COMUNE DI REGGIO EMILIA

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

TERZA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
"AREA BARAGALLA" – P.G. N°21490/92
PREGRESSO P.R.G. '84

(convenzionato il 04/08/2003 - con atto n. 41530 di repertorio)

(1° var.convenzionata il 13/09/2005 - con atto n. 48410 di repertorio)

(2° var.convenzionata il 13/12/2012 - con atto n. 102182 di repertorio)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
--- INTEGRAZIONE DI VARIANTE ---

Progettisti: LAURO SACCHETTI ASSOCIATI

Ing. Lauro Sacchetti

Arch. Giuseppe Altana

settembre 2017

Si riportano di seguito i soli articoli modificati dalla presente variante restando a tutti gli effetti confermate le norme non riportate.
Vengono inoltre evidenziati in rosso le parti di nuova introduzione e i dati modificati.

ART. 1 – OGGETTO DELLA VARIANTE

La presente variante ha per oggetto il Piano Particolareggiato "Area Baragalla" approvato il 20/10/1993 con P.G. 21490/1992 P.S. 6181/1992 e convenzionato il 04/08/2003 con atto n. 41530/11065 di repertorio, poi oggetto di prima variante approvata con delib. consigl. n° 2527 del 18/02/2005 e convenzionata il 13/09/2005 con atto n. 48410/14050 di repertorio, e seconda variante approvata con delib. consigl. n° 17623/158 del 1/10/2012 e convenzionata il 13/12/2012 con atto n. 102.182/30.352 di repertorio.
Il Piano è in corso di attuazione essendo state ultimate le opere di urbanizzazione di cessione (P.d.C. n° 17055/2005 del 20/03/2006), ed essendo in corso la realizzazione dei fabbricati previsti nel Comparto 4 (P.d.C. n° 10215/2007 di P.G. del 10/10/2007, a nome "Immobiliare Baragalla s.r.l."), e nel sub-comparto 1 (P.d.C n° 22745/2012 di P.G. del 01/07/2013 intestata a "Immobiliare Nordest s.p.a.").
La presente variante riguarda il sub-comparto 2 ed ha per oggetto la ricollocazione di parte del diritto edificatorio da ambito ANS1 in località Villa Gaida (ex Ti 3 – 52 del PRG 2001), come previsto dal primo Piano Operativo Comunale (POC) approvato dal Consiglio Comunale il 17/03/2014, alla scheda norma "ASP1-16 - Baragalla – RICOL".
La ricollocazione prevede l'incremento di 250 mq di Su della capacità edificatoria del Comparto 2 che incrementa così la sua capacità edificatoria dai 154,00 mq di Su previsti dal Piano approvato a 404,00 mq di Su ammessa.
I parcheggi di standard di P2 di pertinenza del sub comparto 2, sia quelli già realizzati e ceduti al Comune di Reggio Emilia, sia l'integrazione conseguente l'aumento di Su ammessa, verranno realizzati all'interno del sub comparto 1 e,

unitamente ai parcheggi lì già previsti, convenzionati all'uso pubblico. L'area già ceduta alla P.A. verrà riacquisita con le modalità indicate dai competenti uffici.

.....

OMISSIS

.....

ART. 3 – ELABORATI DEL PIANO

La presente variante al Piano è costituita dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi che sostituiscono o integrano gli omologhi precedenti:

ELABORATI GRAFICI:

Tav. V5 variata	Zonizzazione;
Tav. V5 giallo-rosso	Zonizzazione giallo - rosso;
Tav. V6 variata	Planimetria di progetto;
Tav. V7 variata	Planivolumetrico;
Tav. V6bis	Planimetria di progetto; standard di p2, aree asservite all'uso pubblico

ELABORATI DESCRITTIVI:

Relazione illustrativa di variante;

Norme tecniche di attuazione – Integrazione di variante;

Schema di convenzione per l'attuazione del Sub-comparto 2.

.....

OMISSIS

.....

ART. 5 – DISCIPLINA URBANISTICA

Il penultimo punto è modificato come segue:

- nel sub-comparto 4 è consentita l'edificazione sul confine di proprietà, nell'ambito delle indicazioni contenute nelle tavole di progetto, se ammissibile ai sensi dell'Art. 8 delle NTA del PRG1999 [precedentemente l'opzione era prevista anche per il sub-comparto 2];

.....

OMISSIS

.....

ART. 7 – INDICI E STANDARD DI P.R.G. E QUANTITA' DI PROGETTO

La redazione del Piano in oggetto è stata eseguita in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG1999.

DATI DI PROGETTO:

St.	(P.P. convenzionato)	MQ.	46.291,37
Su.	(P.P. convenzionato)	MQ.	13.665,23
Su.	presente variante	MQ.	13.915,23
	uso U 2/12.1 (sub-comparto 1)	*MQ.*	*12.139,52*
	[*superficie di Vendita Sv. =*	*MQ.*	*5.308,00*]
	uso U 2/1 (sub-comparti 2,3 e 4)	*MQ.*	*305,14*
	uso U 2/8 (sub-comparti 2,3 e 4)	*MQ.*	*610,28*
	uso U 2/5.1 (sub-comparti 2,3 e 4)	*MQ.*	*610,28*
	uso U 2/4 (sub-comparto 2)	*MQ.*	*250,00*

PARCHEGGI DI USO PUBBLICO:

STANDARD RICHIESTI:

parcheggi di U1 (P2):

Uso U2/12.1:	12.139,52 mq x (1mq / 2,5mq) =	4.855,81 mq →	194 P.A.
Uso U2/1:	305,14 mq x (1mq / 4 mq) =	76,28 mq →	3 P.A.
Uso U2/8:	610,28 mq x (1mq / 4 mq) =	152,57 mq →	6 P.A.
Uso U2/5.1:	610,28 mq x (1mq / 2,5mq) =	244,11 mq →	10 P.A.

Uso U2/4: 250,00 mq x (1mq / 2,5mq) = 100,00 mq → 4 P.A.

totale P2 richiesti: 5.428,77 mq → 217 P.A.

La corrispondenza della superficie destinata a parcheggi in numero di posti auto è fatta secondo il conteggio di un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio, così come di massima indicato all'Art. 23.01 delle NTA del PRG1999.

In base alle rispettive potenzialità edificatorie ed agli usi ipotizzati, come evidenziato nella Tabella 1, gli standard di parcheggio richiesti sono così ripartiti tra i sub-comparti:

sub-comparto 1:	194 P.A.
sub-comparto 2:	6 P.A.
sub-comparto 3:	5 P.A.
sub-comparto 4:	12 P.A.

parcheggi pertinenziali di uso pubblico P1 (ex L.R. 14/1998) [vedi Tab. 2 allegata]:

Supermercato : (5.308 mq SV-A) / 8 = 664 P.A.

(corrispondenti a 16.600,00 mq, considerando una superficie media di parcamento di 25 mq. per posto auto).

TOTALE PARCHEGGI DI USO PUBBLICO RICHIESTI:

parcheggi di U1 (P2): 5.428,78 mq → 217 P.A.

parcheggi pertinenziali (ex L.R.14/1998) (P1) 16.600,00 mq → 664 P.A.

totale richiesti: 22.028,78 mq → 881 P.A.

PARCHEGGI DI USO PUBBLICO IN PROGETTO:

Sub-comparto 1(scoperti)	21.825,12 mq →	468 P.A.
Sub-comparto 2	----- →	-----
Sub-comparto 3	123,06 mq →	3 P.A.
Sub-comparto 4	136,66 mq →	6*P.A.

(* : di cui 3 PA aggiuntivi a servizio dell'adiacente Comparto ASP_N1-27)

Sub-comparto 1 (coperti) 10.976,20 mq → 424 P.A.

totale parcheggi in progetto : 33.061,04 mq → 901 P.A.

La quantità di area a parcheggio è comprensiva di un verde di ambientazione e mitigazione dell'impatto dell'intervento nei rispetti dell'unico insediamento residenziale attiguo e di salvaguardia della vegetazione esistente residua dell'attività vivaistica preesistente, nonché di ampie aiuole alberate, concordati con la Pubblica Amministrazione; la superficie destinata a parcheggi pubblici e di uso pubblico risulta pertanto nettamente superiore, 34.299,98 mq. rispetto i 23.303,78 mq. richiesti, per esigenze di ambientazione e di qualità ambientale.

Dei 468 P.A. scoperti previsti nel sub-comparto 1, 211 P.A. sono standard di P2, di cui 194 ad assolvimento dello standard del sub-comparto1, 6 P.A. sono di standard per il sub-comparto 2, 2 P.A. sono di standard per il sub-comparto 3 (che ha al suo interno i rimanenti 3), 9 P.A. sono di standard per il sub-comparto 4 (che ha al suo interno i rimanenti 3).

AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

viabilità interna al Piano (già ceduta)	MQ.	3.213,00
viabilità esterna al Piano (già ceduta)	MQ.	1.999,00
parcheggi di uso pubblico (già ceduti)	MQ.	374,00

(di cui 115 mq. da riacquisire dalla P.A. e da accorpare nel subcomparto 2)

.....

OMISSIS

.....

ART. 10 – AREE DI CESSIONE

Il penultimo punto è modificato come segue:

Parte dello standard di parcheggi pubblici relativi ai sub-comparti 2, 3 e 4, per la quota già prevista nel Piano convenzionato, viene reperito all'interno del sub-comparto 1 sommandosi agli standard propri del sub-comparto 1.

TAB. 1 - STANDARD E DATI DI PROGETTO

P.P. VIGENTE

COMPARTO	Su.	destinazioni d'uso previste: usi	sup.	STANDARD PIANO CONVENZIONATO — PARCHEGGI PUBBLICI - P2 standard PRG '99: standard	sup. richiesta	posti auto	PARCHEGGI PRIVATI - P1 standard PRG '99: standard	sup. richiesta	posti auto	PARCHEGGI DI USO PUBBLICO RICHIESTI: sup. richiesta	posti auto	STANDARD IN PROGETTO — PARCHEGGI DI USO PUBBLICO IN PROGETTO: sup. in progetto	posti auto
1	12.139,52 mq.	U2/12.1	12.139,52 mq.	1mq/2,5mq.Su =	4.855,81 mq.	194 P.A. (1	criteri urb. commerc. L.R.14/1998 (vedi Tabella 2)	pertinenziali di uso pubblico: 17.975,00 mq.	719 P.A.	22.830,81 mq.	913 P.A.	32.801,32 mq. (4	927 P.A. (3
2	154,00 mq.	U2/1 U2/8 U2/5.1	30,80 mq. 61,60 mq. 61,60 mq.	1mq/4mq.Su = 7,70 mq. 1mq/4mq.Su = 15,40 mq. 1mq/2,5mq.Su = 24,64 mq. tot.=	47,74 mq.	2 P.A. (1	1mq/3,5mq.Su	da identificare in sede di permesso di costruire (2		47,74 mq.	2 P.A.	106,53 mq.	2 P.A.
3	393,00 mq.	U2/1 U2/8 U2/5.1	78,60 mq. 157,20 mq. 157,20 mq.	1mq/4mq.Su = 19,65 mq. 1mq/4mq.Su = 39,30 mq. 1mq/2,5mq.Su = 62,88 mq. tot.=	121,83 mq.	5 P.A. (1	1mq/3,5mq.Su			121,83 mq.	5 P.A.	123,06 mq.	3 P.A. (3
4	978,71 mq.	U2/1 U2/8 U2/5.1	195,74 mq. 391,48 mq. 391,48 mq.	1mq/4mq.Su = 48,94 mq. 1mq/4mq.Su = 97,87 mq. 1mq/2,5mq.Su = 156,59 mq. tot.=	303,40 mq.	12 P.A. (1	1mq/3,5mq.Su			303,40 mq.	12 P.A.	136,66 mq.	3 P.A. (3
tot.:	**13.665,23 mq.**			P2 richiesti :	5.328,78 mq.	213 P.A.	P pert. richiesti :	17.975,00 mq.	719 P.A.	**23.303,78 mq.**	**932 P.A.**	**33.167,57 mq.** (4	**935 P.A.**

1) : La trasformazione della superficie da destinare a parcheggi in numero di posti auto è fatta secondo la convenzione di un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.

2) : I parheggi privati P1 "non identificati" saranno reperiti in sede di permesso a costruire dei fabbricati, nell'ambito della rispettiva Area Edificabile.

3) : nel Comparto 1 sono previsti 2 P.A. di pertinenza del Comparto 3 e 9 P.A. di pertinenza del Comparto 4

4) : La quantità di area a parcheggio è comprensiva di un verde di ambientazione concordato con la Pubblica Amministrazione di mitigazione dell'impatto dell'intervento nei rispetti dell'unico insediamento residenziale attiguo e di salvaguardia della vegetazione.

P.P. IN VARIANTE

COMPARTO	Su.	destinazioni d'uso previste: usi	sup.	STANDARD VARIANTE AL PIANO — PARCHEGGI PUBBLICI - P2 standard PRG '99: standard	sup. richiesta	posti auto	PARCHEGGI PRIVATI - P1 standard PRG '99: standard	sup. richiesta	posti auto	PARCHEGGI DI USO PUBBLICO RICHIESTI: sup. richiesta	posti auto	STANDARD IN PROGETTO — PARCHEGGI DI USO PUBBLICO IN PROGETTO: sup. in progetto	posti auto
1	12.139,52 mq.	U2/12.1	12.139,52 mq.	1mq/2,5mq.Su =	4.855,81 mq.	194 P.A. (1	criteri urb. commerc. L.R.14/1998 (SV=5.308mq.) (5	pertinenziali di uso pubblico: 16.600,00 mq.	664 P.A.	21.455,81 mq.	858 P.A.	33.855,98 mq. (4,(7	892 P.A. (3,(7
2	404,00 mq. (6	U2/1 U2/8 U2/5.1 U2/4	30,80 mq. 61,60 mq. 61,60 mq. 250,00 mq.	1mq/4mq.Su = 7,70 mq. 1mq/4mq.Su = 15,40 mq. 1mq/2,5mq.Su = 24,64 mq. 1mq/2,5mq.Su = 100,00 mq. tot.=	147,74 mq.	6 P.A. (1	1mq/3,5mq.Su	da identificare in sede di permesso di costruire (2		147,74 mq.	6 P.A.		(3
3	393,00 mq.	U2/1 U2/8 U2/5.1	78,60 mq. 157,20 mq. 157,20 mq.	1mq/4mq.Su = 19,65 mq. 1mq/4mq.Su = 39,30 mq. 1mq/2,5mq.Su = 62,88 mq. tot.=	121,83 mq.	5 P.A. (1	1mq/3,5mq.Su			121,83 mq.	5 P.A.	111,00 mq.	3 P.A. (3
4	978,71 mq.	U2/1 U2/8 U2/5.1	195,74 mq. 391,48 mq. 391,48 mq.	1mq/4mq.Su = 48,94 mq. 1mq/4mq.Su = 97,87 mq. 1mq/2,5mq.Su = 156,59 mq. tot.=	303,40 mq.	12 P.A. (1	1mq/3,5mq.Su			303,40 mq.	12 P.A.	333,00 mq. (9	6 P.A. (3,(8
tot.:	**13.915,23 mq.**			P2 richiesti :	5.428,78 mq.	217 P.A.	P pert. richiesti :	16.600,00 mq.	664 P.A.	**22.028,78 mq.**	**881 P.A.**	**34.299,98 mq.** (4	**901 P.A.** (8

1) : La trasformazione della superficie da destinare a parcheggi in numero di posti auto è fatta secondo la convenzione di un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.

2) : I parheggi privati P1 "non identificati" saranno reperiti in sede di permesso a costruire dei fabbricati, nell'ambito della rispettiva Area Edificabile.

3) : nel Comparto 1 sono previsti 2 P.A. di pertinenza del Comparto 3, 9 P.A. di pertinenza del Comparto 4 e 6 P.A. di pertinenza del Comparto 2.

4) : La quantità di area a parcheggio è comprensiva di un verde di ambientazione concordato con la Pubblica Amministrazione di mitigazione dell'impatto dell'intervento nei rispetti dell'unico insediamento residenziale attiguo e di salvaguardia della vegetazione.

5) : La Superficie di vendita SV ammessa nel Comparto 1 è stata ridimensionata in base al Progetto di Valorizzazione Commerciale.

6) : La capacità edificatoria ammessa nel Comparto 2 ha avuto un incremento di 250,00 mq derivato dalla ricollocazione di parte della capacità edificatoria (Sc 333 mq pari a Su 250 mq) da ambito ANS1 in loc. Villa Gaida (ex Ti3-52 del PRG 2001) - Come da SCHEDA POC ASP1-16 "Baragalla - RICOL".
Sommata alla Su ammessa dal P.P. convenzionato, corrispondente a 154,00 mq, la Su complessiva ammessa per il subcomparto 2 risulta essere 404,00 mq.

7) : I parcheggi del sub-comparto 1 conteggiati, considerano la totalità dei parcheggi previsti sia scoperti che coperti.

8) : Oltre ai 3 posti auto di standard, già realizzati e ceduti al Comune, sono stati realizzati ulteriori 3 posti auto aggiuntivi da asservire all'uso pubblico come standard di P2 a servizio dell'adiacente comparto ASP_N1-27

9) : La superficie comprende 184 mq. di viabilità e parcheggi di P2 a servizio dell'adiacente comparto ASP_N1-27