

**Comune di Reggio Emilia**  
**Piano Particolareggiato di iniziativa privata**  
**Ta – 3**  
(Art. 50 delle NTA del PRG)

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I GENERALITA'**

**Art. 1 Oggetto e campo di applicazione delle norme**

Le presenti norme tecniche di attuazione (NTA) regolamentano gli interventi di urbanizzazione e di edificazione nell'ambito del piano particolareggiato di iniziativa privata "Ta-3" del vigente PRG del Comune di Reggio Emilia, relativo ad un'area di trasformazione ambientale (Ta) regolamentata in particolare dagli Artt. 47 e 50 delle NTA del medesimo PRG, sita in Via Pighi, Località Codemondo, ed è costituito dagli elaborati tecnici richiesti dall'Art. 49 della L.R. 47/78 modificata e dai regolamenti comunali.

Il presente P.P. di iniziativa privata è elaborato ai sensi dell'Art. 25 della L.R. 47/78 modificata 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 attuativi le presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.P.

**Art. 2 Elementi costitutivi del piano**

Il PP è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

**Elaborati descrittivi:**

<b>Tav. 01</b>	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	.
<b>Tav. 02</b>	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	.
<b>Tav. 03</b>	SCHEMA DI CONVENZIONE	.
<b>Tav. 04</b>	RELAZIONE FINANZIARIA	.
<b>Tav. 05</b>	RAPPORTO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	.
<b>Tav. 06</b>	RELAZIONE GEOLOGICA	.
<b>Tav. 07</b>	RELAZIONE IDROGEOLOGICA	.
<b>Tav. 08</b>	RELAZIONE PAESAGGISTICA	.
<b>Tav. 09</b>	VALUTAZIONE PREVENTIVA CLIMA ACUSTICO	.
<b>Tav. 10</b>	ANALISI RISCHIO ARCHEOLOGICO	.

### **Elaborati grafici:**

<b>Tav. 1</b>	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
<b>Tav. 2</b>	PERIMETRAZIONE E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI	1:2000	
<b>Tav. 3</b>	TAVOLE PRG TAVOLE PSC COMPARAZIONE	1:2000	
<b>Tav. 4</b>	RILIEVO PLANOALTIMETRICO	1:2000	
<b>Tav. 5</b>	RILIEVO DETTAGLIATO DEL VERDE	1:2000	
<b>Tav. 6</b>	INDIVIDUAZIONE VINCOLI	1:2000	
<b>Tav. 7</b>	AREE DI CESSIONE	1:2000	
<b>Tav. 8</b>	GERARCHIA DELLA VIABILITA'	1:2000	
<b>Tav. 9</b>	TRIPARTIZIONE	1:1000	
<b>Tav. 10</b>	PLANIMETRIA INSERITA NEL CONTESTO	1:1000	
<b>Tav. 11</b>	DISTANZA DAI CONFINI	1:1000	
<b>Tav. 12</b>	PLANOVOLUMETRICO	1:1000	
<b>Tav. 13</b>	RETI TECNOLOGICHE	1:2000	
<b>Tav. 14</b>	FOGNE	1:2000	
<b>Tav. 15</b>	SEZIONI TERRENO	1:500	
SEZIONI STRADALI		<b>Tav.</b>	<b>16</b>
TIPOLOGIE EDILIZIE		1:50	
		<b>Tav.</b>	<b>17</b>
		1:200	

### **Art. 3 Modalità attuative**

Il PP è da realizzarsi in conformità con le previsioni del Programma Poliennale di Attuazione del Comune di Reggio Emilia.

Gli strumenti attuativi del piano sono:

- Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria.
- Permesso di costruire per i fabbricati in progetto.

Il rilascio del permesso relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare o contestuale a quelle relative ai fabbricati. L'attuazione del PP avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti.

Gli interventi edificatori previsti all'interno del PP sono posti in attuazione per singoli lotti edificabili numerati da 1 a 6 nelle tavole del PP. Su di essi si interviene con intervento diretto e rappresentano le unità minime di intervento sulle quali realizzare le Su riportate nella successiva Tabella 4

Per tali lotti il PP specifica nel successivo Art. 7 gli indici e i parametri

urbanistici ed edilizi, le flessibilità consentite in sede di progettazione esecutiva delle diverse tipologie edilizie prospettate, la possibilità di aggregazione dei lotti e le conseguenti modifiche ammissibili.

## **Art. 4 Prescrizioni di carattere generale**

L'area di intervento assoggettata a Piano Particolareggiato di iniziativa privata è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati ad uso residenziale e terziario secondo le previsioni grafiche e normative del presente planivolumetrico.

Valgono le seguenti prescrizioni generali.

### **a) Interventi ammessi**

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Nuova costruzione (Art.13 del PRG);
- Attrezzature del territorio (Art.16 del PRG).

### **b) Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso previste in generale sono di seguito riassunte. Nella successiva Tabella 3 è riportato l'uso ammesso per singolo Lotto.

*Funzioni abitative (Art. 21.04 del PRG)*

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

*Funzioni terziarie e alberghiere (Art. 21.04 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 e 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);
- U 2/4 Terziario diffuso (Cu M);
- U2/5.1 Artigianato di servizio alla famiglia (Cu M);
- U2/5.2 Artigianato di servizio all'auto (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 (Cu A);
- U5/1 Alberghi e motel (Cu A);

### **c) Dati Quantitativi - Indici e parametri urbanistici**

I dati quantitativi significativi del PP e gli indici ed i parametri urbanistici di PRG e di progetto sono riportati nelle Tabelle seguenti.

Tabella n. 1

**TABELLA DATI GENERALI DEL PUA Ta – 3  
PROPONENTI – NON PROPONENTI – DEMANIO**

<b>Ta - 3</b>	<b>TABELLA INDICI DA P.R.G.</b>	<b>TABELLA INDICI DA P.P.</b>
Superficie Territoriale (St)	Mq 35.913	Mq 35.828,30
Superficie Edificabile (Se)	Mq 7.183 pari al 20% St	Mq 7.165,66 pari al 20% St
Verde privato a valenza ecologica (Ve)	Mq 7.183 pari al 20% St	Mq 7.165,66 pari al 20% St
Verde pubblico di compensazione (Vp)	Mq 21.548 pari al 60% St	Mq 21.496,98 pari al 60% St
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	1.000 mq/ha	1.000 mq/ha
Superficie Utile (SU)	Mq 3.591	Mq 3.582,80
Alberi (A)	80 alberi/ha = n. 287	287 di cui il 60% sul Vp
Arbusti (Ar)	130 arbusti/ha = n. 467	466 di cui il 60% sul Vp

Tabella n. 2

**TABELLA DATI DEL PUA Ta – 3  
INERENTE LA PARTE DEI PROPONENTI**

<b>Ta – 3</b>	<b>TABELLA INDICI DA P.R.G.</b>	<b>TABELLA INDICI DA P.P.</b>
Superficie Territoriale (St)	Mq 29.342,85	Mq 29.342,85
Superficie Edificabile (Se)	Mq 5.868,57 pari al 20% St	Mq 5.868,57 pari al 20% St
Verde privato a valenza ecologica (Ve)	Mq 5.868,57 pari al 20% St	Mq 5.868,57 pari al 20% St
Verde pubblico di compensazione (Vp)	Mq 17.605,71 pari al 60% St	Mq 17.605,71 pari al 60% St
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	1.000 mq/ha	1.000 mq/ha
Superficie Utile (SU)	Mq 2.934,0	Mq 2.934,0
N. alloggi	-	30
Indice di permeabilità (Se)	≥ 50% Se	Mq 2.936,39 pari al 50% Se
Indice di permeabilità (Ve)	≥ 70% Ve	Mq 4.989,02 pari al 86% Ve
Indice di permeabilità (Vp)	≥ 70% Vp	Mq 17.515,71 pari al 99% Vp
Indice di permeabilità su St		Mq 25.441,12 pari al 87% Vp
Usi previsti U1/1,U1/2	SU ≥ 40% SU	Mq 2.320,2 pari al 80% SU
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	SU ≥ 10% SU	Mq 614,0 pari al 20% SU
Parcheggi privati P1	1 mq/3.5 mq SU	Mq 2.320,2 1 posto auto/25 mq = n. 31

Funzioni abitative: U1/1, U1/2		
<p>Parcheggi privati P1</p> <p>Funzioni terziarie: 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</p>	<p>1 mq/3.5 mq SU o secondo criteri regionali (art. 23.09 delle NTA)</p>	<p>Mq 614,0</p> <p>1 posto auto/25 mq = n. 7</p>
<p>Parcheggi pubblici P2</p> <p>Funzioni abitative: U1/1, U1/2</p>	<p>1 mq/4 mq SU e 1 posto auto/alloggio (n. 30 alloggi)</p>	<p>Mq 2.320,2</p> <p>1 posto auto/25 mq = n. 23 (realizzati 38)</p>
<p>Parcheggi pubblici P2</p> <p>Funzioni terziarie: 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</p>	<p>1 mq/2 mq SU</p>	<p>Mq 614,0</p> <p>1 posto auto/25 mq = n. 13 (realizzati 38)</p>
<p>Alberi (A)</p>	<p>80 alberi/ha = n. 235</p>	<p>235 di cui il 60% sul Vp</p>
<p>Arbusti (Ar)</p>	<p>130 arbusti/ha = n. 382</p>	<p>382 di cui il 60% sul Vp</p>
<p>U1 all'interno del Ve</p>	<p>≤ 10% St</p>	<p>Mq 513,84 pari al 1.4 % St</p>

Tabella n. 3

<b>TABELLA ANALITICA CONTEGGI INDICI PUA</b>															
Superficie Edificabile (Se)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Se recintabile</td> <td style="text-align: right;">mq 3.907,78</td> </tr> <tr> <td>Se priv. uso pubb.</td> <td style="text-align: right;">mq –</td> </tr> <tr> <td>Aiuole</td> <td style="text-align: right;">mq 383,80</td> </tr> <tr> <td>Strada</td> <td style="text-align: right;">mq 670,99</td> </tr> <tr> <td>Ciclab (P2)</td> <td style="text-align: right;">mq 512,50</td> </tr> <tr> <td>Pedonale</td> <td style="text-align: right;">mq 173,50+220,00</td> </tr> <tr> <td><b>TOTALE</b></td> <td style="text-align: right;"><b>mq 5.868,57</b></td> </tr> </table>	Se recintabile	mq 3.907,78	Se priv. uso pubb.	mq –	Aiuole	mq 383,80	Strada	mq 670,99	Ciclab (P2)	mq 512,50	Pedonale	mq 173,50+220,00	<b>TOTALE</b>	<b>mq 5.868,57</b>
Se recintabile	mq 3.907,78														
Se priv. uso pubb.	mq –														
Aiuole	mq 383,80														
Strada	mq 670,99														
Ciclab (P2)	mq 512,50														
Pedonale	mq 173,50+220,00														
<b>TOTALE</b>	<b>mq 5.868,57</b>														
Verde privato a valenza ecologia (Ve)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Ve recintabile</td> <td style="text-align: right;">mq 5.336,73</td> </tr> <tr> <td>Ve priv. uso pubb.</td> <td style="text-align: right;">mq</td> </tr> <tr> <td>P2</td> <td style="text-align: right;">mq</td> </tr> <tr> <td>Aiuole stradali</td> <td style="text-align: right;">mq</td> </tr> <tr> <td>Ciclab/Pedonale</td> <td style="text-align: right;">mq</td> </tr> <tr> <td>Strada</td> <td style="text-align: right;">mq 513,84</td> </tr> <tr> <td><b>TOTALE</b></td> <td style="text-align: right;"><b>mq 5.868,57</b></td> </tr> </table>	Ve recintabile	mq 5.336,73	Ve priv. uso pubb.	mq	P2	mq	Aiuole stradali	mq	Ciclab/Pedonale	mq	Strada	mq 513,84	<b>TOTALE</b>	<b>mq 5.868,57</b>
Ve recintabile	mq 5.336,73														
Ve priv. uso pubb.	mq														
P2	mq														
Aiuole stradali	mq														
Ciclab/Pedonale	mq														
Strada	mq 513,84														
<b>TOTALE</b>	<b>mq 5.868,57</b>														
Verde pubblico di compensazione (Vp)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Verde pubblico</td> <td style="text-align: right;">mq 16.705,71</td> </tr> <tr> <td>Ciclab/Pedonale</td> <td style="text-align: right;">mq 900,00</td> </tr> <tr> <td>Strada</td> <td style="text-align: right;">mq</td> </tr> <tr> <td><b>TOTALE</b></td> <td style="text-align: right;"><b>mq 17.605,71</b></td> </tr> </table>	Verde pubblico	mq 16.705,71	Ciclab/Pedonale	mq 900,00	Strada	mq	<b>TOTALE</b>	<b>mq 17.605,71</b>						
Verde pubblico	mq 16.705,71														
Ciclab/Pedonale	mq 900,00														
Strada	mq														
<b>TOTALE</b>	<b>mq 17.605,71</b>														
Indice di permeabilità (Se) ≥ 50% Se	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;"><b>Superficie permeabile</b></td> </tr> <tr> <td style="width: 60%;">Profonda</td> <td style="text-align: right;">mq 1.770,69</td> </tr> <tr> <td>P1/Accessi</td> <td style="text-align: right;">mq 1.165,70</td> </tr> <tr> <td><b>TOTALE</b></td> <td style="text-align: right;"><b>mq 2.936,39 pari al 50% Se</b></td> </tr> </table>	<b>Superficie permeabile</b>		Profonda	mq 1.770,69	P1/Accessi	mq 1.165,70	<b>TOTALE</b>	<b>mq 2.936,39 pari al 50% Se</b>						
<b>Superficie permeabile</b>															
Profonda	mq 1.770,69														
P1/Accessi	mq 1.165,70														
<b>TOTALE</b>	<b>mq 2.936,39 pari al 50% Se</b>														
Indice di permeabilità (Ve) ≥ 70 % Ve	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;"><b>Superficie permeabile</b></td> </tr> </table>	<b>Superficie permeabile</b>													
<b>Superficie permeabile</b>															

	<p>Profonda mq 2.936,73</p> <p>Aiuole stradali/ } P1/Accessi } mq 2.052,29</p> <p>P2 mq</p> <p>TOTALE mq 4.989,02 pari al 85% Ve</p>
Indice di permeabilità (Vp) ≥ 70 % Vp	<p>Superficie permeabile</p> <p>Profonda mq 16.705,71</p> <p>Pedonali mq 810,00</p> <p>TOTALE mq 17.515,71 pari al 99% Vp</p>
Indice di permeabilità generale	<p>Superficie permeabile totale: mq 25.441,12 pari al 86% St</p>

Tabella n. 4

**TABELLA LOTTI**  
**SU max realizzabile = mq**

LOTTO	SU RESID. (mq)	TIPOLOGIA	SU TERZIARIA	N. PIANI	N. ALLOGGI			P1	
					≥ 50 mq	≤ 50 mq	tot	Cop.	Est
1	230,30	condominio	614,0	3	2	2	4	9	10
2	545,00	condominio	-	3	6	2	8	8	8
3	545,00	condominio	-	3	6	2	8	8	8
4	360,00	villette	-	2	3	-	3	3	3
5	280,00	condominio	-	3	4	-	4	4	4
6	360,00	villette	-	2	3	-	3	3	3
	-						30		
strada									

Tabella n. 5

**VERIFICA PERMEABILITA' Se**

LOTTO	Sup. territoriale	Sup. Se	Sup. permeabile			Tot	%
			100% Verde profondo	90%			
1	2.277,98	767,78	248,89	150,00	135,00	383,89	50
2	1.388,29	720,00	270,00	100,00	90,00	360,00	50
3	1.449,00	720,00	270,00	100,00	90,00	360,00	50
4	1.747,00	660,00	240,00	100,00	90,00	330,00	50
5	858,99	380,00	118,00	80,00	72,00	190,00	50
6	1.522,62	660,00	240,00	100,00	90,00	330,00	50
Strada	2.492,63	1.960,79	Vedi singola verifica			982,50	

Tabella n. 6

### VERIFICA PERMEABILITA' Ve

LOTTO	Sup. territoriale	Sup. Ve	Sup. permeabile			Tot	%
			100% Verde profondo	70%			
1	2.277,98	1.510,20	810,20	700,00	490,00	1.300,20	86
2	1.388,29	668,29	268,29	400,00	280,00	548,29	82
3	1.449,00	729,00	329,00	400,00	280,00	609,00	83
4	1.747,00	1.087,63	787,63	300,00	210,00	997,63	91
5	858,99	478,99	178,99	300,00	210,00	388,99	81
6	1.522,62	862,62	562,62	300,00	210,00	772,62	89
Strada	2.492,63	531,84	Vedi singola verifica			372,29	

Tabella n. 7

### VERIFICA PERMEABILITA'

### STRADA NEL Se E NEL Ve

STRADA E PARCHEGGI						
Superficie = mq 2.492,63						
Se = mq 1.960,79						
Ve = mq 531,84						
	mq		perm. %		Se	Ve
Asfalto	670.99		0 %		0	
Garden grigliato	512.50		80 %		410.00	
Autobloccanti	173.50		20 %		34.70	
Verde profondo	383.80		100 %		383.80	
Woonerf (piazza)	751.84		70 %		154,00	372,29
	(in Se 220,00 in Ve 531,84)					
					982,50	372,29
Verifica						
Se 1.960,79 mq    50% = 980,40 < 982,50						
Ve 531,84 mq    70% = 372,29 = 372,29						

#### d) Prescrizioni da relazione geologica preventiva.

Da quanto emerso dallo studio generale geologico dell'area, attualmente in fase di completamento, essa risulta idonea, dal punto di vista geologico-geotecnico generale, per il progetto di piano planivolumetrico oggetto del presente PP.

In fase esecutiva si consiglia di ampliare l'indagine geognostica sui singoli

edifici in modo da poter dimensionare in maniera puntuale sia la capacità portante dei terreni sia l'interazione nuovi edifici-terreno di fondazione.

## TITOLO II ARTICOLAZIONE IN ZONE

L'area di intervento soggetta al presente PP è articolata nelle zone di seguito descritte.

### **Art. 5 Zone per la mobilità pubblica**

#### **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 dal planivolumetrico. In tali zone inoltre, possono trovare collocazione le attrezzature necessarie alla distribuzione delle reti infrastrutturali, quali cabine elettriche o cassonetti di raccolta dei rifiuti solidi urbani e differenziati.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive delle suddette opere sono indicate, in via di massima, dagli elaborati di PP e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti erogatori dei servizi.

Le quote altimetriche riportate nei profili del P.P. sono indicative e dovranno essere precisate in sede attuativa sulla base delle esigenze di raccordo alle quote della viabilità pedonale pubblica di scavalco del Torrente Quaresimo, di via Cucchi proprietà del Comune di Reggio e alle quote di realizzazione delle reti fognarie del comparto.

#### **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 di PP a destinazione residenziale e terziaria. Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive dei parcheggi sono indicate, in via di massima, negli elaborati di PP 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  $I_p$  non inferiore al 80%) e la segnaletica orizzontale e verticale. 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 PP è stato eseguito applicando lo standard per uso residenziale U1 per le abitazioni e uso U2.4 (Cu M) per gli usi terziari. Qualora in sede di attuazione del PP venissero inseriti altri usi

terziari, ammissibili in quanto compresi fra gli usi definiti al precedente Art. 4 lettera b, ma con carico urbanistico più alto di quello considerato in sede di progetto di PP, le quote aggiuntive di parcheggi di P2 potranno essere reperite all'interno delle Sf dei singoli interventi senza che ciò costituisca variante al piano. In alternativa, o ad integrazione a tale soluzione, potranno essere realizzati parcheggi P2 in interrato, sempre senza che ciò costituisca variante al piano, nelle aree già destinate, in superficie, a parcheggi P2. La realizzazione di tali strutture sarà oggetto di atto autorizzativo edilizio nell'ambito di variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

## **Art. 6 Zone per servizi**

### **a) Zona a verde pubblico di cessione di urbanizzazione primaria (verde pubblico di cessione)**

E' l'area prevista per la realizzazione del verde pubblico di urbanizzazione primaria. Tali zone sono riservate alla piantumazione e alla attrezzatura del verde di urbanizzazione primaria del PP, alla realizzazione dei relativi percorsi pedonali e/o ciclabili ed alla realizzazione delle aree destinate al gioco Bimbi.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle infrastrutture e degli arredi dovrà essere redatto in modo da coordinare i materiali, le tecnologie e i particolari costruttivi con possibilità di lievi modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali che non comportino tuttavia l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria.

Nella progettazione dell'impianto del verde si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare prevalentemente essenze autoctone.

### **b) Zone per attrezzature tecnologiche**

Il PP prevede siano realizzate aree attrezzate per la costruzione di piazzole per posizionare i cassonetti rifiuti e altre eventuali attrezzature nelle aree di cessione previste per la realizzazione dei parcheggi di superficie.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive delle suddette opere sono indicate, in via di massima, dagli elaborati di PP e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo dove sono riportate le aree di possibile collocazione di queste attrezzature, la cui posizione e il cui numero sarà concordato in sede di redazione degli esecutivi delle opere di urbanizzazione con le Aziende preposte al servizio.

## **Art. 7 Insedimenti (zone destinate a lotti edificabili)**

Comprendono le aree edificabili private corrispondenti ai lotti individuati in progetto di PP con la numerazione 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 , destinati alla costruzione di fabbricati con diverse caratteristiche tipologiche.

Ciascun lotto rappresenta l'ambito minimo di intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e parametri edilizi riportati nella precedente Tabella 4, fatta salva la possibilità di trasferimento, fino ad un massimo del 15% della SU, da lotto a lotto nel rispetto della SU complessivamente costruibile nel P.P. e senza che ciò costituisca variante allo stesso.

E' altresì possibile, in sede esecutiva, modificare localmente il sistema degli accessi carrabili ai lotti riportati nelle tavole di PP, e conseguentemente gli eventuali parcheggi pubblici che occorresse spostare, senza che questo costituisca variante al PP.

Il trasferimento ad un determinato lotto edificabile della superficie utile non utilizzata in altro lotto del P.P. 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 P.P.

Le prescrizioni del presente articolo prevalgono su quelle eventualmente più restrittive di PRG e/o di Regolamento Edilizio Comunale. Resta fermo che per gli interventi edificatori sui lotti si devono osservare i seguenti limiti ed i seguenti criteri:

### Distanze dai confini di proprietà

È prevista la distanza minima di ml. 5,00 da tutti i confini di proprietà.

### Distanze tra edifici

E' prevista la distanza minima di ml. 10,00 tra tutti gli edifici.

E' ammessa la edificazione sui confini tra lotti contigui in caso di presentazione congiunta dei progetti, ovvero previo assenso scritto del proprietario confinante da allegare all'istanza di richiesta di permesso di costruire. In tali casi alle costruzioni con muro comune o aderenti si applicano le norme generali del Codice civile.

### Visuale libera

La visuale libera VI del PP è pari a 0,5.

Si applica dai confini di proprietà e tra gli edifici contigui.

### Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati è regolamentata dal numero dei piani utili edificabili, riportati nella precedente Tabella 4, e comunque non superiore ai ml 10,50. Per la definizione di piano utile si rimanda all'Art. 7.03 della NTA del PRG.

Per quanto riguarda i lotti 2 - 3 si dovrà prevedere un progetto unitario di massima che dove si evidenzia la possibilità di accesso al lotto 2 dalla viabilità pubblica.

I sottotetti non utili possono raggiungere in gronda ml. 1,50 misurati all'interno dei locali.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni generali:

- L'individuazione grafica dei lotti edificabili nelle tavole di PP deve intendersi indicativa e non vincolante.
- È pertanto consentita la possibilità di una diversa suddivisione e/o un diverso accorpamento di lotti confinanti purché resti invariata la Su edificabile complessiva costruibile nel P.P. senza che ciò comporti una procedura di variante al piano stesso.
- In sede di progettazione esecutiva degli edifici si dovrà fare riferimento alle tipologie indicate nella Tavola n. 17, pur non essendo queste vincolanti dal punto di vista architettonico e distributivo. Nella precedente Tabella 4 risultano indicati invece il numero massimo dei piani utili fuori terra realizzabili (ai sensi delle norme di PRG). Gli schemi di accessibilità carrabile e pedonale potranno variare senza che ciò comporti variante al PP.
- È sempre consentita la realizzazione di piani interrati per i locali a cantina, autorimesse, vani tecnici, accessori di servizi, ecc., anche ove non indicati negli schemi tipologici. In tale caso, qualora non fosse possibile l'allacciamento diretto alla rete fognaria per problemi di livelli, dovrà essere realizzato un impianto di sollevamento per lo scarico delle acque bianche e nere.
- Eventuali volumi completamente interrati di cui al punto precedente potranno estendersi sino al limite del lotto e dei confini dei comparti.

## TITOLO III PRESCRIZIONI ESECUTIVE

### **Art. 8 Urbanizzazioni primarie**

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

In sede di progettazione esecutiva e/o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite limitate modifiche ai tracciati della viabilità, di pedonali, dei parcheggi, del verde e delle reti tecnologiche previste dal PP, qualora ciò si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva, concordati con l'amministrazione Comunale o con le aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo di PP.

#### Strade parcheggi e ciclopeditoni

La realizzazione delle sedi stradali, come definito nelle tavole di PP, dovrà avvenire a perfetta regola d'arte, assicurando il corretto deflusso dell'acque meteoriche e la stabilità dei manufatti secondo le prescrizioni costruttive indicate dai progetti esecutivi

Le caratteristiche dimensionali dei parcheggi sono indicate, di massima, anche nelle tavole di PP e dovranno essere meglio precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici Comunali.

La pavimentazione del posto auto dovrà essere realizzata in ogni caso con materiale permeabile (tipo "Ecogrigliato" con minimo 80% di permeabilità).

Le caratteristiche dimensionali dei ciclopeditoni sono indicate schematicamente dagli elaborati di PP e dovranno essere meglio precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale. In ogni caso i marciapiedi devono avere larghezza non inferiore a ml. 1,20 e pavimentazione omogenea.

I progetti esecutivi dovranno prevedere l'illuminazione dei percorsi, una adeguata pavimentazione di tipo omogeneo e la sistemazione degli opportuni elementi di arredo (panchine, cestini, raccogli carta, ecc.).

#### Verde pubblico

La realizzazione del verde pubblico consisterà nella livellazione del terreno vegetale esistente e nella formazione di un manto erboso omogeneo, nonché nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive come sarà indicato nella progettazione esecutiva che sarà concordata con gli uffici competenti.

### Verde condominiale

Le opere necessarie per realizzare il verde condominiale consisteranno nella livellazione del terreno, nella distribuzione di uno strato di terreno vegetale atto a ricevere la semina di erba per la formazione di un manto erboso omogeneo, nonché la messa a dimora di alberature e cespugli nelle quantità e localizzazioni previste dal progetto esecutivo che sarà redatto singolarmente per ogni singolo lotto.

Sia nelle zone a verde pubblico, sia nelle zone a verde privato devono essere piantati prevalentemente alberi a foglia caduca nelle essenze più diffuse nella regione.

### Arredo urbano

Marciapiedi, spazi e reti ciclo-pedonali devono essere arredati attraverso progetti unitari. Sono da considerarsi elementi di arredo anche i seguenti:

- pavimentazione, panchine ed attrezzature per il gioco dei bambini;
- segnaletica, supporti per la pubblica illuminazione, volumi tecnici d'infrastrutture tecniche.

### Rete fognante

La Tav. 14 riporta l'andamento delle reti fognanti suddivise tra acque bianche e nere.

La rete fognante prevede per la realizzazione tubazioni in pvc sia per le acque bianche, sia per le acque nere.

### Rete gas-acqua

Nella Tavola 13 viene indicato l'andamento delle varie reti, del loro allacciamento alle reti esistenti e degli allacciamenti alle varie aree progetto.

### Rete di telefonia, cablatura telematica e telecomunicazioni

E' definito nella Tavola 13 il tracciato di massima delle varie reti, con l'indicazione del punto di allacciamento ai servizi esistenti al contorno e con le linee di distribuzione relative ai vari lotti.

L'elaborato è stato predisposto seguendo le procedure e le indicazioni standard, elaborate e distribuite dagli uffici della Telecom che prevedono percorsi esclusivamente sotterranei con cavidotti situati nelle aree carrabili pubbliche.

### Rete di elettrificazione

E' indicato nella Tavola 13 lo schema dell'impianto di elettrificazione, così come composto dal competente ufficio di zona Enel, comprensivo delle probabili cabine di trasformazione necessarie e dalle linee di distribuzione del servizio ai lotti. Non vengono fornite particolari prescrizioni da attribuire a questo impianto, se non quella di minimizzare in sede di progetto esecutivo l'impatto visivo derivante dai manufatti delle cabine di trasformazione, sia come collocazione che come modalità costruttive.

### Rete di pubblica illuminazione

E' indicato, sempre nella Tavola 13, lo schema dell'impianto per l'illuminazione dei percorsi carrabili, dei parcheggi e dei percorsi pedonali.

I corpi illuminanti utilizzati dovranno essere di tipologia conforme; all'ambito pedonali, in assenza di traffico di scorrimento, indicativamente con sostegno del tipo a palo, di altezza non superiore a ml. 4,50, nell'ambito della viabilità altezza ml. 6,00.

La collocazione di dettaglio dei corpi illuminanti sarà definita in fase di progetto esecutivo, avendo cura di privilegiare i percorsi e gli accessi pedonali e senza creare vincoli ed ostacoli all'uso degli stessi.

## **Art. 9 Norme per la progettazione architettonica**

### **a) Caratteristiche tipologiche degli edifici**

La realizzazione delle superfici ad uso residenziale e terziario è prevista in edifici con tipologie a palazzina; a villa abbinata; a case a schiera e a case con tipologia detta a "maisonette". Gli schemi tipologici di riferimento per i singoli lotti, così come i piani utili totali realizzabili, sono riportati nella Tabella 4 allegata alle presenti NTA e risultano indicativi e da precisare, in sede di progettazione esecutiva, in rapporto alle esigenze edificatorie degli acquirenti dei lotti edificabili e nel rispetto dei gradi di flessibilità e dei vincoli discendenti dalla applicazione delle presenti Norme.

### **b) Caratteri architettonici delle costruzioni**

In linea generale, pur se realizzati in tempi diversi, è auspicabile che i fabbricati abbiano una omogeneità compositiva.

In particolare:

- i paramenti murari saranno realizzati in laterizio completamente o parzialmente intonacato e tinteggiato e/o in laterizio faccia a vista;
- i colori dovranno essere definiti in sede di progetto esecutivo riferendosi comunque alla gamma cromatica tradizionale. In particolare sono da preferirsi le gamme dei rossi bolognesi e dei gialli parma;
- la copertura degli edifici sarà realizzata normalmente con tetto a falde e manto di copertura in coppi o tegole;
- sono consentiti corpi fuoriuscenti dalle falde dei tetti per la realizzazione dei vani tecnici;
- è prescritto l'uso dei serramenti esterni in legno o alluminio o avvolgibile, ad anta, raccolte a libro, a stecche o a scurone pieno. I colori per i serramenti sono il legno naturale o smaltato.
- è consentita la realizzazione di aggetti per balconi, porticati, solette di copertura, ecc, compatibilmente con il rispetto del Regolamento Edilizio;
- le recinzioni dovranno essere realizzate in modo omogeneo con un basamento in c.a. a vista, una copertina in cemento prefabbricato, una recinzione in grigliato tipo "orsogrill" o similari, ovvero in ferro a semplice disegno e cancellate

carrabili e pedonali che possono anche essere in lamiera piena;

- le essenze verdi per l'arredo dei giardini si auspica siano di carattere autoctono;
- nel lotto 1 a parziale destinazione terziaria è consentito intervenire con un fabbricato dalle caratteristiche consone all'uso sia in termini di materiali (vetro, cemento, ecc.) che di architetture; anche in tale lotto potranno essere realizzati alloggi fino alla copertura del massimo di SU residenziale.

## **TITOLO IV. DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 10 Convenzione attuativa**

Conformemente a quanto previsto dalla Legge urbanistica vigente, ed in particolare dell'Art. 22 della Legge Reg. 47/78 modificata ed integrata, per l'attuazione del PP, l'amministrazione Comunale, dopo l'approvazione ed il deposito dello stesso, stipulerà una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema riportato negli allegati al PP, che prevede tra l'altro:

1. la realizzazione a cura e spese del concessionario delle opere di urbanizzazione primaria del PP, le loro caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione;
2. la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
3. gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare;
4. i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici da realizzare;
5. le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel PP o nel progetto di intervento.

### **Art. 11 Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire per stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione attuativa, previo assenso dei soggetti pubblici e privati erogatori dei servizi, sulla base del progetto esecutivo delle opere in parola e del loro effettivo grado di funzionalità.

In ogni caso, anche in presenza di un'attuazione delle opere di urbanizzazione per stralci, dovrà essere garantito il coordinamento delle diverse fasi realizzative e la funzionalità degli stralci di volta in volta posti in attuazione sia in riferimento alle soluzioni tecniche adottate per le diverse opere sia in riferimento al carico urbanistico determinato dalle concessioni edilizie sottese dallo stralcio funzionale posto in attuazione.

Il rilascio dei permessi di costruire sui singoli lotti edificabili, subordinato all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione e alla stipula della relativa convenzione attuativa, può avvenire anche in concomitanza con la realizzazione delle medesime opere di urbanizzazione, fermo restando che l'uso degli edifici ed il rilascio del relativo certificato di abitabilità non potrà avvenire prima del collaudo delle opere di urbanizzazione cui i singoli edifici o gruppi di edifici fanno riferimento, ovvero, in caso di parziale realizzazione, delle opere di urbanizzazione, previo accertamento della funzionalità delle opere a servizio dei fabbricati per i quali sia richiesta l'abitabilità,

secondo quanto previsto in merito dallo schema di convenzione.

All'amministrazione comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate per esigenze tecniche più generali, quali la necessità di esercizio dei servizi a rete.

## **Art. 12 Abitabilità e agibilità dei fabbricati**

L'abitabilità e l'agibilità dei fabbricati del PP potranno essere concesse qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria al loro diretto servizio e cioè di quelle opere di urbanizzazione che ne consentano l'effettivo utilizzo.

In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali, le autorizzazioni di abitabilità o agibilità dei singoli edifici cui afferiscono le opere stesse potranno essere richieste, fermi restando gli obblighi di cui alla convenzione attuativa, qualora il competente Tecnico collaudatore abbia accertato il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione di pertinenza degli stessi, e non vi siano situazioni igienico ambientali o ragioni di tutela dell'interesse pubblico ostative al loro rilascio.

Reggio Emilia, li giugno 2009

IL TECNICO