



COMUNE DI REGGIO EMILIA
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

(Approvato con Delibera Consiliare n°249 del 29-11-2010)

AREA DI TRASFORMAZIONE
INTEGRATA - Ti2-47
Via Samoggia-Viale Morandi

COMMITTENTE: INTESA srl
GABBIMPRESA srl
IPF Costruzioni srl
e altri

PROGETTO: Lauro Sacchetti Associati
- Arch. Antonio Sassi
- Arch. Giuseppe Altana

descrizione	data:	aggiornamenti:	ELABORATO n.
NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE	30 - 05 - 2014	04 - 02 - 2015	2 ^{var}
	cdx. A1402	30 - 03 - 2015	
	file: NTA_2015.05.05	25 - 05 - 2015 12 - 10 - 2015	

SOMMARIO

Art. 1 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO

Art. 3 – MODALITA' ATTUATIVE

Art. 4 – DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 5 – INDICI E QUANTITA' DEL PUA

5.1 - Dati di progetto da PRG 2001 e PUA approvato, relativi al PUA nel suo complesso

5.2 - Dati di progetto adeguati al PSC-RUE relativi al PUA nel suo complesso

5.3 - Dati di progetto adeguati al PSC-RUE relativi al solo stralcio A

Art. 6 – ARTICOLAZIONE IN ZONE

6.1 – Viabilità, parcheggi pubblici, verde di arredo stradale e con funzione ecologica

6.2 – Verde pubblico destinato a parco

6.3 – Superficie edificabile (Se) interna ai lotti

6.4 – Verde privato (Ve) interno ai lotti

6.5 – Superficie fondiaria (Sf)

Art. 7 – ARTICOLAZIONE IN SUB-COMPARTI E LOTTI

Art. 8 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DEI LOTTI EDIFICABILI

8.1 – Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezza del fabbricato

8.2 – Accessi ai lotti

8.3 – Recinzioni e sistemazioni esterne

8.4 – Parcheggi privati

8.5 – Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie

Art. 9 – PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE BIO-ECOLOGICA E MICROURBANISTICA

9.1 – Orientamento prevalente degli edifici

9.2 – Diritto al sole

9.3 – Spazi verdi all'interno dei lotti

9.4 – Specie arboree interne ai lotti per quinte vegetali

9.5 – Recinzioni

9.6 – Locali interrati, seminterrati e al piano terra

9.7 – Parcheggi e autorimesse interrati

9.8 – Reti elettriche

9.9 – Rete impianto idrico

9.10 – Rete impianto fognario

9.11 – Rete impianto di riscaldamento

9.12 – Condotti per impianti e fibre ottiche

9.13 – Tutela dal rumore

Art. 10 – PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE BIO-ECOLOGICA E L'ESECUZIONE DEL VERDE

10.1 – Generalità

10.2 – Tipo di impianto proposto

10.3 – Scelta delle specie vegetali

10.4 – Tipologia dell'impianto

Art. 11 – SERVITU'

Art. 12 – MODIFICHE ALLA PROGETTAZIONE DELLO STRALCIO A

Art. 13 – VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Art. 14 – VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME, DISPOSIZIONI FINALI, RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

Art. 15 – ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITE DAGLI ENTI E AUTORITA' PREPOSTE ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI

Art. 1 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione regolamentano l'intervento edificatorio e di realizzazione delle urbanizzazioni e del verde pubblico in una porzione dell'area posta fra Via Samoggia, Viale Morandi, Via Vanini e Via Lincoln nel Comune di Reggio Emilia, classificata dal PRG 2001 come "Area di trasformazione integrata" (art. 49 delle NA) e denominata Ti2-47.

Tale area, a seguito dell'approvazione, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 21703/249 del 29/11/2010, del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) Ti2-47, non ancora stipulato, è stata individuata da PSC e RUE come Ambito urbano consolidato (AUC) e in particolare come AUC2 "Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti".

Oggetto della presente variante parziale al PUA relativo all'area Ti2-47 è lo stralcio A, comprendente il lotto 4.2 del sub-comparto 4 e le relative opere di urbanizzazione e verde pubblico. In particolare, prendendo atto del trasferimento in altra sede della Motorizzazione Civile, il progetto di variante parziale localizza, sull'area precedentemente individuata dal PUA per la ricollocazione della Motorizzazione stessa, parte della volumetria concentrata nella porzione Nord del sub-comparto 4, e prevede la conseguente redistribuzione dei parcheggi. La variante prevede inoltre il mantenimento del tracciato della Via Piemonte, che collega Via Vanini a Via Lincoln, dove all'innesto è confermata la rotatoria prevista dal PUA approvato.

Le superfici relative allo stralcio A, interne ed esterne al PUA, sono identificate come segue:

N.B. I mappali vanno modificati sulla base del frazionamento approvato

al foglio 81, mapp. nn°:

348,349,350,351,352,117(p)	di proprietà di	Comune di Reggio Emilia
333,334,335,336,337,338,340,407,408,409	di proprietà di	Gabbimpresa srl
344,345,346,347,353,354(p)	di proprietà di	Intesa srl
399(p),400(p)	di proprietà di	Gabbimpresa srl/ IPF costr. srl
16(p) (escluso dalla capacità edificatoria)	di proprietà di	Demanio
414(p)	di proprietà di	Transcoop sc
23(p)	di proprietà di	Immobiliare Nordest spa

al foglio 83, mapp. nn°:

296,312,313,314,315,316,317,318,319,320,		
127(p), 311(p)	di proprietà di	Comune di Reggio Emilia
135	di proprietà di	Intesa srl/ Gabbimpresa srl/ IPF costruzioni srl

321,322,323(p),325(p),330(p),331,332(p),333(p) di proprietà di Gabbimpresa srl/ IPF costr. srl
70(p) (escluso dalla capacità edificatoria) di proprietà di Demanio

A queste si aggiungono le superfici relative a due porzioni del sedime di via Lincoln e di via Vanini, non mappate.

La superficie dello stralcio A, misurata sulla base del rilievo, risulta essere di 31.373 mq. interni al perimetro di PUA, cui si aggiungono circa 2.936 mq. di aree esterne al PUA interessate da opere di urbanizzazione, per un totale di mq. 34.309 circa.

Art. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO

La presente variante parziale al PUA Ti2-47 è costituita dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

Elaborati cartografici

Tav V1	Estratto PRG-PSC-RUE, estratto catastale, elenco proprietà, Perimetrazione del comparto
Tav V1b	Verbale di misurazione
Tav V2	Rilievo e documentazione fotografica
Tav V2b	Rilievo del verde con doc. fotografica
Tav V3	Sezioni e profili longitudinali, particolari rotatoria via Lincoln e incrocio via Vanini
Tav V4	Planimetria di progetto
Tav V5	Tripartizione
Tav V6	Permeabilità
Tav V7	Regime proprietà
Tav V8	Planivolumetrico
Tav V9	Planimetria di progetto al piano di campagna
Tav V10	Sistemazione aree a verde
Tav V11	Segnaletica stradale
Tav V12a	Urbanizzazioni: gas – acqua - teleriscaldamento
Tav V12b	Urbanizzazioni: rete ENEL
Tav V12c	Urbanizzazioni: rete Telecom

Tav V12d	Urbanizzazioni: fognature acque nere
Tav V12e	Urbanizzazioni: fognature acque bianche
Tav V12f	Urbanizzazioni: illuminazione pubblica

Elaborati descrittivi

Elaborato 1var	Relazione illustrativa
Elaborato 2var	Norme urbanistiche ed edilizie
Elaborato 3var	Elenco proprietà e visure catastali
Elaborato 4 var	Schema di convenzione
Elaborato 5 var	Relazione geologica e pericolosità sismica di base Integrazione di stima dei cedimenti postsismici dei terreni coesivi
Elaborato 6 var	Relazione sulle previsioni di spesa per le urbanizzazioni
Elaborato 7 var	Rapporto di sostenibilità ambientale - Allegato 1 : Studio di fattibilità economico-commerciale per l'apertura di una grande struttura di vendita NA INF - Allegato 2 : Studio di impatto su traffico e viabilità - Allegato 3 : Studio di impatto sulla componente acustica dovuta a traffico veicolare - Allegato 4 : Studio di impatto sulla componente atmosferica - Allegato 5 : Relazione tecnica di impatto acustico (L.n.447/95)
Elaborato 7 var.bis	Relazione di compatibilità idraulica

Art. 3 – MODALITA' ATTUATIVE

Lo strumento attuativo previsto è il PUA di iniziativa privata di cui all'art. 13 della L. 1150/42 e all'art. 31 della L.R. 20/2000.

La variante parziale al PUA avrà validità di 5 anni a partire dalla data della sua approvazione da parte della Giunta Comunale e sarà oggetto di convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla L.R. n. 20/2000 e successive modificazioni, entro e non oltre due anni dalla data di entrata in vigore del POC.

Gli strumenti attuativi della variante parziale al PUA, in successione temporale, sono:

- Stipula della convenzione a scopo edificatorio limitatamente allo stralcio A;
- Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e il verde pubblico relativi allo stralcio A;
- Permesso di Costruire per il fabbricato in progetto.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione e al verde pubblico dovrà essere preliminare o contestuale a quello relativo al fabbricato.

In relazione ai contenuti dei rimanenti sub-comparti e lotti, non oggetto della presente variante parziale, nonché alle norme tecniche del PUA approvato con deliberazione di C.C. n° 21703/249 del 29/11/2010 nelle parti in cui le stesse non vengono modificate dalle presenti norme, il Comune e i Soggetti Attuatori si impegnano ad attivare un percorso di confronto al fine di pervenire ad una revisione complessiva del planivolumetrico del PUA approvato, in coerenza con le previsioni strategiche sull'Area Nord, così come meglio specificato all'art. 21 della convenzione attuativa.

Art. 4 – DISCIPLINA URBANISTICA

La redazione della presente variante parziale al PUA è stata eseguita in conformità all'art. 3, comma 3 delle NTA del POC e all'art. 1.1.11 delle NA della seconda variante normativa al RUE adottata con Deliberazione di C.C. n. 38739/153 del 17/11/2014 e approvata con Deliberazione di C.C. n. 85 del 04/05/2015, che stabilisce le condizioni a cui sono ammesse varianti ai PUA approvati secondo le NA del PRG 2001 e non stipulati. In particolare, è previsto che dalla data di entrata in vigore del POC *“le varianti ai PUA e PPC approvati per i quali non è stata stipulata la relativa convenzione, dovranno essere approvate previo adeguamento al PSC e RUE degli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali e relative modalità di misurazione, in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 5.6 e 5.7 delle NA del PSC per quanto riguarda la correlazione tra le aree di trasformazione del PRG 2001 e gli ambiti di PSC, fatte salve l'entità e le caratteristiche dimensionali delle dotazioni territoriali”*.

In particolare, per la conversione della capacità edificatoria approvata, espressa in Superficie utile (Su) ammessa, calcolata con i criteri del PRG 2001, in Diritto edificatorio (De), espresso in Superficie complessiva (Sc), definito con le relative modalità di misurazione, si è applicato quanto previsto all'Art. 5.6 delle NA del PSC, che stabilisce che le Aree classificate dal PRG 2001 come Ti2 siano riclassificate come ANS-2.

Si è inoltre provveduto ad aggiornare le definizioni degli usi ammessi con le definizioni degli usi del PSC-RUE.

Per quanto non specificato si rinvia ai disposti e alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia.

Art. 5 – INDICI E QUANTITA' DEL PUA E DELLO STRALCIO A

Sebbene le presenti norme regolamentino la variante parziale al PUA, relativa al solo stralcio A, di seguito si riportano i dati relativi al PUA nel suo complesso ai fini dell'adeguamento al PSC-RUE e della dimostrazione che, a fronte della parziale redistribuzione delle quantità operata dalla variante, l'equilibrio complessivo risulta rispettato.

5.1 - Dati di progetto da PRG 2001 e PUA approvato, relativi al PUA nel suo complesso

Il PUA approvato, regolato dall'art. 49 delle NA del PRG 2001, "Aree di trasformazione integrata", esplicitava i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale: $Ut = 2000 \text{ mq/ha}$
- Edificabilità aggiuntiva sul V_e (art. 47.05 delle NTA del PRG): $0,03 \text{ mq/mq}$
- Ripartizione funzionale:
 $Se = 30\% St$
 $Ve = 30\% St$
 $Vp = 40\% St$
- Indice di permeabilità Ip :
 $Ip (Se) > 30\%$
 $Ip (Ve) > 70\%$
 $Ip (Vp) > 70\%$
- Indice arboreo: $A = 55 \text{ alberi/ha}$
- Indice arbustivo: $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$
- Usi previsti: $U1/1, U1/2$ Superficie utile minima = 40%;
 $U2/1, U2/2.1 (EX), U2/2.2 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1$ Superficie minima = 20%, $U2/12.1, U2/2.3 (EX)$ in variante al PRG 2001.
- Numero massimo di piani: 6 compreso il piano terra

Superficie territoriale St di PUA (mq)

Superficie territoriale zona A	$St(A)$	169.210,82
Superficie territoriale zona B	$St(B)$	15.604,18
Superficie territoriale demaniale	$St(D)$	2.717,00
Superficie territoriale comparto	St	187.532,00

Superficie utile Su di PUA (mq)

		NORMA	PROGETTO	$Ut \text{ (mq/mq)}$
--	--	-------	----------	----------------------

Superficie utile zona A	Su(A)	33.842,16	33.842,16	0.20
Superficie utile zona B	Su(B)	3.120,84	Da definire	0.20
Superficie utile demaniale	Su (D)	543,40	0	0.20
Superficie utile comparto	Su	37.506,40		0.20

Divisione Superficie utile Su relativa alla Zona A - proprietari proponenti (mq)

	PROGETTO	NORMA
Residenziale U1/1, U1/2	19.202	minimo 13.536,88
Terziario Commerciale U2/1, U2/2.1 (EX), U2/2.3, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U2/12.1, U5/1	14.640	minimo 6.768,44
Totale	33.842	

5.2 - Dati di progetto adeguati al PSC-RUE relativi al PUA nel suo complesso

In adeguamento al PSC-RUE, i dati di progetto del PUA nel suo complesso risultano così aggiornati:

- Indice di utilizzazione territoriale: $De = 0,24 \text{ mq/mq St}$
- Dotazioni territoriali (Verde pubblico): $Vp = 40\% \text{ St}$
- Indice arboreo: $A = 55 \text{ alberi/ha}$
- Indice arbustivo: $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$
- Usi previsti: a1, a2: superficie minima = 50%

b1, b2, b3, b4, b5.1, b5.2, b6, b11.1 NA, b11.2 NA, b11.3 NA, b13, b14, b15, e1:
superficie minima = 20%

Superficie complessiva SC di PUA (mq) - $SC = 0.24 \times St$

		NORMA	PROGETTO	DE (mq/mq)
Sup. complessiva zona A	SC (A)	40.610,60	40.610,60	0.24
Sup. complessiva zona B	SC (B)	3.745,00	Da definire	0.24
Sup. compless. demaniale	SC (D)	652,08	0	0.24
Sup. complessiva comparto	SC	45.007,68		0.24

Divisione Superficie complessiva SC relativa alla Zona A - proprietari proponenti (mq)

	PROGETTO	NORMA
Residenziale: a1, a2	23.042,40	minimo 20.305,30
Terziario Commerciale: b1, b2, b3, b4, b5.1, b5.2, b6, b11.1 NA, b11.2 NA, b11.3 NA, b13, b14, b15, e1	17.568,00	minimo 8.122,12
Totale	40.610,40	

All'interno dei lotti 4.1 e 4.2 la superficie di vendita complessiva afferente gli usi b1, b11.1, b11.2, b11.3, dovrà essere conforme alle norme del PSC-RUE e del PTCP vigenti, sommando le Sv degli usi stessi; l'insediamento degli usi b11.1, b11.2 e b11.3 potrà attuarsi solo in conformità a quanto previsto dalla Tabella 1 dell'Allegato 06 alle NA del PTCP 2010 "Nuove previsioni e riordino previsioni conferenza 2000".

Tripartizione di PUA

	Se (mq) 30%		Ve (mq) 30%		Vp (mq) 40%	
	norma	progetto	norma	progetto	norma	progetto
ZONA A compreso demanio	51.578,35	51.578,35	51.578,35	51.578,35	68.771,13	68.771,13
ZONA B	4.681,25	4.681,25	4.681,25	4.681,25	6.241,67	6.241,67
Intero comparto	56.259,60	56.259,60	56.259,60	56.259,60	75.012,80	75.012,80

Permeabilità di PUA

In base a quanto prescritto all'art. 4.5.1 comma 2 del RUE approvato, le varianti ai PUA sono consentite a condizione che non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso; tale condizione è rispettata, risultando la permeabilità complessiva del PUA, così come modificato dalla presente variante parziale, leggermente superiore rispetto a quella del PUA approvato:

Verifica permeabilità St = 171.928 mq.				
	da norma PRG'99	PUA approvato	adeguamento a PSC-RUE	in progetto
Superficie permeabile	Se: 51.578x0,3=15.473,50mq. Ve: 51.578x0,7=36.104,84mq. Vp: 68.771x0,7=48.139,79mq. 99.718,13 mq.	101.009,60mq	101.009,60mq	102.399,57 mq.

INDICE DI PERMEABILITA'	58%	59%	59%	60%
-------------------------	-----	-----	-----	-----

Parcheggi di PUA

Sub-comparto	Su Residenza (mq)	Su Terziario (mq)	Unità abitative	P2 da norma (mq)	P2 da progetto	P1
1	8.070	0	112	8070/4=2017,5	117	Da ricavare interni al lotto in funzione del progetto
2	7.680	540	96	7680/4=1921 540/2,5=216	105	Da ricavare interni al lotto in funzione del progetto
3	3.452		34	3452/4=863	35	Da ricavare interni al lotto in funzione del progetto
4.1		8.900		8.900/2,5= 3.560	146	315
4.2		5.200		5.200/2,5= 2080	83	297

Verifica strade e parcheggi nel Ve riferita al PUA nel suo complesso

Il Ve di PUA può essere utilizzato per la realizzazione di opere di urbanizzazione entro il limite massimo di seguito esplicitato:

Superficie territoriale (zona A, compreso demanio) = 171.927,82 mq

Opere di urbanizzazione in Ve (zona A, compreso demanio) = max 10% St = max 17.193 mq

5.3 - Dati di progetto adeguati al PSC-RUE relativi al solo stralcio A

Superficie territoriale St e tripartizione

	Se (mq) 30%		Ve (mq) 30%		Vp (mq) 40%	
	norma	progetto	norma	progetto	norma	progetto
St=44.126 mq.	13.238	13.238	13.238	13.238	17.650	4.897 (1 <u>12.753 (2</u> 17.650

La Superficie territoriale St dello "stralcio A" è comprensiva dell'area Vp di competenza, esterna al perimetro dello stralcio stesso

- 1) aree di Vp interne allo "stralcio A"
- 2) aree di Vp di competenza dello "stralcio A", esterne al suo perimetro, da cedere a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Superficie complessiva Sc e Superficie di vendita Sv

La Superficie complessiva Sc relativa allo stralcio A ammonta a 6.240 mq, interamente destinati all'uso b11.3 NA, con 4.500 mq di Superficie di vendita Sv.

Permeabilità

Nella presente variante parziale, per quanto riguarda il solo stralcio A, comprensivo dell'area Vp esterna allo stralcio ma di sua competenza, vengono previste aree permeabili per 26.295 mq, pari al 25,68% della quota complessiva di aree permeabili da reperirsi nella zona A, comprendente la proprietà dei soggetti proponenti e del demanio.

Parcheggi

All'interno dello stralcio A sono individuati 11.523 mq. di aree per parcheggi pubblici P2 e per parcheggi privati di uso pubblico P1, corrispondenti a 83 posti auto P2 e 297 posti auto P1, per un totale di 380 posti auto.

Alberi e arbusti

Indice arboreo: A = 55 alberi/ha = 242

In progetto pari a un numero di 79 piantumazioni sulle aree a verde pubblico e a verde privato di cessione; e pari a un numero di 83 piantumazioni sulle aree a parcheggio.

Indice arbustivo: Ar = 80 arbusti/ha = 353

In progetto pari a un numero di 310 piantumazioni sulle aree a verde pubblico e a verde privato di cessione; e pari a un numero di 285 piantumazioni sulle aree a parcheggio.

Verifica strade e parcheggi nel Ve

Nel solo stralcio A sono utilizzati per la realizzazione di opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) 7.223 mq di Ve, pari al 42,01% della quota complessiva di opere di urbanizzazione realizzabili in Ve nella zona A, comprendente la proprietà dei soggetti proponenti e del demanio.

Art. 6 – ARTICOLAZIONE IN ZONE

L'area corrispondente allo stralcio A è articolata nelle seguenti zone:

1. Viabilità, parcheggi pubblici, verde di arredo stradale e con funzione ecologica;
2. Verde pubblico destinato a parco;
4. Superficie edificabile (Se) interna ai lotti;
5. Verde privato (Ve) interno ai lotti;
6. Superficie fondiaria (Sf).

6.1 – Viabilità, parcheggi pubblici, verde di arredo stradale e con funzione ecologica

Il sistema di accesso veicolare e pedonale al lotto edificabile, comprensivo dei parcheggi pubblici P2 e delle aiuole stradali, è ricavato in parte nella superficie edificabile Se e in parte nel verde privato Ve. Inoltre le fasce di ambientazione a ovest di via Piemonte e a nord-est di via Piemonte in prossimità di via Lincoln e la fascia di separazione tra il lotto 4.2 e il distributore di carburanti a nord dello stesso sono individuate in verde pubblico Vp. Tali aree costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (U1) e di sistemazione del verde pubblico, che saranno realizzate a cura e spese degli attuatori della presente variante parziale al PUA, secondo quanto previsto nella convenzione a scopo edificatorio. Le dimensioni e l'andamento delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico sono definite alla Tav. n° V4 del PUA.

Nella progettazione e realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Il dimensionamento e le caratteristiche costruttive delle opere fuori comparto di maggiori dimensioni, funzionali alla percorrenza delle infrastrutture principali, e in particolare la rotatoria posta all'intersezione tra Via Piemonte e Via Lincoln, nonché l'intersezione stradale tra Via Piemonte e Via Vanini, dovranno essere oggetto di attenta progettazione da verificarsi in sede di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione.

- Lungo via Morandi sarà realizzata una fascia con funzione di ambientazione stradale. La progettazione esecutiva di tale fascia, da effettuarsi in sede di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria, dovrà attenersi alle prescrizioni di seguito enunciate.

Il progetto prevede alcune indicazioni relativamente ad una fascia arbustiva con funzione di raccolta degli inquinanti provenienti dal traffico veicolare, che tuttavia esulano dalle competenze specifiche degli attuatori, andando oltre gli indici previsti dalla normativa. Si ritiene tuttavia utile mantenere tali indicazioni a livello progettuale, in modo che sia possibile, qualora lo si voglia, continuare e ampliare il ruolo ecologico che il verde ha preponderante in questo Piano.

- A confine con il distributore di carburanti a nord del fabbricato in progetto sarà piantumato un filare di *Fraxinus excelsior*.

- Lungo via Piemonte sarà piantumato un doppio filare di *Platanus hybrida* "Vallis Clausa", con sesto d'impianto indicativamente pari a 15 metri e comunque tale da non interferire con il posizionamento dei pali della pubblica illuminazione, con impalcato minimo di 3 metri in modo da non interferire con il passaggio di mezzi pesanti e mezzi pubblici.

- La progettazione della fascia verde lungo il ciclopedonale in progetto a lato di via Vanini riportata in tav. V10 è da considerarsi indicativa e dovrà essere concordata in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione con i tecnici del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana.

- Gli attraversamenti stradali dovranno essere realizzati in modo tale da mantenere una quota costante per tutti i percorsi pedonali e ciclopeditoni.
- Le corsie di accesso ai parcheggi pubblici e pertinenziali che costituiscono una unica area di sosta, potranno essere realizzate con asfalto colorato secondo le indicazioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.
- I percorsi pedonali e ciclopeditoni e i parcheggi per portatori di handicap saranno pavimentati con materiale antisdrucciolevole e parzialmente permeabile ed avranno tutti i requisiti di conformità di legge.
- I percorsi ciclopeditoni avranno una larghezza minima di 2,50 m; per i percorsi ciclopeditoni lungo le strade carrabili dovrà essere, ove possibile, realizzata una siepe su un'aiuola di larghezza adeguata, avente funzione di filtraggio degli inquinanti derivati e sollevati dal traffico veicolare, nonché schermante e di protezione del percorso.
- Per rispettare la permeabilità prescritta e favorire la percolazione delle acque meteoriche nel terreno ai fini della ricarica delle falde acquifere, per i parcheggi pubblici e privati saranno utilizzati materiali semipermeabili (elementi prefabbricati in calcestruzzo o materiale sintetico, riempiti di substrato adeguatamente arricchito con materiali vulcanici atti ad aumentarne la porosità e la ritenzione idrica e inerti, posati su apposita stratificazione di supporto non sigillata) con permeabilità minima del 75%; gli stalli per disabili e le aree pavimentate a contorno della struttura commerciale saranno realizzati con materiali con alta capacità idrica (es. masselli drenanti posati su sabbia) con permeabilità minima del 50%. In fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sarà valutata l'opportunità di posare tubi drenanti per favorire l'infiltrazione in profondità delle acque provenienti dalla copertura del fabbricato. Le caratteristiche dei percorsi ciclopeditoni e delle aiuole limitrofe dovranno essere tali da consentire lo scolo delle acque piovane cadute sui percorsi negli spazi di verde profondo.
- I parcheggi saranno ombreggiati con filari di *Fraxinus excelsior* disposti in senso est-ovest e filari di *Fraxinus oxycarpa* disposti in senso nord-sud, come da schema di piantumazione evidenziato nella tav. V10.
- Massima attenzione dovrà essere posta nella sistemazione delle aiuole: estrema cura nella scelta del terriccio e dei sistemi di drenaggio e irrigazione, che dovranno essere illustrati adeguatamente negli elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. Si consiglia di pavimentare la zona immediatamente circostante l'aiuola con materiali permeabili, in modo da consentire un più adeguato sviluppo dell'apparato radicale delle alberature.
- Tutte le piantumazioni in progetto dovranno essere dotate di impianto di irrigazione alimentato da pozzo; la localizzazione dello stesso dovrà essere definita in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, in posizione il più possibile baricentrica rispetto alle essenze previste.

In sede esecutiva sono ammesse modeste 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 PUA e sono realizzabili previo rilascio del relativo titolo abilitativo, come specificato al successivo art. 12.

Gli schemi delle reti tecnologiche e il loro posizionamento rappresentati negli elaborati della presente variante parziale sono da considerarsi indicativi. Il progetto delle opere di urbanizzazione valuterà di concerto con gli Enti e gli Uffici preposti il tracciato effettivo di reti e impianti, anche in relazione alle scelte delle essenze previste nelle piantumazioni di strade e parcheggi.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà contenere, tra l'altro, il progetto esecutivo delle aree a verde pubblico di cui al successivo art. 6.2.

6.2 – Verde pubblico destinato a parco

Il verde pubblico da destinarsi a parco, individuato indicativamente nelle tavv. V5 e V7, avrà estensione minima di mq. 12.753, necessari a raggiungere la quota del 40% della St riferibile allo stralcio A. Sebbene l'area rivesta un indubbio interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale ritiene sia più opportuna una cessione posticipata della stessa che, ferma restando la sua estensione minima, consenta di meglio precisarne la localizzazione e la morfologia alla luce dell'assetto complessivo del verde pubblico che scaturirà dallo schema direttore predisposto dall'Amministrazione Comunale e dalla conseguente revisione delle restanti parti dell'ambito. La progettazione del verde, da definirsi a seguito della cessione posticipata, dovrà tener conto dei segni storici legati al territorio, delle reti ecologiche, del miglioramento della qualità ecosistemica del territorio, degli effetti positivi delle aree a verde dal punto di vista ludico-ricreativo e di socializzazione e dal punto di vista climatico-ambientale, della ricerca di una continuità tra verde pubblico e verde privato, della facilitazione dell'orientamento (ad esempio tramite la segnalazione degli accessi principali all'area con la messa a dimora di piante).

Nel verde pubblico complessivo di PUA saranno realizzati avvallamenti in cui verranno convogliate le acque delle superfici a verde circostanti. Tali avvallamenti saranno inerbiti e realizzati sopra uno strato drenante di inerti di diversa granulometria con funzione di filtraggio delle acque ivi convogliate e di accelerazione del processo di drenaggio e assorbimento da parte degli strati più profondi del suolo.

L'illuminazione delle aree a verde pubblico dovrà essere improntata a principi di risparmio energetico, comfort ambientale e valorizzazione degli aspetti paesaggistici, evitando fenomeni di inquinamento luminoso. In particolare, il grado ed il tipo di illuminazione sarà differenziato a seconda della zona e della destinazione d'uso, garantendo sempre una sufficiente illuminazione che consenta la fruibilità dei luoghi. L'illuminazione pubblica del parco potrà essere alimentata da un sistema fotovoltaico posizionato all'interno del piano in area pubblica.

I percorsi ciclopeditoni interni e perimetrali al parco dovranno essere realizzati in modo da non allontanare l'acqua piovana ma consentirne la veloce percolazione in profondità, adottando sistemi di drenaggio ai lati delle piste.

6.3 – Superficie edificabile (Se) interna al lotto

La Superficie edificabile (Se) inclusa all'interno del lotto edificabile, unitamente alla quota di verde privato (Ve) interna al lotto di cui al successivo art. 6.4, costituisce la superficie fondiaria su cui sarà edificato il fabbricato in progetto. Nelle tavv. V4 e V5, all'interno della Se, è individuato il limite di edificabilità entro il quale può essere realizzato il fabbricato in progetto.

6.4 – Verde privato (Ve)

La quota maggioritaria del Verde privato (Ve) afferente la tripartizione dello stralcio A è stata utilizzata per la realizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali di servizio alla struttura in progetto; la sistemazione di questa ampia zona prevede la realizzazione degli stalli dei parcheggi e delle relative aree di manovra e la messa a dimora di alberi e arbusti per l'ombreggiamento degli stalli, oltre ad alcune fasce di ambientazione stradale.

Quote minori di Verde privato (Ve) sono individuate lungo il lato est di via Piemonte e lungo via Vanini e sono destinate alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclopeditoni e aiuole alberate.

Infine, una quota di Verde privato (Ve) è inclusa all'interno del lotto edificabile e, unitamente alla quota di Superficie edificabile (Se) interna al lotto di cui al precedente art. 6.3, costituisce la superficie fondiaria su cui sarà edificato il fabbricato in progetto.

6.5 – Superficie fondiaria (Sf)

La Superficie edificabile (Se) interna al lotto e quota parte del Verde privato (Ve) interna al lotto a confine con la medesima, di cui ai precedenti artt. 6.3 e 6.4, costituisce la superficie fondiaria del lotto medesimo, pari a 7.833 mq.

Art. 7 – ARTICOLAZIONE IN SUB-COMPARTI E LOTTI

La presente variante parziale al PUA riguarda la progettazione e l'attuazione dello Stralcio A, così come individuato nella tav. V4 di variante, comprensivo del lotto 4.2 del sub-comparto 4 e delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico ad esso correlati. Di seguito si riportano le prescrizioni dettagliate inerenti il lotto 4.2.

L'articolazione in sub-comparti e lotti prevista dal PUA approvato e riportata nella tav. V4 della presente variante parziale, è la seguente:

- Subcomparto 1 costituito dai lotti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7
- Subcomparto 2 costituito dai lotti 2.1, 2.2
- Subcomparto 3 costituito dai lotti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8

- Subcomparto 4 costituito dai lotti 4.1, 4.2

Tale suddivisione potrà essere rivista, per i sub-comparti e lotti non in attuazione con la presente variante parziale, nell'ambito della revisione di cui agli artt. 3 e 13.

TABELLA INDICI											P2 NORMA	P2 PROGETTO
SUB COMPARTO 1	Lotto	Sf(mq)	SC(mq)	UF	Altezza	n°piani	Tipologia	destinazione d'uso	n° alloggi	Su ipotizzata.		
	1.1	1.730	1.728	0,999	18,50	6	EDIFICIO A BLOCCO	a1	20	1.440	20	40 (fuori comparto)
	1.2	1.348	1.728	1.282	18,50	6	EDIFICIO A BLOCCO	a1	20	1.440	20	
	1.3	1.736	1.728	0,995	18,50	6	EDIFICIO A BLOCCO	a1	20	1.440	20	77
	1.4	1.698	1.260	0,742	15,55	5	EDIFICIO A BLOCCO	a1	16	1.050	16	
	1.5	1.720	1.020	0,593	12,40	4	EDIFICIO A BLOCCO	a1	12	850	12	
	1.6	1.837	1.020	0,555	12,40	4	EDIFICIO A BLOCCO	a1	12	850	12	
	1.7	1.426	1.200	0,842	12,40	4	EDIFICIO A BLOCCO	a1	12	1.000	12	
TOTALE		11.495	9.684	0,842	/	/	/	/	112	8.070	112	117
SUB COMPARTO 2	Lotto	Sf(mq)	SC(mq)	UF	Altezza	n°piani	Tipologia	destinazione d'uso	n° alloggi	Su ipotizzata.		
	2.1	3.406	4.608+ 324	1,448	18,90	6	EDIFICIO IN LINEA	a1 (4.608mq) b2, b3, b5 (324mq)	48	3.840+ 270	96+9(terz.)	68+37
	2.2	3.406	4.608+ 324	1,448	18,90	6	EDIFICIO IN LINEA	a1 (4.608mq) b2, b3, b5 (324mq)	48	3.840+ 270		
TOTALE		6.812	9.216+ 648	1,448	/	/	/	/	96	7.680+ 540	105	105
SUB COMPARTO 3	Lotto	Sf(mq)	SC(mq)	UF	Altezza	n°piani	Tipologia	destinazione d'uso	n° alloggi	Su ipotizzata.		
	3.1	1.019	527	0,517	10,50	3	EDIFICIO A SCHIERA	a1	4	439	4	2+33
	3.2	1.647	791	0,480	10,50	3	EDIFICIO A SCHIERA	a1	6	659	6	
	3.3	1.285	527	0,410	10,50	3	EDIFICIO A SCHIERA	a1	4	439	4	
	3.4	1.098	527	0,480	10,50	3	EDIFICIO A SCHIERA	a1	4	439	4	
	3.5	1.227	527	0,429	10,50	3	EDIFICIO A SCHIERA	a1	4	439	4	
	3.6	995	395	0,397	10,50	3	EDIFICIO A BLOCCO	a1	4	329	4	
	3.7	1.440	455	0,316	10,50	3	EDIFICIO A BLOCCO	a1	4	379	4	
	3.8	1.078	395	0,366	10,50	3	EDIFICIO A BLOCCO	a1	4	329	4	
TOTALE		9.789	4.142	0,423	/	/	/	/	34	3.452	34	35
TOTALE COMPLESSIVO		28.096	23.042(a1)+ 648 (b2, b3, b5)	/	/	/	/	/	242	/	251	257
N.B. per le zone residenziali i P1 sono ricavati all'interno dei lotti (interrati e a raso)												

TABELLA INDICI										P2 NORMA	P2 PROGETTO	P1 NORMA	P1 PROGETTO
SUB COMPARTO 4	Lotto	Sf(mq)	SC(mq)	UF	Altezza	n°piani	Tipologia	destinazione d'uso	SV MQ.	Su ipotizzata.			
	4.1	17.540	10.680	0,609	9,00	2	EDIFICI POLIFUNZIONALI	terziario e commerciale	2.500	8.900	142	146	222
	4.2	7.833	6.240	0,796	9,00	1	EDIFICIO COMMERCIALE	b11.3 NA	4.500	5.200	83	83	281
TOTALE		25.373	16.920	0,667	/	/	/	/	7.000	14.100	225	229	503
TOTALE COMPLESSIVO		25.373	16.920	0,667	/	/	/	/	7.000	/	225	229	503

Gli interventi previsti sul fronte est del PUA, in parte rimandati a fasi successive, dovranno nel complesso:

- valorizzare il fronte su viale Morandi adottando soluzioni architettoniche di qualità e tenendo in debita considerazione la presenza, sullo sfondo dei nuovi interventi, delle infrastrutture connesse all'Alta Velocità, in particolare dei ponti e del nuovo casello, elementi di spicco nel paesaggio urbano della zona; a tal scopo le progettazioni dovranno adeguatamente illustrare i rapporti visuali tra i nuovi manufatti e il contesto;
- conferire unitarietà e omogeneità stilistica agli interventi previsti sui vari lotti.

In particolare, dovrà essere confermata ed estesa la fascia verde di ambientazione lungo Viale Morandi, da progettarsi con caratteristiche unitarie prevedendo tipologie di impianto ed essenze arboree e arbustive idonee a massimizzare l'intercettazione delle polveri presenti in atmosfera.

E' prevista fascia di essenze arbustive a mitigazione del PM10 (Viburnum lantana, Viniburnum opulus, Simphoricarpos albus, Spirea vanhouttei, Cotoneaster lacteus, Buddleya davididi, Cotinus coggygria, Sambucus nigra, Eleagnus x ebbingei)

In fase di progettazione esecutiva dovrà essere curata con particolare attenzione la mascheratura dei macchinari dell'impiantistica a tetto.

Con riferimento al sistema delle acque meteoriche delle aree scoperte esterne dei lotti 4.1 e 4.2 sarà previsto il convogliamento delle acque di prima pioggia nella rete fognaria nera, previo parere dell'Ente gestore. In alternativa, se ciò non fosse possibile, le prime piogge dovranno essere adeguatamente trattate, prima del loro recapito in altro recettore.

Art. 8 – PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DEL LOTTO 4.2

8.1 - Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezza del fabbricato

La tav. V4 del PUA fissa il limite di edificabilità massimo entro il quale dovrà essere contenuta la futura edificazione. Sono ammesse lievi modifiche del suddetto limite nel rispetto dei seguenti criteri di carattere generale:

- possibilità di costruzione in aderenza con le aree a Ve;
- costruzione a mt. 5 dai confini di proprietà, ad esclusione delle opere di urbanizzazione primaria interne al PUA.

Si assume inoltre l'indice di visuale libera $VI = 0,5$ che si applica al perimetro di PUA e tra edifici prospicienti con fronti finestrati; l'indice VI non si applica nei confronti delle aree di Ve e delle opere di urbanizzazione primaria interne al PUA.

L'altezza del fabbricato evidenziata nelle tavole di PUA ed espressa in piani fuori terra e metri lineari è regolamentata nelle tabelle riportate nella tav. V4 del PUA. Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali gli extracorsa degli ascensori e i vani tecnici particolari.

8.2 - Accessi ai lotti

Sono previsti due accessi veicolari al lotto: uno in destra (solo entrata) da Via Morandi, sfruttando una bretella esistente (in disuso) di svincolo della rotatoria tra Via Morandi e Via Vanini; l'altro da Via Piemonte (entrata e uscita). Su Via Morandi è poi prevista una uscita in destra.

Il carico-scarico di servizio è previsto in senso unico, sul lato Nord del lotto, con entrata da Via Piemonte e uscita (in destra) su Via Morandi.

L'individuazione degli accessi al lotto 4.1 riportata in tav. V4 è indicativa. L'esatta collocazione e la realizzazione degli stessi sono da demandarsi a fasi successive. Sia i passi carrai in progetto che i passi carrai al servizio delle strutture esistenti, quali la ex motorizzazione civile, dovranno adeguarsi alla riqualificazione complessiva di via Piemonte, rispettando il sesto d'impianto previsto per il filare.

8.3 - Recinzioni e sistemazioni esterne

Non sono previste recinzioni a perimetro della Superficie fondiaria Sf del lotto 4.2, ad esclusione di quelle che delimitano lo spazio destinato alla manovra di carico e scarico dei mezzi pesanti e lo spazio per le superfici attrezzate con eventuali aree di gioco prospicienti l'ingresso della struttura.

8.4 – Parcheggi privati

Lo standard di parcheggi privati P1 è quello definito dalle NTA del PRG 2001 e sarà reperito all'interno del lotto in zona Se e Ve.

In particolare in relazione all'uso b11.3 NA previsto, sono presenti i “parcheggi pertinenziali” previsti dai “Criteri regionali”.

8.5 – Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie

E' prevista la realizzazione di un unico fabbricato ad uso commerciale, caratterizzato da forme semplici e lineari.

L'edificio in progetto nel lotto 4.2 sarà realizzato in struttura prefabbricata con copertura a shed, sviluppato su un piano. I fronti saranno in pannelli in cls bianchi con le caratterizzazioni proprie del logo e la realizzazione di una pensilina d'ingresso nei colori rosso e blu.

L'edificio sarà circondato su tre lati da marciapiedi accessibili al pubblico, mentre il lato nord sarà dedicato a funzioni di servizio e al carico-scarico delle merci. Nell'angolo nord-est il percorso di servizio presenta un ribassamento di 1,20 ml. circa, per permettere l'accostamento dei mezzi alle pedane di carico. Il fabbricato sarà certificato LEED e saranno perseguiti obiettivi di efficienza energetica e di corretta gestione delle acque meteoriche, con l'utilizzo di illuminazione naturale per ridurre i consumi, con l'attenzione all'isolamento dell'involucro edilizio, alla salubrità degli ambienti, alla riduzione dell'inquinamento luminoso dei parcheggi e delle aree esterne, ecc.

Per quanto riguarda i restanti sub-comparti e lotti del PUA, non in attuazione con la presente variante parziale e da assoggettarsi alla procedura di revisione di cui agli artt. 3 e 12, i fabbricati

dovranno garantire di massima una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica (allineamenti, profili ecc.) nonché nell'uso dei materiali, che dovranno essere adeguatamente illustrati nelle sedi opportune.

ART. 9 - PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE BIOECOLOGICA E MICROURBANISTICA

Per quanto riguarda i restanti sub-comparti e lotti del PUA, non in attuazione con la presente variante parziale e da assoggettarsi alla procedura di revisione di cui agli artt. 3 e 12, si riportano le indicazioni che erano state individuate nel PUA approvato come buone pratiche di progetto, e che dovranno essere riconfermate, compatibilmente con gli sviluppi progettuali futuri.

9.1 - Orientamento prevalente degli edifici

Gli edifici saranno orientati in modo da garantire una buona esposizione e un buon irraggiamento solare (es. con disposizione in direzione nord/sud e angolazione di 16° circa rispetto al sud, o con disposizione est/ovest con ampio affaccio a sud).

9.2 - Diritto al sole

Al fine di garantire la migliore esposizione dei singoli edifici e pertanto il maggior apporto termico nel periodo invernale, avendo come riferimento il 21 Dicembre (solstizio d'inverno), dovrà essere effettuato uno studio di costruzione grafica delle ombre "critiche" al fine di verificare che le ombre prodotte dalle costruzioni antistanti poste più a sud non precludano eccessivamente il soleggiamento degli edifici retrostanti posti a nord.

9.3 - Spazi verdi all'interno dei lotti

Si sottolinea l'importanza di destinare a verde lo spazio perimetrale nelle vicinanze di ogni edificio. La progettazione di tali spazi dovrà essere effettuata secondo i principi elencati all'art. 10.

E' necessario rendere il più possibile permeabili le superfici che circondano il fabbricato, consentendo la ricarica delle falde acquifere sotterranee. Il 50% della superficie cortiliva dei fabbricati residenziali dovrà essere sistemata a verde, per garantire la vista su spazi verdi anche agli appartamenti situati a piano terra. Le eventuali pavimentazioni interne ai lotti residenziali realizzate in blocchetti o grigliati di pietra artificiale, naturale o plastica riciclata posate "a secco" su materiale permeabile (terre, ghiaie, riciclati, ecc.) dovranno garantire una permeabilità del 75%.

9.4 - Specie arboree interne ai lotti per quinte vegetali

La collocazione delle specie vegetali nei lotti avrà l'obiettivo di garantire il comfort climatico in esterni tramite l'ombreggiamento/raffrescamento estivo e la protezione dai venti invernali.

La distribuzione delle specie arboree, rapportandosi alla pianta al momento del massimo sviluppo, deve essere effettuata considerando, in linea generale, l'importanza dell'uso di piante autoctone a foglia caduca.

E' necessario un adeguato studio delle ombre proiettate dagli alberi, sia sui fronti residenziali sia in prossimità dei percorsi carrabili e ciclo-pedonali, e sulle relative aree di parcheggio o luoghi di sosta, al fine di un uso funzionale dell'ombreggiamento, facilitando nel contempo un veloce disgelo nel periodo invernale.

Dovranno essere scelte di preferenza specie arboree ed arbustive appetibili dalla microfauna (eduli e adatte alla nidificazione).

Tutte le "rampe" di raggiungimento degli eventuali interrati/seminterrati dovranno essere schermate mediante specie vegetali (siepi, rampicanti, vasche per fiori, ecc.); tutto ciò al fine di ridurre l'impatto visivo sul contesto circostante, e per limitare l'effetto di scambiatore di calore e di riflessione della radiazione solare dato dalle superfici in materiale inerte.

Sulle rampe non dovrà preferibilmente affacciarsi nessun alloggio, prevedendo ad esempio una fascia di verde privato/condominiale che li separi, o altro accorgimento.

9.5 - Recinzioni

Le recinzioni dei lotti dovranno risultare uniformi e ordinate e dovranno essere costituite da reti affiancate da una siepe retrostante, in particolare quelle prospicienti il verde pubblico.

Dove sono previste pendenze tali da agevolare il deflusso delle acque superficiali verso il verde pubblico sarà da evitare il muretto alla base delle recinzioni: la rete metallica sarà ugualmente inglobata o affiancata da una siepe, che avrà lo scopo di filtrare le acque e di ritardarne i tempi di corruzione agevolandone l'infiltrazione nel suolo.

9.6 – Locali interrati, seminterrati e al piano terra

L'eventuale piano interrato sarà ad esclusivo uso garage, cantine, vano tecnico, magazzini, o altri usi previsti dalle NA di PRG.

9.7 – Parcheggi e autorimesse interrate

Per i parcheggi e i percorsi di accesso ai garage dovranno essere utilizzati colori e materiali diversi al fine della riduzione delle superfici asfaltate (non permeabili) e dell'evidenziazione dei percorsi per la mobilità e della loro gerarchia.

9.8 – Reti elettriche

Il passaggio delle reti distributive dell'energia elettrica all'entrata degli edifici dovrà avvenire preferibilmente con linea proveniente da nord degli edifici. Tutti i quadri elettrici, sia degli usi condominiali, sia dei singoli alloggi, dovranno essere installati sulle pareti esterne poste prevalentemente a nord dell'edificio.

I contatori dei singoli edifici saranno posizionati in appositi manufatti conglobati nelle recinzioni con fronte verso le strade di servizio, e saranno alimentati dalla rete ENEL mediante linee in bassa tensione provenienti dalle cabine elettriche di trasformazione MT/BT.

Le cabine elettriche di trasformazione dovranno essere a una distanza minima di metri 5 dalle abitazioni ed essere collocate rispetto a queste preferibilmente a sud, in modo da avere per le zone abitate i valori minori possibili dei campi elettromagnetici. Tutte le cabine elettriche di trasformazione dovranno essere schermate mediante specie vegetali (arbusti, rampicanti ecc.) al fine di ridurre l'impatto visivo sul contesto circostante e l'effetto di scambiatori di calore e di riflessione della radiazione solare.

9.9 - Rete impianto idrico

L'approvvigionamento dell'acqua è previsto dall'acquedotto per usi alimentari e per l'igiene. Per altri usi, quale l'irrigazione delle zone verdi, sarà utilizzata l'acqua proveniente dalla rete di raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e dai piazzali, che dovrà essere convogliata in vasche sotterranee ubicate internamente al perimetro interrato degli edifici o nell'area cortiliva dei lotti edificabili. Tali cisterne consentono inoltre l'eliminazione delle acque di prima pioggia.

9.10 - Rete impianto fognario

E' prevista la realizzazione di due reti a servizio di tutto il Comparto: rete acque nere e rete acque bianche. Le acque nere convoglieranno nel collettore esistente su Via Danubio con recapito nel collettore di Mancasale, mentre quelle bianche recapitano nel Canale di Secchia.

Per limitare la portata massima di scarico, al fine di perseguire l'obiettivo dell'invarianza idraulica, e per rispettare le limitazioni in portata massima scaricabile previste dall'Ente gestore il cavo recettore (Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale), la rete di raccolta delle acque bianche sarà sovradimensionata in modo da realizzare un consistente volume di invaso di laminazione delle acque. E' altresì prevista la realizzazione di un ulteriore volume di laminazione come depressione del terreno da ubicarsi nell'area destinata a verde posta a Est di via Piemonte all'estremità nord del Subcomparto 4. L'invaso sarà conformato con modeste pendenze del terreno e sarà collegato con la rete di raccolta delle acque meteoriche in modo tale da accogliere volumi d'acqua in occasione di precipitazioni eccezionali e di svuotarsi gradualmente al loro cessare in modo da mantenersi sempre asciutto e sicuro. I soggetti attuatori si impegnano ad assumersi l'onere della manutenzione di detto invaso di esondazione per la sua pulizia e il corretto funzionamento.

Al fine di permettere in futuro il recupero delle "acque grigie", costituite dai reflui provenienti da docce, vasche, lavandini e lavatrici (sono esclusi wc e bidet), ciascun intervento edilizio dovrà prevedere impianti di scarico che mantengano separate le acque grigie e le acque nere. Entrambi i reflui verranno uniti in un pozzetto collocato nel lotto dell'intervento, all'interno del quale viene effettuata la connessione del condotto delle acque grigie con il condotto delle acque nere. Il pozzetto deve rendere possibile nel futuro la captazione delle acque grigie, da avviare all'eventuale trattamento e riuso a livello condominiale.

9.11 - Rete impianto di riscaldamento

L'energia termica necessaria per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria si reperirà dal collegamento alla rete di teleriscaldamento. Dalla rete principale saranno distribuiti i fluidi fino a raggiungere i singoli edifici dove saranno posizionati sistemi di scambio termico per alimentare sia i sistemi di riscaldamento che i circuiti di acqua calda sanitaria. La rete di distribuzione dovrà essere realizzata con tubazioni metalliche preisolate adatte per reti di teleriscaldamento da posare interrate, e dovrà essere dotata di sistema di individuazione e localizzazione di eventuali perdite.

In alternativa, potranno essere previsti in loco sistemi di cogenerazione o micro-cogenerazione.

9.12 - Condotte per impianti a fibre ottiche

Nel comparto potranno eventualmente essere previste idonee condotte interrate in grado di ospitare impianti a fibre ottiche. Tali condotte dovranno terminare in un pozzetto all'interno della recinzione dei singoli lotti.

9.13 - Tutela dal rumore

A fine lavori deve essere realizzata una verifica strumentale, volta a dimostrare il rispetto dei limiti previsti in posizioni significative in riferimento alle sorgenti sonore presenti, nel rispetto delle metodiche previste dalle normative vigenti.

Alla presentazione dei permessi di costruire deve essere effettuata una valutazione previsionale di impatto acustico per tutte le attività commerciali - terziarie, finalizzato al rispetto dei limiti acustici anche mediante la realizzazione/integrazione delle opere di bonifica ambientale già previste.

Art. 10 – PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE BIOECOLOGICA E L'ESECUZIONE DEL VERDE

Si riportano di seguito le indicazioni che erano state individuate nel PUA approvato come buone pratiche di progetto, da rispettare nella progettazione ed esecuzione del verde dell'intero comparto, compreso quello relativo ai sub-comparti e lotti del PUA non in attuazione con la presente variante parziale e da assoggettarsi alla procedura di revisione di cui agli artt. 3 e 12.

10.1 – Generalità

La progettazione del verde in prossimità degli edifici dovrà rispondere all'esigenza di migliorare il comfort climatico. Gli arbusti dovranno essere posati a macchia o a siepe per semplificare le operazioni di manutenzione. E' da evitare l'uso di specie che possono essere facilmente oggetto di fitopatie, in modo da limitare quanto più possibile l'uso di antiparassitari.

L'impianto dovrà tenere conto della dimensione che raggiungeranno le specie in fase adulta, pertanto importante sarà tenere in considerazione l'altezza, la proiezione della chioma e gli spazi occupati dalle radici. In particolare, le aiuole destinate alla vegetazione dovranno essere di

ampiezze adeguate alla dimensione che l'albero o arbusto raggiungerà al suo massimo sviluppo (come da Regolamento del Verde di Reggio Emilia).

Per l'irrigazione delle piante è previsto l'utilizzo di pozzi o della rete di raccolta delle acque meteoriche in progetto; in tutti i casi l'impianto del verde deve essere previsto nel periodo autunnale, in modo da limitare l'uso dell'acqua per l'irrigazione di attecchimento.

Si dovrà fare un uso oculato di fertilizzanti organici sia in fase di impianto che di mantenimento.

10.2 - Tipo di impianto proposto

L'impianto del verde in progetto nasce dallo studio storico della zona, riprendendo da esso e riproponendo le antiche linee della centuriazione romana, nonché dal rilievo dell'attuale vegetazione circostante e quindi dalla volontà di un collegamento con la stessa, nell'intento di dare continuità ad una rete ecologica. Un'altra funzione del verde è quella ecologica, quindi di regolamentazione microclimatica, attenuazione dell'inquinamento, controllo delle acque di superficie. Il progetto esecutivo del verde dovrà confermare questi aspetti.

La forma degli alberi sarà coerente con il loro utilizzo (es. alberi a chioma espansa se devono ombreggiare superfici orizzontali, alberi a chioma piramidale o ovoidale se devono ombreggiare superfici verticali).

La posizione degli alberi sarà coerente con le loro dimensioni definitive e con l'uso. Vicino agli edifici saranno da prediligere le posizioni a sud-est e sud-ovest dell'edificio al fine di massimizzare la funzione ombreggiante sulle pareti, mentre saranno da evitare quelle a nord.

10.3 – Scelta delle specie vegetali

Nell'utilizzo delle specie vegetali si dovrà dare la priorità alle specie autoctone che l'attuale ricerca scientifica definisce con migliore interazione pianta-atmosfera, nonché a specie con allergenicità ridotta o nulla, quali quelle con impollinazione entomofila. In generale sono da evitare le specie sempreverdi, e comunque le esotiche non devono superare il 10% delle alberature usate nei singoli contesti.

Le caratteristiche fenologiche delle specie utilizzate devono essere coerenti con la loro funzione (disinquinamento, ombreggiamento, separazione, orientamento, leggibilità, comprensione).

Gli alberi devono presentare portamento e dimensioni rispondenti alle caratteristiche richieste e tipici della specie, della varietà e dell'età al momento della loro messa a dimora. Gli esemplari scelti devono essere stati allevati specificatamente per il tipo di impiego previsto (es. alberature stradali, filari, esemplari isolati o a gruppi, ecc). Il fusto e le branche principali dovranno essere esenti da imperfezioni, ferite e cicatrici. La chioma, salvo quanto diversamente richiesto, dovrà essere ben ramificata, uniforme ed equilibrata per simmetria e distribuzione delle branche principali e secondarie all'interno della stessa. L'apparato radicale deve aver subito non meno di due trapianti e l'ultimo a non meno di 1 anno dal trapianto definitivo.

10.4 – Tipologia dell'impianto

La tipologia dell'impianto più idonea alle varie situazioni, suddivisa per ambiti, sarà la seguente:

Siepi - Per la costituzione di siepi perimetrali, ed in particolare di quelle prospicienti il verde pubblico, devono preferirsi impianti a media ed alta densità (1-2 piante per metro), su due o tre file, composti da gruppi omogenei di specie diverse con prevalenza di specie autoctone, scelte a seconda dell'esposizione in modo da riproporre le tipiche siepi di confine delle nostre campagne che, per scelta delle specie, rispondevano a requisiti di difesa (specie dotate di spine), nonché di biodiversità e rusticità (data dall'uso di specie diverse). Nella siepe deve essere annegata l'eventuale recinzione.

Quando richiesto, la composizione specifica della siepe deve essere adatta al controllo delle acque meteoriche superficiali.

Prato - Dovrà essere formato da una miscela di specie rustiche persistenti, scelte a seconda della specifica situazione, atte a formare un tappeto erboso spesso e continuo, eventualmente anche con una buona presenza di specie fiorifere di prato (es. *Bellis perennis*, *Viola odorata*) e bulbose a macchie (es. *Crocus* sp.pl., *Colchicum* sp.pl., *Narcissus* sp.pl.). Per agevolare le manutenzioni, le aree sistemate con i tappeti erbosi dovranno essere ampie, avere forma regolare, evitando la formazione di angoli retti, e avere pendenze lievi.

Pergolati - Per eventuali pergolati sono da preferire specie caduche, in modo da non opporre resistenza alle nevicate invernali.

Tetti verdi - Eventuali tetti verdi potranno essere di tipo estensivo (copertura con stratigrafia ridotta e con ridotte esigenze di manutenzione) o di tipo intensivo (copertura con stratigrafia alta e ampia scelta di materiale vegetale); possono avere ridotta o alta capacità di accumulo di acqua e di recupero della stessa.

Art. 11 – SERVITU'

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare di impianti e reti tecnologiche, potranno essere istituite servitù perpetue di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tali 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 – MODIFICHE ALLA PROGETTAZIONE DELLO STRALCIO A

Eventuali modifiche apportate in sede di progettazione esecutiva dello stralcio A, oggetto della presente variante parziale 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.

Modeste modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione primaria, nei limiti di cui all'art. 6.1, saranno consentite in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione. Sono inoltre consentite lievi modifiche dell'altezza del fabbricato in progetto.

Art. 13 – VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le parti concordano che l'attuazione dei rimanenti stralci del PUA è subordinata ad una revisione complessiva del planivolumetrico del PUA stesso secondo le indicazioni dello schema direttore predisposto dall'Amministrazione Comunale in coerenza con le strategie per l'Area Nord.

Sulla base di tale schema direttore i soggetti attuatori presenteranno una ulteriore variante al PUA, che dovrà necessariamente ricomprendere tutti i rimanenti stralci non in attuazione con la presente variante parziale. Tale variante dovrà essere presentata entro 24 mesi dalla entrata in vigore del POC, e cioè entro il 23 aprile 2016. Decorso tale termine senza che si sia proceduto alla presentazione della suddetta variante, le parti reciprocamente riconoscono che gli interventi dovranno essere riprogrammati nel POC.

La programmazione in POC, fermo restando il rispetto dello schema direttore predisposto dall'Amministrazione Comunale, potrà essere effettuata anche per stralci funzionali autonomi, previa redazione delle relative schede norma e sottoscrizione dei relativi Atti di Accordo ex Art.18 L.R. 20/2000, da approvarsi in sede di variante al POC.

Art. 14 – VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME, DISPOSIZIONI FINALI, RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

La realizzazione degli interventi previsti nello stralcio A dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme ed agli allegati grafici della presente variante parziale al PUA.

Insieme alla convenzione relativa al PUA, 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 PUA, nonché dei Capitolati speciali d'appalto relativi alle opere di urbanizzazione e al verde pubblico.

Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi della presente variante al PUA si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto del PSC-RUE e del Regolamento del verde del Comune di Reggio Emilia.

Art. 15 – ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITATE DAGLI ENTI E AUTORITA' PREPOSTE ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI

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

- il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Servizio Igiene Pubblica Reggio Centro, prot. N°0070169 del 05/08/2015;
- il parere dell'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, prot. n° 5394 del 19/06/2015 di ricevimento e PGRE/15/6118 del 14/07/2015;
- il parere del Consorzio Di Bonifica dell'Emilia Centrale Prot. 2015U0012312 del 14/08/2015 e successiva integrazione;
- il parere di IREN Prot.EM004864-p del 11/08/2015;
- il parere dell' AGENZIA MOBILITA' Prot.1458 del 06/08/2015;
- il parere della Provincia Di Reggio Emilia P.G. 41733 del 17/09/2015;
- Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 159 del 28/09/2015.

Vengono di seguito riassunti gli adeguamenti da ottemperarsi in fase di presentazione del Permesso di Costruire (PdC) delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del PdC del fabbricato:

Azienda Unità Sanitaria Locale

Effettuare una valutazione complessiva ad opere concluse del traffico veicolare di tutto l'ambito, di conformità agli studi previsionali prodotti con il PUA;

Verificare al momento della presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione che l'eventuale interramento dell'elettrodotto ad Alta tensione di modifica della linea esistente, sotto via Piemonte, non confligga con i percorsi ipotizzati delle linee tecnologiche.

Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente

Effettuare alla presentazione del permesso di costruire del fabbricato, una valutazione previsionale di impatto acustico finalizzato al rispetto dei limiti acustici vigenti.

Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale

La relazione idraulica dovrà recepire le seguenti prescrizioni:

- portata massima scaricabile dell'intero comparto Ti2-47 → 187.5 l/s
- portata massima scaricabile del subcomparto 4 → 74 l/s
- portata massima scaricabile dell'area "stralcio A" del sub-comparto 4 → 44 l/s.

Modalità e dimensionamento dello scarico dal pozzetto "OUT"

- Il dispositivo di limitazione di portata di tipo hydroslide andrà sostituito con una bocca tarata da realizzarsi con un tubo di diametro massimo pari a 250 mm, considerando lo scarico del solo subcomparto 4 di cui sopra, per garantire una portata QOUT massima in uscita pari a 74 l/s.
- In previsione della sistemazione complessiva del comparto si chiede inoltre di valutare la possibilità di realizzare un unico scarico afferente al pozzetto "OUT" per l'intero comparto Ti2-47. In tal caso si richiede di realizzare una bocca tarata in uscita pari a 187.5 l/s. In tal

caso dovrà essere valutata la realizzazione di unica vasca di laminazione per l'intero comparto, con volume di laminazione adeguato.

Per quanto riguarda la vasca di laminazione e le successive fasi di realizzazione:

- il volume di laminazione dovrà essere calcolato riferendosi a piogge con tempo di ritorno di 50 anni come imposto dalla procedura del Consorzio attualmente vigente.
- Per quanto riguarda le fasi di realizzazione previste, si specifica che se si percorre la strada di realizzazione per le prime sole opere previste nello stralcio A, poiché dal punto di vista idraulico esse sono dimensionate considerando l'intero su comparto 4, non si accetta che la vasca di laminazione così dimensionata venga realizzata in fase successiva; la realizzazione dovrà essere contemporanea a quella del Lotto 4.2
- inoltre in caso si valutasse di realizzare un unico scarico afferente al pozzetto "OUT" per l'intero comparto Ti2-47, il posizionamento e la progettazione della vasca di laminazione dovrà essere fatta in modo tale da riservare spazi utili per gli adeguamenti volumetrici che si renderanno necessari con l'attuazione degli altri sub-comparti e lotti posizionati a ovest della via Piemonte
- richiedere regolare concessione come previsto dal R.D. n. 368/1904.

A seguito dell'invio da parte del Consorzio di una ulteriore specifica al parere si riportano le prescrizioni espresse :

il calcolo idraulico, per il dimensionamento dello scarico e del volume di laminazione da realizzarsi contestualmente, venga effettuato e riferito al solo stralcio A (nella relazione presentata i calcoli idraulici si riferiscono all'intero sub comparto 4).

Il volume di laminazione necessario dovrà essere calcolato riferendosi a piogge con tempo di ritorno di 50 anni come già espresso. Si precisa di utilizzare i seguenti parametri della curva di possibilità pluviometrica (più recenti rispetto a quelli del Piano Fognario AGAC del 1989 preso come riferimento nella relazione idraulica presentata):

$a = 66,21 \text{ mm /h}$ e $n = 0,23$ (per durate di pioggia comprese tra 1h e 72 h)

Conseguentemente alle suesposte prescrizioni è stato modificato il sistema di limitazione della portata in uscita ed il sistema di laminazione, come illustrato nella revisionata Relazione di compatibilità Idraulica e nella Tavola V12e – “Fognature acque bianche”, entrambe aggiornate 12/10/2015.

IREN

In sede di progettazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del fabbricato dovranno essere tenuti in conto le questioni relative ai parametri progettuali specificamente inerenti il dimensionamento delle opere fognarie, sulla base dei calcoli di massima presentati in relazione all'attuazione del presente stralcio:

- l'attuale stima dei volumi di laminazione a servizio del sub-comparto 4 pare essere stata considerata su una superficie del bacino inferiore a quella dichiarata per tale sub-comparto;
- nel dimensionamento dei volumi di laminazione da prevedere, in relazione alle esigenze del comparto ed alla limitazione delle portate ammesse allo scarico, risulta opportuno che il volume complessivo (comprensivo di quello disponibile in rete) sia opportunamente maggiorato (30%) rispetto a quello determinato con metodo di sole piogge, per sopperire alle sottostime prodotte da tale metodologia di calcolo;
- il carico di acque reflue stimato per il sub-comparto 4 attualmente non consente di raggiungere, con riferimento alle portate medie giornaliere, una velocità di scorrimento dei liquami superiore al valore minimo consigliato per un'adeguata auto-pulizia delle tubazioni (0.5 m/s) evitando l'accumulo e la sedimentazione dei materiali solidi trasportati; come già richiamato nel precedente parere urbanistico per tutti i tratti di rete in cui tale requisito non risulti verificato si prescrive in subordine l'adozione dei necessari dispositivi di sedimentazione e chiarificazione dei liquami sugli scarichi di ogni singolo lotto (es. fosse Imhoff) prima dell'allacciamento alla fognatura; questo tipo di dispositivi dovrà essere posizionato in proprietà privata a monte del sifone tipo "Firenze" e rimarrà di gestione privata o condominiale.

E' stata verificata e aggiornata la relazione idraulica per rispettare le prescrizioni IREN, in parte coincidenti con le suesposte prescrizioni del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

Agenzia Mobilità

Si richiede, per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare per gli attraversamenti pedonali protetti, di spostare l'attuale pensilina posta lungo via Vanini posizionandola dopo l'attraversamento, in modo da renderla conforme al Codice della Strada e fruibile anche in caso di deviazione di percorso della linea lungo via Piemonte.

E' inoltre opportuno che sia collegata al percorso ciclopeditone previsto da progetto in modo da facilitare l'accessibilità anche per l'utenza disabile.

Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 159 del 28/09/2015

Decreto di esclusione della variante parziale al Piano della verifica ambientale strategica (VAS), a condizione che siano rispettate le prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Provinciale 11 maggio 2010 n.140, ove pertinenti e non riferite a previsioni o soluzioni attuative superate con la presente variante, e precisamente:

- in fase di progettazione esecutiva è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di carattere geologico-geotecnico;

- con riferimento al settore idrico si chiede di 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 2008 della Provincia di Reggio Emilia, quali ad es. strutture finalizzate all'accumulo idrico di acque meteoriche da utilizzare per usi non pregiati e compatibili (es. irrigazione aree verdi);
- con riferimento alle infrastrutture per la mobilità presenti nell'area del comparto in oggetto, al fine di mitigare le pressioni ambientali connesse, si chiede di prevedere in fase attuativa una adeguata fascia di ambientazione, tenuto conto anche di quanto indicato dagli "obiettivi e azioni di piano" del Piano di Tutela e risanamento della Qualità dell'Aria (PTQA) della Provincia di Reggio Emilia. In particolare con riferimento alla sistemazione delle aree a verde, a partire dagli studi ed approfondimenti già svolti e dalle scelte adottate dal piano, si chiede di prevedere nel progetto esecutivo del verde un'adeguata fascia di mitigazione in adiacenza alla viabilità presente a margine del comparto, tra cui Viale Morandi e Via Lincoln, progettando struttura e composizione delle fasce scegliendo tipologie di impianto ed essenze arboree ed arbustive idonee a massimizzare l'intercettazione delle polveri presenti in atmosfera;
- in fase di progettazione si chiede di 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 delle fonti energetiche rinnovabili dei consumi energetici dei fabbricati;
- si chiede di 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).

CORREZIONI E INTEGRAZIONI ALL'ELABORATO "2var - Norme urbanistiche ed edilizie"

all'Art. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

In base ai frazionamenti approvati n. 2015/119461 del 15/10/2015 e n. 2015/119420 del 15/10/2015, le superfici relative allo stralcio A, interne ed esterne al PUA, sono identificate come segue:

al foglio 81, mapp. nn°:

423,454,455,456,458,459	di proprietà di	Comune di Reggio Emilia
408,426,427,428,429,430,431,432,433,434,		
435,436,437,438,439,440,441,442,443,444,		
466,467,468,469,470,471,472,473	di proprietà di	Gabbimpresa srl
346,347,353,449,450,451,452,460	di proprietà di	Intesa srl
445,447,462,464	di proprietà di	Gabbimpresa srl/ IPF costr. srl
16(p),17(p) (escluso dalla capacità edificat.)	di proprietà di	Demanio
474	di proprietà di	Transcoop sc
425	di proprietà di	Immobiliare Nordest spa

al foglio 83, mapp. nn°:

314,315,320,379,380,381,382,383,384,385,		
386,387,388,389,390,391,392,393,394,395	di proprietà di	Comune di Reggio Emilia
135	di proprietà di	Intesa srl / Gabbimpresa srl / IPF costruzioni srl
321,322,331,397,398,400,401,403,404,406	di proprietà di	Gabbimpresa srl/ IPF costr. srl
70(p) e sedime del canale (p) (escluso dalla capacità edificatoria)	di proprietà di	Demanio

22 OTT 2015

