Firmato digitalmente da
Ugo Carapezzi
CN = Ugo Carapezzi
O = Ordine architetti di Reggio Emilia
C = IT

CARAPEZZISTUDIO
ARCHITETTURA · LUCE · DESIGN

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
SCHEDA TECNICA

AGGIORNAMENTO 2024
Reggio Emilia, 25.07.2024

Il sottoscritto Arch. Ugo Carapezzi,
su richiesta del sig. Monti Michele, quale legale rappresentante della società EDIL BELLI SRL,
in qualità di tecnico abilitato, consapevole delle pene per false attestazioni e mendaci dichiarazioni previste dalla legislazione vigente, sotto la propria personale responsabilità redige la seguente relazione tecnica.

Firma del Titolare

Firma del Tecnico

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo riguarda un'area inserita nel POC, Piano Operativo Comunale, adottato ed approvato dal Comune di Reggio Emilia.

Il presente PUA viene elaborato a seguito dell'Atto d'Accordo per la Programmazione del POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000 sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia ed il Soggetto Attuatore (EDIL BELLI SRL) in data 21.05.2014.

L'intervento viene denominato ANS 4-6 ed è regolato dalle Schede norma allegate all'atto sottoscritto.

La scheda norma regola l'attuazione del Primo Stralcio Funzionale e inoltre prevede la realizzazione nello stesso ambito di diritti edificatori pertinenti ad altre aree e ricollocate all'interno del presente comparto.

Si riportano i dati della Scheda, e i dati di progetto oggetto di Revisione ed Aggiornamento del Piano:

SCHEDA POC		*PROGETTO REV-AGG PUA*
PRIMO STRALCIO FUNZIONALE		
Superficie territoriale complessiva	mq. 19338	mq. 19338
di cui per Superficie edificabile, verde ecologico, viabilità e Sf Ers...	mq. 14449	mq. 14424
e Superfice per Servizi e Verde Pubblico SVP	mq. 4889	mq. 4914
Superficie Complessiva		
SC ans4 +ans5	mq. 2584	mq. 1779
SC ricollocata	mq. 2079	mq. 2079
SC Ers	mq. 465	mq. 320
Totale SC mq. 5128		mq- 4178
Monetizzazione Svp	mq. 4560	mq. 4535
Cessione Svp	mq. 4889	mq. 4914
Ip totale	mq. 11273	mq. 11387
Alberi n. 152		n. 310
Arbusti n. 442		n. 1550
Nr. Piani fuori terra max 3		piani 2-3
Usi previsti : funzioni residenziali e complementari		residenziale e complementari
Ulteriori requisiti per la realizzazione dell'intervento		
Infrastrutture territoriali		
Contributo opere infrastrutturali		
Dotazioni territoriali		

Catastalmente l'area dell'Ambito relativo al primo stralcio funzionale e' individuata al foglio n. 233 dalle particelle 1301, 1299, 1213parte, 1211parte, 1267parte; ha una estensione e superficie territoriale, di mq. 19338.

Vengono inoltre coinvolte al presente progetto, in quanto considerate aree limitrofe e direttamente interessate dall'intervento: area per raccordo stradale su via San Rigo, particella 1298, 927parte, 925parte, della superficie di mq. 66; area agricola di proprietà del soggetto attuatore, particelle 1212parte, 1213parte, della superficie di mq. 4633 (reti impianti, energia elettrica e fognature; vasca di laminazione).
La superficie complessiva massima realizzabile è ridotta rispetto a quella prescritta dal POC e indicata nella scheda norma allegata all'atto d'accordo sottoscritto.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DEL PUA

L'area in oggetto è collocata in prossimità del centro della frazione di San Rigo. Confina a est con la via San Rigo ed aree residenziali edificabili ed in parte edificate, a sud con aree residenziali edificabili e con un insediamento produttivo esistente Auc8 (attualmente dismesso); a ovest e a nord con area agricola di rilievo paesaggistico.
L'area ha forma articolata rettangolare e presenta una fascia di raccordo con via San Rigo della larghezza di ml 11,50 per consentirne l'accesso.
La giacitura è in modesta pendenza, con pendenza a scendere verso il Fosso Marcia in direzione est-ovest dello 0,3% e in direzione sud-nord del 1 %. L'area si presenta sgombra da alberature di rilievo.

CRITERI INFORMATORI DEL PUA

Sotto il profilo del rispetto normativo, ci si è attenuti scrupolosamente a quanto previsto dalle norme del POC, dall'Atto d'Accordo per la Programmazione del POC sottoscritto, dalle norme vigenti di RUE e tenendo in debito conto le indicazioni degli uffici tecnici comunali.
Si è cercato di riproporre un piano urbanistico revisionato rispetto a quanto indicato dalla scheda POC con una inferiore realizzazione di SC, destinata ad uso residenziale e terziario.
Il progetto proposto intende realizzare edifici residenziali per la maggior parte a due piani e a tre piani per quanto riguarda la tipologia condominiale destinato ad ERS; per un numero di abitazioni nettamente inferiori a quanto previsto dal precedente piano approvato.
La progettazione ed organizzazione del piano rispetta quanto precedentemente presentato, recependo le indicazioni dei competenti uffici comunali e delle osservazioni dei vari Enti.

Pertanto sono state recepite le indicazioni proposte, e nella progettazione ed organizzazione del piano sono previsti i fabbricati allineati sull'asse est- ovest con tre ordini di allineamento, consentendo tra essi una permeabilità visiva che potrà spaziare da via San Rigo alla campagna retrostante, mantenendo varchi visivi verso il canale Fossa Marcia.
Tale spazialità visiva sarà favorita dalla collocazione di alberature lungo la viabilità (viali alberati) collocate sia nelle aree verdi dei parcheggi, sia nella aree private dei lotti.
Inoltre, essendo parte dell'area agricola della stessa proprietà dell'attuatore del presente piano, dette area agricola sarà interessata da un ulteriore inserimento di vegetazione, in maniera da rendere il passaggio tra area edificate ed agricola quasi non percepibile.
Sul lato ovest, verso il canale Fossa Marcia, sono previsti edifici unifamiliari in lotti singoli, tali da consentire un piacevole passaggio dal costruito alla zona agricola con macchie di verde, alberature, siepi ed arbusti. (tav. 2.2 – Inquadramento paesaggistico e normativo)

Complessivamente l'intervento si presenterà con ordine ed una regolarità all'interno della edificazione, accentuata dai filari lungo le due strade interne, dalla cortina sul lato sud, lineare e rettilinea con funzione tutoria, con il parco a verde pubblico attrezzato posto ad est e subito accessibile da via San Rigo, e con una fascia di verde irregolare quale tramite e passaggio verso l'area inedificata, la campagna, sui lati nord ed ovest.

L'accesso all'area avverrà da via san Rigo con una arteria a doppio senso di marcia, con banchina inerbita a nord della strada e una fascia alberata della larghezza di ml 2,50 a sud per favorirne l'ombreggiamento, è prevista una pista pedonale sul lato sud.

Nella progettazione del PUA sono previsti edifici tipologicamente e costruttivamente, sia per materiali che per caratteristiche e modalità esecutive, del tutto simili al contesto edificato.

Sono stati previsti numero 12 lotti con possibilità edificatorie diversificate e meglio individuate nella tabella dati inserita nella tav. 4.1 degli elaborati grafici.

I parcheggi di P2 sono stati calcolati per una ipotesi di una massima superficie utile di mq. 3147 su una SC di mq. 4178; sono distribuiti lungo la viabilità.
E' stata prevista la possibilità di istallare colonnine per la ricarica elettrica.
I parcheggi di P1 saranno realizzati all'interno dei singoli lotti.

La strada interna di urbanizzazione avrà una sede stradale di m 6.00 con marciapiedi di m 1.50, consentendo una adeguata accessibilità carrabile e pedonale (quest'ultima priva di barriere architettoniche) a tutti i lotti.

FASI DI REALIZZAZIONE

Il presente Piano Urbanistico Attuativo verrà realizzato sulla base di quanto indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Suddetto PUA, sia per quanto riguarda le modalità, le caratteristiche, i tempi e fasi di intervento.

TABELLA 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