COMUNE DI REGGIO EMILIA

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

APPROVATO DAL ~~CONSIGLIO~~ GIUNTA COMUNALE

IN DATA 13 SET. 2011 CON DELIBERA PG 16236/236

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

AREA DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE - Ta-18 Via W. Bertoni

COMUNE DI REGGIO EMILIA
21 GIU. 2011
SERVIZIO EDILIZIA
L'INCARICATO

COMMITTENTE: GEO IMMOBILIARE S.R.L.

GEO IMMOBILIARE s.r.l.
Via I. Kant, 1 - 42100 Reggio Emilia
Tel. 0522 340180 - Fax 0522 351178
Partita IVA 01861270351

PROGETTO: LAURO SACCHETTI ASSOCIATI
Arch. Antonio Sassi
Arch. Giuseppe Altana

GIUSEPPE ALTANA ARCHITETTO n. 158 ORDINE DI REGGIO E.

descrizione	data:	scala:	cdx:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	28-04-2008		A0602
	aggiornamenti: 26-07-2010, 15-06-2011	orientamento	tavola n. 0.3

Lauro Sacchetti Associati
studio tecnico di progettazione e consulenza
Via del Chionso, 28/a - 42122 Reggio Emilia - E-Mail: info@studiolsa.it
Tel. 0522-271401 - Fax 0522-923700 - P.I. 01612630358

ART. 1 – OGGETTO E CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolamentano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito del progetto unitario comprendente:

- l'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Ta 18" del previgente PRG 1999 del Comune di Reggio Emilia, relativo ad un'area classificata come "Area di trasformazione ambientale" (artt. 47 e 50);
- l'area ad intervento diretto regolata da Art. 39 delle NTA del PRG 1999 come "Tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto".

Detto PUA è stato regolarmente autorizzato alla presentazione ai sensi dell'art. 25, 2° comma della L.R. n° 47/1978 e s.m.i. con Determina Dirigenziale di Autorizzazione PG n. 605/07 del 15/01/2007 limitatamente al comparto Ta-18. Con PG n. 10214 del 03/05/2008 e PS n. 3508 del 30/04/2008 il soggetto proponente ha richiesto l'approvazione del PUA unitamente alle aree soggette ad intervento diretto (art. 39), consegnandone i relativi elaborati. La disciplina urbanistica seguita nell'elaborazione del Piano Particolareggiato è conforme a quanto specificato dal previgente PRG 1999, con particolare riferimento al capo IV "Città da trasformare".

L'attuazione del Piano ricomprende e disciplina anche l'edificazione della limitrofa area, interclusa e non edificabile previa la realizzazione di accesso e servizi attraverso il Piano, sottoposta nelle tavole di PRG alle previsioni di cui all'art. 39 delle NTA con progettazione coordinata e unitaria, ai sensi dell'art. 9.08 delle norme vigenti nel caso di stesse zone territoriali omogenee. L'attuazione di questa area è assoggettata alle presenti norme e disposizioni.

Secondo la normativa esplicitata al comma 4 dell'art. 1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC vigente, nonché al comma 5 dell'art. 1.1.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, 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, purché sia stato già acquisito il parere dei servizi competenti.

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 PRG 1999 e con la vigente legislazione urbanistica, prevalgono, ai fini attuativi, le presenti Norme Tecniche di Attuazione. L'area del PUA è così catastalmente identificata:

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	SUP. CATASTALE	SUP. DA RILIEVO
AREA CLASSIFICATA COME "AREA DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE Ta-18" (Art. 47)				
GEO IMMOBILIARE S.R.L.	267	382	1.493 mq.	1.484,52 mq.
		383	1.224 mq.	1.223,49 mq.
		384	1.231 mq.	1.231,33 mq.
		385	1.169 mq.	1.169,86 mq.
		386	797 mq.	796,75 mq.
		387	848 mq.	848,05 mq.
		388	745 mq.	745,14 mq.
		389 (parte)	910 mq.	595,77 mq.
		392	15.753 mq.	15.752,30 mq.
		393	1.187 mq.	1.186,80 mq.
		394	33 mq.	32,48 mq.
		395	2.662 mq.	2.662,89 mq.
		398	2.225 mq.	2.225,08 mq.
SUPERFICIE TOTALE "AREA DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE Ta-18"				**29.963,46 mq.**
AREA AD INTERVENTO DIRETTO (Art.39) INCLUSA NELLE PREVISIONI DEL PUA				
GEO IMMOBILIARE S.R.L.	267	389 (parte)	910 mq.	314,10 mq.
		390	913 mq.	912,58 mq.
		391	845 mq.	844,89 mq.
		397	1.035 mq.	1.035,44 mq.
SUPERFICIE AREA Art.39 INCLUSA NELLE PREVISIONI DEL PUA				**3.107,01 mq.**

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

Elaborati grafici

Tav. 1 - Inquadramento urbanistico. Estratto PRG 1999. Estratti PSC vigente.
Estratto catastale. Estratto autorizzazione alla presentazione.
Tav. 2 - Rilievo planialtimetrico.
Tav. 3 - Tripartizione funzionale. Zonizzazione e regime di proprietà.
Tav. 4 - Planimetria di progetto.
Tav. 5 - Planivolumetrico – Schema di sistemazione del verde pubblico.
Tav. 6 - Schemi tipologici. Profili con schema altezza fabbricati.
Tav. 7 - Opere di urbanizzazione: reti fognarie; rete illuminazione pubblica.
Tav. 8 - Opere di urbanizzazione: reti energia elettrica e rete telefonica;
rete acquedotto e gas metano.

Elaborati descrittivi
0.1 - Relazione illustrativa e documentazione fotografica.
0.2 - Relazione finanziaria.
0.3 - Norme tecniche di attuazione.
0.4 - Schema di Convenzione.
0.5 - Relazione geologica.
0.6 - Studio di clima acustico.
0.6' – Integrazione allo studio di clima acustico.
0.7 - Rapporto ambientale.

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 nel 50% della Superficie Utile residenziale e al 100% per la quota di Superficie Utile ad uso terziario. La quota afferente l'area classificata come "Tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto" (Art. 39 delle NTA del PRG 1999) non è soggetta alle limitazioni del PPA 2006-2010 ed è pertanto attuabile al 100%.
Il Piano Urbanistico Attuativo indicato avrà validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione del PUA da parte del Consiglio Comunale e sarà oggetto di Convenzione 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 Attuativa redatta sulla base dello schema tipo allegato al PUA in argomento;
2. Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, contenente, tra l'altro, le indicazioni circa le recinzioni e le sistemazioni delle aree cortilive esterne come precisato al successivo art. 10.4;
3. Presentazione di un pre-progetto unitario per i lotti nn. 1, 2, 3, 4, antecedentemente o contestualmente alla presentazione del primo Permesso di Costruire e per i lotti nn. 5, 6, 7 e per i lotti nn. 8, 9, 10 nell'ipotesi di modifiche alle previsioni di Piano ricadenti fra quelle elencate nel successivo art. 13;
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 condominiali.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare o contestuale a quelli relativi ai fabbricati.
Gli interventi edificatori previsti all'interno del PUA sono posti in attuazione per singoli lotti edificabili così come individuati nelle tavole del PUA stesso, nel rispetto a quanto previsto dal Programma Poliennale di Attuazione secondo le indicazioni contenute nella successiva tabella di cui all'art. 9 e previa eventuale presentazione del pre-progetto unitario di cui al precedente comma 3. Per i diversi lotti il PUA specifica nel successivo art. 5 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 Piano Particolareggiato è conforme a quanto specificato dal PRG 1999 con particolare riferimento al capo IV "Città da trasformare", rinviando per quanto non specificato ai disposti e alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia.
In particolare:
- il perimetro dell'area soggetta a PUA è conforme a quanto specificato negli elaborati grafici di PRG, con la previsione della progettazione coordinata ed unitaria della limitrofa area sottoposta all'Art. 39 delle NTA del PRG 1999;
- la ditta proponente il Piano Particolareggiato risultano disporre del 100,00% della Superficie Utile complessivamente realizzabile nel comparto, ottemperando a quanto richiesto dall'art. 47.03.01 delle NTA del PRG 1999;
- il disegno della tripartizione in zone funzionali non viene modificato rispetto allo schema indicato negli elaborati grafici del PRG 1999;
- le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dal PRG 1999 secondo le quote fissate per ottenere il mix funzionale richiesto;
- la dotazione di parcheggi pubblici P2 risulta dall'applicazione degli indici fissati dal PRG in relazione ai vari usi previsti;
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi segue quanto specificato dalle NTA del PRG 1999;
- è verificata la conformità ai vincoli di natura ambientale previsti all'interno degli elaborati e delle norme del PSC vigente al capo II.

L'area di intervento assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati ad uso residenziale e terziario 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:
<u>a) Interventi ammessi</u>
Sono ammessi i seguenti interventi:
1 – Nuova costruzione (art. 13 del PRG 1999);
2 – Attrezzature generali di interesse pubblico (art. 72 del PRG 1999).
3 – Servizi di quartiere (art. 73 del PRG 1999).

<u>b) Destinazioni d'uso</u>
Le destinazioni d'uso previste sono di seguito riassunte. Nella tabella del successivo art. 9 sono riportati gli usi previsti per ogni singolo lotto.

Funzioni abitative (art. 21.04 delle NTA del PRG 1999):
- 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 1999):
- 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;
- U2/3 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);
- U2/9.1 Attrezzature socio-sanitarie (Cu M);
- U2/9.2 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere (Cu A)

Funzioni alberghiere e congressuali (art. 21.04 delle NTA del PRG 1999)
- U5/1 Alberghi e motel (Cu A)

All'interno degli usi ammessi dal Piano Regolatore PRG 1999 per il Ta-18 sono comunque consentite, senza costituire variante al presente Piano Particolareggiato, diverse destinazioni d'uso, rispetto a quelle previste, nel rispetto dei parametri urbanistici e previa verifica delle dotazioni territoriali di progetto.

ART. 5 – INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO

L'area soggetta a PUA è regolata dall'art. 50 "Aree di trasformazione ambientale" del PRG 1999, con i seguenti indici e parametri:
- Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 1.000 mq/ha
- Ripartizione funzionale: Se = 20% St, Ve = 20% St, Vp = 60% St
- Numero massimo dei piani: P = 3 compreso il piano terra
- Indice di permeabilità Ip: Se > 50%, Ve > 70%, Vp > 70%
- Densità arborea ed arbustiva : A = 80 alberi /ha ; Ar = 130 arbusti /ha

Mix funzionale:
- Sup. utile minima usi residenziali = 40% Su
- Sup. utile minima usi terziari (convertibile in affitto convenzionato) = 10% Su

La limitrofa area di completamento ricompresa nella attuazione del Piano è regolata dall'art. 39 "Tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto", con i seguenti indici e parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,4 mq/mq
- Numero massimo dei piani: P = 3
- Indice di permeabilità Ip: Ip = 50%
- Densità arborea ed arbustiva : A = 2 alberi /100 mq; Ar = 4 arbusti /100mq

Normativa funzionale:
- Usi previsti = U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7
- Usi regolati = U2/1, U2/5.1 = max 30% Su

La seguente tabella definisce il dimensionamento del Piano in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi del PRG; per quanto riguarda il mix funzionale il Piano destina la quota minima di "usi terziari" alla realizzazione di edilizia per l'affitto da convenzionarne la gestione con l'Amministrazione Comunale (Art. 47.04.01 delle NTA del PRG 1999), privilegiando il carattere residenziale dell'insediamento.

AREA DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE Ta-18		
	TABELLA INDICI DA P.R.G. 1999	**TABELLA INDICI DA P.P.**
Superficie Territoriale del PUA (St)	Mq 30.035 (da album delle Aree di Trasformazione)	Mq 29.963
Superficie Edificabile (Se)	pari al 20% St	Mq 5.992 pari al 20% St
Verde privato a valenza ecologica (Ve)	pari al 20% St	Mq 5.993 pari al 20% St
Verde pubblico di compensazione (Vp)	pari al 60% St	Mq 17.978 pari al 60% St
Superficie Utile (SU)	Ut = 1.000 mq/ha St	Mq 2.996
Usi Previsti U1/1, U1/2	≥ 40% e ≤ 90% della SU complessiva	U1/1 = Mq 2.696 pari al 90% SU complessiva
Usi previsti U2/1, U2/2.1 (A), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1 Usi terziari e alberghieri	≥10% SU e ≤ 60% SU complessiva	Mq 300 pari al 10% SU complessiva in U1/1 convertito in affitto convenzionato
Alberi (A)	= 80 alberi/ha	240 alberi
Arbusti (Ar)	= 130 arbusti/ha	389 arbusti
U1 all'interno del Ve	≤ 10% St	1.571 mq pari al 5,24% St
TESSUTO ESTENSIVO DI RECENTE FORMAZIONE: Art. 39		
Superficie Territoriale (Sf)		Mq 3.107
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,4 mq/mq	0,4 mq/mq
Superficie Utile (SU)	Mq 1.243	Mq 1.243
Usi previsti U1/1, U1/2, U2/3, U2/4, U2/6, U2/7		U1/1 = Mq 1.243
Usi previsti U2/1, U2/5.1	≤ 30% della SU complessiva	---
Alberi (A)	= 2 alberi / 100 mq	62 alberi
Arbusti (Ar)	= 4 arbusti / 100 mq	124 arbusti
DATI COMPLESSIVI DI PIANO		

Superficie totale d'intervento (St)		Mq 33.070
Superficie Utile (SU)		U1/1 = Mq (2.996 + 1.243) = Mq. 4.239 di cui Mq 300 per affitto convenzionato
N. alloggi		58
Parcheggi privati P1 Funzioni abitative: U1/1, U1/2	1 mq/3,5 mq SU	Mq 4.239/3,5 = Mq 1.211 1 posto auto/25 mq = 48
Parcheggi pubblici P2 Funzioni abitative: U1/1, U1/2	1 mq/4 mq SU e 1 posto auto/alloggio (n. 58 alloggi)	Mq 1.060 (applicazione indice) 1 posto auto/25 mq = 42 che aumentano a 58 considerando il numero degli alloggi
Alberi (A)		(240 + 62) = 302 alberi
Arbusti (Ar)		(389 + 124) = 513 arbusti

Calcolo complessivo dei parcheggi P2 ricavati all'interno dell'intero comparto:
P2 (usi residenziali) = 42 posti auto calcolati da standard con il calcolo con i mq sulla SU; tale numero aumenta a 58 facendo riferimento al numero delle unità abitative previste.
Nel PUA vengono complessivamente graficizzati n. 59 posti auto, soddisfacendo perciò ampiamente quanto previsto dalle norme secondo la doppia verifica dal calcolo con i mq di SU e con il numero degli alloggi.
In aggiunta ai suddetti posti auto, sono stati ricavati extra standard n. 9 stalli su via Bertoni (di cui uno per disabili) e n. 17 stalli a fianco della nuova area verde.

Superficie fondiaria Sf = 10.175,48 mq
Utilizzazione fondiaria Uf = 0,417 (media)

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 1999 e ai criteri in vigore. A tale scopo si individua una percentuale di permeabilità minima da individuare sulla base delle diverse tipologie indicate in relazione alla superficie fondiaria.

TABELLA ANALITICA CONTEGGI INDICI PUA			
Superficie Edificabile (Se)	Se dentro ai lotti edificabili	mq	4.819
	Strada, marciapiedi e P2	mq	1.124 (da cedere)
	Aree condominiali	mq	49
	TOTALE	mq	5.992

Verde privato a valenza ecologica (Ve)	Ve dentro ai lotti edificabili Strada, marciapiedi e P2 Aree condominiali Cabina elettrica TOTALE	mq mq mq mq mq	3.285 1.539 (da cedere) 1.137 32 (da cedere) 5.993
Verde pubblico di compensazione (Vp)	Verde pubblico profondo Vp destinato a opere urbanizz. TOTALE	mq mq mq	15.753 (da cedere) 2.225 (da cedere) 17.978
Area in Art.39	Sf dentro ai lotti edificabili Strada, marciapiedi e P2 TOTALE	mq mq mq	2.072 1.035 (da cedere) 3.107

Il Piano prevede l'attuazione all'interno del PPA 2006-2010 della superficie utile risultante dalla somma del 50% della Superficie Utile ammessa per la componente facente riferimento all'area in Art. 50 (PUA Ta-18) e del 100% della superficie utile ammessa per l'area in Art. 39. Tra le superfici previste in attuazione nel PPA 2006-2010 è considerata per intero la quota di edilizia da destinarsi all'affitto convenzionato (vedi Allegato 3).

PPA 2006 - 2010		
PUA Ta-18	50% Su ammessa residenziale	1.348,00 mq.
	100% Su affitto convenzionato	300,00 mq.
area in Art. 39	attuabilità 100% Su ammessa	1.243,00 mq.
tot. attuabilità nel PPA 2006-2010		2.891,00 mq.
Su. prevista in attuazione dal PUA nell'ambito del PPA 2006-2010		2.637,00 mq.

<u>Prescrizioni inerenti la permeabilità dei lotti d'intervento</u>

La quantità di superficie permeabile dovrà essere verificata nella progettazione esecutiva sia delle opere di urbanizzazione e di allestimento delle aree a verde pubblico, sia all'atto della presentazione del pre-progetto unitario di cui all'articolo precedente e riconfermata nella richiesta di Permesso di Costruire dei singoli fabbricati.

Le quantità sono comunque già verificate come progettazione urbanistica a livello globale nelle aree della ripartizione funzionale, nel seguente modo:

- Il Vp, ad eccezione del tronco di strada sul lato Est e dei parcheggi extra standard a servizio del Vp stesso e delle attrezzature scolastiche, sarà allestito a prato e piantumato, quindi con un indice di permeabilità complessivo del 95% dato da 17.067 mq di superficie permeabile;
- Le aree permeabili riferite alle zone Ve ed Se sono computate separatamente tra quelle già individuate dal progetto del Piano relative alle opere di urbanizzazione, alle aree verdi (Ve) condominiali esterne ai lotti edificabili e quelle da reperire all'interno dei singoli lotti. Le superfici permeabili già definite per le due componenti Ve ed Se assommano rispettivamente 2.043 mq e 366 mq per un totale di 2.409 mq; nella porzione di area Art.39 la superficie permeabile individuata esternamente ai lotti è di 362 mq. All'interno dei lotti

edificabili è prevista una superficie permeabile complessiva di 5.087 mq, distribuiti proporzionalmente alla Sf dei singoli lotti, secondo una tabella di ripartizione che assegna ad ogni lotto la quantità da rispettare in sede di progetto edilizio pari al 50% della rispettiva Sf (vedi Allegato 2). Tale superficie permeabile, sommata a quella afferente al Ve ed al Se esterno alla superficie fondiaria ed alle opere di urbanizzazione della porzione in Art.39, consente di raggiungere 7.857 mq. di superficie permeabile, corrispondenti a un indice di permeabilità complessivo del 52%.

- Si considera, nelle presenti valutazioni, che i marciapiedi adiacenti le aiuole e i percorsi pedonali e ciclabili nel verde possano essere considerati aree permeabili in quanto scolano le acque piovane direttamente nel verde; i posti auto in materiale filtrante verranno realizzati in modo da garantire il 100% di permeabilità.
- Vista la carenza della permeabilità complessiva prevista sulle aree di Ve, Se ed Art.39, che risulta pari al 52%, contro una media, richiesta dal PRG 1999 per le due zone, del 58% [(70%Ve+50%Se+50%Art.39) / (Ve+Se+Art39)]) si prevede che, al fine di ottemperare alla seppur modesta maggiore impermeabilizzazione del suolo, i singoli lotti saranno dotati di vasche di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, da utilizzarsi per l'irrigazione del verde pertinenziale e per la pulizia dei cortili e dei passaggi, ovvero di ulteriori soluzioni alternative atte a migliorare il soddisfacimento dei requisiti ecologico-ambientali. Inoltre, in sede di progettazione esecutiva, devono essere approfonditi gli specifici aspetti geologici-idrogeologici e botanico-vegetazionali, nonché l'utilizzo di ulteriori soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili, come previsto dall'art. 24.03 delle NTA del PRG 1999.

In alternativa è comunque sempre data la possibilità di soddisfare compiutamente all'interno di ogni lotto l'indice di permeabilità nella quota mancante del 6,71 % della Sf fino al raggiungimento del 58,71% della Sf, atto a soddisfare compiutamente gli standard di PRG, così come verificato nelle tabelle dell'Allegato 2.

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 lotti e della mobilità pedonale previsti nelle tavole n. 3 e n. 4. In tali zone, oltre che nelle successive zone art. 6 lettera b), possono trovare collocazione le attrezzature necessarie alla distribuzione delle reti infrastrutturali. 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 standard urbanistici-edilizi e la quantità delle aree di cessione.
Le quote altimetriche riportate nella tavola n. 4 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, ma soprattutto in relazione alla quota di campagna esistente al perimetro del Piano onde evitare la formazione di muretti di contenimento delle aree cortilive dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione a confine con il territorio agricolo.
L'area destinata alla viabilità principale coincide con una strada che si distacca da Via Bertoni e si richiude ad anello con un secondo innesto su Via Bertoni; il primo tratto, anche a servizio del verde pubblico, è ricavato nel Vp. Dal secondo tratto si distacca un braccio a fondo cieco che penetra nell'area in Art. 39.
La quota parte di viabilità e parcheggi ricadente all'interno del Ve è di 1.571 mq corrispondenti al 5,24% della St (vedi Allegato 1).

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 per i lotti edificabili compresi nel comparto a destinazione residenziale e terziaria. 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 Ip pari al 100%) e la segnaletica orizzontale e verticale. Dovrà essere previsto almeno 1 posto auto ogni 50 di opportune dimensioni per i portatori di handicap. Nel progetto ne sono previsti 2. 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 identificata della SU destinata ad usi terziari, o aumentato il numero degli alloggi, e conseguentemente il carico urbanistico risultasse più alto di quello considerato in sede di progetto di PUA, le quote addizionali 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.

47.05 delle NTA del PRG 1999, in sede di presentazione dei pre-progetti senza che ciò costituisca variante al Piano, come meglio specificato al successivo art. 13.
In sede esecutiva sono ammesse piccole modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione necessarie ad una loro migliore funzionalità. Dette modifiche, laddove non incidano sulla quantità delle aree, ovvero non determinino sostanziali innovazioni del progetto urbanistico, non sono considerate varianti al Piano Particolareggiato e sono realizzabili previo rilascio del solo Permesso di Costruire, come specificato al successivo art. 13. Le aree e le opere di urbanizzazione primaria saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, ovvero asservite all'uso pubblico, secondo le modalità previste nella Convenzione.

ART. 7 - ZONE A VERDE PUBBLICO DI CESSIONE Vp

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'obbligo di utilizzare essenze autoctone.
In tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature generali di interesse pubblico (art. 72 delle NTA del PRG 1999) e di servizi di quartiere (art. 73 delle NTA del PRG 1999): la disposizione del verde pubblico sarà in tal caso da definire in accordo all'inserimento delle suddette attrezzature.
E' computata nel Vp, perché strettamente funzionale alla sua fruizione, la strada che si diparte da Via Bertoni con i relativi parcheggi extra standard a servizio dell'area a verde pubblico.
Il progetto di Piano Particolareggiato prevede uno schema di sistemazione del verde pubblico (Tav. 5) concordato con i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.
La dotazione arborea ed arbustiva del Vp concorrerà al raggiungimento delle soglie minime di densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) di cui al precedente art. 5; gli alberi e gli arbusti mancanti al raggiungimento degli standard di PRG verranno impiantati all'interno delle aree private.
In fase di P.d.C. delle opere di urbanizzazione verranno concordate con gli uffici le alberature esistenti da mantenere.

ART. 8 - VERDE PRIVATO DI USO CONDOMINIALE

Rappresenta la porzione di Ve costituita dal nucleo centrale verde che definisce gli spazi connettivi del sistema edificato. E' prescritta la inedificabilità di tale area e l'allestimento a verde come riportato alla tav. 5 del Piano. L'area non potrà essere recintata per permetterne la fruizione pubblica.

ART. 9 - SUPERFICIE FONDIARIA

La Superficie Edificabile (Se) costituisce, congiuntamente al verde privato recintabile, 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 (Tav. 3, 4 e 5).
Le aree destinate alla edificazione (superficie fondiaria) sono suddivise in lotti edificabili composti da aree Se e Ve, ovvero ricadenti nell'area Art.39, come identificate alla Tav. 3 del Piano.
Le aree corrispondenti al Ve all'interno della superficie fondiaria dovranno risultare inedificate e utilizzate come giardino privato delle abitazioni e 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 1999.
E' consentita inoltre nel sottosuolo la realizzazione di autorimesse private P1.
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 1999.
La quantità minima che dovrà esser messa a dimora all'interno dei lotti privati risulterà dalla differenza tra la soglia minima di cui all'art. 5 e quanto previsto dal progetto del verde per Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione del Piano come definito in precedenza.
Gli interventi all'interno dei lotti saranno realizzati previo rilascio del Permesso di Costruire, nel rispetto delle norme e previsioni del P.P. e delle indicazioni di cui alla Tav. 4.
Il Piano Particolareggiato identifica n. 10 lotti cui sono assegnate le seguenti quantità derivate dal disegno del Piano di cui alla medesima Tav. 4.
Ogni singolo lotto rappresenta l'ambito minimo di intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e parametri edilizi riportati nella seguente tabella:

Lotto	Sup. fondiaria mq.	S.U. uso U1/1 mq.	N° alloggi	N° piani
1	1.494,52	709,00 (di cui 300,00 mq per affitto convenzionato)	12	PT+2
2	1.223,49	582,00	8	PT+2
3	1.231,33	360,00	4	2
4	1.168,86	360,00	4	2
5	796,75	216,00	2	PT+1
6	848,05	216,00	2	PT+1
7	745,14	216,00	2	PT+1
8	909,87	560,00	8	PT+2
9	912,58	560,00	8	PT+2
10	844,89	460,00	8	PT+2
Totale	**10.175,48**	**4.239,00**	**58**	**-**

Modifiche all'individuazione dei singoli lotti tramite implementazione o accorpamento degli stessi e modifiche alla S.U. esplicitate nella tabella precedente, sono ammissibili secondo quanto meglio esplicitato nel successivo art. 13.
La realizzazione degli interventi di ogni singolo lotto potrà avvenire in fase e tempi differenti senza ordine cronologico, fermo restando che dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione e dovranno essere rispettate le quantità attuabili all'interno del PPA 2006-2010 come specificato alla Tav. 4 e secondo la seguente tabella:

TABELLA LOTTI ATTUABILI NEI TERMINI DEL PPA 2006-2010 SU max realizzabile = 2.891,00 mq			
Lotto	S.U. (mq)	N° alloggi	N° piani
1	709,00	12	PT+2
3	360,00	4	2
4	360,00	4	2
5	216,00	2	PT+1
6	216,00	2	PT+1
7	216,00	2	PT+1
8	560,00	8	PT+2
Totale	**2.637,00**	**34**	**-**

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:

ART. 10.1 – Destinazioni d'uso e superfici utili

Come già definito al precedente art. 5, il Piano stabilisce il mix funzionale con quota del 90% per gli usi residenziali, mentre la quota del 10% da destinarsi agli usi terziari, in forza dell'Art. 47.04.01 delle NTA del PRG 1999, verrà sostituita con corrispondente quota di edilizia per l'affitto da convenzionarne la gestione con l'Amministrazione Comunale, da identificarsi nella realizzazione del fabbricato previsto nel lotto 1.
E' consentito in fase di progettazione degli interventi edilizi modificare leggermente tali percentuali con incremento di quelle destinate all'edilizia per l'affitto convenzionato, 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 1999 in aggiunta o in sostituzione di quelli previsti all'art. 5 delle presenti norme, nel rispetto delle quantità minime del mix funzionale, previa verifica presso i Servizi competenti dell'Amministrazione Comunale delle eventuali ricadute sulla viabilità e sul traffico di una tale proposta di modifica.
Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al PUA come specificato al successivo art. 13; dovrà comunque essere riverificata la quantità dei parcheggi P2 per procedere ad una loro eventuale integrazione come precisato al precedente art. 6.

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

La Tav. 4 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. Si assume l'indice di visuale libera VI $\geq$ 0,5 che si applica al perimetro di PP e tra edifici prospicienti con fronti finestrati; l'indice VI non si applica nei confronti delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano con un minimo di metri 3.
Nel lotto 8 posto a cavallo dell'area normata dall'Art. 50 delle NTA del P.R.G. 1999 e dell'area normata dall'Art. 39, la zonizzazione delle tavole di P.R.G. è superata dal disegno di Piano con l'accorpamento delle due aree.
L'altezza massima dei fabbricati, definita dal numero dei piani fuori terra, è fissata dal precedente art. 9, con l'aggiunta di eventuali sottotetti non utili e comprensiva del piano terra per autorimesse. L'altezza massima dei fronti dei fabbricati non dovrà comunque superare mt. 10,50. Le previsioni di cui alla Tav. 6 del Piano sono da considerarsi indicative e possono subire modeste modifiche in sede di Permesso di Costruire dei fabbricati, nei termini riportati al successivo art. 13.

ART. 10.3 – Accessi ai lotti

La posizione degli accessi carrai e pedonali ai lotti potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire dei fabbricati, fatto salvo il numero totale dei posti auto e il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione e della rete dei percorsi pedonali.

ART. 10.4 – Recinzioni e sistemazioni esterne
Sono consentite recinzioni lungo il perimetro dei lotti edificabili. Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovrà contenere il progetto dettagliato delle recinzioni che si individuano con due tipologie differenziate:

- quelle prospettanti le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e marciapiedi) eseguite con recinzione metallica su muretto. Tale soluzione dovrà essere omogenea su tutti i lotti presenti nel Piano;
- quelle di suddivisione interne tra i singoli lotti e di suddivisione dal verde condominiale esterno ai lotti nonché a confine la campagna (rete metallica con paline infisse);
- quelle di suddivisione tra i lotti e le aree destinate a verde pubblico (rete metallica con paline infisse).

Tutte le recinzioni dovranno essere accoppiate a siepi sempreverdi con essenze autoctone. Le aree verdi del Piano, sia interne che esterne ai lotti, saranno sistemate a verde con adeguate piantumazioni utilizzando essenze autoctone con prevalenza di quelle a foglia caduca. Le aree soggette a verde pubblico condominiale non dovranno essere recintate, garantendo quindi la possibilità della fruizione pubblica.

ART. 10.5 – Parcheggi privati
Lo standard di parcheggi privati di tipo P1 è quello definito dalle NTA del PRG 1999 e dovrà essere reperito all'interno di ogni lotto. I parcheggi P1 potranno essere collocati in aree libere al contorno dei fabbricati o al piano terreno degli stessi.

ART. 10.6 – Tipologie edilizie e progettazioni architettoniche
Le tipologie edilizie previste sono quelle residenziali mono-bifamiliari, a schiera e a blocco di tipo condominiale, secondo la definizione dell'art. 55.03.01 delle NTA del PRG 1999, che saranno meglio definite in sede attuativa per ogni singolo lotto.
Alla Tav. 6 del Piano sono rappresentati schemi distributivi a titolo indicativo delle diverse tipologie previste nel Piano e la loro distribuzione nei lotti.
Pur nella ipotesi della realizzazione degli interventi edificatori in tempi diversi e da differenti attuatori, i fabbricati dovranno garantire una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica nonché nell'uso dei materiali, improntate comunque a caratteri di sobria modernità.
La finitura esterna dei fabbricati residenziali sarà con materiali della tradizione costruttiva locale, privilegiando mattone faccia a vista e intonaco tinteggiato, con coperture preferibilmente a falde inclinate organizzate a 2 o 4 spioventi.
In sede di progettazione dei fabbricati dovrà essere ricercato un allineamento unico dei fronti verso le strade, i parcheggi di urbanizzazione e il verde pubblico. Le previsioni planivolumetriche e tipologiche contenute nelle Tavv. 5 e 6 del Piano potranno essere modificate secondo le procedure di cui al successivo art. 13.
In sede di richiesta di Permesso di Costruire per i fabbricati si prevede che si possa aderire al progetto Ecoabita.

ART. 10.7 – Opere di urbanizzazione
Il progetto prevede, a carico degli attuatori, la realizzazione delle reti infrastrutturali a servizio dell'insediamento, nonché, con parere favorevole dei rispettivi Enti gestori, la realizzazione di tutte quelle opere anche esterne al Piano eventualmente necessarie all'estendimento delle stesse ovvero alla corretta ricucitura con l'esistente; tra queste la riqualificazione dell'intersezione stradale tra Via Bertoni e Via Campana, così come schematizzato nell'allegato 5.
E' altresì previsto, conformemente a quanto previsto dal parere Enel, l'interramento della linea aerea di Media Tensione che attualmente attraversa l'area destinata a Vp.

ART. 11 – SERVITU'

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere e impianti di urbanizzazione primaria, 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 – CONTENUTI DEL PROGETTO PRELIMINARE

Il progetto preliminare dovrà evidenziare il dato progettuale modificato, la ridistribuzione delle quantità e dei volumi, nonché il rispetto degli indici e parametri del PRG 1999.
Il Piano Urbanistico Attuativo si articola in 3 Sub-Comparti (A: lotti nn. 1, 2, 3, 4; B: lotti nn. 5, 6, 7 e C: lotti nn. 8, 9, 10).
Ai fini del coordinamento dei diversi interventi in progetto, preliminarmente e/o contestualmente alla presentazione dei Permessi di Costruire dei fabbricati dovranno eventualmente essere redatti i seguenti pre-progetti unitari, secondo quanto definito al precedente Art. 3 comma 3 e al seguente Art. 13:

1) Pre-progetto relativo al "Subcomparto A" (lotti nn. 1, 2, 3 4) che comprende il verde condominiale di progetto con i seguenti contenuti:
   - dimostrazione della corretta armonizzazione degli interventi in progetto al fine di disegnare un fronte unitario;
   - dimostrazione dei rapporti planivolumetrici, con particolare attenzione all'andamento delle altezze in relazione alle visuali libere, all'introspezione e al soleggiamento;
   - conferma e approfondimento dell'impianto a corte previsto dal planivolumetrico di Piano;
2) Pre-progetto relativo al "Subcomparto C" (lotti nn. 8, 9, 10) a confine con l'area agricola
   - dimostrazione dei rapporti planivolumetrici tra i fabbricati in progetto e la campagna con particolare attenzione al contenimento delle altezze, soprattutto in relazione alla quota di campagna esistente al perimetro del Piano onde evitare la formazione di muretti di contenimento delle aree cortilive dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione a confine con il territorio agricolo.
3) Pre-progetto relativo al "Subcomparto B" (lotti nn. 5, 6, 7) a confine con l'area agricola.

ART. 13 – MODIFICHE AL PUA

Le varianti 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 20/2000 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 solo ed esclusivamente in sede di rilascio del Permesso di Costruire:
- consentire il trasferimento di Superficie Utile da un lotto ad un altro all'interno del medesimo sub-comparto nel rispetto della congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del PUA; ciò nel caso in cui le

variazioni siano contenute nel 10% della SU di atterraggio del lotto interessato dalla modifica, rispetto ai dati riportati nella tabella di cui all'art. 9; resta fermo che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di SU in un determinato lotto, presuppone l'assenso scritto dei proprietari dei lotti interessati che rinunciano ad una pari potenzialità edificatoria e la dimostrazione che non venga superata la quantità massima di SU prevista nel PUA;

- combinazione degli usi terziari, introduzione di altri usi ammessi, solo se di modesta entità (max. 20% SU del lotto) e previa verifica degli standard territoriali conseguenti all'eventuale aumento di carico urbanistico;
- 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;
- 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.

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 ridistribuzione delle quantità e dei volumi, in ottemperanza e coerenza al disegno complessivo del Piano, nonchè il rispetto degli indici e parametri del PRG 1999.

Le seguenti modifiche non rappresentano variante al PUA e potranno essere introdotte solo ed esclusivamente attraverso l'elaborazione di un progetto preliminare, da approvarsi con il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio e dei Servizi competenti:

- modificare l'accorpamento e/o frazionamento di lotti interni al singolo sub-comparto; in particolare, il pre-progetto dovrà dimostrare la congruità dell'intervento di modifica dei lotti sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del PUA;
- consentire il trasferimento di Superficie Utile da un sub-comparto ad un altro nel rispetto della congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del PUA; ciò nel caso in cui le variazioni siano contenute nel 5% della SU di atterraggio del sub comparto interessato dalla modifica, rispetto ai dati riportati nella tabella di cui all'art. 9; resta fermo che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di SU in un determinato lotto, presuppone l'assenso scritto dei proprietari dei lotti interessati che rinunciano ad una pari potenzialità edificatoria e la dimostrazione che non venga superata la quantità massima di SU prevista nel PUA;
- modificare le tipologie edilizie: le tipologie edilizie di progetto graficizzate alla tav. 6 non vincolanti e dovranno essere sviluppate osservando gli indici e i parametri riportati all'art. 9. E' possibile modificare le tipologie edilizie previste dal PUA solo ed esclusivamente attraverso l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di progetti preliminari di sub-comparto. Risulta comunque vincolante il numero massimo dei piani, che non dovrà essere superiore a tre (compreso il Piano Terra);
- identificare una diversa previsione dei lotti attuabili all'interno del PPA 2006-2010, nel rispetto della SU massima realizzabile così come contingentata, tramite espressa rinuncia dei soggetti proponenti e detentori della SU dichiarata potenzialmente realizzabile nei termini del PPA 2006-2010 e comunque previa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione così come previsto nel precedente art. 9.

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

ART. 14 – 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 P.P., le presenti norme ed i relativi documenti dovranno essere richiamati come parte integrante, per quanto non materialmente allegati, negli atti di compravendita degli appezzamenti di terreno facenti parte del Piano, nonché dei 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 PRG 1999, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene del Comune di Reggio Emilia e di tutte le prescrizioni contenute nel capo II del PSC vigente.

TITOLO V – ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITATE DAGLI ENTI PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI

ART. 15 – OBBLIGHI CONSEGUENTI AI PARERI ESPRESSI DAI SOGGETTI PREPOSTI

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

- parere AUSL / ARPA prot. AUSL n. 103090 del 28/10/2010, prot. ARPA PGRE/2010/9466 del 21/10/2010
- parere della CIRCOSCRIZIONE NORD-EST prot. N. 449/B del 04/10/2010
- parere della Provincia in merito al rischio sismico prot. n. 50749/5/2010 del 06/09/2010
- Delibera di Giunta Provinciale n. 344 del 09/12/2010
- autorizzazione allo scarico prot. N. 5298 del 19/09/2009 da parte della Bonifica Parmigiana Moglia Secchia (oggi Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale)

Vengono di seguito riassunti gli adeguamenti richiesti, da ottemperarsi in fase di presentazione dei Permessi di Costruire (PdC) delle opere di urbanizzazione e/o dei singoli fabbricati:

- provvedere, nella successiva fase di progettazione dei fabbricati, ad adeguati approfondimenti delle elaborazioni contenute negli studi geologico - tecnici, in conformità al parere espresso dal competente Servizio della Provincia;

- monitorare, in sede di progetto delle singole unità immobiliari, la stima degli inquinanti emessi dagli impianti termici, come esplicitato dall'elaborato "Rapporto Ambientale" al paragrafo 3.2.6 "Risparmio energetico ed emissioni da riscaldamento";

- realizzare specifiche relazioni previsionali di clima acustico in sede di progetto dei sub-comparti e/o dei singoli fabbricati, come esplicitato dall'elaborato "Rapporto Ambientale" al paragrafo 3.3 "Valutazioni sulla conformità acustica dell'area";

- realizzare una verifica strumentale a fine lavori, volta a dimostrare il rispetto dei limiti acustici previsti in posizioni significative in riferimento alle sorgenti sonore presenti, nel rispetto delle metodiche previste dalle normative vigenti;

- con riferimento al settore idrico, considerare/prevedere 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 sulle falde, valutare l'eventuale previsione di strutture finalizzate all'accumulo idrico di acque meteoriche da utilizzare per usi non pregiati e compatibili (ad es. per usi irrigui delle aree verdi);

- considerato che l'area in oggetto ricade all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura - settore di ricarica di tipo B, prevedere tutte le misure di prevenzione del rischio generato da opere e interventi che possono eventualmente costituire centri di pericolo (dettagliati all'Allegato 9 delle Norme del PTCP 2010) connessi al Piano in oggetto, conformemente anche alle

misure previste dall'art. 45 delle norme di attuazione del PTA della Regione Emilia Romagna e dall'art. 82 delle norme di attuazione del PTCP 2010;

- con riferimento al Piano di Tutela e risanamento della Qualità dell'Aria (PTQA) della Provincia di Reggio Emilia, contribuire agli "obiettivi e azioni di piano" previsti per la zona A (agglomerato R3), in particolare attuando ulteriori interventi di compensazione/mitigazione del carico emissivo aggiuntivo atteso nell'area derivante dall'attuazione dell'intervento (fasce verdi di ambientazione, sistemi di riscaldamento civile a ridotte emissioni di inquinanti, etc.);

- prevedere accorgimenti e 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 e s.m.i. ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici") valutando l'opportunità di conseguire, per uno o più fabbricati tra quelli in progetto, la certificazione Ecoabita;

- progettare l'illuminazione stradale e degli spazi comuni con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative), adottando soluzioni quali l'alimentazione della rete tramite pannelli solari fotovoltaici, bulbi illuminanti specifici che garantiscano lunga durata e ridotti consumi, soluzioni tecniche atte ad evitare l'emissione di luce verso l'alto;

- curare 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;

- rispettare, nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, quanto previsto dall'autorizzazione allo scarico rilasciata dalla Bonifica Parmigiana Moglia Secchia (oggi Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale).

SISTEMAZIONE INTERSEZIONE STRADALE
VIA W. BERTONI - VIA G. CAMPANA

Allegato 5

scala 1:200