



COMUNE DI REGGIO EMILIA
ATTUAZIONE DEL POC 2014-2018

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

COMPARTO ANS 2-2a

Viale Luxemburg

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committente: CONAD CENTRO NORD S.C.
Via Kennedy, 5
42040 – Campegine (RE)

Progetto: LAURO SACCHETTI ASSOCIATI

el. 0.3

23/05/2015

agg. 19/10/2015
agg. 21/01/2016
agg. 24/05/2016
agg. 28/06/2017

Art. 1 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione regolamentano gli interventi edificatori e di urbanizzazione di un'area posta in Viale Rosa Luxemburg e Via Benedetto Croce a Reggio Emilia, censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 212, mapp. 380, 381, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009 di proprietà di Conad Centro Nord S.c.

L'area è classificata dal vigente PSC, come "ANS – Ambiti per nuovi insediamenti urbani" (art. 5.6 NA del PSC) e precisamente come ANS-2.

L'area è programmata dal POC vigente e definita come ANS 2 – 2a.

Art. 2 – ELABORATI DEL PUA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

Elaborati cartografici

- | | | | |
|------|-----|---|--|
| Tav. | 1 | - | Inquadramento urbanistico: Estratto di PSC e RUE, Estratto Catastale, Scheda POC ANS2 – 2a |
| Tav. | 2 | - | Rilievo planialtimetrico |
| Tav. | 2.1 | - | Rilievo del fabbricato colonico esistente |
| Tav. | 2.2 | - | Planimetria di inquadramento dell'area nel contesto |
| Tav. | 3 | - | Inquadramento generale viabilistico del progetto |
| Tav. | 3.1 | - | Dettaglio viabilità pubblica al contorno |
| Tav. | 4 | - | Planimetria di progetto |
| Tav. | 5 | - | Zonizzazione e regime di proprietà |
| Tav. | 6 | - | Planivolumetrico |
| Tav. | 6.1 | - | Progetto preliminare del verde e di ambientazione paesaggistica |
| Tav. | 7 | - | Schemi tipologici fabbricato in progetto |
| Tav. | 8 | - | Viste, profili e sezioni |
| Tav. | 9.1 | - | Opere di urbanizzazione: Reti acquedotto e gas metano - Reti fognarie |
| Tav. | 9.2 | - | Opere di urbanizzazione: Rete energia elettrica e telefonica, rete illuminazione pubblica |
| Tav. | 9.3 | - | Segnaletica stradale |

Elaborati descrittivi

- 0.1 - Relazione illustrativa
- 0.2 - Relazione finanziaria
- 0.3 - Norme tecniche di attuazione
- 0.4 - Schema di convenzione
- 0.5 - Relazione fotografica
- 0.6 - Relazione geologica
- 0.7 - Studio di sostenibilità ambientale
- 0.8 - Relazione di compatibilità idraulica
- 0.9 - Valutazione del rischio archeologico
- 0.10 - Studio di traffico
- 0.11 - Viste tridimensionali
- 0.12 - Elenco proprietà e visure catastali

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PUA

Lo strumento attuativo previsto è il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata di cui all'art. 13 L. 1150/42 e art. 31 L.R. 20/00, la cui attuazione è contemplata dal Piano Operativo Comunale (POC) vigente approvato con Del C.C. n° 9170/52 del 17/03/2014.

In data 21/05/2014, rep. n° 22823/5997, registrato il 20/06/2014 al n° 6867, è stato sottoscritto dal Comune di Reggio Emilia e dalla Ditta Conad Centro Nord S.c. "l'Atto di accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/00 che si richiama per esteso per le modalità e gli impegni relativi alla realizzazione dell'intervento, in coerenza con quanto stabilito e concordato nell'apposita scheda norma dell'ambito ANS 2 – 2a.

Il PUA avrà validità di 10 anni a partire dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del piano da parte degli organi competenti e sarà oggetto di convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla L.R. n. 20/2000 e successive modificazioni e i contenuti dell'"Atto di Accordo".

Gli strumenti attuativi del piano sono:

- Permesso di costruire per la realizzazione della rotatoria da realizzarsi su Via Benedetto Croce;
- Permesso di Costruire per le opere di interesse generale, le opere di urbanizzazione primaria e il verde pubblico, comprensivo del progetto unitario per la sistemazione degli spazi aperti lungo via Benedetto Croce;
- Permesso/i di Costruire per i fabbricati in progetto.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare o contestuale a quello/i per i fabbricati.

L'agibilità o conformità edilizia dell'intervento è subordinata alla realizzazione e alla collaudabilità delle opere di urbanizzazione del comparto.

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

Art. 4 – DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del PUA è conforme a quanto specificato dal RUE vigente, rinviando per quanto non specificato ai disposti e alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia.

In particolare:

- il perimetro dell'area soggetta a PUA è conforme a quanto specificato nella scheda norma ANS 2 – 2a del POC;
- il disegno della ripartizione in zone funzionali è stato in parte modificato rispetto a quanto prefigurato nella scheda-norma dell'intervento, come consentito dall'art. 10 comma 5 delle NTA di POC a seguito di specifiche indicazioni da parte degli Enti preposti all'espressione di parere, per due aspetti: la riduzione della fascia di SVP destinata al parcheggio scambiatore, conseguente agli esiti dello studio di traffico coordinato dal Comune, che ha evidenziato la necessità di un ridimensionamento del parcheggio stesso; l'eliminazione della fascia di Ve lungo Viale Luxemburg, introdotta in considerazione dell'art. 3.3.2 delle NA di RUE, che non consente di zonizzare a SVP i primi 10 metri delle fasce di rispetto stradale, e non più necessaria a seguito delle modifiche al Codice della Strada, che hanno abolito le fasce di rispetto per le strade urbane di quartiere all'interno dei centri abitati;
- le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dalla scheda norma ANS 2 – 2a del POC;
- la dotazione di parcheggi pubblici P2 e dei parcheggi pertinenziali P1 risulta dall'applicazione degli indici fissati dal RUE in relazione agli usi previsti;
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi segue quanto specificato dalle NA del RUE.

Il progetto di piano assume inoltre i criteri e gli impegni assunti dall' "Atto di accordo" sopraccitato in relazione agli oneri e alla realizzazione delle dotazioni territoriali richieste.

Art. 5 – INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO

Si riportano di seguito i dati della scheda norma del POC ANS 2 – 2a:

- Superficie territoriale	St	=	29.156 mq
- Superficie complessiva prevista	Sc	=	6.000 mq
- Area di cessione per servizi e verde pubblico (40% St)	Svp	=	min. 11.662 mq
- Superficie edificabile, verde ecologico e parcheggi (60% st)	Se + Ve	=	max. 17.494 mq
- Area permeabile	Ap	=	8.685 mq
- Densità arborea (55 A/ha)	A	=	160
- Densità arbustiva (80 Ar/ha)	Ar	=	233
- usi previsti: funzioni terziario – commerciali grande struttura di vendita alimentare	Sv	=	3.500 mq.

Sulla base del rilievo planivolumetrico dell'area soggetta a PUA e definita dai limiti catastali, la superficie territoriale del comparto risulta di 29.745 mq.; lo scostamento rispetto alla St indicata nella scheda-norma è pari al 2%, rientrando quindi nel margine di variabilità ammissibile stabilito dall'art. 10 comma 4 delle NTA di POC.

La seguente tabella definisce il dimensionamento del piano in conseguenza della nuova superficie del comparto e in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi del RUE:

		Indici e parametri urbanistici del RUE e della scheda POC	Quantità in progetto
Superficie territoriale	St	quantità da rilievo planivolumetrico	29745 mq
Servizi e Verde Pubblico	Svp	min 40% St = 11898 mq	12003 mq
Superficie edificabile verde ecologico, parcheggi e C.E.	Se+Ve	max 60% St = 17847 mq	17742 mq
Superficie complessiva edificabile	Sc	6000 mq	6000 mq
Destinazioni d'uso		Funzioni terziario – commerciali Grande struttura di vendita alimentare – Sv = 3500 mq	b11.3 A Sv = 3500 mq b2, b3, b5
Superficie utile ipotizzata	Su	-	b11.3 A = 5200 mq b2, b3, b5 = 250 mq
Parcheggi pubblici	P2	b11.3 A = 5200 mq x 40 mq/100 mq Su = 2080 mq b2, b3, b5 = 250 mq x 25 mq/100 mq su = 63 mq TOTALE = 2143 mq – 86 pa	2685 mq 88 pa (di cui 5 convertiti in posti moto)
Parcheggi pertinenziali	P1	b11.3 A = 3500 mq x 1pa/8 mq sv = 438 pa b2, b3, b5 = 250 mq x 0,40 = 100 mq - 4 p.a. TOTALE = 442 pa	444 p.a. in autorimessa interrata

In fase di progettazione esecutiva dell'intervento edificatorio e delle aree a parcheggio dovrà essere globalmente soddisfatto il seguente requisito:

densità arborea: A = 55 alberi/ha = 164 alberi

densità arbustiva: Ar = 80 arbusti/ha = 238 arbusti

e dovranno in ogni caso essere piantumate tutte le essenze previste dalla tav. 6.1 "Progetto preliminare del verde e di ambientazione paesaggistica" e dai successivi approfondimenti, da condursi in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Art. 6 – ZONIZZAZIONE E REGIME DI PROPRIETA'

L'area di intervento del piano è articolata nelle seguenti zone individuate alla tav. 5 di progetto:

1. Servizi e verde pubblico – Svp
2. Viabilità di urbanizzazione primaria – U1
3. Parcheggi di urbanizzazione primaria – P2
4. Superficie fondiaria – Sf

Art. 6.1 – Servizi e Verde Pubblico – Svp

Rappresenta l'area di cessione destinata alla realizzazione del verde pubblico e del parcheggio scambiatore previsto dagli strumenti pianificatori del Comune di Reggio Emilia.

Sono inoltre compresi all'interno dell'area Svp il percorso di accesso e la fermata del minibus a servizio del parcheggio scambiatore e il nuovo percorso ciclopedonale sul lato ovest di Viale Rosa Luxemburg.

Il parcheggio scambiatore sarà realizzato secondo lo schema concordato con l'Amministrazione Comunale e riportato nella tav. 4 del PUA. L'accesso al parcheggio avverrà dalla viabilità di distribuzione interna tramite due varchi, ognuno dei quali sarà dotato di appositi spartitraffico atti ad identificare due corsie in ingresso e una in uscita e a consentire il posizionamento, in prossimità della corsia sinistra di ingresso, delle macchine erogatrici dei biglietti per l'utilizzo del minibus. All'estremo sud del parcheggio scambiatore saranno installate le colonnine per la ricarica delle auto elettriche, in numero di 16, a copertura del fabbisogno riferito ai posti auto del parcheggio scambiatore e del parcheggio P2 di cui all'art. 3.1.4 del RUE.

Le superfici carrabili del parcheggio saranno realizzate con pavimentazione continua in cemento drenante, soluzione che sarà approfondita con i competenti servizi in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. I posti auto saranno pavimentati in autobloccanti di tipo da concordarsi, tale comunque da garantire una permeabilità minima del 60%.

Il percorso pedonale longitudinale e i percorsi ciclopedonali trasversali interni al parcheggio scambiatore saranno pavimentati preferibilmente in calcestruzzo architettonico o altro materiale da individuarsi in accordo con i competenti Servizi in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. Il percorso ciclopedonale lungo Viale Luxemburg e Via Croce sarà asfaltato in modo da garantire la continuità con la rete ciclopedonale esistente al contorno e dovrà essere realizzato con modalità tali da garantire il rispetto dell'apparato radicale delle alberature esistenti. In particolare, si dovrà aver cura di non prevedere ricarico di materiali sulle aree radicali o, qualora dovesse risultare inevitabile, di limitarsi a un ricarico di sabbia e/o ghiaia – in ogni caso non di terreno – con aggiunta di micorrize. In sede di progettazione esecutiva si valuterà anche la possibilità di spostare il percorso ciclopedonale verso l'interno dell'area, pur mantenendo un'aiuola per la separazione dello stesso dal parcheggio e per la piantumazione di siepi e arbusti a schermatura delle auto in sosta.

Le aiuole ricomprese nell'area del parcheggio scambiatore saranno allestite a verde e piantumate secondo le indicazioni di cui alla tav.6.1 del PUA.

Le zone a verde pubblico profondo saranno allestite a verde e piantumate secondo le indicazioni di cui alla tav. 6.1 del PUA e ai successivi approfondimenti, che riguarderanno:

- lo schema di piantumazione previsto per le aree a verde pubblico localizzate in prossimità della rotatoria di accesso da via Luxemburg, che potrà essere rivisto anche in coordinamento con le previsioni di sviluppo del limitrofo ambito ANS2-2b;
- la progettazione paesaggistica della fascia lungo via Croce, comprendente anche la piazza antistante il fabbricato rurale, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale nell'ambito del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, avendo come obiettivi la minimizzazione dell'impatto visivo della nuova costruzione, la leggibilità come volume autonomo del fabbricato rurale esistente, la fluidità dei percorsi ciclopedonali, la configurazione di spazi aperti adeguatamente caratterizzati e arredati in grado di rappresentare uno spazio di relazione e di connessione con il tessuto urbano e sociale del luogo.

A perimetro della nuova rotatoria di accesso all'area si riprenderà lo schema di piantumazione ovale previsto dal progetto Lungo i Bordi promosso dall'Amministrazione Comunale, interessando con le piantumazioni anche le aree esterne al comparto poste ad est di via Luxemburg, con possibilità di rivederne l'estensione in sede di Permesso di Costruire per le infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico.

La realizzazione di tutte le opere inerenti l'area Svp sarà a carico del soggetto attuatore e avverrà a seguito del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione del piano, come specificato al precedente art. 3, sulla base di progettazione condivisa dall'Amministrazione Comunale.

Le aree a servizi a verde pubblico e le relative opere saranno cedute gratuitamente al Comune di Reggio Emilia secondo le modalità previste in convenzione.

Una volta che queste saranno prese in carico, secondo le modalità previste in convenzione, la manutenzione delle opere, degli impianti e dell'apparato a verde saranno a carico del Comune di Reggio Emilia.

Art. 6.2 – Viabilità di Urbanizzazione Primaria – U1

Rappresenta l'area destinata al sistema di accesso veicolare al parcheggio scambiatore e al futuro intervento edificatorio, comprendente le seguenti opere:

- la porzione ricadente all'interno del comparto della rotonda stradale da realizzarsi su Viale Rosa Luxemburg, meglio descritta al successivo art. 7;
- la viabilità carrabile di distribuzione interna all'area, che si diparte dalla suddetta rotonda e si sviluppa parallelamente a Viale Luxemburg, dando accesso alla struttura commerciale con la relativa area di carico e scarico e con le rampe di accesso ai parcheggi privati P1 interrati, ai parcheggi pubblici P2 descritti al successivo art. 6.3 e al parcheggio scambiatore descritto al precedente art. 6.1;
- limitate porzioni di percorsi pedonali e ciclopeditoni a lato della suddetta viabilità.

Una porzione delle aree per viabilità di urbanizzazione primaria si sviluppa al di sopra del piano interrato della struttura commerciale; tale condizione particolare comporta distinzioni in merito ai regimi di proprietà e ai correlati oneri manutentivi, come indicato in tav. 5 e come meglio specificato in convenzione.

Le caratteristiche morfologiche e dimensionali della viabilità di urbanizzazione primaria da realizzarsi sono descritte alla tav. 4 di PUA e saranno meglio approfondite a livello esecutivo nell'ambito del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria.

In sede esecutiva sono ammesse modeste modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione necessarie ad una loro migliore funzionalità. Dette modifiche, laddove non determinino sostanziali innovazioni del progetto urbanistico, non sono considerate varianti al PUA e sono realizzabili in sede di Permesso di Costruire.

La pavimentazione delle superfici carrabili sarà in asfalto mentre per la piazza e i percorsi pedonali e ciclopeditoni le soluzioni saranno approfondite e verificate con i competenti Servizi in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del soggetto attuatore e avverrà a seguito del rilascio del relativo Permesso di Costruire, come specificato all'art. 3 delle presenti norme.

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria saranno in parte cedute gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, e in parte saranno asservite all'uso pubblico, come specificato alla tav. 5 del piano, secondo le modalità previste in convenzione.

La manutenzione delle opere previste in cessione sarà a carico del Comune di Reggio Emilia, la manutenzione di quelle asservite all'uso pubblico rimarranno in carico al soggetto attuatore.

Art. 6.3 – Parcheggi di Urbanizzazione Primaria – P2

Rappresenta l'area destinata a parcheggi pubblici a soddisfacimento dello standard di parcheggi P2 definito dalle NA del RUE.

I posti auto e le relative corsie di distribuzione, localizzati in parte ad ovest della viabilità di distribuzione interna e in parte lungo la viabilità stessa, al di sopra dell'interrato della struttura commerciale, saranno pavimentati in asfalto.

Le aiuole ricomprese nelle aree a P2 saranno allestite a verde secondo le indicazioni di cui alla tav. 6.1 del PUA.

La realizzazione delle opere inerenti sarà a carico del soggetto attuatore e avverrà a seguito del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione come specificato all'art. 3 delle presenti norme.

In sede esecutiva sono ammesse piccole modifiche alle aree e alle relative opere necessarie ad una loro migliore funzionalità, ovvero nell'ipotesi di un aumento dei posti auto richiesti per effetto della definizione delle quantità e degli usi terziari come specificato al successivo art. 8.2. Dette modifiche, laddove non determinino sostanziali innovazioni del progetto urbanistico, non sono considerate varianti al PUA e sono realizzabili in sede di Permesso di Costruire.

Le aree e le opere destinate a parcheggi P2 saranno asservite all'uso pubblico secondo le modalità previste in convenzione.

Art. 6.4 – Superficie Fondiaria – Sf

Rappresenta l'area destinata alla futura edificazione fuori terra identificata in un unico lotto di intervento.

I parcheggi pertinenziali P1 saranno reperiti in autorimessa interrata che potrà svilupparsi, oltre che all'interno della Sf, in aree sottostanti i parcheggi pubblici P2 e la viabilità di distribuzione interna al comparto, con esclusione dell'area di cessione Svp.

All'interno della superficie fondiaria è collocato un fabbricato ex colonico esistente per il quale è prevista l'integrazione all'interno del progetto con finalità di recupero e valorizzazione, come specificato al successivo art. 8.1.

La realizzazione dell'intervento edificatorio previsto avverrà a seguito del rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato la cui progettazione dovrà attenersi ai requisiti e alle indicazioni di cui al successivo art. 8.

Lievi modifiche nell'individuazione della Sf, che non incidano in maniera sostanziale sulle previsioni planivolumetriche, distributive e quantitative del PUA, saranno realizzabili in sede di Permesso di Costruire del fabbricato.

ART. 7 – INTERVENTI EXTRA COMPARTO PREVISTI DAL POC

Il PUA, conformemente a quanto stabilito all'art. 3, punto 6A, dell'Atto di accordo sopraccitato, prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche di interesse generale in quanto dotazioni territoriali concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento in area vasta:

- rotatoria su Via Benedetto Croce per l'accessibilità all'area ospedaliera e al comparto ANS 2 – 2b, da realizzarsi in parte su aree di proprietà comunale e in parte su aree di proprietà dell'Arcispedale, corredata di percorsi ciclopeditoni e relativi attraversamenti;
- rotatoria su Viale Rosa Luxemburg da realizzarsi, in sostituzione dell'intersezione a T esistente, su aree di proprietà del proponente e del Comune, per l'accesso al presente comparto e alla Via Svevo come modificata dal progetto del PUA Ta-13 in attuazione, corredata di percorsi ciclopeditoni e relativi attraversamenti;
- percorso ciclopeditono nel tratto sud di Viale Rosa Luxemburg in affiancamento alla via stessa, da realizzarsi in aree nella disponibilità del proponente o del Comune, riproponendo una sezione analoga a quella prevista per il tratto nord, con ampia aiuola a separazione del percorso dalla strada e con collegamenti agli attraversamenti esistenti e in progetto lungo Viale Lelio Basso e Viale Luxemburg;
- interventi di ridefinizione della carreggiata stradale di Viale Luxemburg, da realizzarsi in aree di proprietà comunale, ai fini della riorganizzazione delle corsie di marcia tramite: la creazione, nel tratto a sud della nuova rotatoria, di tre corsie, una in entrata e due in uscita, tramite un limitato allargamento della sede stradale; il mantenimento, nel tratto a nord della nuova rotatoria fino all'incrocio con Via Croce, di due sole corsie di sezione ridotta, in funzione di traffic calming, e la realizzazione di un attraversamento ciclopeditono protetto per il collegamento con le aree verdi poste più a est;
- interventi di ridefinizione della carreggiata stradale di Via Benedetto Croce al fine di creare due corsie per l'ingresso nella rotatoria tra Via Croce e Via Che Guevara, con rifacimento del cordolo esistente adiacente al tratto da risagomarsi e, per uniformità, del cordolo posto più a est sul lato opposto di Viale Luxemburg.

E' altresì prevista, come richiamato al precedente art. 6.1, la piantumazione di alcune alberature in aree pubbliche esterne al comparto poste ad est di via Luxemburg, a contorno della nuova rotatoria.

Per le querce da rimuovere in conseguenza della realizzazione della nuova rotatoria su via Luxemburg potrà essere valutata la possibilità di trapianto nelle aree a SVP poste a nord-ovest del PUA, previo adeguato trattamento che ne garantisca le migliori possibilità di attecchimento; in alternativa, si potrà prevederne l'espianto, da compensarsi con la piantumazione, nelle aree a SVP suddette, di un pari numero di querce di dimensioni similari; in questa seconda ipotesi, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, si dovrà dar conto del numero esatto di querce abbattute e prevedere un corrispondente numero di piantumazioni di querce di dimensioni similari, se del caso anche in aumento rispetto a quanto indicato alla tav. 6.1 del PUA.

La realizzazione degli interventi esterni al comparto avverrà secondo le disposizioni grafiche di cui alle Tavv. 3 e 3.1 del presente piano e sarà attuata attraverso la presentazione di apposito progetto esecutivo nonché attraverso la messa a disposizione delle relative aree da parte dell'Amministrazione Comunale e di eventuali soggetti terzi.

Art. 8 – CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

Le seguenti prescrizioni sono relative ai criteri di progettazione e di intervento delle strutture interne al PUA:

Art. 8.1 – Fabbricato colonico esistente

All'interno dell'area destinata alla nuova edificazione si colloca un edificio ex rurale del tipo a "porta morta".

Il piano ne prevede l'integrazione funzionale e architettonica con la nuova edificazione con l'obiettivo di garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'impianto tipologico, morfologico e dei caratteri tipici.

L'intervento di nuova edificazione dovrà garantire l'autonomia di lettura del fabbricato esistente, sia in termini volumetrici che di linguaggio architettonico, ponendo particolare attenzione al punto di contatto tra l'esistente e il nuovo e confermando per quest'ultimo l'impianto planivolumetrico prefigurato nel PUA, con volumi arretrati nelle vicinanze della cascina e con altezze decrescenti fino al raccordo con il piano di campagna verso nord, in modo da far emergere il volume della casa colonica come elevamento autonomo ed elemento preponderante della percezione da via Benedetto Croce.

Il fabbricato è classificato all'elaborato R4 del RUE alla scheda 24C18, che gli attribuisce valore "storico-tipologico".

La categoria di intervento prescritta è 2B – "Restauro e risanamento conservativo tipo B" (art. 4.1.3, comma 3, delle NA del RUE).

All'interno del fabbricato potranno essere collocate tutte le funzioni e destinazioni d'uso previste dal PUA, compatibilmente con i caratteri dell'edificio e i vincoli distributivi derivati dalla tipologia.

Art. 8.2 – Destinazione d'uso, superficie complessiva, superficie utile

L'intervento è previsto interamente per funzioni terziario – commerciali: è previsto l'inserimento dell'uso b11.3A – grande struttura di vendita del settore alimentare con superficie di vendita non superiore a 3500 mq e di usi b2 – pubblici esercizi, b3 – studi professionali e uffici in genere, b5 – artigianato di servizio, ad integrazione della funzione principale del supermercato alimentare.

La superficie complessiva totale è fissata, come definito al precedente art. 5, in accordo con quanto stabilito dalla scheda norma POC, in 6000 mq.

Ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggi P1 e P2 vengono ipotizzate le quantità di superficie utile - Su riportate all'art. 5 delle presenti norme.

Ai sensi dell'art. 3.1.6 del RUE, il limite massimo per l'uso b11.3A è fissato in 5.200 mq Su totali, compatibili con le dotazioni di parcheggi pubblici P2 previsti dal PUA.

In sede di Permesso di Costruire saranno precisate tali quantità che potranno discostarsi da quanto ipotizzato dal PUA in relazione ai criteri distributivi del fabbricato, alla definizione delle aree funzionali e della dotazione impiantistica del progetto.

In questo caso dovranno essere riverificate le quantità di parcheggi P1 e P2 per procedere ad una loro eventuale integrazione all'interno delle aree a questo destinate.

Le modifiche e le precisazioni di cui sopra, non rappresentano variante al PUA e saranno realizzabili in sede di Permesso di Costruire.

Art. 8.3 –Distanze, visuali libere e altezza del fabbricato

La sagoma della edificazione è quella definita alla Tav. 4 del PUA; in sede di progettazione edilizia sono ammesse lievi modifiche, all'interno comunque del massimo sedime edificabile fuori terra identificato alla Tav. 4 del PUA.

Si assume l'indice visuale libera $VI \geq 0,5$ che si applica al perimetro di comparto e all'area di cessione Svp con l'esclusione del terrapieno di raccordo tra la copertura del fabbricato e l'area verde posta in fregio a Via B. Croce.

L'indice VI non si applica nei confronti delle opere e dei parcheggi di urbanizzazione primaria interni al piano e tra i fronti del fabbricato colonico esistente e la parte di nuova costruzione.

L'altezza massima dei fabbricati è fissata in mt. 10,90 riferita all'estradosso del solaio di copertura nel punto di colmo, sia per quanto riguarda l'edificio colonico esistente che la porzione di nuova costruzione.

Art. 8.4 – Recinzioni e sistemazioni esterne perimetrali al fabbricato

I fronti di accesso pubblico del fabbricato dovranno essere privi di recinzione.

E' prevista invece una recinzione a chiusura della zona di scarico merci posta sul retro del fabbricato.

Tale recinzione sarà precisata in sede di Permesso di Costruire e potrà essere realizzata in rete, metallo o muratura piena per l'altezza massima consentita dalla legislazione vigente. La recinzione dovrà inoltre essere abbinata a un elemento verde di ambientazione rispetto alle aree confinanti poste ad ovest, rappresentate dal giardino privato di un'abitazione e da aree attualmente agricole, previste dalla scheda-norma per il vicino ambito ANS2-2b come aree a servizi e verde pubblico; tale elemento potrà anche essere realizzato al momento dell'attuazione dell'ambito ANS2-2b.

Le aree lastricate esterne perimetrali al fabbricato, in particolare quelle destinate a piazza antistante il fabbricato colonico verso Via B. Croce, da meglio definirsi nell'ambito del Permesso di Costruire delle opere di interesse generale e di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, saranno pavimentate con adeguati materiali da concordarsi con i Servizi competenti al fine di garantire la migliore funzionalità in rapporto allo specifico uso e il migliore livello qualitativo ed estetico.

Art. 8.5 – Tipologia edilizia, requisiti qualitativi ed architettonici del fabbricato

La tipologia prevista per il fabbricato in costruzione è quella a piastra alta 1 piano, propria della funzione commerciale prevista, integrata al fabbricato colonico esistente a formare un organismo unitario.

Il fabbricato sarà caratterizzato da un'estetica semplice ma dalla forte caratterizzazione paesaggistica, fondata sui seguenti elementi:

- linguaggio architettonico contemporaneo;
- copertura a falde a bassa pendenza, orientate a nord e a sud, in parte progettate con tetto verde e in parte rivestite con pannelli fotovoltaici, accostate a formare una linea percettiva continua con l'utilizzo di un profilo ondulato che, in adiacenza alla casa colonica, si raccorda con il terreno;
- fronte est interamente o prevalentemente vetrato;

- arretramento e abbassamento dei volumi in prossimità della casa colonica, in modo da consentirne la lettura come elemento autonomo.

La progettazione del fabbricato dovrà essere sviluppata prestando la massima attenzione ai requisiti qualitativi volti alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico.

Le azioni che qualificheranno l'intervento, con tendenza all'impatto "zero", sono rivolte a ottenere:

- alti livelli di isolamento termico e inerzia termica dell'involucro edilizio;
- requisiti di illuminazione e ventilazione naturale
- utilizzo di sistemi di illuminazione a LED anche per le aree a parcheggio;
- alta efficienza degli impianti;
- energia prodotta da fonti rinnovabili, valutando la possibilità di servire con l'acqua calda prodotta dalle rinnovabili anche il fabbricato esistente;

con l'obiettivo di un forte contenimento dei consumi energetici e della riduzione di emissioni climalteranti.

La dotazione impiantistica del fabbricato di nuova costruzione, abbinata ai requisiti passivi dell'involucro, dovrà garantire un elevato risparmio energetico, raggiungibile sia attraverso le azioni esplicitate in relazione sia con l'adozione di misure equivalenti ai fini della riduzione del fabbisogno energetico.

Inoltre in conformità a quanto prescritto dalle Norme tecniche di attuazione del POC, l'intervento deve tendere all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico ed in particolare le emissioni climalteranti da componente termica, elettrica e rifiuti (così come indicato nel Progetto CarbonZERO redatto dall'Amministrazione Comunale) devono essere minimizzate e compensate. Tale prestazione dovrà essere validata in sede di Permesso di costruire dei fabbricati, approfondendo o rivedendo il bilancio energetico allegato alla proposta progettuale formulata in sede di PUA in funzione delle soluzioni progettuali ed impiantistiche adottate. Resta inteso che la dotazione di fotovoltaico in copertura si attesterà indicativamente sugli 85 kWp, come concordato in sede istruttoria di PUA superando le prescrizioni della scheda norma di POC, e non dovrà essere aumentata a discapito del tetto verde.

Nel caso in cui il bilancio energetico effettuato in sede di Permesso di Costruire evidenziasse un residuo di emissioni di CO2 da compensare, verranno acquisiti i relativi crediti volontari di carbonio.

La progettazione dovrà inoltre orientarsi verso la ricerca di un'alta qualità architettonica e progettuale anche riferita alle aree esterne.

Eventuali modeste modifiche nelle scelte compositive e distributive del fabbricato, nonché nella disposizione volumetrica, rispetto a quanto rappresentato in sede di PUA, che non alterino in modo sostanziale l'andamento planivolumetrico del fabbricato stesso di nuova

costruzione come sopra descritto e il suo rapporto con il fabbricato colonico esistente, non rappresentano variante al piano e saranno possibili in sede di Permesso di Costruire, fatto salvo comunque la compatibilità con l'impianto generale del progetto e le strategie progettuali che lo hanno generato.

Art. 9 – SERVITU'

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere e impianti di urbanizzazione primaria, sarà istituita una servitù perpetua di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tale comunque da non costituire pregiudizio per la fabbricabilità.

Per effetto di tali servitù reciproche, la proprietà dovrà sempre consentire l'accesso agli addetti degli Enti erogatori il servizio interessato, affinché possano essere eseguite operazioni di manutenzione e di riparazione degli impianti.

Art. 10 – VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME – DISPOSIZIONI FINALI

RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme ed agli allegati grafici del PUA, documenti tutti che fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione, nonché dalle condizioni e degli impegni assunti dal predetto "Atto di accordo".

Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del presente piano si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto degli strumenti urbanistici e programmatori del Comune di Reggio Emilia.

Art. 11 – ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITE DAGLI ENTI E AUTORITA' PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI

A seguito dell'espressione dei pareri e nulla-osta pervenuti durante la fase di deposito vengono di seguito riassunti gli adeguamenti da ottemperarsi nella attuazione del presente comparto ANS2-2a:

- in accordo con l'art. 12bis della convenzione attuativa del Pua il soggetto attuatore si impegna a concordare con il Comune, in sede di progettazione esecutiva dell'edificio, concrete misure operative di compensazione dei crediti volontari di carbonio, rappresentate da soluzioni verdi di tipo naturalistico, nel caso in cui il bilancio

energetico evidenziasse un residuo di emissioni di CO₂ da compensare sulla base dei calcoli previsti dal progetto Carbon ZERO.

Tali misure dovranno prevedere ulteriori interventi di piantumazione di essenze arboree e arbustive, sia all'interno che all'esterno del comparto, per un importo corrispondente alla somma eventualmente dovuta per l'acquisto di crediti volontari di carbonio.

- In relazione alla valutazione di rischio archeologico dovranno essere concordate con la competente Soprintendenza le eventuali indagini archeologiche di dettaglio, in coerenza con le linee guida regionali per la carta della potenzialità archeologica di cui alla DGR 274/2014, in anticipazione al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico.
- In accordo con l'art. 19bis della convenzione attuativa del PUA, in relazione al funzionamento della grande struttura commerciale, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:
 - Il carico e scarico delle merci sarà consentito solo nel periodo diurno ovvero dalle ore 6.00 alle ore 22.00, pertanto tale attività non potrà avvenire in orario notturno salvo la messa in opera di adeguate mitigazioni, e preferibilmente durante gli orari di chiusura al pubblico della struttura;
 - nel periodo immediatamente successivo all'entrata in attività della struttura commerciale, dovrà essere eseguito un collaudo acustico attestante il rispetto dei limiti acustici vigenti;
 - al fine di migliorare l'esposizione alla ricaduta degli inquinanti atmosferici nei recettori prossimi alla rotonda attuale di Via Croce, l'accesso dei mezzi di rifornimento diretti all'esercizio commerciale dovrà avvenire preferibilmente attraverso il sistema delle tangenziali.
- Il soggetto attuatore dovrà coordinarsi con i soggetti attuatori del limitrofo sub-ambito ANS2-2b al fine di identificare una soluzione unitaria per eventuali modifiche della condotta acquedottistica esistente che attraversa entrambe le aree.
- In merito alle "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico", in sede di progettazione esecutiva dovranno essere verificati nuovamente il rispetto dei requisiti indicati dalla Direttiva Regionale in vigore.