

Progettazione

**Studio Associato  
di Ingegneria Gasparini**

VIA PETROLINI N.14

42122 REGGIO EMILIA

TEL:0522/557508

FAX:0522/557556

E-MAIL: edilizia@gaspariniassociati.it

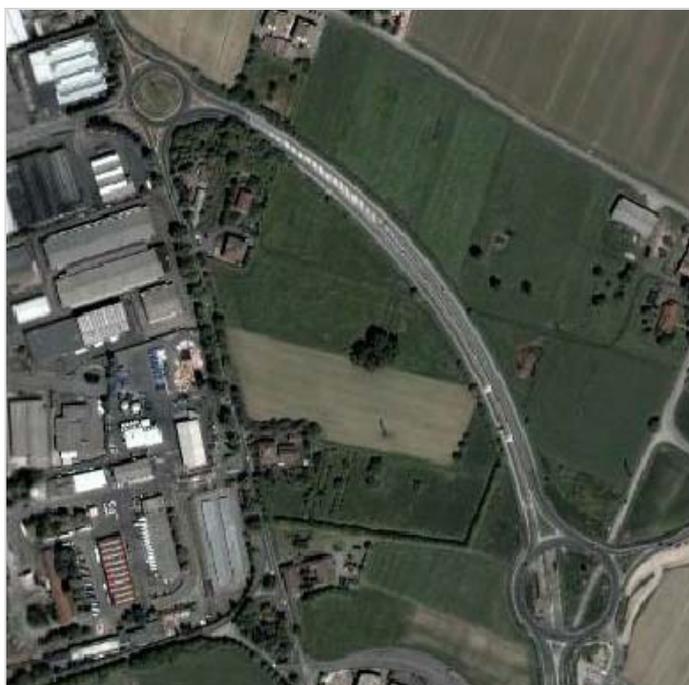
P.IVA: 01720830353

**Ing. Piero A.Gasparini**

Collaboratori

Arch. Ilaria Gasparini

Geom. Simone Varini



Timbro

Committenza

**SOCIETA' IMMOBILIARE  
DEI TEATRI SRL**  
Via Battaglione Toscano, 1  
42121 REGGIO EMILIA

Oggetto

MODIFICA IN ADEGUAMENTO ED INTEGRAZIONE ALLE OSSERVAZIONI RICEVUTE SUL  
PROGETTO DI PIANO PLANOVOLUMETRICO CONVENZIONATO PRESENTATO  
ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI REGGIO EMILIA CON PS 7612/2003 E PG 18975/2003  
secondo procedura PUA

Progettazione unitaria dei due piani APP10-APP13 in base all'art. 9.08 delle N.T.A.

Titolo

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

File/pratica n.

Y:\831 APP10-APP13 (definitivo)\dwgl.dwg

Scala

Emissione

Data

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO APP 10 (PG n° 18975/2003) LUGLIO 2003

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO APP 10 - APP 13 OTTOBRE 2006

PUA GIUGNO 2008

INTEGRAZIONI ALL'AUTORIZZAZIONE PG 22567/2008 DEL 27/10/2008 APRILE 2009

INTEGRAZIONI ALL'AUTORIZZAZIONE PG 9660/29-04-2009 DEL 20/10/2009 MARZO 2010

Tavola n.

**R.09**

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO DOCUMENTO CON DIVIETO DI RIPRODURLO O DI RENDERLO NOTO SENZA NOSTRA AUTORIZZAZIONE



## **INDICE**

### **TITOLO I – GENERALITA'**

ART.1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	p. 2
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	p. 3
ART. 3 - MODALITA' ATTUATIVE	p. 4
ART. 4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE	p. 5
ART. 5 - INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO	p. 7

### **TITOLO II – ARTICOLAZIONE IN ZONE**

ART. 6 - ZONE PER LA MOBILITA' PUBBLICA	p. 9
ART. 7 - ZONE A VERDE PUBBLICO DI CESSIONE Vp	p. 10
ART. 8 – ZONE A VERDE PRIVATO Ve	p. 11
ART. 9 - SUPERFICIE FONDIARIA	p. 11

### **TITOLO III - CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DEI LOTTI EDIFICABILI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

ART. 10.0 PRE-PROGETTO UNITARIO	p.12
ART. 10.1 – DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI UTILI	p.13
ART. 10.2 – LIMITI DI EDIFICABILITÀ, DISTANZE, VISUALI LIBERE E ALTEZZE DEI FABBRICATI	p. 13
ART. 10.3 – ACCESSO AL COMPARTO	p. 14
ART. 10.4 – RECINZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE	p. 14
ART. 10.5 – PARCHEGGI PRIVATI	p. 14
ART. 10.6 – TIPOLOGIE EDILIZIE E PROGETTAZIONI ARCHITETTONICHE	p. 14
ART. 11 - SERVITU'	p. 15
ART. 12 - OPERE FUORI COMPARTO	p. 15
ART. 13 - MANUTENZIONE AREE ESTERNE	p. 16
ART. 14 - MODIFICHE	p. 16
ART 15 - VARIANTI SOSTANZIALI AL PUA	p. 17

### **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

ART. 16 VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME – DISPOSIZIONI FINALI, RICHIAMO A LEGGI VIGENTI	p. 18
ART. 16.1 ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPlicitATE DAGLI ENTI PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI	p. 18



## TITOLO I GENERALITA'

### **ART.1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

Le presenti norme di attuazione regolamentano gli interventi edificatori e di urbanizzazione delle Aree di Trasformazione Produttive Polifunzionali denominate App-10 e App-13 dal PRG 2001, che interessano un'area del Comune di Reggio Emilia, compresa fra via dei Gonzaga e il tratto di asse attrezzato in direzione Sesso - Cadelbosco di Sopra (Viale Città di Cutro).

I due Piani, in base all'art. 9.08 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigente, sono stati oggetto di una progettazione coordinata e unitaria che ha consentito una redistribuzione delle superfici utili realizzabili, in quanto si tratta di zone territoriali omogenee.

Detto PUA è stato regolarmente autorizzato alla presentazione ai sensi dell'art. 25, 2° comma della L.R. n° 47/1978, modificata ed integrata, con Determina Dirigenziale di Autorizzazione PG n. 22567 del 23/10/2008 e PS 8520 del 20/10/2008. La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del Piano Particolareggiato è conforme a quanto specificato dal PRG 2001, con particolare riferimento al capo IV "Città da trasformare", (art. 53 – Aree di Trasformazione Produttive Polifunzionali).

Secondo la normativa esplicitata al comma 4 dell'art. 1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, adottato con Delibera PG n° 5835/87 del 06/04/2009, nonché al comma 5 dell'art. 1.1.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, adottato con Delibera PG n° 5840/92 del 16/04/2009 entrambi approvati con Delibera PG n°5167/70 del 05/04/2011, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II del PSC, fino alla data di entrata in vigore del primo Piano Operativo Comunale (POC) il presente PUA può completare l'iter di approvazione ed essere approvato secondo le norme del PRG previgente, con riguardo a:

- gli indici urbanistici, ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione, con particolare riferimento all'utilizzo della Su come definita nel PRG previgente;
- l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali anche in deroga a quanto prescritto nel RUE adottato-

Il presente PUA di iniziativa privata è elaborato ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i. e dall'art. 41 della L.R. 20/2000 e, nel caso di contrasto tra elaborati cartografici e corpo tecnico normativo, per quanto non in contrasto con il vigente PRG e con la vigente legislazione urbanistica, prevalgono, ai fini edificatori, le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'area è censita al Catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 70, secondo quanto indicato negli elaborati di progetto allegati.



## **ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Il presente PUA di iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

### Elaborati:

- TAV N.1: book strumenti urbanistici, comprensivo di:
  - Tavola di sovrapposizione catasto-PRG;
  - PRG tavole n.10-17;
  - PSC P.6: ambiti programmatici di PSC;
  - RUE\_R 3.1 e R 3.2 (disciplina urbanistico - edilizia frazioni e forese);
  - RUE R 2.1.2 (sintesi disciplina urbanistico - edilizia);
  - PSC\_tavola 7.1 (nord – tutele paesaggistico ambientali);
  - PSC\_tavola 7.2 (nord – tutele storico naturali);
  - PSC\_tavola 7.3 (nord – vincoli infrastrutturali);
  - PTCP 2010 tavola 09a (rischio sismico-carta effetti attesi);
  - PTCP 2010 tavola 09b (rischio sismico-carta dei livelli di approfondimento);
- TAV.2: planimetria generale: App10 - App13 - perimetrazione lotti proponenti e non proponenti;
- TAV.3.a: planimetria stato di fatto;
- TAV.3.b: sistemi di misurazione dell'area;
- TAV.3.c: inquadramento generale;
- TAV.4: planimetria stato di progetto – planivolumetrico;
- TAV.4.a: planimetria stato di progetto – viabilità generale di comparto;
- TAV.4.b: planimetria stato di progetto – viabilità ciclopedonale e pedonale;
- TAV.4.c: planimetria stato di progetto – ipotesi di tipi edilizi e destinazioni d'uso;
- TAV.4.d: stato di progetto – sezioni significative di comparto;
- TAV 4e : stato di progetto – nuova viabilità di accesso al comparto da sud (stralcio);
- TAV.5: stato di progetto - planimetria smaltimento acque nere e bianche;
- TAV.6: stato di progetto – planimetria reti tecnologiche;
- TAV.7: stato di progetto – planimetria schema delle cessioni e costituzioni di servitù;
- TAV.8: stato di progetto – limiti di edificabilità;
- TAV.9: stato di progetto - planimetria individuazione delle aree di Se - Ve – Vp;
- TAV.10: stato di progetto – rappresentazione planivolumetrica;

### Elaborati descrittivi:

- R.01: Relazione tecnica generale;
- R.02: Rapporto di sostenibilità ambientale;
- R.03: Relazione idraulica;
- R.04: Valutazione preventiva di clima acustico;
- R.05: Relazione fotografica;
- R.06: Relazione geologico-tecnica;
- R.07: Computo opere di urbanizzazione primaria;
- R.08: Computo opere di urbanizzazione secondaria;
- R.09: Norme Tecniche di Attuazione
- R.10: Schema di Convenzione
- R.11: Book verifica degli indici urbanistici;
- R.12: Book integrativo in ottemperanza a quanto richiesto dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio



### **ART. 3 - MODALITA' ATTUATIVE**

Lo strumento attuativo (PUA) previsto è un Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui all'art. 13 L. 1150/42, la cui attuazione è contemplata dal Programma Poliennale di Attuazione 2006-2010, approvato in data 21/12/2006 con Deliberazione Consigliare n. 24911/289. La quota attuabile all'interno del Programma Poliennale d'Attuazione PPA 2006-2010 è fissata nell'intero 100% della Superficie Utile in quanto i soggetti attuatori del presente PUA si impegnano a realizzare opere di interesse pubblico, in parte già graficizzate sulle tavole del PRG 2001, e in particolare:

- la rotonda di innesto al comparto su via dei Gonzaga, interessando anche aree di proprietà comunale;
- un secondo accesso al comparto che viene evidenziato nel progetto del PUA ed è da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione;
- la sistemazione della fermata degli autobus esistente su via dei Gonzaga che dovrà essere opportunamente attrezzata secondo quanto prescritto nel progetto delle opere di urbanizzazione.

Il presente 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 Urbanistica Attuativa da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla L.R. n. 47/78 e s.m.i. Gli strumenti attuativi del Piano - in successione temporale - sono:

1. Stipula della Convenzione Urbanistica Attuativa redatta sulla base dello schema tipo allegato al PUA in argomento;
2. Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
3. Pre-progetto unitario dei fabbricati previsti nel PUA, le cui caratteristiche sono quelle indicate al successivo articolo 10.0;
4. Permesso di Costruire per i singoli fabbricati in progetto che individuerà la sistemazione delle aree di pertinenza e dei parcheggi privati P1, oltre alla progettazione di dettaglio delle aree comuni.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare o contestuale a quelli relativi ai fabbricati.

Per i diversi lotti il PUA specifica nei successivi articoli dal 5 al 13 gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi, i parametri ecologici, le flessibilità consentite in sede di progettazione esecutiva delle diverse tipologie edilizie prospettate e le conseguenti modifiche ammissibili.

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



## **ART. 4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del PUA è conforme a quanto specificato dal PRG vigente con particolare riferimento all'Art.53 "Aree di trasformazione Produttive Polifunzionali". La conformità del PUA è data dalle seguenti caratteristiche:

- Il perimetro dell'area oggetto dell'intervento è conforme a quanto specificato negli elaborati grafici di PRG, con alcune discrepanze di misure che rientrano nella tolleranza ammessa;
- Il soggetto attuatore del Piano Particolareggiato risulta disporre del 85,54% circa della Superficie Utile complessivamente realizzabile nel comparto, quindi superiore al minimo richiesto (70%);
- il disegno della tripartizione in zone funzionali viene modificato rispetto allo schema indicato negli elaborati grafici del PRG, così come già consentito nella Determina di Autorizzazione alla formazione e presentazione del PUA; in particolare ciò è dovuto al riposizionamento dell'area su cui era prevista la realizzazione del parcheggio scambiatore da via Città di Cutro a via Dei Gonzaga, per migliorarne l'accessibilità e il suo rapporto di connessione con l'asse di accesso alla città storica, il tutto in conformità a quanto previsto all'art. 47.09 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG 2001;
- è verificata la conformità ai vincoli di natura ambientale previsti all'interno degli elaborati e delle norme del PSC approvato al capo II.
- le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dal PRG e con le modifiche introdotte a seguito della Delibera di Giunta Provinciale sono state allineate a quanto richiesto dall'Ente sovraordinato in relazione alla Superficie di Vendita (Sv) realizzabile;
- la dotazione di parcheggi pubblici e privati risulta dall'applicazione degli indici fissati dal PRG in relazione ai vari usi previsti, specificati negli articoli successivi;
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi segue quanto specificato dalle NTA del PRG.

L'area di intervento assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati secondo quanto stabilito dall'art. 53 del PRG (*Aree di Trasformazione Produttive Polifunzionali* : "Queste zone sono destinate ai nuovi insediamenti produttivi polifunzionali, caratterizzate dalla compresenza di funzioni produttive, terziarie e di servizio"), nonché secondo le previsioni grafiche e normative del planivolumetrico di progetto. Tutta l'area e l'accesso ai fabbricati devono essere serviti da camminamenti pedonali e marciapiedi con soluzioni adeguate all'applicazione delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, così come i collegamenti verticali di disimpegno degli edifici.

Valgono le seguenti prescrizioni generali:

### a) Interventi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1 – Nuova costruzione (art. 13 del PRG);
- 2 – Attrezzature generali di interesse pubblico (art. 72 del PRG);
- 3 – Servizi di quartiere (art. 73 del PRG);

### b) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono di seguito riassunte. Nella tabella del successivo art. 5 sono riportati gli usi previsti per ogni singolo lotto.

Funzioni abitative (art. 21.04 delle NTA del PRG):

- U1/1 Abitazioni residenziali (Cu B);
- U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B).

Funzioni terziarie (art. 21.04 delle NTA del PRG):

- U2/1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX (Cu B);
- U2/2.1 Medio-piccole strutture di vendita centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1500 mq, A;



- U2/2.2 Complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato (A e EX);
  - U2/3 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero (Cu M);
  - U2/4 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria (Cu M);
  - U2/5.1 Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc. (Cu M);
  - U2/5.2 Artigianato di servizio all'auto, ecc (Cu M);
  - U2/6 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M);
  - U2/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M);
  - U2/8 Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni (Cu B);
  - U2/9.1 Attrezzature socio-sanitarie (Cu M);
  - U2/9.2 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere (Cu A);
- Funzioni produttive manifatturiere (art. 21.04 delle NTA del PRG)
- U3/1 Artigianato produttivo e industria (Cu B);
  - U3/2 Depositi e magazzini (Cu B);
  - U3/3 Impianti di distribuzioni carburanti e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc (Cu Nullo);
- Funzioni alberghiere e congressuali (art. 21.04 delle NTA del PRG)
- U5/1 Alberghi e motel (Cu A);
  - U5/2 Centro congressuali (Cu A)

Usi regolati:

- U1/1, U1/2 (uso foresteria) = max 20% della SU, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità produttiva.

All'interno degli usi ammessi dal Piano Regolatore per il presente PUA, sono comunque consentite, senza costituire variante al presente Piano Particolareggiato, diverse destinazioni d'uso, rispetto a quelle previste, nel rispetto dei parametri urbanistici.

Seppure annoverata tra le possibili destinazioni d'uso del comparto, la funzione direzionale terziaria U2/11 "Complessi direzionali: gli edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali (Cu A)" non potrà essere prevista, stante il carico urbanistico richiesto in relazione al numero dei parcheggi P2 di gran lunga superiore rispetto a quelli previsti nel progetto del PUA in oggetto.

Le destinazioni d'uso sono state ridistribuite e modificate sulla base della individuazione della Sv di comparto; tali modifiche non hanno comportato nessuna variazione delle dotazioni territoriali relative ai posti auto pubblici P2, in quanto le funzioni introdotte, già elencate tra quelle insediabili, hanno il medesimo carico urbanistico di quelle sostituite.



## **ART. 5 INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO**

Le Aree di trasformazione sono ripartite in tre zone funzionali con i seguenti indici:

- Se - Superficie edificabile = 50 % St
- Ve - Verde privato = 25% St
- Vp - Verde pubblico di compensazione = 25% St.

Gli indici urbanistico-ecologici sono:

- Ut = 4000 mq/ha
- Ip (Se) > 10% Se
- Ip (Ve) > 50% Ve
- Ip (Vp) > 80% Vp
- A = 55 alberi/ha
- Ar = 80 arbusti/ha.

Le seguenti tabelle riportate in tavola 4.c definiscono il dimensionamento del Piano in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi del PRG.

L'ipotesi progettuale di deposito prevede una Sv complessiva pari a 3.500 mq per il lotto Nord e 1.450 per il lotto Sud, per un totale di 4.950 mq; il piano attuale prevede l'immediata realizzazione dei 3.500 mq per il lotto Nord.

Qualora si volesse procedere all'inserimento dei 1.450 mq di Sv del lotto Sud, in ottemperanza alla prescrizione della Deliberazione di Giunta Provinciale, si avvierà la della procedura di concertazione d'ambito dettata dalle norme del PTCP 2010.

Il calcolo complessivo dei parcheggi P1 e P2 in progetto ricavati all'interno dell'intero comparto prevede, in base alle destinazioni d'uso ipotizzate :

P1 = n. 339 posti auto, di cui n. 320 ricavati in struttura al piano seminterrato degli edifici e n. 19 scoperti, in fregio all'edificio nord. La loro distribuzione potrà essere rivista in sede di progettazione esecutiva, in base a quanto stabilito al successivo articolo 14.

P2 = n. 290 posti auto ricavati nella fascia di rispetto stradale di viale Città di Cutro.

Il calcolo degli indici di permeabilità esplicitati nell'elaborato R.11 è stato eseguito in regime cautelativo, applicando a tutti i percorsi ciclopedonali permeabilità pari allo 0% e ai parcheggi green 75%. In sede di progettazione esecutiva i percorsi pedonali posti in aderenza alle aree verdi potranno essere considerati permeabili al 100% e i parcheggi al 90% se realizzati in autobloccanti tipo garden filtrante.

In fase di progettazione esecutiva sia delle opere di urbanizzazione primaria che degli interventi edificatori dovranno essere soddisfatti globalmente gli indici ecologici previsti per le piantumazioni arboree e arbustive, considerando le alberature esistenti che si intendono conservare.

Dovranno inoltre essere verificate le superfici permeabili minime all'interno del Piano e dei singoli lotti, in conformità agli indici di permeabilità fissati dal PRG 2001 e ai criteri in vigore.



EDIFICIO NORD		P1 richiesti		P2 richiesti	
USI IPOTIZZATI	SUP. (mq)	mq	P.A.	mq	P.A.
banche (U2/7) P1= 1/3.5; P2 = 1/2.5	600	171.4		240	
artigianato di servizio alla famiglia (U2/5.1) P1= 1/3.5; P2 = 1/2.5	1000	265		400	
pubblici esercizi (U2/3) P1= 1/3.5; P2 = 1/2	600	171.4		300	
medio-piccole strutture di vendita con Sv fino a 1500 mq (U2/2.1) P1=(legge regionale) 1PA /13 mq; P2 = 1/2.5 (alimentare)	2500 (1500 Sv)		115 PA	1000	
esercizi commerciali di vicinato (U2/1) P1= 1/3.5; P2 = 1/4	2500 (2000 Sv)	714.3		625	
terziario diffuso (U2/4) P1= 1/3.5; P2 = 1/2.5	5689,20	1625.7		2276	
<b>TOTALE</b>	<b>12889,20</b>	<b>2947.8 (118 PA)</b>	<b>233</b>	<b>4841</b>	<b>194</b>

EDIFICIO SUD		P1 richiesti		P2 richiesti	
USI IPOTIZZATI	SUP. (mq)	mq	P.A.	mq	P.A.
artigianato di servizio alla famiglia (U2/5.1) P1= 1/3.5; P2 = 1/2.5	1900	542.9		760	
terziario diffuso (U2/4) P1= 1/3.5; P2 = 1/2.5	3000	857.1		1200	
pubblici esercizi (U2/3) P1= 1/3.5; P2 = 1/2	300	85.7		150	
banche (U2/7) P1= 1/3.5; P2 = 1/2.5	350	100		140	
commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni (U2/8) P1= 1/3.5; P2 = 1/4	450	128.6		112.5	
<b>TOTALE</b>	<b>6000</b>	<b>1717.3</b>	<b>69 PA</b>	<b>2362</b>	<b>94 PA</b>

DOTAZIONE COMPLESSIVA		P1 richiesti		P2 richiesti	
		mq	P.A.	mq	P.A.
<b>TOTALE</b>		<b>4665.1 (187 PA)</b>	<b>302 PA</b>	<b>7203</b>	<b>288 PA</b>



## TITOLO II ARTICOLAZIONE IN ZONE

L'area di intervento soggetta al presente PUA è articolata nelle zone di seguito descritte:

### **ART. 6 - ZONE PER LA MOBILITA' PUBBLICA**

Rappresentano le aree destinate al sistema di accesso veicolare e pedonale dei lotti edificabili, ai parcheggi pubblici di tipo P2 e alla distribuzione delle reti infrastrutturali e tecnologiche di urbanizzazione, collocate all'interno delle zone Ve e Se. La realizzazione delle opere di U1 sarà a cura degli attuatori del Piano e avverrà a seguito del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione del Piano, come specificato all'art. 3.

#### **a) zone destinate alla realizzazione delle strade, dei marciapiedi, dei percorsi ciclabili e pedonali pubblici.**

Tali zone sono riservate alla realizzazione del sistema della viabilità di servizio ai due lotti e della mobilità pedonale. In tali zone, oltre che nelle successive zone art. 6 lettera b), possono trovare collocazione le attrezzature necessarie alla distribuzione delle reti infrastrutturali, quali cabine elettriche o cassonetti di raccolta dei rifiuti urbani e differenziati. Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive delle suddette opere sono indicate, in via di massima, dagli elaborati del PUA e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti erogatori dei servizi, fatti salvi il rispetto degli standards urbanistici ed edilizi e la quantità delle aree di cessione.

Le quote altimetriche riportate nella tavola n. 4a sono indicative e dovranno essere precisate in sede attuativa sulla base delle esigenze di raccordo alle quote della viabilità pubblica e di realizzazione delle reti fognarie del comparto. Una particolare attenzione sarà posta alle quote altimetriche di via dei Gonzaga su cui si innesta la viabilità principale di ingresso al comparto e del secondo accesso al lotto.

L'area destinata alla viabilità principale coincide con una strada di penetrazione che stacca dalla rotonda di nuova costruzione su via Gonzaga e serve i due blocchi edificati e il sistema dei parcheggi pubblici posti in fregio all'asse attrezzato viale Città di Cutro. Essa è affiancata da un percorso ciclabile e da uno pedonale che permettono l'attraversamento in sicurezza del comparto e la raggiungibilità dello stesso anche dalla ciclabile già presente su via dei Gonzaga.

Tali zone sono individuate:

- a) nella superficie destinata a Ve per mq 4.704 corrispondente ad una percentuale del 9,96% della St;
- b) nella superficie destinata ad Se per una quota parte consistente dei parcheggi P2, nonché per tutte le viabilità di accesso e di distribuzione;
- c) nella superficie destinata a Vp limitatamente alla quota parte dell'area della rotatoria che si innesta su via dei Gonzaga già prevista nel PRG; tale accesso e' stato individuato in Ve di cessione.



## **b) Zone destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici P2**

Tali zone vengono destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P2 il cui dimensionamento soddisfa gli standard richiesti nel comparto. Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive dei parcheggi sono indicate, in via di massima, negli elaborati di PUA e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordando preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale i materiali di pavimentazione (che dovranno garantire un Indice di Permeabilità  $I_p$  pari al 75% così come previsto nell'elaborato denominato "Verifiche indici urbanistici" - tav. R.11) e la segnaletica orizzontale e verticale. Le aiuole dei parcheggi saranno allestite a verde e alberate, con essenze meglio definite dal progetto delle opere di urbanizzazione e nel presente PUA identificate con aceri campestri che garantiscono un adeguato ombreggiamento, e concorreranno al raggiungimento della soglia minima di densità arborea e arbustiva, il cui numero è esplicitato negli elaborati grafici allegati.

Dovrà essere previsto almeno 1 posto auto ogni 50 di opportune dimensioni per i portatori di handicap. Il calcolo delle aree a P2 riportate negli elaborati del PUA è stato eseguito applicando lo standard relativo alle destinazioni d'uso previste nel comparto. Qualora, in sede di attuazione del PUA venisse modificato il mix delle destinazioni d'uso previste e, conseguentemente, il carico urbanistico risultasse più alto di quello considerato in sede di progetto di PUA, le quote aggiuntive di parcheggi di P2, eventualmente mancanti rispetto all'eccedenza di posti auto previsti nel progetto delle opere di urbanizzazione, potranno essere reperite all'interno della Se e del Ve, nel rispetto dell'art. 47.06 delle NTA del PRG, in sede di presentazione dei singoli Permessi di Costruire, senza che ciò costituisca variante al Piano, come meglio specificato al successivo art. 11 (ad esclusione della destinazione U2/11).

In sede esecutiva saranno ammesse modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione necessarie ad un loro migliore funzionalità. Dette modifiche, laddove non incidano sulla quantità delle aree, ovvero non determinino sostanziali innovazioni del progetto urbanistico, non saranno considerate varianti al Piano e saranno realizzabili previo rilascio del solo Permesso di Costruire.

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

## **ART. 7 - ZONE A VERDE PUBBLICO DI CESSIONE $V_p$ E A VERDE PRIVATO AGGIUNTIVO DI PROPRIETA' DEMANIALE**

Zona da cedere interamente al Comune per servizi ed attrezzature pubbliche all'interno delle Aree di Trasformazione. Tali aree sono riservate alla realizzazione del verde pubblico al servizio dell'intera città per elevare sia la dotazione complessiva di standard, sia la qualità ecologica complessiva degli insediamenti e dell'intero organismo urbano attraverso la rigenerazione delle risorse ambientali aria, acqua, suolo.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde, per la realizzazione delle infrastrutture e l'installazione degli arredi dovrà essere redatto in modo da coordinare i materiali, le tecnologie e i particolari costruttivi con il contesto esistente, con la possibilità di lievi modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali che non comportino comunque l'alterazione dello schema originario. Nella progettazione dell'impianto del verde, che dovrà far parte del progetto complessivo relativo alle opere di urbanizzazione, si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare prevalentemente essenze autoctone.

In tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature generali di interesse pubblico (art. 72 delle NTA del PRG) e di servizi di quartiere (art. 73 delle NTA del PRG): la disposizione del verde pubblico sarà in tal caso da definire in accordo all'inserimento delle suddette attrezzature.

Il progetto di Piano Particolareggiato prevede:

- a) la sistemazione a prato di tutta l'area verde che potrebbe in futuro ospitare la realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico;



- b) la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali debitamente ombreggiati con essenze adeguate;
- c) la creazione della pensilina di attesa della linea autobus interna all'area del comparto e attestata su via dei Gonzaga;
- d) la creazione di un'adeguata fascia di ambientazione a confine sud del comparto nella zona posta a ridosso con le proprietà dei soggetti non proponenti, secondo quanto indicato in tavola 4.d e nell'elaborato R.12;
- e) la creazione di una vasca di laminazione lungo l'asse attrezzato via Città di Cutro, la cui gestione è da porre a carico dei soggetti insediati all'interno del comparto; la suddetta area interessa in parte la proprietà demaniale (individuata come verde pubblico aggiuntivo) che ha assentito a tale previsione progettuale;
- f) la valorizzazione e il completamento dei limiti perimetrali del comparto con essenze arboree ed arbustive in coordinamento con quelle già presenti;
- g) la piantumazione a controviale di un filare di platani, al fine di valorizzare l'asse viabilistico storico di via dei Gonzaga.

#### **ART. 8 – ZONE A VERDE PRIVATO Ve**

Rappresenta la porzione di Ve costituita dal sistema di verde al contorno della viabilità, individuata come aree di filtro a nord e a est dell'edificato e parzialmente identificata all'interno dei lotti.

E' previsto l'allestimento a verde con alberature e arbusti indicati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. In particolare si sottolinea l'importanza della creazione di uno spazio verde nell'area posta tra i due edifici, con attenzione alla composizione nella scelta delle essenze, alla loro localizzazione in funzione degli accessi all'edificio, all'installazione di attrezzature di arredo urbano in considerazione delle potenzialità cromatiche di alberi e arbusti stagione per stagione, al fine di garantire gradevolezza visiva dell'area in ogni periodo dell'anno. Si dovrà inoltre tener conto della permeabilità visiva verso i ponti di Calatrava che il suddetto allestimento dovrà valorizzare.

#### **ART. 9 - SUPERFICIE FONDIARIA**

La Superficie Edificabile (Se) costituisce, congiuntamente al verde privato di competenza dei singoli lotti, la Superficie Fondiaria (Sf) di intervento, ovvero le aree edificabili private corrispondenti ai lotti individuati all'interno del comparto in progetto destinati alla costruzione di fabbricati con diverse caratteristiche tipologiche e relative aree cortilive.

Le aree corrispondenti al Ve all'interno della superficie fondiaria dovranno risultare inedificate e utilizzate per realizzare percorsi carrabili e pedonali, aree funzionali alla fruizione dei fabbricati e standard di parcheggi P1 o P2, nel rispetto comunque della percentuale complessiva del 10% St prevista dal PRG 2001. Le aree verdi interne ai lotti saranno sistemate a verde con adeguate piantumazioni privilegiando essenze autoctone con prevalenza di quelle a foglia caduca.

Tali alberature concorreranno al raggiungimento delle soglie minime di densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) richieste dalle NTA del PRG.

Gli interventi all'interno dei lotti saranno realizzati previo rilascio del Permesso di Costruire, nel rispetto delle norme e previsioni del P.P.



## TITOLO III

### CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DEI LOTTI EDIFICABILI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le seguenti prescrizioni e indicazioni sono relative ai criteri di progettazione e di intervento all'interno dei lotti e riguardano sostanzialmente:

- modalità di redazione del pre-progetto;
- determinazione delle destinazioni d'uso e delle superfici utili;
- limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze dei fabbricati;
- sistemi di accesso al comparto;
- recinzioni e sistemazioni esterne;
- parcheggi privati;
- definizione delle tipologie edilizie e modalità di progettazione architettonica;
- servitù;
- realizzazione di opere fuori comparto;
- sistemi di manutenzione delle aree esterne;
- modifiche al planivolumetrico;
- varianti sostanziali al PUA.

#### ART. 10.0 Pre-progetto unitario

Il Piano Urbanistico Attuativo si articola in 2 Sub-Comparti costituiti dai due fabbricati principali in progetto, tipologicamente caratterizzati da una piastra di base e dagli elementi verticali a torre che spiccano dal volume di attacco a terra.

Ai fini del coordinamento dei diversi interventi in progetto, sia tra loro che con il contesto e con le preesistenze, preliminarmente e/o contestualmente alla presentazione del primo Permesso di Costruire relativo ai fabbricati dovrà essere redatto un pre-progetto unitario. Il pre-progetto sarà redatto con l'obiettivo di garantire l'omogeneità stilistica progettuale dell'intero comparto (logiche compositive unitarie), anche nel caso in cui le opere venissero realizzate per stralci funzionali successivi.

Tale pre-progetto, dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

- dimostrazione della corretta armonizzazione degli interventi in progetto e del loro inserimento volumetrico e paesaggistico nel contesto al fine di disegnare un fronte unitario verso viale Città di Cutro che abbia anche come obiettivo il corretto inquadramento del varco paesaggistico previsto nel PSC e dei Ponti di Calatrava che costituiscono l'emergenza architettonica più significativa nell'intorno;
- dimostrazione dei rapporti piano volumetrici tra le nuove edificazioni e l'edificato esistente, con particolare attenzione all'andamento delle altezze in relazione alle visuali libere, all'introspezione e al soleggiamento; in particolare, si dovrà evitare che i corpi di fabbrica di altezza maggiore ombreggino i fabbricati esistenti;
- approfondimento dell'impianto previsto dal planivolumetrico in progetto, con l'eventuale conferma del numero delle torri (tre), ed una attenta valutazione delle altezze e della loro localizzazione rispetto alla piastra, in riferimento alla composizione architettonica generale di comparto e alla definizione delle tipologie edilizie (basamenti e torri), secondo quanto indicato nell'elaborato R.12, Cap.C.;
- definizione dell'esatta composizione e distribuzione degli usi tra i due sub-comparti, anche spostando la piccola-media struttura commerciale e/o gli esercizi commerciali di vicinato nell'edificio sud, fermi restando i 3.500 mq di Sv complessiva e la possibilità di individuare una struttura commerciale di livello D 14 (ptcp 2010) nell'edificio nord, previo controllo delle



dotazioni territoriali di progetto, in termini di parcheggi pubblici P2 e di parcheggi pertinenziali P1;

- individuazione della corretta localizzazione della viabilità prevista sul lato Ovest dell'edificio Nord che, stante l'obbligo di connettersi funzionalmente con le due rotatorie pubbliche, potrà subire varianti migliorative e dovrà prevedere comunque una distanza minima dal fabbricato non inferiore a mt. 2,00, onde consentire l'individuazione di un adeguato marciapiede. A seguito della localizzazione di tale viabilità, verrà individuata, a collaudo effettuato, quella da assoggettare a servitù di passaggio pubblico.

Nell'ambito del pre-progetto potranno essere previsti modeste modifiche alla distribuzione di Se e Ve, nel rispetto delle quantità complessive di progetto, nonché spostamenti di Su da un sub-comparto all'altro nei limiti del 10% della Su del sub-comparto sud.

Il pre-progetto sarà sottoposto ai Servizi Tecnici Comunali competenti, e conseguentemente alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Nel caso in cui i contenuti del pre-progetto venissero rivisti/aggiornati nel divenire delle attività progettuali sull'area, è ammessa la presentazione di un nuovo elaborato di pre-progetto da sottoporre ad approvazione secondo le modalità espresse nelle righe precedenti; tale variazione non costituirà variante di PUA.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici previsti nel Piano Particolareggiato avverrà soltanto ad avvenuta approvazione e rilascio del provvedimento relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (dotazioni territoriali di comparto) e a seguito dell'avvenuta approvazione del pre-progetto unitario sopra definito.

#### **ART. 10.1 – Destinazioni d'uso e superfici utili**

Come già definito al precedente art. 5 il Piano stabilisce il mix funzionale. E' consentito in fase di progettazione degli interventi edilizi modificare leggermente tali destinazioni, previa verifica presso i Servizi competenti dell'Amministrazione Comunale delle ricadute sulla viabilità e sul traffico di una tale proposta di modifica, nonché operare modeste ridistribuzioni all'interno dei singoli lotti.

In sede di Permesso di Costruire sarà possibile introdurre altri usi tra quelli ammessi dalle NTA del PRG in aggiunta o in sostituzione di quelli previsti all'art. 4 delle presenti norme, alle condizioni di cui al punto precedente.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al P.P. come specificato al successivo art.14 previa verifica delle dotazioni territoriali in merito alla quantità di parcheggi pubblici P2.

#### **ART. 10.2 – Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze dei fabbricati**

La Tav. 8 del Piano fissa il limite di edificabilità massimo fuori terra entro il quale dovrà essere contenuta la futura edificazione. La distanza minima tra fabbricati con fronti finestrati è di mt. 10. In particolare si fa menzione dell'articolo 8.03 delle NTA del PRG avente ad oggetto "Distanze tra edifici" che recita testualmente "(...) In caso di nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni, la distanza da osservare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di 10 metri. Qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a metri 12, la distanza da osservare è di 10 metri, con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto". L'indice VI non si applica nei confronti delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano con un minimo di metri 3.

In particolare si esplicita quanto segue, così come riportato nella Tav. n. 8:

- distanza dai confini: 5 metri o VI;
- distanza dai ciclopedonali di cessione (posti sul fronte degli edifici di viale Città di Cutro): 3 metri;
- distanza dalla strada di accesso principale: 10 metri;
- distanza dall'asse attrezzato viale Città di Cutro: 40 metri
- distanza dell'edificato dalla viabilità privata non inferiore a 2.00 m



Per quanto riguarda l'elettrodotto di voltaggio pari a 132.000 Kw, si specifica che, una volta dismesso, cadrà la validità della sua fascia di rispetto, e quindi diverranno vincolanti le sole fasce di rispetto della strada posta al di sotto della infrastruttura. Ciò consentirà di valutare, in sede di progettazione definitiva-esecutiva, anche la realizzabilità di sovrappassi pedonali aerei ad alto valore estetico per consentire una eventuale connessione tra i due edifici. Tali eventuali sovrappassi avranno altezza libera di passaggio rispetto alla quota stradale non inferiore a 5,50 metri.

Le previsioni di cui alla Tav. 8 del Piano sono da considerarsi indicative e possono subire modifiche in sede di Permesso di Costruire dei fabbricati, nei termini riportati al successivo art. 14.

### **ART. 10.3 – Accesso al comparto**

L'accesso principale al comparto avverrà dalla rotonda di Via dei Gonzaga. I soggetti attuatori si impegnano inoltre a realizzare un secondo accesso, che in conformità allo studio di fattibilità approvato con Delibera di Giunta Comunale PG n°11068/170 del 23/07/2012 sarà preferibilmente costituito da un prolungamento della viabilità verso sud per consentire l'innesto al tratto di viabilità posto a collegamento tra Via dei Gonzaga e la rotonda di Viale Città di Cutro, di cui il PUA recepisce lo studio di fattibilità approvato dall'Amministrazione Comunale, prevedendone la realizzazione di un primo stralcio funzionale.

La posizione degli accessi carrai e pedonali agli edifici potrà essere modificata in sede di permesso di costruire dei fabbricati, rispettando gli indici di Piano e non andandone a modificare sostanzialmente l'assetto complessivo. Saranno quindi rispettati i criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione e della rete dei percorsi pedonali.

### **ART. 10.4 – Recinzioni e sistemazioni esterne**

In sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria sarà definita la tipologia delle recinzioni. Il soggetto attuatore sarà tenuto ad adottare i sistemi di mitigazione a verde indicati in progetto in corrispondenza dei muri controterra a sostegno dei riporti per il rialzo complessivo del livello del comparto, nonché a seguire gli approfondimenti progettuali proposti nel book richiesto dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio allegato al PUA.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre alla piantumazione delle essenze arboree nelle quantità e nelle tipologie indicate in sede di Piano. Qualora in sede di progettazione definitiva-esecutiva delle aree verdi si ritenesse qualificante un aumento in numero e tipologia delle essenze da piantumare, il progetto sarà presentato in sede di Permesso di Costruire, ove si preciseranno inoltre le tipologie di materiali da utilizzare per le pavimentazioni nel rispetto degli indici di permeabilità richiesti.

### **ART. 10.5 – Parcheggi privati**

Lo standard di parcheggi privati di tipo P1 è quello definito dalle NTA del PRG 2001 e dovrà essere reperito all'interno di ogni lotto. I parcheggi P1 potranno essere collocati in aree libere al contorno dei fabbricati, nel rispetto dell'art.46.02 delle NTA del PRG 2001, al piano terreno degli stessi o in aree interrate o seminterrate.

### **ART. 10.6 – Tipologie edilizie e progettazioni architettoniche**

Le tipologie edilizie utilizzate nel Piano sono essenzialmente due:

- edifici a torre,
- piastre multipiano a planimetria rettangolare e copertura piana.

Il comparto si caratterizza per la presenza di due edifici inseriti all'interno di una matrice verde. Essi sono stati concepiti con una piastra a piano terra atta ad ospitare prevalentemente attività commerciali, da cui si staccano torri di altezza non superiore a 50 metri rispetto al livello della strada di progetto, che ospiteranno attività terziarie, direzionali, ristorazione e pubblici esercizi.



L'edificio nord e quello sud sono autonomi l'uno rispetto all'altro, e anche i parcheggi di loro pertinenza dovranno essere organizzati autonomamente. I parcheggi privati saranno sostanzialmente realizzati nei piani interrati di entrambi i fabbricati, e saranno collegati alla viabilità mediante rampe di entrata e di uscita.

Nella progettazione dei fabbricati, pur considerando l'ipotesi della realizzazione in tempi diversi e da attuatori differenti, si dovrà garantire una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica, e nell'uso dei materiali attraverso la predisposizione di un pre-progetto di cui all'articolo 10.0

La finitura esterna sarà adeguata alla tipologia degli edifici che hanno in prevalenza destinazione terziaria, con la possibilità di avere anche rivestimenti metallici o di materiali ad alte prestazioni dei prospetti con particolare attenzione a soluzioni tecnologiche avanzate (ad esempio facciate ventilate, curtain wall, facciate integrate, sistemi di involucro passivo, inserimento di serre in facciata per accumulo calore etc); tutte le finiture saranno comunque definite in sede di richiesta del Permesso di Costruire.

La copertura sarà di tipo prevalentemente piano, con la cura di trattare i volumi tecnici se posti in copertura, come parte integrante dei prospetti degli edifici; potranno essere previsti tetti verdi di tipo estensivo (copertura con stratigrafia ridotta e con ridotte esigenze di manutenzione)-o di tipo intensivo (copertura con stratigrafia alta e ampia scelta di materiale vegetale) con ridotta o alta capacità di accumulo di acqua e di recupero della stessa. Comunque saranno applicati sistemi in copertura integrati ad impianti tecnologici per lo sfruttamento delle risorse rinnovabili, anche in funzione delle innovazioni del settore e attualmente non prevedibili.

Particolare attenzione sarà rivolta all'aspetto dell'ecocompatibilità e dell'efficienza energetica degli edifici.

Infatti è precipua volontà del progetto quella di ottemperare ai requisiti del ~~nuovo~~ D.L. n° 311 del 2006 relativo al contenimento dei consumi energetici e al reperimento di fonti alternative di energia. Quindi saranno considerati elementi attuativi del progetto originale tutte le soluzioni tecnologiche e architettoniche volte al risparmio energetico.

Si demanda il dettaglio della progettazione degli involucri edilizi agli elaborati da presentare in sede di Permesso di Costruire.

## **ART. 11 SERVITU'**

Ove si rendesse necessario, (sul lato ovest dell'edificio Nord) in fase di collaudo delle opere di urbanizzazione 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, i proprietari dei lotti interessati dovranno 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.12 OPERE FUORI COMPARTO**

I soggetti attuatori del Piano si impegnano a realizzare opere fuori comparto al fine di un miglioramento della fruizione pubblica. Tali opere consistono:

- nella realizzazione complessiva della rotatoria su Via Gonzaga.
- nella realizzazione della piazzola della fermata degli Autobus indicata negli elaborati grafici di progetto;
- nella realizzazione del secondo accesso al comparto, secondo quanto indicato nel precedente art.10, comma 10.3.



### ART. 13 MANUTENZIONE

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, sarà predisposto un apposito documento in cui si indicheranno le modalità di manutenzione delle aree a perimetro del comparto e in particolare:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria della fascia arborea e arbustiva localizzata lungo viale Città di Cutro e delle eventuali scarpate di sostegno delle viabilità di progetto;
- la manutenzione della vasca di laminazione localizzata in parte su area di proprietà ANAS e in parte su proprietà dei soggetti attuatori e loro aventi causa.

### ART. 14 MODIFICHE

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, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, saranno introdotte seguendo la procedura prevista dall'art. 25 LR 47/78 e all'art. 41 della LR 20/00 per l'approvazione dei PUA di iniziativa privata.

Le modifiche di seguito elencate non comportano la necessità della procedura di variante al presente PUA e sono realizzabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire:

- 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 ciclo pedonali e quant'altro fosse necessario a rendere il progetto più funzionale rispetto a quanto esemplificato nelle planimetrie del PUA;
- combinazione diversa degli usi terziari, introduzione di altri usi ammessi previa verifica degli standard territoriali conseguenti all'eventuale aumento di carico urbanistico, esclusa la destinazione d'uso U2/11;
- diversa individuazione dei passi carrai di accesso ai lotti a condizione che vengano adeguatamente ritrovate le dotazioni territoriali in termini di parcheggi pubblici evidenziate nelle tavole del PUA;
- piccole correzioni dell'identificazione delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale all'interno dei singoli lotti;
- la distribuzione dei parcheggi pertinenziali P1, purchè vengano rispettati gli indici urbanistici imposti dalle tipologie d'uso di cui al precedente articolo 4 comma b. Tale distribuzione sarà dettagliata in sede di progettazione esecutiva;
- varianti significative nell'individuazione delle aree Se e Ve individuate all'interno delle Superfici Fondiarie di entrambi i lotti, così come graficamente esplicitate nella tav. 08, nel rispetto delle quantità complessive di progetto, correlate alle seguenti problematiche:
  1. puntuale collocazione della viabilità privata, ma assoggettata a costituzione di servitù di uso pubblico, posizionata ad Ovest del fabbricato denominato edificio Nord;
  2. possibilità di collegamento con struttura aerea dei due fabbricati in progetto, a seguito della dismissione della linea elettrica ad alta tensione;
  3. possibilità di realizzare come superficie coperta l'area di carico e scarico a nord del fabbricato denominato edificio Nord.

Le modifiche di seguito elencate non comportano la necessità della procedura di variante al presente PUA e sono da verificare in sede di pre-progetto, secondo quanto indicato nel precedente art.10.0:

- trasferimento della Superficie Utile tra i due lotti del PUA; ciò presuppone la rinuncia esplicita del proprietario del lotto cui la SU da trasferire viene sottratta, in modo che resti inalterata la SU complessivamente costruibile nel PUA e nei limiti del 10% della SU prevista nel lotto sud.
- il posizionamento e l'altezza delle torri.



Il Permesso di Costruire afferente il progetto di uno o più fabbricati che contenga le modifiche non sostanziali precedentemente elencate rispetto a quanto previsto nel PUA approvato, dovrà comunque evidenziare il dato progettuale modificato, la eventuale redistribuzione delle quantità e dei volumi, in ottemperanza e coerenza al disegno complessivo del Piano, nonché il rispetto degli indici e parametri del PRG.

#### **ART 15 VARIANTI SOSTANZIALI AL PUA**

Costituiscono variante al PUA, da approvare con le medesime procedure di cui ai precedenti articoli, le modifiche che alterino l'impianto urbanistico generale e la configurazione morfologica d'insieme, incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e sulla dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo.

In particolare, nel caso in cui non fosse più realizzato il parcheggio scambiatore previsto dal PRG 2001 durante l'arco di validità del presente PUA e/o fosse comunque necessaria una implementazione delle dotazioni territoriali nel comparto in termini di parcheggi, questi potranno essere realizzati nell'area destinata a Vp/parcheggio scambiatore a carico dei soggetti proponenti previa monetizzazione delle aree. Tale monetizzazione non costituisce variante al PUA.

Le parti danno atto che in base all'identificazione da PRG 2001 sarà possibile richiedere la monetizzazione per una quota massima pari al 10% della Superficie territoriale complessiva, comprensiva delle opere già individuate nel Verde privato esplicitato nella tripartizione del PUA approvato. Tale modifica sarà condizionata ad una richiesta specifica da parte della proprietà, e alla garanzia che su tali aree non siano state realizzate opere infrastrutturali che ne impediscano la retrocessione da parte dell'Amministrazione Comunale; tale opera non costituirà variante al PUA.

Le parti danno altresì atto che il Comune e il soggetto attuatore, definito il Piano di Azione per l'attuazione del Masterplan inerente l'Area Nord della Città, hanno attivato un percorso di confronto al fine di verificare quali contenuti del predetto Piano di Azione fossero da recepire, in tutto o in parte, all'interno delle progettazioni del PUA. Si precisa che l'attivazione di tale confronto ha comportato la definizione della progettazione inerente il secondo accesso al comparto.



## TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

### **ART. 16 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 Piano Particolareggiato, documenti tutti che fanno parte integrante delle presenti Norme di Attuazione. Insieme alla Convenzione relativa al Piano, le presenti norme ed i relativi documenti dovranno essere richiamati come parte integrante, per quanto non materialmente allegati, negli atti di compravendita dei lotti di terreno e dei singoli fabbricati, e anche nei Capitolati speciali d'appalto relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere relative agli spazi non edificati.

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 del vigente PRG, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene del Comune di Reggio Emilia, e di tutte le prescrizioni contenute nel capo II del PSC.

### **ART. 16.1 ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITE DAGLI ENTI PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI.**

A seguito dell'espressione dei pareri e nulla-osta di seguito evidenziati, pervenuti durante la fase di deposito, e in particolare:

- il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Servizio Igiene Pubblica Reggio Centro, prot. n. 113841 del 21/11/2011;
- il parere dell'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia-Romagna, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, prot. n. PGRE/2011/8761 del 05/10/2011;
- il parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale prot.906 del 04/02/2010;
- la Delibera di Giunta Provinciale n. 198 del 17/07/2012.

Vengono di seguito riassunti gli adeguamenti da ottemperarsi in fase di presentazione del Permesso di Costruire (PdC) delle opere di urbanizzazione, del pre-progetto relativo al PUA e/o dei PdC dei singoli fabbricati:

- dovranno essere effettuate tutte le opere necessarie per recapitare le acque nel condotto Acquito Superiore senza arrecare danno alle proprietà attraversate e acquisite tutte le autorizzazioni necessarie, comprese quelle per l'attraversamento dei terreni privati. La modalità di connessione tra la fognatura di acque meteoriche provenienti dai comparti App-10 e App-13 e il condotto Acquito Superiore saranno definite in dettaglio in fase di rilascio della concessione allo scarico che dovrà essere chiesta prima dell'esecuzione dei lavori.
- la vasca di sollevamento delle acque nere dovrà essere dimensionata per far fronte a guasti o ad interruzioni di corrente e l'area di esondazione/laminazione dovrà essere realizzata in modo tale da rendere possibile il suo completo svuotamento alla fine dell'evento meteorico. Nel caso sia necessario un serbatoio di acque piovane per uso prevenzione incendi questo dovrà essere realizzato con manufatti che risultino protetti da insetti, animali etc...
- con riferimento al settore idrico dovranno essere considerate/previste le eventuali opportune misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, 'con riferimento agli artt. 79 ed 85 delle Norme di attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia; in particolare, per



limitare, per quanto possibile, l'incidenza dei prelievi sulle falde, si dovrà valutare l'eventuale previsione di strutture finalizzate all'accumulo idrico delle acque meteoriche provenienti dalle coperture da utilizzare per usi non pregiati e compatibili (ad es. per usi irrigui delle aree verdi).

- con riferimento al Piano di Tutela e risanamento della Qualità dell'Aria (PTQA) della Provincia di Reggio Emilia, per contribuire agli "obiettivi e azioni di piano" previsti per l'agglomerato urbano (agglomerato R3), si porranno in atto sistemi di riscaldamento e raffrescamento a ridotte emissioni di inquinanti e ad elevata efficienza energetica, attuando interventi di compensazione/mitigazione del carico emissivo aggiuntivo atteso nell'area derivante dall'attuazione dell'intervento, con riferimento a quanto già esplicitato e concretizzato al precedente art.\_\_\_\_ delle presenti norme; inoltre saranno realizzate le fasce verdi di ambientazione con piantumazione di alberi e arbusti in grado di massimizzare gli effetti di trattenuta degli inquinanti.
- In ambito di pre-progetto verranno attentamente valutate le altezze massime delle tre torri, nonché la qualità progettuale degli edifici con soluzioni altamente qualificanti in linea con gli obiettivi di qualità di tutta l'area nord.
- in fase di progettazione esecutiva verranno valutati gli accorgimenti e le soluzioni tecniche utili al fine del risparmio ed efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/08 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici").
- la pubblica illuminazione stradale e degli spazi comuni sarà progettata con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (LR n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative).
- saranno curati particolarmente, nell'ambito del PdC delle opere di urbanizzazione, gli aspetti relativi all'accessibilità degli spazi pubblici da parte delle persone diversamente abili, ricercando soluzioni che vadano al di là del mero rispetto della normativa vigente, coerentemente con l'obiettivo, fatto proprio dalla Provincia di Reggio Emilia e senz'altro condivisibile, di dimostrare una nuova sensibilità del progettare la città e il territorio.