

COMUNE DI REGGIO EMILIA

PROGETTO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
INTERVENTO ANS4-6a
in Via San Rigo – SAN RIGO - REGGIO EMILIA

Proprietà': EDIL BELLI S.r.l.
Via Oberdan 1/5 Montecavolo
QUATTROCASTELLA (RE)
Legale rappresentante: Monti Michele

Progettista: Arch. UGO CARAPEZZI
Via Aleardi 30/1 REGGIO EMILIA
Iscritto all'albo Architetti di RE con il n° 82
C.F. CRP GUO 51M07 L815Y

Ing. GIUSEPPE HERMAN
Via 1° Maggio CASTELNOVO MONTI (RE)
Iscritto all'albo Ingegneri di RE con il n° 725
C.F. HRM GPP 56P22 C219E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
E
TABELLE DATI

AGGIORNAMENTO 2024
Reggio Emilia, 25.07.2024

SOMMARIO

ART. 1	-	OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME	Pag.	3
ART. 2	-	ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	"	3
ART. 3	-	AZZONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	"	5
ART. 4	-	ATTUAZIONE DEL PUA E MODALITA' DI INTERVENTO	"	5
ART. 5	-	ZONE DESTINATE AI LOTTI EDIFICABILI	"	7
5.1	-	CARATTERISTICHE GENERALI	"	7
5.2	-	PREPROGETTO	"	7
5.3	-	FRAZIONAMENTO ED ACCORPAMENTO DEI LOTTI	"	8
5.4	-	LIMITE DI EDIFICABILITA'	"	8
5.5	-	ACCESSI AI LOTTI	"	9
5.6	-	USO TERZIARIO	"	9
5.7	-	LOTTO 12 / EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)	"	9
5.8	-	USI DEL TERRITORIO	"	10
5.9	-	PARCHEGGI	"	10
5.10	-	TIPOLOGIE	"	11
5.11	-	RECINZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE	"	12
ART. 6	-	ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO	"	12
ART. 7	-	ZONE DESTINATE A STRADE, MARCIAPIEDI, PERCORSI PEDONALI, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE	"	13
ART. 8	-	SERVITU'	"	15
ART. 9	-	IMPIANTI A RETE	"	15
ART. 10	-	OPERE FUORI COMPARTO	"	16
ART. 11	-	INDICI E PARAMETRI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	"	16
ART. 12	-	MODIFICHE	"	16
ART. 13	-	VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME	"	17
		DISPOSIZIONI FINALI E RICHIAMO A LEGGI VIGENTI		
	-	TABELLE e DATI	"	19
	-	PLANIMETRIA STRALCI FUNZIONALI	"	21

ART. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolamentano gli interventi edificatori e di sistemazione urbanistica nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato dalla scheda POC del Comune di Reggio Emilia ANS4-6a – via San Rigo , relativo ad un'area di intervento di mq. 19.338, ed aree limitrofe interessate di mq. 4699 (66+4633). L'area è sita nel Comune di Reggio Emilia (RE), località San Rigo, con accesso da Via San Rigo. L'area oggetto dell'intervento urbanistico risulta individuata al catasto terreni del comune di Reggio Emilia al Foglio 233, particelle 1301, 1299, 1213parte, 1211parte, 1267parte; interessa inoltre aree limitrofe, per raccordo stradale su via san Rigo, foglio 233 particelle 1298, 927parte, 925parte, e area agricola di proprietà del soggetto attuatore posta a nord ed ovest del comparto.

Il Piano Urbanistico Attuativo è redatto a seguito del "Atto d'accordo per la programmazione del POC" sottoscritto in data 21 maggio 2014 tra l'Amministrazione Comunale del Comune di Reggio Emilia e il Soggetto Attuatore del Piano, proprietario dei terreni.

Nell'ambito dell'area di intervento è consentita la costruzione di edifici aventi destinazione d'uso come da Scheda norma del POC sottoscritta e secondo indici e previsioni planovolumetriche contenute negli elaborati del presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

Nel caso di contrasto tra elaborati cartografici e corpo tecnico normativo, per quanto non in contrasto con la vigente legislazione urbanistica, prevalgono ai fini attuativi le presenti Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

I contenuti tecnici del progetto di PUA sono definiti dai seguenti elaborati descrittivi e grafici::

A) ELABORATI DESCRITTIVI

- Relazione Illustrativa – Scheda tecnica - Tabelle dati
- Relazione tecnico Finanziaria, CME, Quadro Economico di sintesi
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di Convenzione
- Relazione Geologica e Sismica
- Relazione specialistica reti fognarie
- Relazione Invarianza Idraulica
- Relazione del Verde

- Relazione di Bilancio Energetico, Carbon Zero
- Relazione Beni Archeologici
- Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale (VAS)
- Valutazione di compatibilità acustica
- Documentazione Fotografica
- Relazione Paesaggistica
- Dichiarazione di Sintesi

B) ELABORATI GRAFICI

- Tav. 1.1 - Estratto del POC
- Tav. 1.2 - Estratto Catastale, perimetro ambito, proprietà
- Tav. 1.3 - Stato di Fatto, Rilievo planimetrico ed altimetrico
- Tav. 2.1 - Inquadramento area
- Tav. 2.2 - Inquadramento paesaggistico e normativo
- Tav. 2.3 - Planivolumetrico
- Tav. 3.1 - Zonizzazione
- Tav. 3.2 - Regime di proprietà delle aree
- Tav. 3.3 - Superfici aree di zonizzazione
- Tav. 3.4 - Stralci funzionali
- Tav. 4.1 - Planimetria generale – indici e quote
- Tav. 4.2 - Tipologie e Profili
- Tav. 4.3 - Tipologie Edifici
- Tav. 4.4 - Planimetria generale - Progetto della Vegetazione
- Tav. 4.5 - Planimetria coperture e pavimentazioni
- Tav. 4.6 - Planimetria Segnaletica Stradale
- Tav. 5.1 - Schema rete di Fognatura
- Tav. 6.1 - Schema rete di distribuzione Energia Elettrica
- Tav. 6.2 - Schema rete di Illuminazione Pubblica
- Tav. 7.1 - Schema rete di distribuzione Acqua e Gas
- Tav. 8.1 - Schema rete di distribuzione Cavi Telefonici
- Tav. 9.1 - Sezioni Stradali

ART. 3 - AZZONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'area di intervento del PUA in progetto è articolata nelle seguenti zone:

- Zone destinata ai lotti edificabili (art.5 e correlati)
- Zone destinata a verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVP) (art.6)
- Zone destinate a strade, marciapiedi, percorsi pedonali, parcheggi pubblici e verde (art.7)
- Zone limitrofe , aree agricole private (art.8)

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PUA E MODALITÀ DI INTERVENTO

L'intervento si attua sotto la disciplina urbanistica del RUE approvato con Delibera n.5167/70 del 05/04/2011 e successive varianti e secondo i criteri della scheda POC ANS 4-6a – via San Rigo. Lo strumento attuativo previsto dalla scheda POC è un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA) denominato ANS4-6a in norma all'atto di accordo per la programmazione del POC ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000.

Il Piano Urbanistico Attuativo avrà validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione del PUA da parte della Giunta Comunale e sarà oggetto di Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

Si potrà procedere all'attuazione degli interventi previsti dal PUA, nella successione temporale di seguito indicata, attraverso i seguenti strumenti attuativi:

- Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, redatta sulla base dello schema tipo allegato al presente PUA;
- Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensivo delle opere inerenti al piano e limitrofe al comparto, del progetto esecutivo così definito del Verde Pubblico attrezzato, nonché titoli abilitativi per la realizzazione delle opere fuori comparto a scomputo oneri e in luogo della monetizzazione del verde pubblico;
- Permesso di Costruire dei singoli lotti per i singoli fabbricati in progetto.

Il presente piano individua la edificazione dei lotti in stralci funzionali come di seguito indicati.

1° stralcio riguarda i lotti 1, 3, 4, 5, 6, viabilità di accesso, parcheggi, Svp parco alberato;

2° stralcio riguarda i lotti 2, 9, 10, 11, viabilità, parcheggi, Svp piazza;

3° stralcio riguarda i lotti 7, 8, 12, viabilità parcheggi e ERS.

Gli interventi edificatori previsti all'interno del PUA potranno essere posti in attuazione per lotti, come specificato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (art.5 e correlati) e dagli elaborati progettuali.

Si precisa che attualmente l'area confinante (RUE zona Auc8) su cui insisteva una attività produttiva è attualmente dismessa.

L'agibilità dei fabbricati potrà essere assentita a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, così come indicato in Convenzione.

Le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno regolate per tempi di esecuzione, collaudi, garanzie e manutenzione da clausole inserite in Convenzione nel rispetto degli stralci funzionali sopra indicati.

Inoltre in Convenzione saranno indicati i tempi di intervento, garanzie, gestione e penali riguardante la costruzione dell'immobile relativo all'Edilizia Residenziale Sociale, ERS.

Nel caso in cui più precisi rilievi sul posto o particolari esigenze tecniche emerse in sede di progettazione esecutiva lo dimostrino necessario, potranno essere modificate con variazioni massime in più o in meno del 2% le misure e le quote del presente planivolumetrico sia per quanto riguarda l'indicazione dei tracciati viabilistici, dei percorsi pedonali e l'individuazione dei parcheggi e aree a verde, ferma restando l'orditura urbanistica generale del PUA e le quantità delle aree di cessione; nel rispetto del RED.

Per quanto attiene agli elementi progettuali di massima dell'intervento, l'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ed alla vigente normativa edilizia.

Gli standard edilizi riferiti ai parcheggi, alla cessione del verde pubblico, agli usi, alle altezze e VI rispettano le norme dello strumento urbanistico vigente, al quale fare riferimento in mancanza di specifiche e diverse indicazioni.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni generali: sono ammessi interventi di NC e nel periodo di validità del PUA sugli edifici realizzati sono ammessi interventi di MO, MS, RE, D.

ART. 5 - ZONE DESTINATE AI LOTTI EDIFICABILI

5.1 - CARATTERISTICHE GENERALI

La suddivisione delle aree del PUA in zone funzionali (Se, Ve, SVp) è riportata nella Tav. 3.3 (Superfici aree di zonizzazione) dove sono riportate le quote di Se e Ve attribuite ai singoli lotti edificabili.

Le zone funzionali destinate ad Se e Ve sono costituite dalle aree corrispondenti ai lotti numerati da n.1 al n.12, così come risultano individuati dalla Tav. 3.1 (Zonizzazione) e Tav. 4.1 (Planimetria Generale) del PUA. Il Ve è occupato in parte da strade private (sp1, sp2, sp3), in quota inferiore al 10% della ST.

I lotti edificabili corrispondono alle unità minime di intervento per la costruzione dei fabbricati in progetto. La realizzazione degli interventi relativa ai lotti dovrà avvenire secondo quanto previsto dagli stralci funzionali (art.4) individuati nella Tav. 3.4 (Planimetria stralci funzionali), fermo restando che dovranno essere realizzate prioritariamente tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento stesso.

In dette zone si interviene secondo gli indici e i parametri contenuti nelle Tabelle Dati allegate in calce alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e riportata nella Tav. 4.1 (Planimetria Generale) del PUA.

In esse sono consentite costruzioni di edifici aventi caratteristiche architettoniche e funzionali di massima delineate dal progetto planivolumetrico del PUA e riportate nella Tav. 4.3 (Tipologie edifici).

Nei presenti lotti si interviene per intervento edilizio con richiesta del Permesso di Costruire, nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e della Tav. 4.1 (Planimetria Generale) del PUA.

Nelle aree libere dall'edificazione, si prevede l'allestimento a verde privato con alberature e arbusti che concorrono al raggiungimento delle soglie minime di densità arborea (A) e arbustiva (Ar) richieste.

5.2 - PREPROGETTO

Ogni singolo Permesso di Costruire dovrà includere un elaborato riportante una planimetria generale che riguarderà l'intero comparto con indicato il lotto di intervento e una tabella dati di raffronto tra i parametri del Piano Urbanistico Attuativo ed il Progetto con riferimento all'intero comparto.

Con preprogetto sarà consentito prevedere una diversa dimensione dei lotti tra essi e modeste modifiche della quantificazione e imputazione della SC ai singoli lotti, fermo restando la SC totale e il rispetto di tutti i parametri di piano del presente PUA, previa presentazione di una planimetria e di una tabella dati aggiornata, riportante i dati progettuali modificati, la eventuale redistribuzione delle quantità, in ottemperanza al disegno complessivo e al rispetto degli indici e parametri previsti dal PUA.

Il preprogetto dovrà ottenere il parere favorevole della CQAP e dovrà essere depositato e approvato prima della richiesta del Permesso di Costruire.

Il 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 di valutare la compatibilità delle varianti proposte con le prescrizioni del piano e gli edifici eventualmente già realizzati.

Le suddette eventuali modifiche in sede di preprogetto non comportano variante al PUA, come specificato all'art. 12 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

5.3 - FRAZIONAMENTO ED ACCORPAMENTO DEI LOTTI

E' consentito un diverso frazionamento o accorpamento dei lotti fermo restando l'impianto urbanistico e viabilistico del PUA, le aree per standard urbanistici e le aree di cessione, dimostrando la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del PUA.

Pertanto tali variazioni saranno possibili solo: tra i lotti 4, 5, 6, 7 e 8; tra i lotti 12 e 9; tra i lotti 10 e 11.

Il caso di cui sopra dovrà essere evidenziato dal preprogetto e non costituisce variante al PUA, come specificato all'art. 12.

5.4 - LIMITE DI EDIFICABILITA' , DISTANZA E VISUALE LIBERA, ALTEZZE DEI FABBRICATI

L'edificazione dovrà essere contenuta all'interno dei limiti edificabili indicati nel progetto del Piano Urbanistico Attuativo alla Tav. 4.1 (Planimetria Generale – Indici e Quote), che fissa il limite di edificabilità "Se" entro il quale dovrà essere contenuta l'edificazione.

I fabbricati potranno essere costruiti fino al limite edificabile indicato nel progetto di PUA, rispettando le altezze e il numero dei piani, le distanze dai confini privati e pubblici indicati in progetto e dalle norme vigenti del RUE, purché venga dimostrata la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del PUA, . Si applicano le distanze dal confine di proprietà, le distanze dal confine di ambito, le distanze dal confine di sedi stradali e le distanze fra edifici in conformità al Regolamento Edilizio vigente e così come definite dall'elaborato Tav. 4.1 (Planimetria generale – indici e quote).

Si assume inoltre l'indice di visuale libera $VI=0,5$ che si applica al perimetro di PUA per proprietà confinanti diverse dalla proponente e tra edifici prospicienti con fronti finestrati. L'indice di VI non si applica nei confronti delle opere di urbanizzazione primarie interne al PUA.

L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i 3 piani fuori terra, come definiti dagli elaborati Tav. 4.2 (Planimetria generale - tipologie_e_profili) e Tav. 4.3 (Tipologie edifici).

5.5 - ACCESSI AI LOTTI

La posizione degli accessi carrai e pedonali ai lotti, indicata nel presente progetto di PUA, potrà essere modificata in sede di progettazione esecutiva, rispettando i criteri generali dell'impianto delle opere di urbanizzazione, viabilità e della rete dei percorsi pedonali.

Le suddette eventuali modifiche non comportano variante al PUA, come specificato all'art. 12 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

Gli accessi carrai e pedonali prospicienti la viabilità interna, saranno costruiti con caratteristiche e modalità previste dal regolamento edilizio vigente.

5.6 - USO TERZIARIO

Il progetto del presente Piano Urbanistico Attuativo prevede la realizzazione di spazi con destinazione terziaria, come previsto dal POC. Il progetto prevede di realizzare tali superfici complementari alla residenza, SC mq. 178, nel lotto 12 in aderenza all'edificio a destinazione ERS. Tale soluzione progettuale consentirà eventualmente la possibilità di variare tali superfici da uso terziario in destinazione residenziale ERS, con un incremento del numero di alloggi ERS, senza

particolari opere e costi, sempre nel rispetto del numero massimo di alloggi definito all'interno del Rapporto ambientale VAS che è da ritenersi vincolante.

5.7 - LOTTO 12 / EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Il lotto 12, individuato nella Tav. 4.1 (Planimetria Generale) del PUA, riguarda la realizzazione di un edificio destinato all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Il POC stabilisce infatti per il suddetto PUA una SF (Superficie fondiaria) di mq 850,00 da destinarsi ad ERS.

La SC da realizzare è di mq. 320; la costruzione sarà realizzata nel rispetto delle norme vigenti in materia di edilizia residenziale.

Sono previsti n. 3 piani fuori terra; il piano terra è destinato a locali accessori ed autorimesse.

Il presente progetto prevede la realizzazione di n. 4 alloggi in un fabbricato riconducibile alla tipologia di palazzina condominiale.

Il numero massimo di alloggi definito all'interno del Rapporto ambientale VAS è da ritenersi vincolante.

Fermo restando la SC di ERS prevista dal PUA, pari a mq 320, il numero di alloggi potrà essere diminuito in funzione della modifica della tipologia edilizia, al fine di una risposta più puntuale alle esigenze di affitto richieste al momento della realizzazione.

Resta inoltre la possibilità di trasformare la quota di SC a terziario in residenziale ERS, con un maggior numero di alloggi, sempre nel rispetto del numero massimo di alloggi definito all'interno del Rapporto ambientale VAS che è da ritenersi vincolante.

Le variazioni in diminuzione del numero di alloggi di ERS e della tipologia edilizia, e la variazione di uso da terziario a residenziale con aumento del numero di alloggi ERS, non costituiscono variante al presente Piano.

Sul confine sud del lotto, in considerazione che sull'area confinante (RUE zona Auc8) insiste un fabbricato prefabbricato a destinazione artigianale, si dovrà realizzare in fase esecutiva una fascia arborea con funzione di zona filtro, come da progetto del verde tav. 4.4.

Inoltre si dovrà realizzare una barriera acustica antirumore qualora riprenda l'attività artigianale o produttiva, attualmente dismessa, su tutto il confine come riportato nella tv. 4.1 e tav 4.4.

5.8 - USI DEL TERRITORIO

Gli usi consentiti sono riportati nella Tabelle Dati allegate in calce alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Precisamente sono previsti i seguenti usi:

- funzione residenziale a1).
- funzione terziaria b1) b2) b3) b4) b5).

5.9 - PARCHEGGI

P2 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le norme di RUE vigente richiedono parcheggi in relazione alla Su realizzata.

Il progetto del presente PUA prevede di realizzare un numero di parcheggi cautelativo (n.32 p.a.) sulla base ipotetica di una SU complessiva massima di mq. 3.147, su una SC totale di 4.178.

Sono previsti posti auto (n.32) e posti cicli e motocicli (n.16) nel rispetto delle norme di RUE vigente.

Sono previste l'installazione di colonnine per la ricarica di auto elettriche (n.2 col. a 2 prese di ricarica - totale n. 4 prese di ricarica) . Vedi tav. 4.1 e tav. 6.1

P1 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi pertinenziali saranno realizzati all'interno dei singoli lotti, e nel rispetto delle norme di RUE vigente.

5.10 - TIPOLOGIE

L'area di intervento assoggettata a PUA prevede la realizzazione nei lotti identificati dal n.1 al n.11 di nuovi fabbricati ad uso residenziale riconducibili a tipologie unifamiliari accorpate, bifamiliari, unifamiliari a schiera e unifamiliari, con un numero massimo di 3 piani fuori terra. Le tipologie degli edifici in progetto del PUA e individuate nella Tav. 4.3 (Tipologie edifici) sono da ritenersi puramente indicative e non vincolanti. Pertanto i progetti edilizi potranno presentare caratteristiche diverse sia come schema tipologico e conformazione planivolumetrica che come posizionamento planimetrico nell'ambito del lotto, purché nel rispetto dei limiti edificabili e dei parametri progettuali. Si dovrà inoltre dimostrare la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del PUA, nonché dimostrare la compatibilità delle varianti proposte con le soluzioni formali ed estetiche dei restanti lotti.

Fermo restando la SC prevista dal PUA e il numero massimo di alloggi, definito all'interno del Rapporto ambientale VAS e che deve ritenersi vincolante, il numero di alloggi potrà essere diminuito in funzione della modifica della tipologia edilizia.

Le suddette eventuali modifiche in sede di preprogetto non comportano variante al PUA, come specificato all'art. 12 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

I fabbricati dovranno essere progettati con caratteristiche omogenee sia sotto l'aspetto compositivo architettonico, che nell'impiego e uso dei materiali, al fine di garantire una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica.

Nella costruzione degli edifici residenziali dovranno essere preferibilmente impiegati materiali della tradizione costruttiva locale, privilegiando il mattone faccia a vista e intonaco tinteggiato, coperture a falde inclinate organizzate a 2 o 4 spioventi, manti di copertura in tegole o coppi e lattonerie tipo rame, serramenti interni ed esterni realizzati preferibilmente con essenze di legno, escludendo per i telai a vetri l'utilizzo di alluminio anodizzato.

Gli edifici saranno costruiti con caratteristiche energetiche in vigore al momento del rilascio dei permessi di costruire, nel rispetto della classe energetica richiesta dalle normative vigenti e nell'ottica del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico.

L'impianto termico sarà composto da pompa di calore associata ad impianto fotovoltaico e saranno previsti pannelli per impianto solare termico (almeno 2kWp di FTV ad unità immobiliare).

5.11 - RECINZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE

Le recinzioni dei lotti saranno costituite, sui lati prospicienti i marciapiedi, strade e parcheggi da muretto in c.a. di altezza max di cm 50 con sovrastante cancellata metallica dell'altezza di ml 1,00 a disegno semplice ed uniformato per tutti i lotti.

Le recinzioni interne, tra i vari lotti, potranno essere realizzate con cordolo in c.a. con altezza max di cm 50 e sovrastante rete metallica di colore verde di altezza max di cm 120; e con siepe viva di arbusti autoctoni, affinché a sviluppo vegetativo, la rete metallica risulti quasi non visibile.

Sui lati verso il territorio agricolo, le recinzioni saranno costituite da rete metallica plastificata di colore verde di altezza max di cm 120, con l'eventuale cordolo di base non visibile, realizzato interrato, a filo campagna; e con siepe viva di arbusti autoctoni, affinché a sviluppo vegetativo la rete metallica non risulti visibile.

Il disegno del muretto in c.a., della relativa recinzione metallica, dei cancelli e della rete metallica dovrà essere omogeneo per i fronti prospicienti gli spazi pubblici, al fine di garantire l'uniformità architettonica dell'intero intervento.

Nelle aree esterne dei singoli lotti si dovranno prevedere adeguate strutture finalizzate all'accumulo idrico delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici dimensionate in funzione di un uso irriguo delle superfici a verde delle aree private (tav. 4.5).

E' fatto obbligo in sede di richiesta del titolo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione primaria l'elaborazione dei dettagli e di particolari tipici di recinzioni e cancelli atti a dimostrare la congruenza geometrica e dimensionale e l'uniformità dei materiali e dei colori utilizzati.

Le aree verdi interne ai lotti saranno sistemate a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto privilegiando essenze autoctone e arbusti a formazione di siepi autoctone, ornamentali o sempreverdi.

Tali alberature e tali essenze arbustive concorreranno al raggiungimento delle soglie minime di densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) richieste e contenute nelle Tabelle Dati allegata in calce alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e riportata nella Tav. 4.1 (Planimetria Generale) del PUA. Inoltre una porzione di area agricola (proprietà del soggetto attuatore) , fuori del perimetro di comparto e confinante coi lotti residenziali sarà piantumata con essenze arboree.

Sul lato sud del comparto, in corrispondenza dell'edificio artigianale verrà realizzata una fascia arborea di ambientazione con funzione di filtro tra la zona artigianale e residenziale.

Inoltre in detta zona filtro verrà realizzata, ai fini acustici, una barriera antirumore parallela alla recinzione esistente.

ART. 6 - ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (SVP)

L'area destinata a verde pubblico, attrezzature e spazi collettivi (SVP), pari a mq. 4.914 sarà ceduta gratuitamente alla Amministrazione Comunale secondo le modalità previste in Convenzione.

In tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature generali di interesse pubblico.

La rimanente quota prevista pari a mq 4.535 sarà monetizzata come previsto dall'Atto di accordo e dalla Scheda di POC.

L'area destinata a SVP è destinata in parte ad un'ampia area verde (Parco), nella zona est con siepi e filari di specie vegetali autoctone e in parte a spazio pubblico (Piazza), localizzato centralmente

nell'edificio quale luogo di socialità e di incontro per la nuova comunità, così come meglio individuato nell'elaborato Tav.4.4 e descritto nell'elaborato di Relazione paesaggistica.

Il parco pubblico sarà in parte sistemato a prato ed in parte alberato (con messa a dimora di alberi e arbusti autoctoni), mentre la Piazza sarà alberata e costituita da un'area con pavimentazione in autobloccanti/in pietra o similare con parziale capacità drenante.

La dotazione arborea e arbustiva di SVP concorrerà al raggiungimento delle soglie minime di densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) richieste dalla Scheda di POC, che prevedeva 152 alberi e 442 arbusti e che il PUA implementa prevedendo la messa a dimora di 310 alberi e 1550 arbusti.

Tali previsioni progettuali, riguardanti il Parco e la Piazza e le relative sistemazioni inerenti pavimentazioni, percorsi, illuminazione, arredi e attrezzature, hanno carattere puramente indicativo e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo.

In fase realizzativa verrà predisposto il progetto esecutivo del verde che potrà essere presentato con il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria o con istanza propria, secondo modalità e tempi previsti in Convenzione.

Sull'area a verde Pubblico è prevista la realizzazione di un'oasi ecologica dedicata, per la raccolta differenziata dei rifiuti, secondo dimensioni e caratteristiche indicate da Iren.

Saranno a carico del Comune la cura delle alberature e degli impianti, il mantenimento e il potenziamento del verde una volta preso in carico secondo le modalità riportate in Convenzione.

ART. 7 - ZONE DESTINATE A STRADE, MARCIAPIEDI, PERCORSI PEDONALI, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE

La realizzazione delle urbanizzazioni primarie dovrà avvenire sulla base di apposito progetto esecutivo da redigersi secondo gli schemi progettuali di massima previsti nelle tavole di PUA e nel rispetto della vigente legislazione in materia, nonché dei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dalla Convenzione del PUA.

Tali zone sono destinate alla realizzazione del sistema viabilistico interno al PUA, comprendendo strade, marciapiedi, percorsi pedonali, parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria tipo P2, spazi di manovra e aiuole verdi.

Esse sono altresì riservate alla realizzazione delle reti infrastrutturali e tecnologiche di urbanizzazione primaria.

La progettazione esecutiva dei tracciati e delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere unitaria per tutto il comparto del PUA.

Le caratteristiche tecniche delle infrastrutture viabilistiche e delle reti tecnologiche sono quelle indicate nel presente progetto di PUA e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo.

In sede di progettazione esecutiva e/o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite limitate modifiche ai tracciati della viabilità, dei pedonali, dei parcheggi, del verde e delle reti tecnologiche previste dal PUA qualora ciò 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 la necessità di variante al PUA e secondo quanto specificato all'art. 12, a condizione che risultino comunque inalterati la quantificazione delle aree e l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del PUA.

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria saranno cedute all'Amministrazione Comunale secondo le modalità e i tempi previsti in Convenzione.

Nella progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- la larghezza massima delle viabilità di comparto dovrà essere di mt. 6,00 e gli attraversamenti stradali saranno realizzati in modo tale da mantenere una quota costante per tutti i percorsi pedonali;
- in corrispondenza del confine tra i mappali 1211 e 1268 , verrà realizzato un accesso carraio e pedonale al fine di garantire servitù precostituita in essere. Tale accesso sarà realizzato con finitura differenziata rispetto alla viabilità di comparto tale da risultare coerente con l'attuazione destinazione rurale del fondo dominante;
- il sistema dei percorsi pedonali dovrà avere larghezza non inferiore a ml 1,50 e sarà realizzato con pavimentazioni permeabili, nonché opportunamente progettato in modo da garantire un'adeguata mobilità anche alle utenze deboli;
- la pavimentazione delle aree a parcheggio P2 sarà realizzata in autobloccanti tipo garden, così come previsto dalla Tav. 4.5 (Planimetria generale – coperture pavimentazioni e sup. permeabili) di PUA;
- la pavimentazione delle aree a parcheggio motocicli sarà realizzata in autobloccanti/in pietra con parziale capacità drenante, così come previsto dalla Tav. 4.5 (Planimetria generale – coperture pavimentazioni_e_sup._permeabili) di PUA;

- le aiuole delle aree a parcheggio P2 saranno allestite a verde e i parcheggi saranno alberati, in modo che le auto in sosta siano possibilmente protette dall'irraggiamento solare, così come previsto dalla Tav. 4.4 (Planimetria generale – progetto della vegetazione) di PUA;
- l'illuminazione esterna dovrà minimizzare consumi e dispersione verso l'altro (LED).

La scelta dei materiali sopra indicati dovrà essere sostanzialmente rispettata; il progetto potrà introdurre variazioni motivate da ragioni tecniche.

ART. 8 - SERVITÙ

Ai fini della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, visto la estensione delle reti degli impianti, considerato i recapiti delle reti fognarie per le acque meteoriche e acque nere, dovrà essere richiesta l'iscrizione di servitù su tali aree per l'accesso e la manutenzione. Alternativamente dette aree potranno essere oggetto di cessione, qualora richiesto e previo accordi tra le parti interessate.

La zona oggetto di servitù risulta individuata nella Tav.3.2 (Regime di proprietà delle aree) di PUA e costituita dalla porzione di viabilità interna al comparto, dal collegamento posto a ovest che collega il comparto alla vasca di laminazione esistente in territorio rurale e dalla vasca di laminazione stessa. La suddetta servitù viene meglio descritta e riportata in Convenzione.

ART. 9 - IMPIANTI A RETE

Per la realizzazione degli impianti a rete si fa riferimento agli elaborati di PUA, che riportano le caratteristiche principali degli impianti:

- Tav. 5.1 - Schema rete di Fognatura
- Tav. 6.1 - Schema rete di distribuzione Energia Elettrica
- Tav. 6.2 - Schema rete di Illuminazione Pubblica
- Tav. 7.1 - Schema rete di distribuzione Acqua e Gas
- Tav. 8.1 - Schema rete di distribuzione Cavi Telefonici
- Tav. 9.1 - Sezioni Stradali

I suddetti elaborati forniscono le indicazioni di massima per la definizione del progetto esecutivo delle opere, che dovrà inoltre richiamarsi alle specifiche tecniche riportate nell'elaborato "Relazione tecnico Finanziaria, CME, Quadro Economico di sintesi".

In sede di esecuzione delle opere di scarico delle acque bianche dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica, nel rispetto delle previsioni contenute nell'elaborato "Relazione invarianza idraulica" e della "Relazione reti fognarie" del PUA.

ART. 10 - OPERE FUORI COMPARTO

E' prevista la realizzazione delle opere fuori comparto poste in via San Rigo, così come individuate dalla Scheda POC che prevede "la riqualificazione dell'asse stradale: sistema di rallentamento del traffico in corrispondenza dell'accesso al comparto su via San Rigo"

Tali opere sono indicate nelle tav. 3.3 e tav. 4.1, come "Aree Limitrofe al Comparto – Raccordo stradale"; e quantificate nel computo metrico estimativo della relazione finanziaria. Dette opere potranno essere variate in sede di richiesta del PdC delle opere di U1.

E' prevista la realizzazione di una vasca di laminazione su terreno agricolo di proprietà del soggetto attuatore , interessando una vasta superficie in considerazione di un modesto avvallamento di cm 50 max . per un mitigato impatto ambientale. Tale area della vasca di laminazione sarà recintata su tre lati , ad esclusione sul lato Fossa Marcia, con rete metallica h.cm 120 e siepe ad inglobare la recinzione. Sui lati nord e sud saranno realizzati appositi cancelli per consentire la manutenzione continua del canale Fossa Marcia da parte della Bonifica.

In considerazione che l'area agricola posta a nord ed ovest del perimetro di intervento è di proprietà del soggetto attuatore, e al fine di migliorare le quote di CO2, si prevede di piantumare diverse essenze arboree come da progetto del verde tav. 4.4.

ART. 11 - INDICI E PARAMETRI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

I dati quantitativi di progetto, le superfici complessive massime realizzabili nell'ambito del presente PUA ed i parametri edilizi sono quelli riportati nelle Tabelle Dati allegate in calce alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e nella Tav. 4.1 (Planimetria Generale) del PUA.

ART. 12 - MODIFICHE

L'impostazione del PUA è da ritenersi vincolante per quanto concerne le aree di cessione , l'impostazione viaria e la collocazione dei parcheggi pubblici. Pertanto le modifiche di tali elementi, non riconducibili a quanto stabilito dall'art.4, sono subordinate alla procedura di variante al PUA.

Le eventuali modifiche al PUA, 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. Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico del PUA, incidenti sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, comporteranno variante al PUA e potranno essere introdotte seguendo la procedura prevista dalle vigenti normative per l'approvazione del PUA di iniziativa privata.

Le modifiche di seguito elencate, qualora finalizzate al miglioramento della qualità compositiva, architettonica ed ambientale del PUA e qualora non riconducibili a quanto stabilito dall'art.4, non comportano la necessità della procedura di variante al presente PUA e sono realizzabili attraverso l'elaborazione di un preprogetto (di cui all'art.5.2):

- dimensione dei lotti (art.5.2)
- modesti spostamenti nella identificazione/distribuzione delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale all'interno dei singoli lotti;
- quantificazione SC dei singoli lotti (art.5.2) frazionamento ed accorpamento dei lotti (art. 5.3)
- tipologie (art. 5.10)
- modeste modifiche nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione conseguenti all'approfondimento in progettazione esecutiva delle sezioni stradali, dimensionamento dei marciapiedi e/o percorsi pedonali e quant'altro fosse necessario a rendere il progetto più funzionale rispetto a quanto esemplificato nelle planimetrie del PUA (art. 7)

Le modifiche di seguito elencate sono realizzabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire e devono intendersi quali precisazioni al fine di perseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta:

- accessi ai lotti (art. 5.5)

ART. 13 - VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME

DISPOSIZIONI FINALI E RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

La realizzazione degli interventi edilizi previsti dal presente piano risulta regolata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dagli elaborati grafici e descrittivi del PUA, dalla Convenzione relativa. Tali norme e i relativi documenti del PUA, unitamente alla Convenzione, dovranno essere richiamati come parte integrante anche se non allegati negli eventuali atti di compravendita dei lotti di terreno all'interno del PUA, nonché dei Capitolati speciali d'appalto relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere relative agli spazi non edificati.

Per quanto non specificato negli elaborati cartografici e normativi del presente Piano Urbanistico Attutivo si rinvia ai disposti ed alle prescrizioni delle vigenti Leggi Urbanistiche Nazionali e Regionali, nonché al rispetto delle norme di attuazione del vigente RUE del Comune di Reggio Emilia, per le parti non contrastanti con quanto disposto dal presente Piano Urbanistico di Attuazione di iniziativa privata.

TABELLE E DATI

TAB. 3

DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO E RAFFRONTO CON I DATI DI POC – RUE			
RIF.	DESCRIZIONE	DA NORME DI POC–RUE	PROGETTO PUA
1	St=SUP. TERRITORIALE	MQ 19338	MQ 19338
2	Sf=SUP. FONDIARIA	come da PUA	MQ 10318
URBANIZZAZIONE PRIMARIA			MQ 4106
3	P2 – PARCHEGGI 25mq./100mq. Su	MQ 787 (787/25) Posto Auto n. 31 Posto Motociclo n. 15	MQ 856 – posti auto mq. 460 – spazi di manovra mq. 305 – aiuole verde mq. 91 Posto Auto n. 32 Posto Motociclo n. 16
4 5	STRADE PEDONALI	come da PUA	MQ 3250 – strade (2785–305) mq. 2480 – marciapiedi mq. 770
URBANIZZAZIONE SECONDARIA			MQ 4914
6	SVP = VERDE PUBBLICO	come da POC MQ 4889	MQ 4914
7	SC=SUPERFICIE COMPLESSIVA SC – Res. (Ans4 –Ans5) SC – Terz. SC – Res. (Ricollocata) SC – Res. ERS	MQ 5128 MQ 2326 MQ 258 MQ 2079 MQ 465	MQ 4178 MQ 1601 MQ 178 MQ 2079 MQ 320
8	Su = SUPERFICIE UTILE	come da PUA	MQ 3147
9	USI PREVISTI	come da PUA	usi: a1 b1, b2, b3, b4, b5
10	N. MAX PIANI FUORI TERRA	N. 3	N. 2–3
11	VI = VISUALE LIBERA	> 0.4/0.5	> 0.4/0.5

TAB. 4

DESCRIZIONE	PROGETTO							
S _t =SUP. TERRITORIALE	MQ 19338							
S _f = SUPERFICIE FONDIARIA	MQ 10318	MQ 10318 (MQ 9703+ MQ. 615 strade private)						
SC = SUPERFICIE COMPLESSIVA	MQ 4178	MQ 4178						
	– SC (Ans4) MQ 1384	LOTTO	Sf Lotto mq.	SC mq.	Su mq.	EDIFICIO	USO	N. alloggi
	– SC (Ans5) MQ 395	1	1187	600	488	2p – 4fam.	a1	4
	Totale MQ 1779	2	711	300	252	2p – bifam.	a1	2
	– Res. (Ans4 –Ans5) MQ 1601	3	1090	600	434	2p – 4fam.	a1	4
	– Terz. (10%Sc) MQ178 178	4	3040	190	146	2p – unifam.	a1	1/2
	– Res. (Ricollocata) MQ 2079	5		190	146	2p – unifam.	a1	1/2
	MQ 3858	6		190	146	2p – unifam.	a1	1/2
	– Res. ERS MQ 320	7		190	146	2p – unifam.	a1	1/2
	MQ 4178	8		190	146	2p – unifam.	a1	1
	– Usi previsti:	9		1292	590	380	2p – 3fam.	a1
	Res.: a1	10	1533	320	236	2p – bifam.	a1	2
	Terz.: b1,b2,b3,b4,b5	11		320	236	2p – bifam.	a1	2
		12	ERS 850 TERZ.	320	235	3p – cond.	Res.ERS a1	4
		178		156	2p	Terz. v.RUE		
– TOTALI		9703	4178	3147			30	
– P = numero dei piani		3p e 2p fuori terra						

STRALCI FUNZIONALI

