



COMUNE DI REGGIO EMILIA  
ATTUAZIONE DEL POC 2014-2018

titolo del progetto

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO ANS2-2b  
VIA LUXEMBURG – REGGIO EMILIA (RE)  
PRIMA VARIANTE AL POC APPROVATA C.C. 13/04/2015 I.D. N°68

committente

– IMMOBILIARE CAMPANI SRL VIA B. CROCE, 13/1 (REGGIO EMILIA) P.IVA 00466500352  
– EDILIMMOBILIARE sas DI CAMPANI FABRIZIO E C. VIA GUIDO DORSO, 1/A (REGGIO EMILIA) P.IVA 01357410354  
E ALTRI

progettisti

**BAU** BOIARDI CAMPARI ASSOCIATI

STRADONE VESCOVADO, 3 (RE) TEL 0522-406212 bau@bauassociati.it



centro cooperativo di progettazione sc  
architettura Ingegneria urbanistica

VIA LOMBARDIA, 7 (RE)

TEL 0522-920460 info@ccdprog.com

titolo della tavola

– ELABORATO INTEGRATIVO RICHIESTO con comunicazione del 13/03/2019 (Parere CQAP)  
"APPROFONDIMENTO TIPOLOGICO E ARCHITETTONICO – TIPOLOGIE E ABACO MATERIALI POSSIBILI  
PER GARANTIRE L'UNIFORMITA' ARCHITETTONICA DELL'INTERVENTO"

num. pratica	data emissione	redatto da	rapp. disegni	lay-out	fase operativa	file
4182	GIUGNO 2019	T.F.		STAMPA	DEFINITIVO	4182 INTEGR CQAP.DWG

rev.	data	descrizione	redatto da
A			
B			
C			

Progettista

Collegio Geometri  
e Geometri Laureati  
della Provincia di Reggio Emilia

Iscrizione Albo  
N. 1604

Geometra  
Boiardi Giuseppe  
C.F. BRD GPP 64C22 H223W

Geom. Giuseppe Boiardi

Progettista



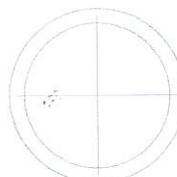
Arch. Andrea Malaguzzi

Progettisti CCDP  
Geom. Libero Bedogni Ing. Albertini Andrea  
Ing. Tiziano Ferri Ing. Simone Caiti  
Ing. Davide Bedogni Arch. Tomaso Prodi

N°. tavola

orientamento

28



riferimento

Progettista

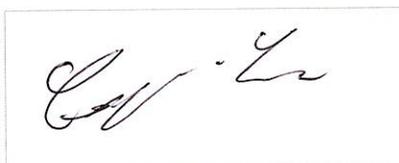
Progettista



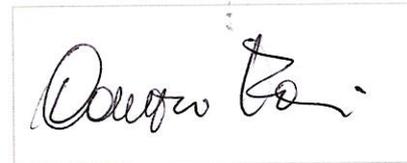
Arch. Federico Campari



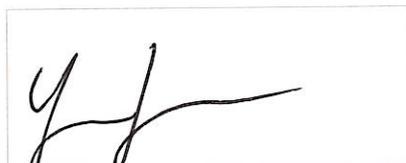
Ing. Tiziano Ferri



Immobiliare Campani srl



Edilimmobiliare sas di Campani Fabrizio e c.



Conad Centro Nord società cooperativa



Sipar Costruzioni srl



La Casa del Serramento srl



COMUNE DI REGGIO EMILIA  
ATTUAZIONE DEL POC 2014-2018

titolo del progetto

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO ANS2-2b  
VIA LUXEMBURG – REGGIO EMILIA (RE)  
PRIMA VARIANTE AL POC APPROVATA C.C. 13/04/2015 I.D. N°68

committente

– IMMOBILIARE CAMPANI SRL VIA B. CROCE, 13/1 (REGGIO EMILIA) P.IVA 00466500352  
– EDILIMMOBILIARE sas DI CAMPANI FABRIZIO E C. VIA GUIDO DORSO, 1/A (REGGIO EMILIA) P.IVA 01357410354  
E ALTRI

progettisti

**BAU** BOIARDI CAMPARI ASSOCIATI STRADONE VESCOVADO, 3 (RE) TEL 0522-406212 bau@bauassociati.it

**ccdp** centro cooperativo di progettazione sc VIA LOMBARDIA, 7 (RE) TEL 0522-920460 info@ccdprog.com  
architettura ingegneria urbanistica

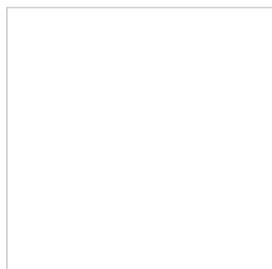
titolo della tavola

– ELABORATO INTEGRATIVO RICHIESTO con comunicazione del 13/03/2019 (Parere CQAP)  
"APPROFONDIMENTO TIPOLOGICO E ARCHITETTONICO – TIPOLOGIE E ABACO MATERIALI POSSIBILI  
PER GARANTIRE L'UNIFORMITA' ARCHITETTONICA DELL'INTERVENTO"

num. pratica	data emissione	redatto da	rapp. disegni	lay-out	fase operativa	file
4182	GIUGNO 2019	T.F.		STAMPA TASS 28	DEFINITIVO	4182 INTEGR CQAP-TAV 28

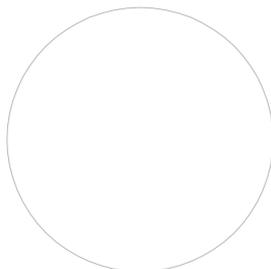
rev.	data	descrizione	redatto da
A			
B			
C			

Progettista



Geom. Giuseppe Boiardi

Progettista



Arch. Andrea Malaguzzi  
Progettisti CCDP  
Geom. Libero Bedogni Ing. Albertini Andrea  
Ing. Tiziano Ferri Ing. Simone Caiti  
Ing. Davide Bedogni Arch. Tomaso Prodi

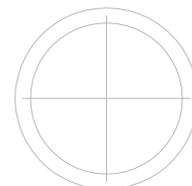
N°. tavola



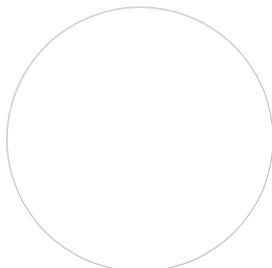
riferimento



orientamento

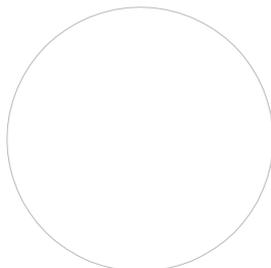


Progettista

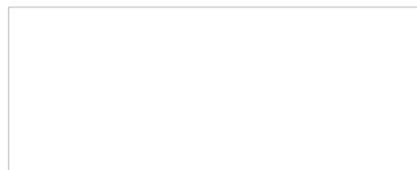


Arch. Federica Campari

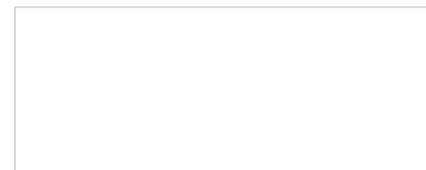
Progettista



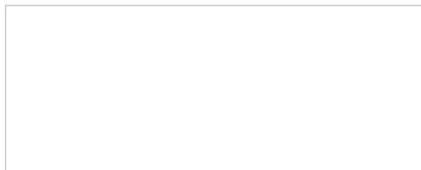
Ing. Tiziano Ferri



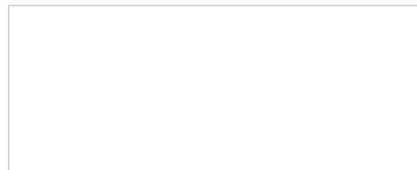
Immobiliare Campani srl



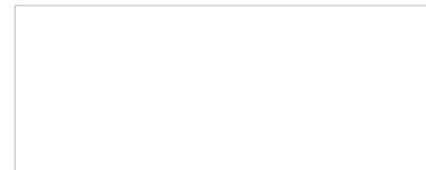
Edilimmobiliare sas di Campani Fabrizio e c.



Conad Centro Nord società cooperativa



Sipar Costruzioni srl



La Casa del Serramento srl

## **PRESCRIZIONI VINCOLANTI PER LA GARANZIA DI UNIFORMITA' ARCHITETTONICA DELL'INTERVENTO**

Le seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive per l'edificazione dei nuovi fabbricati sono vincolanti al fine di garantire l'uniformità architettonica dell'intero intervento.

Eventuali proposte alternative alle presenti prescrizioni comporteranno la presentazione di un **preprogetto** che dovrà essere approvato dalla CQAP-Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Il preprogetto dovrà essere riferito **almeno ad un intero macrolotto** e dovrà dimostrare la compatibilità delle varianti proposte con le soluzioni formali ed estetiche dei restanti macrolotti del medesimo subambito (VEDI ART 3.8). Il preprogetto dovrà essere depositato e approvato prima della richiesta di ciascun Permesso di Costruire.

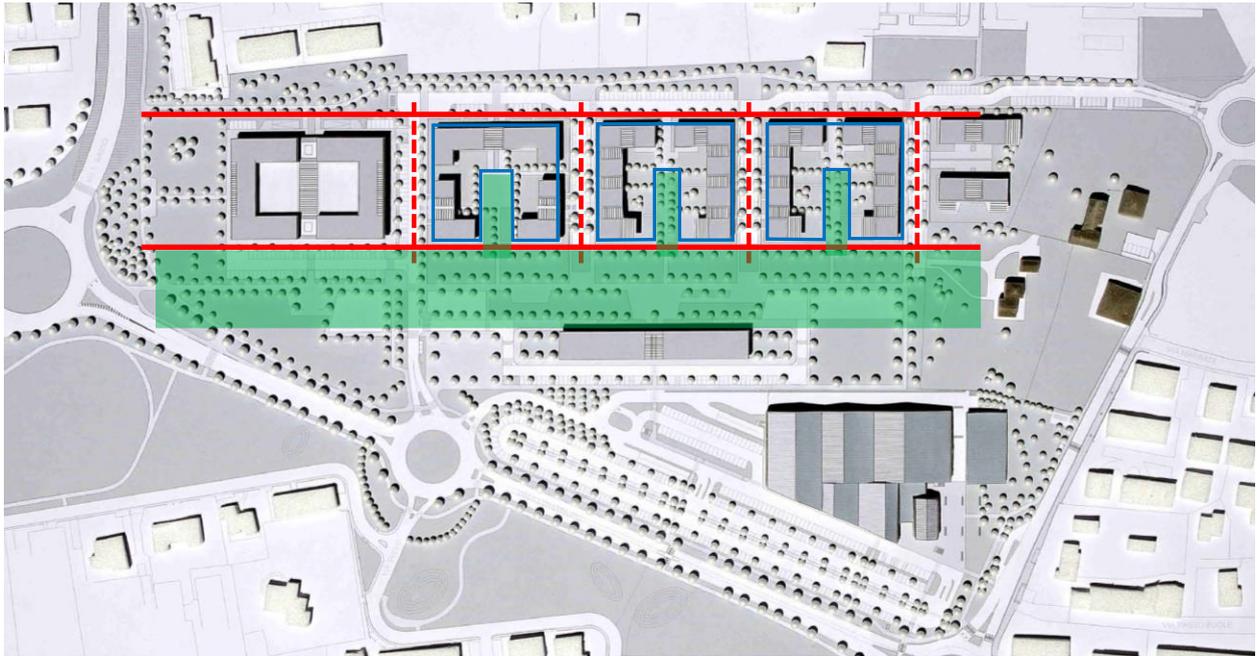
Eventuali proposte alternative alle presenti prescrizioni, **riferite ad un singolo lotto all'interno di un macrolotto già parzialmente edificato**, comporteranno lo sviluppo di un **preprogetto**, che dovrà essere approvato dalla CQAP-Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, che dovrà dimostrare la compatibilità delle varianti proposte con le soluzioni formali ed estetiche dei restanti lotti appartenenti allo stesso macrolotto (VEDI ART 3.8). Il preprogetto dovrà essere depositato e approvato prima della richiesta di ciascun Permesso di Costruire.

Ogni preprogetto dovrà essere accompagnato da un **rilievo fotografico** che documenti in maniera esaustiva l'effettivo stato dei luoghi e dell'edificato realizzato, al fine di permettere alla CQAP-Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di valutare la compatibilità delle varianti proposte con le prescrizioni del piano e gli edifici eventualmente già realizzati.

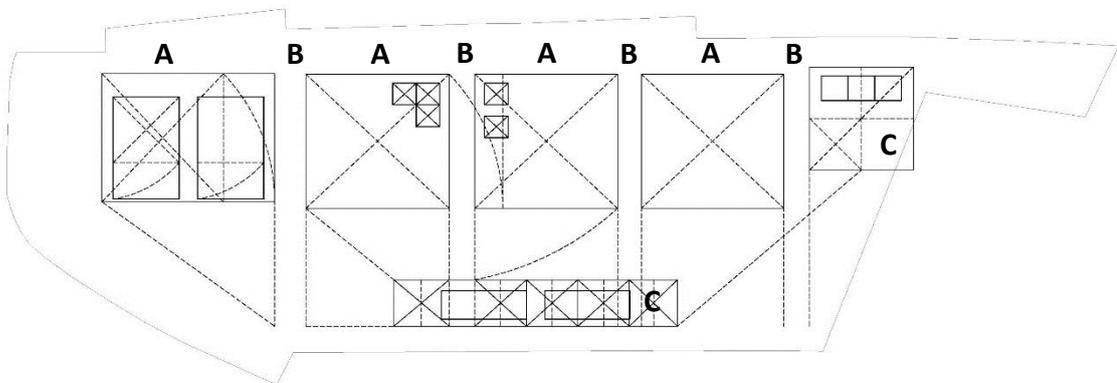
## **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE**

- **tracciati planimetrici**: il PUA è strutturato secondo due allineamenti prevalenti, l'uno verso il parco pubblico ad est e l'altro verso la viabilità di penetrazione da via Benedetto Croce a ovest, che intervallati dalla nuova viabilità di quartiere verso il parco, individuano una maglia ordinata e regolare, di moduli quadrati o rettangolari (macrolotti).

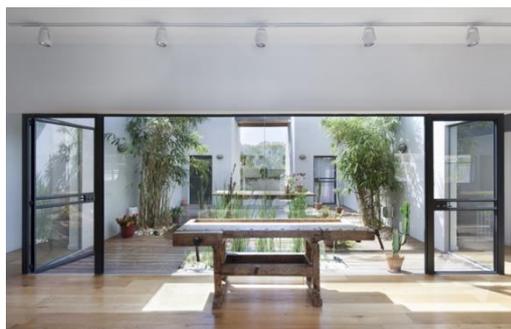
A livello insediativo, all'interno dei macrolotti, gli edifici sono organizzati prevalentemente in **corti** per le quali è auspicabile mantenere la tipologia di "**corte aperta**" **verso il parco pubblico**, con spazi privati condominiali nella parte centrale. E' consentita e auspicabile la costruzione degli edifici in prossimità dei confini esterni dei singoli lotti in modo da concentrare nella parte centrale della corte anche la porzione maggiore delle aree verdi private e dei giardini, valorizzandole.



L'uniformità geometrica è garantita dalla regolarità del disegno degli isolati del piano, nella quale è riconoscibile un'aggregazione di moduli (A/B/C) perlopiù a forma quadrata e di permeabilità visive e funzionali verso il parco centrale.



Nello studio dei singoli fabbricati è consigliabile continuare ad articolare la forma quadrata in spazi interni con patii verdi e ampie terrazze come elementi di continuità e di riconoscibilità dei fabbricati.



**-tipologie edilizie:** le tipologie residenziali previste sono: palazzina condominiale plurifamigliare, residenze mono o bifamiliari, schiere, villa isolata.



Residenze mono-bifamiliari



Palazzina condominiale

Per gli edifici terziari/commerciali/di servizio la tipologia prevista è a piastra multipiano di altezza fino a 4 piani fuori terra.



Tipologia a piastra per edificio direzionale/commerciale/di servizio



-**caratteristiche volumetriche degli edifici:** sono indicate dalle sagome dimensionali nell'elaborato TAV9 e nelle simulazioni renderizzate della TAV10.



Vista renderizzata da sud-ovest

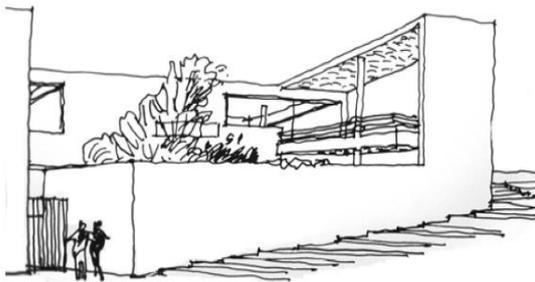
- **caratteristiche formali e linee compositive:** i fabbricati dovranno essere realizzati con disegno semplice e volumi chiari ed ordinati, riferibili a matrici quadrate o rettangolari, senza riferimenti a stili tipici e/o vernacolari e mimesi false storiche quali forme ad arco, linee curve in finestre, portici, ecc... o utilizzo posticcio di materiali tradizionali quali legno, mattone facciavista, pietre, ecc..

Nell'ambito delle forme planimetricamente semplici (matrice quadrata o rettangolare) è possibile articolare gli edifici:

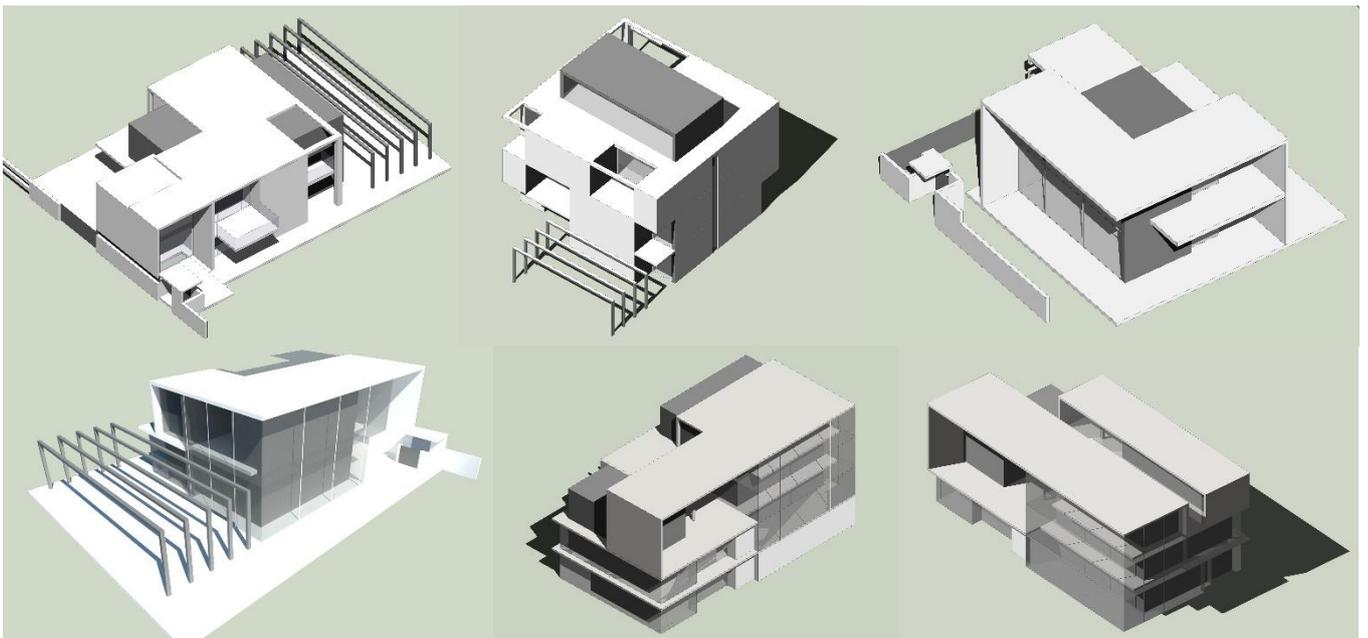
- in pianta, mediante arretramenti o avanzamenti delle pareti esterne fino al limite edificabile e la creazione di patii all'interno del fabbricato o tra fabbricato e muri di recinzione;



- in elevato, con l'utilizzo di doppi volumi interni, piani sfalsati in altezza, loggiati, sporti, pensiline e porticati avanzati anche fino ai limiti edificabili o ai muri di recinzione.



L'articolazione di pochi elementi semplici in pianta e alzato consente di progettare edifici anche tutti diversi e personalizzati che però conservano l'unitarietà formale dell'intervento.



Esempi tipo di articolazione in pianta e alzato

## TIPOLOGIA E ABACO DEI MATERIALI

Le indicazioni relative alle caratteristiche formali degli edifici sono volutamente improntate ad un richiamo generale al senso di sobrietà e all'uniformità dell'edificazione dell'intero ambito.

- **strutture degli edifici:** gli edifici potranno essere realizzati con struttura portante in cemento armato o legno o acciaio.

- **profili delle coperture:** le coperture potranno avere profilo piano o falde inclinate, anche su più livelli, ovvero con altezze in gronda diverse. Sono ammesse falde nascoste inclinate con pendenza massima del 5%.

- **materiali di copertura:** sono ammesse solo coperture piane o non in vista, con pendenza massima del 5%, realizzate con manti metallici o pavimentate a terrazza. E' fortemente suggerito, quando possibile, l'utilizzo diffuso dei tetti verdi.

Non sono ammessi: tetti in legno con travetti in vista, coperture piane con finitura in ghiaia o con guaine in vista.



Tetti verdi



Tetti a terrazzo



Manti metallici - fotovoltaico

- **materiali di facciata degli edifici:** gli edifici potranno avere finitura esterna dei paramenti murari esclusivamente ad intonaco civile tinteggiato, cappotto con intonachino tinteggiato o cemento facciavista. Sono consentiti rivestimenti di facciata in legno esclusivamente per le parti protette o negli sfondati. E' ammessa ed auspicabile la realizzazione di ampie specchiature vetrate anche a tutta altezza.

Non sono ammessi: intonaci rustici o operati; rivestimenti o dettagli in mattone faccia a vista; rivestimenti in pietre o sassi sia di origine naturale che artificiale; rivestimenti in ceramica; rivestimenti in legno sul piano di facciata.

-**Infissi e sistemi di oscuramento:** sono consentite ampie vetrate anche a tutta altezza, con ampie specchiature fisse o con porzioni apribili ad anta o scorrevoli.

Gli infissi dovranno avere telai metallici a taglio termico o in legno verniciati e specchiature con vetrocamera. I sistemi oscuranti ammessi sono esclusivamente: tende interne o esterne, frangisole metallici, scuri ad ante o scorrevoli in metallo, avvolgibili con doghe metalliche.

Ampi loggiati o sporti sono consigliati per l'ombreggiamento delle facciate più esposte dall'irraggiamento solare.

Non sono ammessi: avvolgibili in pvc; scuri e persiane in legno naturale.



Tende ombreggianti scorrevoli esterne



Scuri scorrevoli su guide esterne



Tapparelle frangisole a lamelle orientabili

**-parapetti:** sono ammessi parapetti ciechi in muratura, in vetro o acciaio verniciato a semplice disegno.



**-soglie, davanzali e architravi:** sono ammessi solo soglie e davanzali in pietra naturale, tutti gli architravi devono essere nascosti dall'intonaco o dal cappotto.

**- colori previsti, gamme cromatiche:** sui piani delle facciate esterne sono consentiti solo toni chiari (bianco, avorio, grigio chiaro) applicati in modo uniforme e solido. Eventuali colori più scuri sono consentiti solo negli sfondati e sui piani arretrati rispetto al piano di facciata e percentualmente in misura molto ridotta rispetto ai colori chiari.



**-impianti:** L'installazione è consentita sulla copertura, in posizione non visibile dal piano terra o in nicchie nascoste alla vista da setti murari o alettature metalliche. Camini e canne fumarie non devono essere visibili dal piano stradale.

Non è ammessa: l'installazione di impianti (ad es. climatizzatori, antenne paraboliche, ecc...) in vista sulla copertura o sui paramenti esterni.

I corpi illuminanti dovranno essere coordinati, di colore uniforme e possibilmente di altezza contenuta.

Non sono ammessi: lampioni isolati all'interno delle corti private

**- recinzioni esterne verso le strade e i marciapiedi:** la realizzazione di recinzioni esterne verso le strade e i marciapiedi pubblici non è obbligatoria.

Nel caso vengano realizzate, le recinzioni esterne dovranno in ogni caso essere;

- prevalentemente cieche;
- di altezza compresa tra i 50 e i 180 cm. L'altezza potrà essere anche variabile per rendere più movimentato il prospetto della recinzione;
- realizzate prevalentemente in cemento armato trattato con protettivo di colore uniforme e chiaro, con eventuali parti metalliche a disegno semplice, con siepe retrostante.
- potranno avere una scossalina superiore in rame o lamiera preverniciata;
- dovranno integrare al loro interno i manufatti per il contenimento dei contatori, delle cassette postali dei citofoni e delle pulsantiere. E' vietato apporre citofoni e cassette postali sui muri di recinzione.
- i cancelli pedonali e carrabili dovranno essere in acciaio zincato e verniciato, completamente ciechi, senza disegni o bucatore particolari al fine di garantire la massima uniformità visiva, verniciati in colore uniforme.



Esempi di muri di recinzione in cemento

**-recinzioni esterne verso il parco pubblico:** la realizzazione di recinzioni tra i lotti e il parco pubblico non è obbligatoria; nel caso vengano previste dovranno essere realizzate con cancellate metalliche in acciaio zincato e verniciato con cordoli o plinti nascosti, a semplice disegno con altezza massima 180cm e siepi sempreverdi sul lato interno.

- **recinzioni interne tra i lotti:** la realizzazione di recinzioni interne tra lotto e lotto e lotti e spazi condominiali non è obbligatoria; nel caso vengano previste dovranno essere realizzate con cancellate metalliche in acciaio zincato e verniciato con cordoli o plinti nascosti, a semplice disegno con altezza 150cm e siepi sempreverdi su entrambi i lati.

- **pavimentazioni esterne:** le pavimentazioni esterne delle parti condominiali dovranno essere realizzate con pavimentazioni a base cementizia con inerte a vista (tipo Levocell), cemento scopato, lastre per esterni in materiali ceramici di grandi dimensioni o in pietra, e dovrà essere univoco per ciascuna corte residenziale.

Non sono ammessi: asfalto e autobloccanti in cemento.



Pavimentazione cementizia con inerte a vista  
Tipo Levocell



Pavimentazione in cemento scopato

## - APPROFONDIMENTO PAESAGGISTICO DEGLI SPAZI CONDOMINIALI



Localizzazione delle corti condominiali aperte verso il parco pubblico



Corte condominiale tipo:  
 - pavimentazione tipo Levocell o cemento scopato o lastre in pietra o ceramica  
 - aiuole alberate sui bordi  
 - piccoli slarghi attrezzati con panchine per la sosta  
 - sistema di illuminazione



**i tecnici incaricati,**

**BAU - Boiardi Campari Associati**

- Arch. Federica Campari

- Geom. Giuseppe Boiardi

**CCDP - Centro Cooperativo di Progettazione sc,**

- Arch. Andrea Malaguzzi

- Ing. Tiziano Ferri

**i proprietari,**

- Immobiliare Campani srl

- Conad Centro Nord soc.coop.

- Edil Immobiliare s.a.s.

- Sipar costruzioni s.r.l.

- La casa del Serramento s.r.l.