Nell'attuale soluzione, passibile di nuovi mix funzionali compatibili con le norme di attuazione del PSC-RUE e del piano, le destinazioni d'uso previste per gli edifici sono le seguenti:

Funzioni private per le seguenti destinazioni d'uso:

Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico

- **b11.2A Medio-grande struttura di vendita del settore alimentare o misto** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi di SV compresa fra i 1.500 mq e 2.500 mq)
- **b11.1NA Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi di SV comprese fra 250 mq e 1.500 mq (con SV commerciale < 1.000 mq.), sempre compatibile anche con l'uso **b1-esercizi commerciali di vicinato**, fermo restando una Superficie di Vendita commerciale massima del settore non alimentare < 1.000 mq

Funzioni di servizio e terziarie

- **b1 Esercizi Commerciali di vicinato**, esercizi di SV massima di 250 mq;
- **b2 Pubblici esercizi**, comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- **b3 Studi professionali e uffici in genere, attività terziarie e di servizio a bassa generazione di movimenti** in quanto prive di servizio di sportello. Sono comprese in questo uso anche le attività con concorso di pubblico di cui all'uso b12 qualora occupino complessivamente meno del 50% della Su di edifici oltre 1.000 mq, ovvero meno di 500 mq in edifici di meno di 1.000 mq; ambulatori medici di superficie inferiore a 200 mq di Sc; *(nota 1)*
- **b4 Attività culturali, attività ricreative** (compresi i circoli con attività di somministrazione di alimenti e/o bevande), **sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano**. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Altre attività sono compatibili in caso di capienza di pubblico fino a 100 persone;
- **b5 Comprende gli usi b5.1 e b5.2**
- **b5.1 Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**. Comprende altresì l'artigianato di produzione nel settore alimentare limitatamente alle attività di panificazione e prodotti da forno, gelaterie, pasticcerie.
- **b5.2 Artigianato di produzione, lavorazione e vendita alimentare non ricompreso nel punto b5.1 rosticcerie, kebab**
- **b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base**. Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base pubbliche e/o private comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica. Le attività socio-assistenziali possono comprendere piccole attività produttive finalizzate al reinserimento sociale degli addetti.

- **b15 Attività sanitarie ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere; ambulatori aventi una SC superiore a 200mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

(nota 1): **b12 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, poli-ambulatori e attività assimilabili. Queste attività sono tuttavia considerate nell'uso b3 se rientrano nei limiti dimensionali ivi descritti.

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

- **b10.1** Biblioteca e polo territoriale

Con riferimento agli usi e alle funzioni previste, si specificano le seguenti:

- Tutti gli usi previsti e indicati negli elaborati grafici di progetto (e in particolare TAV 14) e descrittivi, sono puramente indicativi come collocazione nell'ambito dei fabbricati, ovvero nel rispetto degli usi e delle superfici previsti e degli indici di standard per i parcheggi pubblici P1 e P2, i medesimi usi possono essere sempre diversamente collocati e disposti a scelta del soggetto attuatore nell'ambito dei fabbricati previsti;
- Si intende sempre consentita la possibilità di insediare una farmacia pubblica o privata, anche nell'uso di esercizio di vicinato;
- Nel rispetto della superficie di vendita complessiva e degli usi previsti è sempre facoltà del soggetto attuatore frazionarla ed utilizzarla anche in più unità immobiliari nel rispetto del dato massimo consentito, con particolare riferimento alla superficie di vendita extralimentare.

A seguito della comunicazione del Comune di Reggio Emilia del 09/02/2016 il Soggetto Attuatore ha recepito la richiesta del punto 6, ovvero di cedere al Comune contestualmente alla stipula della Convenzione il lotto denominato 3 per 1.770 mq di superficie e destinato in sede di Atto di Accordo all'uso **a1** Residenza del edilizia convenzionata E.R.S.: tale area è stata destinata a Verde Pubblico quale parte del Patrimonio Disponibile del Comune di Reggio Emilia.

Si riportano di seguito le superfici complessive edificabili previste per ogni uso nella scheda norma e nell'atto di accordo stipulato, con le seguenti precisazioni:

- è da considerarsi superficie complessiva minima inderogabile la superficie pari a 1.100 mq di SC da realizzare destinate a funzioni pubbliche;
- sono considerate superfici edificabili massime inderogabili le superfici di vendita di 2.500 mq per l'attività alimentare e di 1.000 mq massimo di superficie di vendita per l'attività extra-alimentare e l'esercizio di vicinato, tra loro sommabili sino a un massimo di 1.000 mq massimo di superficie di vendita extra-alimentare.

Superficie di progetto (Sc) 12.960 mq di cui:
 11.860 mq funzioni private
 1.100 mq funzioni pubbliche

Dotazioni territoriali:

indice aggiuntivo ERS 2.400 mq (20%Sc)
 (ceduto al Comune di Reggio Emilia come Verde Pubblico)
 Sc destinata a funz.pubbliche 1.100 mq (10%Sc)
 Totale 3.500 mq (30%Sc)

Usi

- Funzione residenziale_ERS(a1,a2) mq. 2.400;
 (ceduto al Comune di Reggio Emilia come Verde Pubblico)
 - Funzioni di servizio, terziarie e commercio
 b11.2 A con Sv < 2.500 mq 4.680;
 b1, b11.1 NA con Sv < 1.000 mq 1.700;
 b2, b3, b4, b5, b10.1, b15 mq 5.480;
 (di cui minimo 20% per funzioni b4,b10.1,b15)
 biblioteca e polo territoriale (b10.1) mq 1.100;
 Totale mq 15.360;

- USI PREVISTI:

funzioni commerciali e terziarie (medio-grandi strutture di vendita A < 2.500 mq Sv e medio-piccole strutture di vendita NA < 1.000 mq Sv), come previsto dalla tipologia 14 delle NTA del PTCP 2010, funzioni di servizio complementari alla residenza, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, servizi e attrezzature di interesse collettivo, attività sanitarie ed assistenziali.

ART.3.2 – SUDDIVISIONE IN COMPARTI, LOTTI E AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO

Il piano individua due comparti autonomi denominati **Comparto A** e **Comparto B**, tre nuovi lotti edificatori e cinque nuovi fabbricati oltre ai due lotti già esistenti di proprietà pubblica “Alloggi anziani” e “Padiglione Busetti” e le aree pubbliche di cessione come identificate alla Tav.17.

Ogni lotto è rispettivamente identificato con specifica numerazione da “1 a 3” nelle tavole di progetto.

Il Piano è improntato all’individuazione di tipologie edilizie costituite da edifici commerciali e terziari che insistono su lotti in parte privati e in parte con aree coperte e scoperte private ad uso pubblico condominiali.

I lotti edificabili coincidono con gli stralci attuativi funzionali, come regolamentato dal successivo art.4.

Ogni lotto prevede al suo interno aree private che coincidono con i fabbricati, aree private di uso pubblico che coincidono con i percorsi coperti e scoperti ricompresi nel perimetro del lotto e con le strade e i parcheggi pertinenziali ricompresi nel perimetro del lotto.

Il lotto “1” è composto dai fabbricati “1,2,3” per usi di servizio, terziari e commerciali con i relativi piani interrati, dal porticato condominiale e dai relativi parcheggi pertinenziali in superficie. Il lotto “1” comprende altresì una quota di parcheggi pubblici reperiti all’interno del lotto medesimo, come rappresentato nella Tav.17.

Il lotto “2” è composto dai fabbricati “4 e 5” per usi di servizio, terziari e sanitari ed assistenziali con i relativi eventuali piani interrati e dalla piazza antistante.

Il lotto “3” individuato in sede di Atto di Accordo come Lotto destinato a dotazione territoriale ERS, sarà ceduto al Comune di Reggio Emilia come dotazione territoriale a Verde Pubblico.

La facoltà di introdurre tipologie diverse, di cui all’art. 10, e/o di prevedere un diverso accorpamento o frazionamento dei lotti rispetto alle previsioni di piano, di cui all’art. 3.3, è subordinata all’elaborazione di un pre-progetto unitario, come stabilito all’art. 3.8.

Nell’elaborato “26 - Tabella dei dati di progetto” si riportano i dati prescrittivi per ciascun lotto e per ciascun fabbricato.

Le aree private di uso pubblico condominiali saranno attribuite e suddivise in sede di registrazione catastale secondo i seguenti criteri:

- con riferimento ai Lotti “1” e “2”, i porticati, le aree scoperte pavimentate, i percorsi pedonali, il vano scala-ascensore dei servizi comunali, il ballatoio al piano primo saranno suddivisi in quote millesimali rispetto la superficie complessiva delle singole unità immobiliari;
- la viabilità, i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo saranno attribuiti alle unità immobiliari per quanto di competenza in relazione al reperimento degli standard minimi di parcheggi pertinenziali.

Come specificato nella convenzione le aree private di uso pubblico condominiali (individuate nell’elaborato n. 17) saranno soggette a servitù di uso pubblico e la manutenzione e gestione di esse,

sarà a carico esclusivo del soggetto attuatore e aventi causa, e potrà essere trasferito unicamente ai proprietari delle singole unità immobiliari o al condominio in qualità di gestore.

ART.3.3 – ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DI LOTTI

Non sono consentiti diversi accorpamenti di lotti rispetto a quelli previsti.

E' sempre possibile invece frazionare le aree private dei soli fabbricati in più unità immobiliari, fermo restando il disegno dei parcheggi e delle strade private di uso pubblico, il disegno del connettivo privato ad uso pubblico costituito dai porticati e dalla piazza del lotto "2", il dato complessivo delle aree private di piano (Tav."26-Tabella dei dati di progetto") e le destinazioni d'uso, previa elaborazione di un pre-progetto unitario, come stabilito all'art. 3.8, che dimostri la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del piano.

E' sempre possibile realizzare contemporaneamente il lotto 1 e il lotto 2 anche in unico stralcio attuativo.

ART.3.4 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA DA LOTTO A LOTTO

Il trasferimento della superficie utile eventualmente non utilizzata su un determinato lotto ad altro lotto del piano è consentito, nei limiti del 10% della Superficie Complessiva del lotto che accoglie la superficie complessiva trasferita, senza elaborazione di un pre-progetto di sub-comparto; trasferimenti di Superficie Complessiva maggiori del 10% sono consentiti previa elaborazione di un pre-progetto unitario, come stabilito all'art. 3.8, che dimostri la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del Piano; ciò a condizione che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di Superficie Complessiva in un determinato lotto sia accompagnata dall'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità di potenzialità edificatoria, nonché dalla dimostrazione che non venga superata la quantità massima di superficie complessiva prevista dal piano ed evidenziata nella Tav."26-Scheda Tecnica Asseverata - Tabella dei dati di progetto".

ART.3.5 – PARCHEGGI - AUTORIMESSE-BOX INTERRATI

I parcheggi pubblici P2 e pertinenziali P1 sono stati dimensionati secondo le quantità previste dagli art. 3.1.5 e 3.1.6 del Norme di Attuazione del Rue in relazione agli usi insediabili (TAB2/TAV9 "Dimostrazione delle quantità di parcheggi pubblici P2 e pertinenziali P1).

Tutti i parcheggi pubblici richiesti sono stati reperiti in superficie. I parcheggi pertinenziali sono stati reperiti in parte in superficie e in parte al piano interrato. Il disegno e la quantificazione dei parcheggi ai diversi livelli è indicativo e non vincolante, ferme restando le quantità minime previste delle NTA RUE in relazione agli usi insediabili. Si precisa che tutti i parcheggi pertinenziali in superficie saranno di uso pubblico a disposizione dell'utenza delle varie attività insediate e non potranno essere vincolati nell'utilizzo ad una specifica attività.

È sempre possibile, in sede di presentazione dei progetti edilizi, proporre la costruzione di autorimesse interrate anche in difformità alle indicazioni tipologiche di piano, fermo restando l'obbligo di assicurare le quantità minime richieste dagli standard.

Negli specifici elaborati TAV.12-Tipologie Edilizie: Pianta piano interrato e TAV.14-Tipologie Edilizie fabbricati privati è riportata specifica perimetrazione che individua il perimetro di possibile massimo ingombro dei piani interrati, che possono essere destinati esclusivamente a autorimesse, box aperti, locali tecnologici, depositi e cantine.

Si precisa che per tutte le funzioni “b” insediabili nel piano, i parcheggi pertinenziali realizzati in piani interrati sono da considerarsi sempre quantità di SC aggiuntiva rispetto alla SC riportata nell’Accordo di Programma e nella Scheda Norma ovvero tutte le superfici del piano interrato destinate a parcheggi pertinenziali non concorrono a determinare né la Superficie accessoria né la Superficie Complessiva del Piano al fine di incentivare la realizzazione di spazi di sosta interrati.

La realizzazione di parcheggi interrati influisce sulla quantità di superfici impermeabili: la realizzazione di tali parcheggi dovrà comunque garantire al piano il principio di invarianza idraulica di cui all’art. 9.1, adottando gli eventuali sistemi compensativi necessari.

Nell’ambito dei posti auto P1 e P2 sono stati reperiti i parcheggi per le moto e i posti auto per auto elettriche dotati di colonnine di ricarica e le biciclette, secondo quanto previsto dall’art.3.1.4 comma 7 delle NTA del RUE (si veda TAV9). Per i posti moto è stata prevista una riduzione di circa 50% rispetto alla dotazione richiesta dalle NTA RUE, considerato il numero elevato che ne sarebbe derivato applicando il rapporto di 1 a 2 all’elevato numero di posti auto in progetto. I parcheggi per le biciclette richiesti dallo stesso articolo delle NTA RUE sono stati distribuiti in prossimità degli accessi dei diversi fabbricati di nuova realizzazione, degli alloggi per anziani, dell’ex Padiglione Busetti e della pista ciclabile verso il Parco degli Ippocastani.

Il disegno e la quantificazione dei parcheggi per bici, moto e auto elettriche ai diversi livelli è indicativo e non vincolante e sarà specificato nel progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

Non potranno essere modificate sostanzialmente le posizioni degli accessi carrabili dalle strade pubbliche, con particolare riferimento all’accesso dalla rotatoria della via Emilia, agli accessi delle rampe per l’interrato, all’accesso all’area merci del fabbricato commerciale del lotto “1”.

E’ ammessa una lieve modifica della posizione e della dimensione dei suddetti accessi carrabili visualizzati nelle cartografie solamente per lievi spostamenti derivanti dai progetti esecutivi, fermo il reperimento degli standard di Piano.

In caso di insediamento di funzioni comprese tra gli usi previsti che richiedono standard di parcheggi pubblici o privati più elevati, è sempre prevista la possibilità di una riduzione in ragione della coesistenza di attività che presentano un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio, garantendo comunque standard di parcheggio di adeguata funzionalità (art.3.1.6 Rue 2017).

Inoltre si precisa che in sede di attuazione del Piano, qualora siano insediati usi consentiti che richiedono uno standard di parcheggi pubblici o privati superiore, essi potranno anche essere reperiti in sede di Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione in alternativa alla possibile riduzione dei medesimi per la compresenza di cui sopra.

Quanto sopra fatto salvo il parere favorevole dei Servizi competenti dell’Amministrazione Comunale.

ART.3.6 – RECINZIONI DEI LOTTI EDIFICABILI

I fabbricati, i porticati e le aree scoperte private di uso pubblico dei lotti “1” e “2” non possono essere recintati, con le seguenti prescrizioni:

- il piano prevede di recintare la sole aree merci dei fabbricati commerciali “1, 2 e 3” con un muro di cinta in continuità per altezza e materiali con il muro che delimita l’attività e tale spazio potrà essere parzialmente chiuso e coperto in copertura a “galleria” eventualmente anche con pannelli fotovoltaici al fine di coprire la vista dai piani alti dei fabbricati e mitigare l’impatto acustico.

Tutti gli spazi privati e privati di uso pubblico dei lotti “1” e “2” non possono essere recintati, salvo esigenze specifiche di sicurezza che saranno comunicate preventivamente all’Amministrazione Comunale: come evidenziato nella Tav. 8 “Planimetria di progetto quotata”, i confini dei lotti edificabili coincidono per la maggior parte con i muri esterni dei fabbricati privati.

Non sono previste altre recinzioni oltre a quelle sopradescritte e alle recinzioni già presenti a delimitazione dell’area Busetti, della Scuola Materna “La Villetta” e del Campo sportivo a Sud.

E’ previsto in Convenzione la demolizione della recinzione esistente del Parco lungo via 1° Maggio, che deve rimanere un Parco aperto privo di recinzioni.

ART.3.7 – TOLLERANZE DIMENSIONALI

In sede di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione e degli edifici è ammessa una tolleranza del 2% in più o in meno, rispetto alle dimensioni perimetrali e alle superfici dei lotti dei fabbricati, alle quote planimetriche ed alle linee di massimo ingombro, ecc., fatti salvi il rispetto degli standard urbanistico-edilizi e la quantità delle aree di cessione.

E’ sempre consentito modificare leggermente i perimetri dei due Comparti A e B e dei lotti edificabili.

ART.3.8 – PRE-PROGETTI

L’elaborazione di pre-progetti e la loro approvazione da parte dell’Amministrazione Comunale è condizione indispensabile per modificare “L’ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DI LOTTI” (vedi paragrafo 3.3), i “TRASFERIMENTI DI SUPERFICIE COMPLESSIVA DA LOTTO A LOTTO” (vedi paragrafo 3.4), le “TIPOLOGIE EDILIZIE”(vedi paragrafo 10), nel solo caso in cui le modifiche quantitative siano superiori al 10% (vedi L.R. 31/2002), l’introduzione di nuove destinazioni d’uso rispetto a quelle riportate all’art.3.1.

Le modifiche apportate con la rielaborazione di pre-progetti, qualora non incidano in modo sostanziale sull’impianto urbanistico, non comportano variante al Piano. I pre-progetti possono essere elaborati ed approvati preliminarmente o contestualmente ai singoli permessi di costruire dei fabbricati.

Si precisa che la variazione dei perimetri dei comparti e dei lotti non costituisce variante al piano e può essere attuata previa elaborazione di pre-progetto da approvarsi da parte dell’Amministrazione Comunale.

Si intende che le superfici di vendita previste, pari a un massimo di 3.499 mq di SV, costituiscono dei valori massimi e pertanto è sempre ammesso diminuirli senza apportare variante al piano,

compensando l'eventuale quantità in diminuzione degli usi commerciali con pari quantità di usi terziari.

Allo stesso modo è sempre consentito non insediare tutte le funzioni previste senza apportare variante al piano ovvero realizzare meno superficie rispetto ai massimi consentiti.

ART.3.9 – ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza dei fabbricati è regolamentata unicamente dal numero di piani edificabili, riportati nelle tavole 12-13-14 e 15 relative alle tipologie edilizie.

Le altezze previste sono:

- Fabbricati 1-2-3 del Lotto 1: due piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano interrato.
- Fabbricato 4 del Lotto 2: due piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano interrato.
- Fabbricato 5 del Lotto 2: tipologia per uffici a "torre" cinque piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano interrato.

Non sono consentiti sottotetti.

ART.3.10 – DISTANZE E VISUALE LIBERA TRA GLI EDIFICI E TRA GLI STESSI E I CONFINI

Per quanto riguarda le distanze tra gli edifici e la visuale libera tra di essi e tra gli stessi e i confini si fa riferimento alle previsioni indicate negli elaborati di Piano (vedi Tav. 8 "Planimetria di progetto quotata"), al RUE, al RED e al D. M. 1444/68.

In particolare:

- rispetto al perimetro di Piano si assume l'indice di visuale libera $Vl \geq 0,4$, con la precisazione che rispetto alla torre per uffici – fabbricato 5 la visuale libera non si applica;
- l'indice di Vl non si applica tra le fronti dei fabbricati del medesimo lotto né tra le fronti del lotto "1" e del lotto "2", né tra fabbricati e fabbricati;
- l'indice Vl non si applica nei confronti delle aree delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al piano, né delle aree private di uso pubblico, né dai confini perimetrali con altre proprietà.

ART.3.11 – MODIFICHE AL PIANO

Al presente piano possono essere apportate modificazioni attraverso specifiche varianti da approvarsi con la medesima procedura prevista per l'approvazione del piano stesso.

Le modifiche di seguito elencate non comportano la necessità della procedura di variante al presente piano: modifiche rientranti nei casi per cui è previsto il pre-progetto di cui all'art. 3.8, modifiche nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione se rientranti nelle previste tolleranze.

ART.4 - MODALITA' D'INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE

Il progetto planivolumetrico suddivide l'area del piano in aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in aree private di uso pubblico destinate a strade e parcheggi pertinenziali e in aree private comprendenti i lotti edificabili, sui quali è distribuita la SC edificabile e i relativi spazi di collegamento e distribuzione, di proprietà condominiale privata di uso pubblico. Le aree private e le aree private di uso pubblico rappresentano la superficie fondiaria Sf del Lotto.

Il Piano definisce numero tre lotti di intervento denominati "1", "2" e "3" e 5 fabbricati e, per ciascuno dei lotti e dei fabbricati edificabili, la numerazione d'ordine, la superficie delle aree private di uso pubblico, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso degli edifici in progetto, la superficie complessiva edificabile, il numero dei piani previsti.

Gli interventi di urbanizzazione generale sono previsti in un unico stralcio attuativo da definirsi in sede di progetto esecutivo complessivo delle opere, da sottoporre a specifico Permesso di Costruire, nel rispetto delle previsioni grafiche e normative del Planivolumetrico.

Gli interventi edificatori dei fabbricati dovranno essere attuati previa richiesta di Titolo abilitativo e eventuale Pre-progetto.

I lotti di intervento coincidono sempre con possibili stralci funzionali autonomi che si possono realizzare in tempi diversi, ovvero i fabbricati possono sempre essere realizzati in più stralci funzionali o in un unico stralcio funzionale a scelta del Soggetto Attuatore come sarà depositato in sede di Permesso di Costruire, ovvero sono consentiti anche più Permessi di Costruire tra loro autonomi, funzionali e coordinati.

I confini dei lotti comprendono aree private, per lo più coincidenti con i confini dei fabbricati, aree private ad uso esclusivo dei fabbricati ed aree private di uso pubblico condominiali, coincidenti con il porticato del lotto "1", il porticato del lotto "2" e la piazza lineare del lotto "2", oltre ai parcheggi privati di uso pubblico in superficie.

All'interno di ogni lotto sono univocamente identificati i fabbricati realizzabili.

Ogni fabbricato all'interno di ogni lotto è realizzabile in tempi diversi fermo restando la realizzazione dei porticati comuni condominiali che devono garantire il collegamento ed il coordinamento dei diversi fabbricati all'interno del medesimo lotto, nonché l'omogeneità dei fronti: risulta pertanto vincolante realizzare il portico di collegamento tra i fabbricati "1,2 e 3" al fine di coordinare architettonicamente l'intervento generale.

E' obbligatorio realizzare contestualmente al fabbricato "1" anche il fabbricato "2" comprensivo degli spazi per la biblioteca e il polo territoriale al piano primo.

Il primo stralcio attuativo relativo al lotto "1" è rappresentato nell'elaborato numero 17: è obbligatorio realizzare contestualmente ai fabbricati "1" e "2", anche le opere esterne identificate nell'elaborato 17 comprendenti i parcheggi pubblici e i parcheggi pertinenziali, oltre alla viabilità pubblica sul lato del Padiglione Busetti ed il tratto su via 1° Maggio, ed in particolare, la realizzazione della rotatoria sulla via Emilia e le relative sistemazioni stradali, comprensive anche della fascia ciclo-pedonale sulla via Emilia.

La progettazione dell'intervento deve avvenire in modo unitario sull'area applicando le regole insediative ecologiche e della bipartizione previste dal presente Piano, e per quanto riguarda gli usi e

il mix funzionale secondo quanto prescritto dall'Accordo di Programma e secondo le indicazioni tipologiche del Piano, che prevedono quale elemento compositivo di collegamento e coordinamento tra le parti i porticati condominiali di uso pubblico e le aree private di uso pubblico, oltre ai materiali e alle prescrizioni tipologico dimensionali del piano.

I tipi di intervento previsti per l'attuazione del piano sono:

- interventi di demolizione, sistemazione, sostituzione e integrazione del verde esistente secondo quanto indicato nelle tavole di progetto;
- opere di demolizione delle parti residue dei resti dei fabbricati dell'ex-ricovero (già non sottoposti ai vincoli della L.1089/39 e 1497/39), parti per lo più interrato (fondazioni, cantine ecc..), nonché parti residue di sedi stradali, muretti, secondo quanto indicato nelle tavole di progetto;
- opere di urbanizzazione secondo quanto indicato nelle tavole di progetto e meglio specificato dal progetto esecutivo;
- opere di nuova costruzione dei fabbricati, secondo quanto indicato dal piano, comprensive di realizzazione di fabbricati in elevazione, piani interrati e opere stradali.

I tipi di intervento previsti all'esterno del comparto consistono in:

- opere di urbanizzazione sulla via Emilia, ovvero realizzazione della nuova rotatoria all'intersezione con via Doberdò compresi i raccordi con le strade esistenti, pista ciclabile per la sola lunghezza del fronte del comparto sulla via Emilia, spostamento e sostituzione dei pali di illuminazione pubblica, allacciamento alle reti dei sottoservizi e riorganizzazione degli elementi di arredo urbano (pensiline del tram, sedute, cabine telefoniche);
- sistemazione del tratto della via Emilia per sede stradale, segnaletica e spartitraffico nel tratto individuato nell'elaborato "17";
- sistemazione della segnaletica stradale orizzontale di via 1° Maggio e opere di ripristino del marciapiede esistente lungo via 1° Maggio in adiacenza alla recinzione esistente oggetto di demolizione;
- realizzazione della recinzione di uno spazio di circa 674 mq nel Campo di Marte, con annesso edificio per ricovero attrezzi e impianto di irrigazione, come da elaborato n°17: dovrà essere presentato specifico permesso di costruire per la realizzazione di tali spazi;
- sul confine Sud con il Campo Sportivo, è prevista la demolizione e ricostruzione di muretto e recinzione metallica plastificata, con affiancata l'installazione di una rete para-palloncini come da elaborato n°32.

ART.5 – BIPARTIZIONE

L'area d'intervento oggetto della previsione planivolumetrica è articolata nelle seguenti zone, nel rispetto dei dati della scheda norma approvata, come individuate nella Tav.17:

- Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve), Ers, viabilità
- Servizi e verde pubblico (Svp)

E' fatto obbligo il rispetto delle seguenti quantità minime e massime come richiesto dalla Scheda Norma di POC:

DATI DA SCHEDA NORMA 2015

Superficie territoriale	51.770 mq
di cui SF ERS	min 1.770mq
Se + Ve	31.050 mq
Svp da progetto	20.720 mq (< in progetto 21.432 + 1.770 Svp Lotto ERS= 23.202 mq)

ART.8 - ZONE A VERDE PUBBLICO (SVp)

Sono zone da cedere interamente al Comune per servizi ed attrezzature pubbliche.

Come individuato nelle tavole grafiche di progetto, il verde pubblico di cessione, da cedere interamente al Comune secondo le modalità e procedure individuate nella convenzione, comprende oltre che le zone a parco vere e proprie, i percorsi ciclopedonali indicate nelle tavole predisposte.

La progettazione del Verde Pubblico fa parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la sua realizzazione deve essere contestuale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e consiste nella livellazione del terreno vegetale esistente in sito per quanto necessario a raccordarsi alle quote dei pavimenti dell'edificato, nella realizzazione delle piste ciclabili di collegamento diretto tra la via Emilia e il Parco degli Ippocastani e della pista tangente al campo sportivo, nella formazione di un manto di copertura erboso omogeneo con idoneo impianto di irrigazione, nella sistemazione del verde secondo le indicazioni delle tavole di progetto vale a dire con messa a dimora di alberature di nuovo impianto e con abbattimenti di pregio basso o limitato.

Per la qualità e quantità delle essenze arboree interessate agli interventi si rimanda agli elaborati di piano n° 18 e 18.1: in sede di richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, sarà richiesta specifica autorizzazione al Comune di Reggio Emilia per la demolizione e sostituzione degli alberi, in conformità a quanto previsto dal PRU.

ART.8.1 - ZONE A VERDE PUBBLICO (SVP) DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Tali aree sono riservate alla realizzazione del verde pubblico al servizio dell'intera città per elevare sia la dotazione complessiva di standard, sia la qualità ecologica complessiva degli insediamenti e dell'intero organismo urbano attraverso la rigenerazione delle risorse ambientali aria, acqua, suolo. Le aree zonizzate a verde pubblico di urbanizzazione secondaria del piano sono rappresentate nella Tav. 17.

Tali zone di cessione sono riservate alla realizzazione di percorsi ciclopedonali, piazze lineari, alla piantumazione e alla attrezzatura del verde di urbanizzazione secondaria del piano.

La Ditta lottizzante provvederà all'attrezzatura del verde sulle aree di cessione, come previsto dal progetto di piano e meglio definito in sede di progetto esecutivo, da includersi nella richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione Primaria, che la stessa formulerà in accordo con i competenti Uffici Tecnici del Comune di Reggio Emilia, e in riferimento alle norme previste dal Regolamento Comunale del Verde. In particolare, il progetto esecutivo del verde dovrà essere redatto confrontandosi con l'Ufficio Paesaggio del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana.

Nelle zone a verde pubblico è possibile l'edificazione di attrezzature di interesse pubblico e servizi comuni anche a carattere precario da parte dell'Amministrazione Comunale e sono imposti la cura delle alberature e degli impianti, il mantenimento ed il potenziamento del verde, la tutela dell'ambiente e del decoro urbano.

Nella progettazione dell'impianto del verde si dovranno seguire le indicazioni della planimetria di progetto preliminare del verde (Tav.18). Gli arbusti di nuovo impianto dovranno essere scelti tra quelli che presentano caratteristiche di bassa manutenzione.

Gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere estesi a tutta la viabilità pubblica e privata di uso pubblico, sia veicolare che ciclopedonale, prevedendo soluzioni che garantiscano in ogni ambito un'ideale illuminazione.

ART.8.2 - ZONE A VERDE PUBBLICO (SVP) DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In ragione del completamento della riqualificazione del sistema infrastrutturale del quartiere, la scheda norma prevede di zonizzare a Verde Pubblico di Urbanizzazione primaria la quota parte della viabilità di progetto, coincidente con la corsia stradale e il tratto di viabilità individuato graficamente a servizio dei lotti di proprietà pubblica, "Lotto 4 – Alloggi per anziani" e "Lotto 5 – Padiglione Busetti", come rappresentate nella Tav. 17.

ART.9 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria del piano comprendono strade, pedonali, ciclabili, parcheggi, fognature, reti tecnologiche per la distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, del telefono e la pubblica illuminazione.

In particolare, è compresa nelle opere di urbanizzazione primaria del piano la rotatoria prevista sulla via Emilia, individuata come infrastruttura di interesse generale e da realizzarsi in parte fuori comparto e la sistemazione del tratto di via Emilia come indicato nell'elaborato n°17.

La realizzazione delle nuove condotte delle acque bianche e delle acque nere dovrà avvenire a cura e spese dei privati lottizzanti sulla scorta di un apposito progetto esecutivo da redigersi sulla base degli schemi progettuali di massima del piano e nel rispetto della vigente legislazione in materia, nonché dei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dalla convenzione attuativa del piano; la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere coordinata con le parti già realizzate con riferimento al tratto di strada che conduce al lotto "5"- "Alloggi per anziani".

In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite lievi modifiche ai tracciati della viabilità, dei parcheggi e delle reti tecnologiche di piano, qualora si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva concordati con l'Amministrazione Comunale o con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del piano e che siano rispettati gli standard urbanistico-edilizi e la quantità delle aree di cessione.

Sono ammesse tolleranze dimensionali come consentito all'Art. 3.7 delle NTA.

In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione saranno condotte indagini archeologiche preventive da concordare con la Soprintendenza, come da comunicazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna del 14 Luglio 2014 Prot.8022.

ART. 9.1 - INVARIANZA IDRAULICA: RETE DI DRENAGGIO DELLE ACQUE METEORICHE

E' prescrittivo il rispetto del principio e dei requisiti di "invarianza idraulica" della rete di drenaggio delle acque meteoriche nei termini e nelle modalità di quanto richiesto dal PSC di Reggio Emilia e dalle Linee guida per la gestione delle acque meteoriche approvate con Delibera di Giunta Comunale numero 94/2014, le quali richiedono di realizzare un sistema idraulico la cui portata nella sezione di chiusura della rete in progetto non deve essere superiore alla portata immessa nella rete pubblica prima dell'attuazione dell'intervento.

In sede di Piano Urbanistico, ovvero di progetto preliminare che sarà meglio specificato dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, al fine del rispetto dell'invarianza idraulica sono stati ipotizzati i seguenti sistemi, definiti dalle linee guida come sistemi di Best Management Practices "BMP":

- Roof garden (tetti verdi);
- Rain garden (celle a bioritenzione idrica);
- Drain pavement (pavimentazioni drenanti);
- vasche di laminazione interrata

Tali sistemi sono indicativi e non vincolanti, ma come risulta dall'elaborato "Relazione Idraulica" e dai calcoli allegati, risultano sufficienti a rispettare il requisito idraulico.

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potranno essere proposti anche sistemi di gestione delle acque alternativi, in accordo con i tecnici competenti e i gestori della rete, fermo restando la dimostrazione del rispetto dei requisiti di invarianza idraulica nei termini e nelle modalità di quanto richiesto dal PSC di Reggio Emilia e dalle Linee guida per la gestione delle acque meteoriche approvate con Delibera di Giunta Comunale numero 94/2014.

Tra i sistemi alternativi si potranno considerare vasche di laminazione interrata o anche superficiali da realizzare in aree private o private di uso pubblico, la cui manutenzione dovrà comunque essere a carico del soggetto attuatore o aventi causa.

In alternativa si potrà valutare il sovradimensionamento dei condotti di scolo.

Per una descrizione dettagliata del sistema previsto in sede di progetto preliminare, dei calcoli idraulici e degli effetti sul sistema pre-esistente si rimanda allo specifico elaborato "Relazione di idraulica" che dimostra attraverso calcoli e simulazioni il pieno rispetto del requisito richiesto, attraverso l'adozione dei sistemi di ritardo sopracitati di BMP.

ART.10 – TIPOLOGIE, MATERIALI E PRESCRIZIONI EDILIZIE

Le tipologie edilizie di progetto sono di norma vincolanti e dovranno essere sviluppate osservando gli indici e parametri riportati nella tavola 26, le indicazioni del piani-volumetrico e degli schemi tipologici riportati nelle tavole 12-13-14-15.

Le tipologie previste sono ispirate a un criterio di coordinamento anche formale tra le parti al fine di garantire un intervento compatto anche dal punto di vista percettivo ed omogeneo per volumi, dimensioni piani-altimetriche, forme delle coperture, materiali, proporzioni, tipologie delle aperture e delle insegne e colori di facciata: tale coordinamento è reso necessario dall'impostazione dell'assetto piani-volumetrico che prevede porticati di collegamento che uniscono fabbricati e parti che possono anche essere realizzati in tempi diversi ma sempre tra loro coordinati secondo un principio di uniformità, all'interno delle regole compositive stabilite dal Piano, con particolare riferimento anche a quanto previsto dal Capitolato dei Servizi Comunali.

Al fine di garantire unitarietà e coordinamento tra i singoli edifici, è possibile modificare le tipologie edilizie previste solo attraverso l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di pre-progetti unitari e coordinati, con firma congiunta di approvazione del progettista generale del Piano di Riqualificazione Urbana e del Direttore generale dei Lavori.

Sono altresì di norma vincolanti, salvo presentazione e approvazione di pre-progetti unitari e coordinati, il numero massimo dei piani previsti per ogni fabbricato, gli schemi relativi ai servizi pubblici, agli spazi condominiali privati di uso pubblico che definiscono i bordi edificabili dei fabbricati con particolare riferimento ai porticati di collegamento, gli accessi carrabili, le dimensioni di massimo ingombro dei piani interrati e le dimensioni di massimo ingombro dei fabbricati in elevazione, come rappresentato nella Tav.8.

Sono altresì di norma vincolanti i profili orizzontali delle coperture e le altezze dei fabbricati misurate in relazione al numero dei piani fuori terra secondo le prescrizioni del piano, nonché le altezze delle fronti che dovranno rispettare per ogni fabbricato i profili previsti: le altezze delle fronti potranno variare rispetto a quelle previste con una tolleranza sino a 100cm in sede esecutiva per aumentare le altezze interne, gli spessori strutturali, dei sottofondi e dei coibenti o i sistemi di protezione anticaduta.

E' auspicabile che l'altezza delle fronti dei fabbricati 1-2-3 del lotto "1" siano le medesime, fermo restando un numero di piani fuori terra pari a due.

Allo stesso modo è auspicabile che l'altezza delle fronti del fabbricato "4" del lotto 2 sia la medesima dei fabbricati del lotto "1", fermo restando un numero di piani fuori terra pari a due.

L'altezza del fronte varierà in corrispondenza del fabbricato "5", con tipologia a "torre" a cinque piani fuori terra. E' comunque sempre consentita la realizzazione di volumi per centrali termiche e/o spazi per impianti in copertura, salvo la realizzazione di eventuali schermature alla vista e al rumore.

E' preferibile il rispetto degli allineamenti delle fronti esterne dei fabbricati anche vetrate e della maglia ortogonale di tracciamento che deve risultare prevalente nella composizione di insieme.

E' consigliabile un coordinamento delle insegne installate che devono essere le medesime per tipologia costruttiva per tutti i fabbricati, ferme restando però le differenze specifiche di colori per i diversi loghi aziendali.

Possono essere previste insegne a totem previa richiesta di permesso di costruire e coordinamento con le restanti insegne.

In sede di richiesta di Permesso di costruire occorre redigere uno specifico elaborato tecnico descrittivo della tipologia di insegna di esercizio e dimostrare il coordinamento con le altre insegne previste.

In via indicativa le uniche insegne di grandi dimensioni possono coincidere con l'insegna dei fabbricati commerciali e idonea segnaletica per i servizi comunali. Sono sempre consentite serigrafie a vetro e insegne luminose.

La suddivisione in unità immobiliari, l'impianto distributivo interno, il numero delle unità immobiliari e gli schemi dei prospetti e sezioni, fermo restando il rispetto delle superfici complessive e delle destinazioni d'uso ammesse, sono indicativi e verranno specificati in sede di progettazione definitiva.

Per le caratteristiche igienico-sanitarie e di resistenza meccanica e stabilità e sicurezza in caso di incendio, benessere ambientale, sicurezza nell'impiego, protezione dal rumore, risparmio energetico, fruibilità di spazi e attrezzature, uso razionale delle risorse idriche, si dovrà fare riferimento ai requisiti tecnici edilizi cogenti dell'allegato al Rue vigente.

Resta vincolante la realizzazione di fabbricati con caratteristiche tecniche edili e impiantistiche idonee al raggiungimento come livello minimo della classe energetica B secondo i parametri richiesti oggi dal sistema di classificazione energetico Regionale, mentre è cogente il raggiungimento della classe A+ per le unità immobiliari dei servizi comunali.

Per i fabbricati edificabili sui lotti "1" e "2", ovvero per le funzioni commerciali e terziarie, le funzioni di servizio e terziarie, i servizi e le attrezzature di interesse collettivo si dovranno uniformare:

- Le altezze interne, salvo per i fabbricati a torre a 5 piani fuori terra, nel rispetto di quanto soprariportato per i profili e le altezze;
- I paramenti esterni potranno essere in vetro, in pannelli prefabbricati (con l'esclusione di finitura in cemento e graniglia a vista), con rivestimento metallico, ceramico o in laminati plastici, in cls in opera a vista bocciardato: il materiale dei tamponamenti esterni dovrà essere il medesimo per tutti i fabbricati, con la sola alternanza di parti in vetro e parti cieche, con una colorazione omogenea a tinta chiara. Sono vietati paramenti in mattone faccia a vista.
- I tipi di copertura che dovranno uniformarsi alle soluzioni prospettate nelle tavole delle tipologie edilizie con manto di copertura altamente isolante a livello termico, comunque sempre a bassa pendenza. E' vietato realizzare manti di copertura con tegole laterizie o coppi.
- Possono sempre essere previsti in copertura lucernai piani o a shed, evacuatori di fumo e calore e botole di accesso.
- E' sempre consentita l'installazione sulle coperture piane di pannelli fotovoltaici e solari-termici, come di impianti tecnici.

- Per impianti di termo-condizionamento si dovranno predisporre idonee schermature anche metalliche per “nasconderla alla vista” e controllare le emissioni di rumore nel rispetto dei limiti acustici.
- Con riferimento alla zona merci dell’area cortiliva del fabbricato “1”, essa dovrà essere recintata con muro e potrà essere parzialmente coperta: la parziale copertura e la mitigazione alla vista potrà altresì essere realizzata con un traliccio di strutture metalliche leggere idonee ad alloggiare pannelli fotovoltaici. Nella zona merci è sempre consentita la realizzazione di pensiline a sbalzo per la protezione dell’attività di carico-scarico, nonché la realizzazione di baie di carico, locali impianti quali cabine elettriche o centrali termiche, come anche l’installazione di impianti e celle frigo.
- Non è consentita l’introduzione di forme libere, linee ad arco, per esempio nei porticati, né per finestrate, davanzali.
- Dovranno essere uniformate per dimensione le aperture e le tipologie dei serramenti, delle soglie dei davanzali, comunque in alluminio a taglio termico e vetro, anche per il colore.
- Dovranno essere uniformati per dimensione e tipologie eventuali sistemi di oscuramento: sono vietati sistemi a tapparella, scuri o scorrevoli. Sono consentiti sistemi di oscuramento a tenda esterna, frangisole esterni o interni abbinati a vetri magnetotermici.
- Dovranno essere coordinate le tipologie costruttiva delle insegne e delle segnaletiche esterne, ferme restando però le differenze specifiche di colori per i diversi loghi aziendali. Sono ammesse le seguenti tipologie, anche retro-illuminate: lettere scatolari libere in materiale plastico, metallico o in vetro, insegne a cassetta, insegne a led digitali, serigrafie a vetro e totem isolati. Le dimensioni delle lettere e delle scritte dovranno rispettare il regolamento specifico per l’installazione di insegne fisse.
- I porticati di collegamento potranno essere realizzati con struttura portante in acciaio con copertura in vetro eventualmente schermata da frangisole superiori o con copertura metallica cieca.
- I parapetti potranno essere realizzati unicamente in metallo e vetro.
- Non è consentita l’edificazione di autorimesse o box auto fuori terra.

Per la realizzazione dei servizi comunali è vincolante il rispetto dello schema dell’elaborato numero 15 ed è assunto a riferimento il capitolato descrittivo allegato alla relazione di progetto.

In sede di richiesta di Permesso di costruire del fabbricato “1” è obbligatorio allegare il progetto definitivo-esecutivo dei servizi comunali.

In corrispondenza del piano terreno del fabbricato 4, è sempre possibile ma non cogente prevedere/realizzare un percorso-galleria coperta attraverso il fabbricato in direzione est-ovest, al fine di favorire il collegamento tra il viale pedonale della Scuola La Villetta e la piazza antistante nel lotto 1, come schematizzato nell’elaborato TAV 13.

ART.11 – DISPOSIZIONI FINALI

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 PSC, del RUE vigente del Comune di Reggio Emilia.

ART.12 – VARIANTI AL PRU

Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, comporteranno variante al PRU e potranno essere introdotte seguendo la procedura prevista dall'art. 25 L.R. 47/78 per l'approvazione del Piano. Eventuali varianti devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta.