



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.
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	30 - 05 - 2014	04 - 02 - 2015	1 var
	cdx. A1402	30 - 03 - 2015	
	file: Rel.III_2015.05.05	25 - 05 - 2015	
		12 - 10 - 2015	

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA Ti2-47

ATTUAZIONE DELLO “STRALCIO A”

INDICE:

1. *PREMESSA*

- 1.1. INQUADRAMENTO TECNICO-AMMINISTRATIVO
- 1.2. DESCRIZIONE DELL'AREA

2. *LO “STRALCIO A”*

- 2.1. OBIETTIVI DEL PROGETTO
- 2.2. LA VIABILITA'
- 2.3. PROGETTO DEL VERDE
- 2.4. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN PROGETTO

3. *DESCRIZIONE DEL PROGETTO*

- 3.1. IL LOTTO 4.2
- 3.2. INFRASTRUTTURE
 - 3.2.1. RETI FOGNARIE
 - 3.2.2. RETI TECNOLOGICHE

4. *DATI TECNICI*

- 4.1. DATI DI PROGETTO PRG'99
- 4.2. DATI DI PROGETTO ADEGUATI AL PSC-RUE
- 4.3. DATI DI PROGETTO DELLO “STRALCIO A” E DEL LOTTO 4.2
- 4.4. TABELLA INDICI E QUANTITA' DI PIANO

1. PREMESSA

La presente variante ha per oggetto il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Area di trasformazione integrata - Ti2-47 - Via Samoggia - Viale Morandi" approvato il 29/11/2010 con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 21703/249, non ancora convenzionato.

E' una variante parziale che, lasciando inalterate le previsioni per i subcomparti residenziali 1, 2 e 3, la cui attuazione viene rinviata a fasi successive, riguarda il solo subcomparto terziario n° 4, prevedendone una suddivisione in stralci attuativi e un diverso assetto morfologico

In particolare, essendosi attuato lo spostamento in altra sede della Motorizzazione Civile, il progetto di variante prevede il trasferimento nell'area già prevista per la Motorizzazione di parte della volumetria precedentemente concentrata nella porzione Nord del subcomparto, e la conseguente redistribuzione dei parcheggi.

La variante prevede inoltre il mantenimento del tracciato di Via Piemonte che collega Via Vanini a Via Lincoln, dove all'innesto è confermata la realizzazione della rotatoria prevista dal Piano approvato.

Il nuovo disegno prevede la formazione di due lotti completamente autonomi per quanto riguarda gli standard di parcheggi e le reti infrastrutturali sì da permetterne l'attuazione indipendente, legata all'attuazione dello stralcio delle urbanizzazioni funzionale al lotto stesso.

E' comunque previsto che la risistemazione di Via Piemonte e la realizzazione delle opere di innesto sulla viabilità a contorno, quali la realizzazione della rotatoria su Via Lincoln e le opere di moderazione e di sistemazione dell'innesto su via Vanini, siano opere comuni e necessarie all'attuazione di entrambi i lotti 4.1 e 4.2.

Il lotto centrale del comparto 4, già identificato con il n° 4.2, destinato alla realizzazione di attrezzature ludico-ricreative con l'utilizzo dell'indice aggiuntivo di $Ut.=0,03$ mq/mq previsto all'art. 47.05 comma 2 delle NTA del PRG1999, è stato soppresso e al suo posto il nuovo disegno del Piano prevede un'area a verde destinata a verde pubblico Vp.

Il lotto 4.1, ridimensionato nella superficie edificabile, nella SC ammessa e nella dotazione di standard di parcheggi, mantiene sostanzialmente inalterato il disegno con l'accesso principale sulla rotatoria esistente al termine di Via Morandi e l'accesso secondario che, tramite Via Piemonte, si allaccia alla nuova rotatoria prevista su Via Lincoln; per la dotazione dei parcheggi pertinenziali P1 è previsto che una parte, se necessaria, verrà realizzata internamente al lotto stesso. Anche del lotto 4.1, analogamente ai subcomparti 1, 2 e 3, si rinvia l'attuazione a fasi successive.

Il lotto 4.2 prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale nel quale poter insediare una grande struttura di vendita ($SV=4.500$ mq NA); il disegno di Piano prevede già la localizzazione dell'intera dotazione di parcheggi sia di uso pubblico P2, che pertinenziali P1. Il lotto ha accesso sia da Viale Morandi, con entrata e uscita separate e "in destra", che da Via Piemonte, dove è attestato anche l'accesso all'area di carico-scarico.

1.1 Inquadramento tecnico - amministrativo

A - IL PIANO APPROVATO

Progetto di piano particolareggiato di cui P.S. n. 5626/01 e P.G. n. 16852/01 del 19/07/2001, approvato in data 22/01/2003 e pubblicato in data 7/03/2005.

In seguito alle osservazioni al Piano, presentate in fase di pubblicazione, (Osservazione della sezione "Nilde lotti" della VIII circoscrizione di via Samoggia e Osservazione delle Ditte Intesa srl, Gabbimpresa srl e I.P.F. srl), il progetto è stato oggetto di completa revisione, al fine di migliorarlo ulteriormente sotto l'aspetto viabilistico ed infrastrutturale secondo rigidi criteri di sostenibilità ambientale, seguendo un lungo percorso di concertazione e condivisione fra i soggetti attuatori e gli organi dell'Amministrazione Comunale e della VIII Circoscrizione.

Per tale motivo è stato eseguito uno studio di fattibilità ambientale (Elaborato n.°7) per verificare le criticità del piano nel contesto generale e proporre in sede della presente rielaborazione miglioramenti al progetto da un punto di vista strettamente bio-ecologico.

Dopo numerosi confronti con i tecnici comunali e i membri della VIII Circoscrizione e a seguito di un conclusivo e positivo confronto in Assemblea pubblica presso la sede della VIII Circoscrizione, dopo la nuova presentazione del piano in data 02/08/07 in atti municipali al n° 7963/07 di P.S. e le osservazioni dell'ufficio PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA in data 27 marzo 2008, è stata redatta e portata in approvazione la versione definitiva del progetto.

Questo nuovo progetto viene redatto in variante alle norme di P.R.G. per le seguenti motivazioni:

- diversa tripartizione, finalizzata a separare la zona commerciale da quella residenziale tramite l'individuazione di un parco pubblico al centro del comparto, coerentemente con il progetto "RETE - Reggio Emilia Territorio Esteso" e con le indicazioni emerse dal "Concorso Europeo di

Progettazione in due gradi - Riqualificazione viale Morandi - via Paterlini", indetto dall'Amministrazione Comunale nel 2005;

- individuazione di alloggi per la vendita convenzionata in sostituzione dell'affitto convenzionato previsto come indice aggiuntivo, secondo quanto previsto dalla Determina di Autorizzazione alla presentazione del PUA, PG n. 28811/1999 del 15/11/1999;
- realizzazione a carico dei proponenti del parcheggio di urbanizzazione secondaria previsto in un'area limitrofa al comparto, a parziale compensazione delle dotazioni territoriali in ordine di parcheggi pubblici afferenti il comparto;
- inserimento tra gli usi ammessi dell'uso U2/12.1 "grandi strutture di vendita e centri commerciali di livello inferiore", limitatamente alle strutture extra - alimentari, che è consentito insediare nel PUA ai sensi dell'art. 4.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, nonché ai sensi del PTCP approvato con Atto del Consiglio Provinciale n. 124 del 17/06/2010, che prevede la possibilità di inserimento di una grande struttura commerciale non alimentare entro il limite massimo (per un'unica struttura) di 7000 mq di Sv. Il PTCP, infatti, prevede la possibilità di realizzare un Centro Commerciale d'attrazione non alimentare di livello inferiore oppure un'area Commerciale Integrata non alimentare di livello inferiore. E' prevista la realizzazione di una Grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore, all'interno di un'Area commerciale integrata di livello inferiore (ACI INF), codice tipologia "n. 6".
- inserimento tra gli usi ammessi dell'uso U2/2.3 "medio grandi strutture di vendita con Sv superiore a 1500 mq fino a 2500 mq Ex" in conformità a quanto previsto dalla Tabella 1 dell'Allegato VI alle NA del PTCP 2010 "Nuove previsioni e riordino previsioni conferenza 2000"

Il Piano viene approvato dal Consiglio comunale in data 29/11/2010 con deliberazione N° 21703/249.

B - LA PRESENTE VARIANTE

La presente variante è una modifica parziale al Piano approvato che, lasciando inalterate le previsioni per i subcomparti residenziali 1, 2 e 3, riguarda il solo subcomparto terziario n° 4, prevedendone una suddivisione in stralci attuativi con un diverso assetto morfologico.

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. ____ del _____, 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".

1.2 Descrizione dell'area

L'area interessata dallo "Stralcio A" è ubicata nell'angolo Sud-Est del comparto, compresa da Via Morandi a Est, Via Vanini a Sud, Via Piemonte a Ovest, l'area del distributore di benzina di Via Morandi a Nord.

E' un'area pianeggiante in parte coltivata e in parte invasa da vegetazione spontanea.

Lo "Stralcio A" comprende poi l'intero sedime di Via Piemonte, ampliato sui due lati da fasce per aiuole alberate e ciclopeditone (a Ovest) e marciapiede (a Est).

All'estremità Nord di Via Piemonte il perimetro dello Stralcio A si allarga all'esterno del Comparto, su Via Lincoln per permettere il raddrizzamento del tratto finale di Via Piemonte e la realizzazione della rotatoria di innesto della stessa su Via Lincoln.

La consistenza complessiva dello Stralcio A è di 34.309 mq., per la maggior parte di proprietà privata dei soggetti attuatori e con una parte in proprietà pubblica rappresentata dalla sede viaria di Via Piemonte e dalle aree fuori comparto su Via Vanini e su Via Lincoln.

2. LO STRALCIO A

2.1 Obiettivi del progetto

Nell'ambito del progetto di Piano approvato l'attuazione dello Stralcio A si colloca nel ridisegno del subcomparto 4 che, grazie alla dislocazione della Motorizzazione Civile, può distribuire in modo più

ordinato le volumetrie previste, individuando nel lotto 4.2 un ambito autonomo che prospetta su Via Morandi e su Via Vanini.

Il progetto dello Stralcio A nasce dall'esigenza di realizzare una Grande struttura di vendita, comprese le sue aree pertinenziali funzionali e di standard, sia di sua pertinenza esclusiva, sia nella prospettiva di attuazione del Piano.

E' anche in questa prospettiva che lo stralcio comprende la risistemazione di tutta la Via Piemonte con le reti infrastrutturali già dimensionate per l'attuazione del Piano, sia la realizzazione della rotatoria su Via Lincoln, necessaria a riorganizzare lo snodo tra Via Lincoln, Via Piemonte, Via Danubio e l'accesso all'area Transcoop.

Il progetto del lotto 4.2 prevede la collocazione del fabbricato commerciale a ridosso di Via Piemonte, distaccato dalla viabilità esterna (Via Morandi e Via Vanini) da una fascia a verde e a parcheggi.

Gli accessi

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.

2.2 La viabilità

Il progetto prevede la sistemazione di Via Piemonte la cui carreggiata resterà quella attuale (7,50 ml.) ma affiancata, su ambo i lati, da aiuole alberate e dalla pista ciclopedonale (sezione 2,50 ml.) sul lato Ovest e da marciapiede (1,50 ml.) sul lato Est.

La parte terminale di Via Piemonte viene rettificata per immettersi frontalmente sulla nuova rotatoria che verrà realizzata per distribuire Via Piemonte, i due rami di Via Lincoln, Via Danubio e l'accesso all'area Transcoop (parcheggio autovetture e parcheggio autotreni). La nuova rotatoria, esterna al Comparto, verrà realizzata interamente su aree già in proprietà comunale.

L'intersezione di Via Piemonte su Via Vanini verrà attrezzata con un'isola rialzata di traffic-calming e attraversamenti pedonali sicuri.

2.3 Progetto del verde

Il progetto del verde è attuazione di stralcio del progetto del verde del comparto.

Avremo pertanto un doppio filare di platani sui due lati di Via Piemonte e alberi minori lungo Via Vanini.

Il parcheggio sarà ombreggiato da filari di *Fraxinus ornus*; filari di *Fraxinus excelsior* saranno disposti ortogonalmente alle corsie, in sintonia con il più ampio progetto del verde "Rete di ambientazione delle vele di Calatrava", di recupero dai segni della centuriazione.

Nell'aiuola di separazione con Via Morandi verrà impiantata una fascia di arbusti di mitigazione del PM10, in diverse essenze autoctone.

2.4 Descrizione del fabbricato in progetto

L'edificio in progetto nel lotto 4.2 sarà un fabbricato ad uso commerciale caratterizzato da forme semplici e lineari di pianta pressoché quadrata; sarà realizzato in struttura prefabbricata con copertura a shed, sviluppato su un piano. I fronti alti c.a 8,50 ml. saranno in pannelli in cls bianchi, con le poche caratterizzazioni del logo e della pensilina d'ingresso che si staccano nei colori rosso e blu.

Il fabbricato 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 ha un ribassamento di 1,20 ml. per permettere l'accostamento dei mezzi alle pedane di carico.

Il fabbricato sarà certificato LEED, quindi già in fase di realizzazione il cantiere sarà gestito con accorgimenti che limitino l'impatto sull'ambiente circostante; saranno poi perseguiti obiettivi di efficienza energetica e di impronta ecologica nella gestione delle acque meteoriche, di riduzione dei consumi di energia, 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.

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

3.1 Il lotto 4.2

L'attuazione dello "Stralcio A" prevede l'attuazione del lotto 4.2.

Il Piano approvato prevedeva la realizzazione sui lotti 4.1, 4.2 e 4.3 di 14.100 mq. di Su (più 1.500 mq. di Su per attrezzature ludico - ricreative).

Il nuovo disegno prevede 16.920 mq di SC (cui corrispondono a circa 14.100 mq di Su), distribuiti tra i soli lotti 4.1 e 4.2; in particolare il lotto 4.2 (oggetto dello "Stralcio A") prevede la realizzazione di 6.240 mq. di SC, per la realizzazione di un'attività commerciale in uso "b11.3 NA", con una superficie di vendita di 4.500 mq.; gli standard commerciali e regionali di parcheggi richiedono 83 posti auto di parcheggi d'uso pubblico P2, e 281 posti auto di parcheggi P1 pertinenziali. Il disegno di progetto prevede rispettivamente 83 posti auto di P2 e 297 posti auto di P1.

3.2 Infrastrutture

3.2.1 RETI FOGNATURE

Le reti fognarie bianche e nere confluiranno fuori dal comparto allacciandosi all'inizio di via Danubio con reti costruite e dimensionate per accogliere le acque di questo comparto.

Il collettore delle bianche recapita le acque meteoriche nel canale di Reggio sulla base di una autorizzazione del competente Consorzio di Bonifica, che ha già valutato la compatibilità idraulica del recapito rispetto alle urbanizzazioni già afferenti a tale tronco fognario nonché a quello in questione. La rete sarà costituita da tubazioni interrate in cls per le sezioni maggiori e in pvc per le sezioni minori.

La rete di raccolta delle acque meteoriche dei parcheggi sarà dotata di pozzetto separatore delle acque di prima pioggia, raccordato con la fognatura nera.

Per limitare la portata massima di scarico, al fine di perseguire l'obiettivo dell'invarianza idraulica, 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.

La rete delle acque nere è prevista in tubazioni di pvc con rami confluenti nel collettore esistente di Via Danubio realizzato a suo tempo in previsione di una estensione della rete come per le acque bianche. Il recapito è il collettore misto di Mancasale.

3.2.2 RETI TECNOLOGICHE

Tutte le altre reti tecnologiche (telefono, gas acqua, teleriscaldamento, impianto di illuminazione pubblica) sono state concordate con i competenti uffici e trovano gli allacciamenti ai margini del comparto. L'area infatti è circondata da urbanizzazioni esistenti asservite dalle infrastrutture necessarie, già sufficientemente dimensionate per accogliere l'ulteriore carico urbanistico determinato dalla attuazione del piano.

In particolare la rete di teleriscaldamento che circonda e attraversa l'area in oggetto, consente di usufruire di un sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda in linea con i principi di bio-ecologici caratterizzanti la filosofia progettuale del piano.

4. DATI TECNICI

In conformità con quanto disposto all'art. 3 comma 3 delle NTA del POC, la presente variante prevede "l'adeguamento al PSC e al RUE degli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali e relative modalità di misurazione, fatte salve l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali, che assolvono anche le quote di ERS e gli ulteriori contributi previsti dal POC o dalla L.R. n. 20/2000 e s.m.i."

Per la conversione della capacità edificatoria approvata, espressa in Superficie utile (Su) ammessa, calcolata con i criteri del PRG 2001, al Diritto edificatorio (De), espresso in Superficie complessiva (Sc) ammessa, definito con le relative modalità di misurazione, si è applicato quanto previsto all'Art. 5.6 delle

NA del PSC, che stabilisce una precisa correlazione tra le Aree di trasformazione del PRG 2001 e gli ambiti del PSC, stabilendo che le Aree classificate come Ti2, siano classificate come ANS-2.
Si è inoltre provveduto ad aggiornare le definizioni degli usi ammessi con le definizioni degli usi del PSC-RUE.

4.1 DATI DI PROGETTO PRG'99

Si riportano di seguito i dati di PRG assunti nella formulazione del Piano. Il piano particolareggiato era regolato dall'art. 49 "Aree di trasformazione integrata", con i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale : Ut = 2000 mq/ha
- Indice aggiuntivo per l'affitto convenzionato): 0,05 mq/mq
(art.47.11 delle NTA del PRG1999)
- 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 alberi/ha
- Indice arbustivo: Ar = 80 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)
- Numero massimo di piani: 6 compreso il piano terra

4.2 DATI DI PROGETTO ADEGUATI AL PSC-RUE

In adeguamento al PSC-RUE, come disposto all'art. 3, comma 3, delle NTA del POC, i dati di progetto del Piano risultano così aggiornati:

- Indice di utilizzazione territoriale : De = 0,24 mq/mq St
- Dotazioni territoriali (Verde pubblico): invariate
Vp = 40% St
- Indice di permeabilità Ip : invariato
Ip > 59% St
- Indice arboreo: A = 55 alberi/ha
- Indice arbustivo: Ar = 80 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%;
b11.3 NA.

Le seguenti tabelle definiscono il dimensionamento del PUA in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi adeguati al PSC-RUE vigenti. Per le dotazioni territoriali (Vp) si fa riferimento alla normativa del previgente PRG'99.

SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)

Superficie territoriale Zona A (esclusa St demaniale)	St (A)	169.210,82
Superficie territoriale Zona B	St (B)	15.604,18
Superficie territoriale demaniale	St (D)	2.717,00
Superficie territoriale TOTALE COMPARTO	St	187.532,00
Superficie territoriale IN ATTUAZIONE (Zona A + St demaniale)	St	171.927,82

SUPERFICIE COMPLESSIVA SC (0.24xSt): ADEGUAMENTO A PSC-RUE

		NORMA	PROGETTO	Ut (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

ZONA A - DIVISIONE SUPERFICIE COMPLESSIVA (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 (A e NA), b11.2 NA, b12, 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 St IN ATTUAZIONE ex PRG'99

Di riferimento per la determinazione delle dotazioni territoriali (Vp)

	Se (mq)= 30% St		Ve (mq)= 30% St		Vp (mq)= 40% St	
	norma	progetto	norma	progetto	norma	progetto
ZONA A	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

Vp richiesto da norma: Vp = 68.771,13 mq

Vp in progetto: Vp = 68.771,13 mq

PERMEABILITA' St IN ATTUAZIONE (in adeguamento al PSC-RUE)

Il RUE all'art. 4.5.1 comma 2, stabilisce che "(...) sono ammesse varianti al Pua che (...) non riducano la superficie permeabile prevista dal Pua stesso"; la presente variante verifica pertanto che la permeabilità in progetto non sia inferiore a quella del PUA approvato

Verifica permeabilità St = 171.928 mq.				
	da norma PRG'99	PUA approvato	da adeguamento a norma PSC-RUE	in progetto
Superficie permeabile	99.718 mq.	101.010 mq.	101.010 mq.	102.400 mq.
INDICE DI PERMEABILITA'	58%	59%	59%	59,56%

PERMEABILITA' TOTALE:

Sp richiesto da norma: Sp = 101.010 mq

Sp in progetto: Sp = 102.400 mq > 101.010 mq

ALBERI E ARBUSTI (St IN ATTUAZIONE)

	da norma	richiesti	in progetto
Alberi	55/Ha	945	320 su verde pubblico+300 su verde privato = 620
arbusti	80/Ha	1.375	2136 su verde pubblico+992 su verde privato = 3128

Il quantitativo degli alberi e degli arbusti non corrisponde esattamente a quanto previsto dalle norme. Più in particolare si può vedere come il numero di alberi sia leggermente inferiore, mentre il numero di arbusti è quasi tre volte quanto richiesto dalle norme.

Ciò per una precisa scelta progettuale che deriva dall'allineamento di questo progetto con quanto indicato dal progetto "RETE - Reggio Emilia Territorio Esteso" e con le indicazioni emerse dal "Concorso Europeo di Progettazione in due gradi - Riqualificazione viale Morandi - via Paterlini".

Il progetto Rete si fonda sulla manutenzione/riproposizione della griglia centuriale romana come sistema ordinatore, in cui l'alternanza tra spazi orizzontali (prati) e volumi in elevazione (alberi) consente la riconoscibilità del sistema. Al contempo, lo stesso progetto Rete così come il Concorso su via Morandi, sottolineano l'importanza di ripristinare le funzioni ecologiche del verde, attraverso la formazione di una rete ecologica.

Coniugando le indicazioni dei due progetti di cui sopra con la realtà di un Piano, ne risulta un progetto del verde che deve limitare l'uso degli alberi sia per rispettare un'alternanza di vuoti e pieni tale da riproporre effettivamente la maglia centuriale romana, sia per rispettare le indicazioni del Regolamento del Verde, ma, ancora per rispondere all'esigenza di avere un verde funzionale dal punto di vista ecologico, si accentua l'uso degli arbusti.

Gli arbusti, infatti, quando utilizzati in fasce e masse rilevanti, concorrono in modo significativo, e in tempi brevissimi (il tempo necessario per raggiungere la maturità è molto più breve in un arbusto rispetto ad un albero), al disinquinamento sia dell'aria, sia delle acque di scorrimento superficiale, nonché al controllo dei tempi di corrivazione di queste ultime.

Ecco perché crediamo che, in questo piano, non debba essere sottovalutato il ruolo degli arbusti: l'investimento finanziario complessivo sul verde deve dirigersi verso una sistemazione ecologicamente valida, attuale, al passo cioè con le più recenti acquisizioni scientifiche in materia, potendo quindi anche derogare da dati puramente quantitativi dettati dalle norme, a favore di un prodotto qualitativamente più interessante.

PARCHEGGI

Per il computo degli standard di parcheggi P1 e P2, da calcolarsi sulla Su prevista in intervento, si è ipotizzato che questa corrisponda alla SC prevista dal Piano, ridotta del 16,66%, coincidente pertanto con la Su già prevista dal previgente PRG'99.

sub com part o	Su ipotizzata Residenza (mq)	Su ipotizzata Terziario (mq)	Unità abitati ve	P2 da Norma (pa)	P2 da Proget to (pa)	P1 parcheggi privati (pa)
1	8.070	0	112	1 pa /alloggio= 112 pa	117	Da ricavare interni al lotto in funzione del progetto
2	7.680	540	96	1 pa /alloggio= 96 pa $540/2.5=216\text{mq}$ $216/25=9\text{ pa}$	105	Da ricavare interni al lotto in funzione del progetto
3	3.452		34	1 pa /alloggio= = 34 pa	35	Da ricavare interni al lotto in funzione del progetto
4	4.1	usi terziari: 5.775 uso comm.(b11.2): SU=3.125 SV=2.500		$5.775/2.5=2.310\text{mq}$ $2.310/25=92\text{ pa}$ $3.125/2.5=1.250\text{mq}$ $1.250/25=50\text{ pa}$	146	66 156 (*)
	4.2	uso comm. (b11.3): SU=5.200 SV=4.500		$5.200/2.5=2.080\text{mq}$ $2.080/25=83\text{ pa}$	83	281 (*)
				476	486	

(*) Il numero di posti auto privati P1 afferenti i lotti 4.1 e 4.2 è stato calcolato sulla base dell'eventuale inserimento di grandi strutture di vendita di livello inferiore, fino a 7.000 mq di Superficie di vendita (Sv) Extra-alimentare.

SI ESPlicita IL CONTEGGIO DA NORMA DEI POSTI AUTO P1 PER I SOLI USI COMMERCIALI:

lotto 4.1	Superficie di vendita Sv = 2.500 mq	$2.500/16=$	156 posti auto
lotto 4.2	Superficie di vendita Sv = 4.500 mq	$4.500/16=$	281 posti auto
TOTALE			437 posti auto

NUMERO POSTI AUTO P1 PREVISTI IN PROGETTO

lotto 4.1	315 posti auto
lotto 4.2	297 posti auto
TOTALE	612 posti auto

VERIFICA ART. 47.06 NTA DI PRG'99 - STRADE E PARCHEGGI NEL Ve

Superficie territoriale 171.927,82 mq - 10% di St = 17.193 mq (superficie massima realizzabile nel Ve di strade e parcheggi)

DATI DI PROGETTO

Superficie strade + piazzali + parcheggi nel Ve = 17.019 mq < 17.193 mq

4.3 DATI DI PROGETTO DELLO “STRALCIO A” E DEL LOTTO 4.2

LO “STRALCIO A” :

Superficie complessiva “Stralcio A”	34.309 mq
di cui interna al Comparto Ti2-47	31.373 mq
di cui esterna al Comparto Ti2-47	2.936 mq
Aree a verde pubblico Vp	4.897 mq
Aree di viabilità e parcheggi di cessione pubblica	2.640 mq
Aree per parcheggi pubblici P2 da asservire all’uso pubblico	2.461 mq
Aree per parcheggi pertinenziali P1 da asserv. all’uso pubblico	9.062 mq
Aree private	7.833 mq
Sedime di via Piemonte	4.480 mq
Aree a verde pubblico da identificare esternamente allo “Stralcio A”	12.753 mq
Aree a verde pubblico Vp totale di competenza dello “Stralcio A”	17.650 mq
Superficie territoriale di pertinenza “Stralcio A”	44.126 mq

IL LOTTO 4.2 :

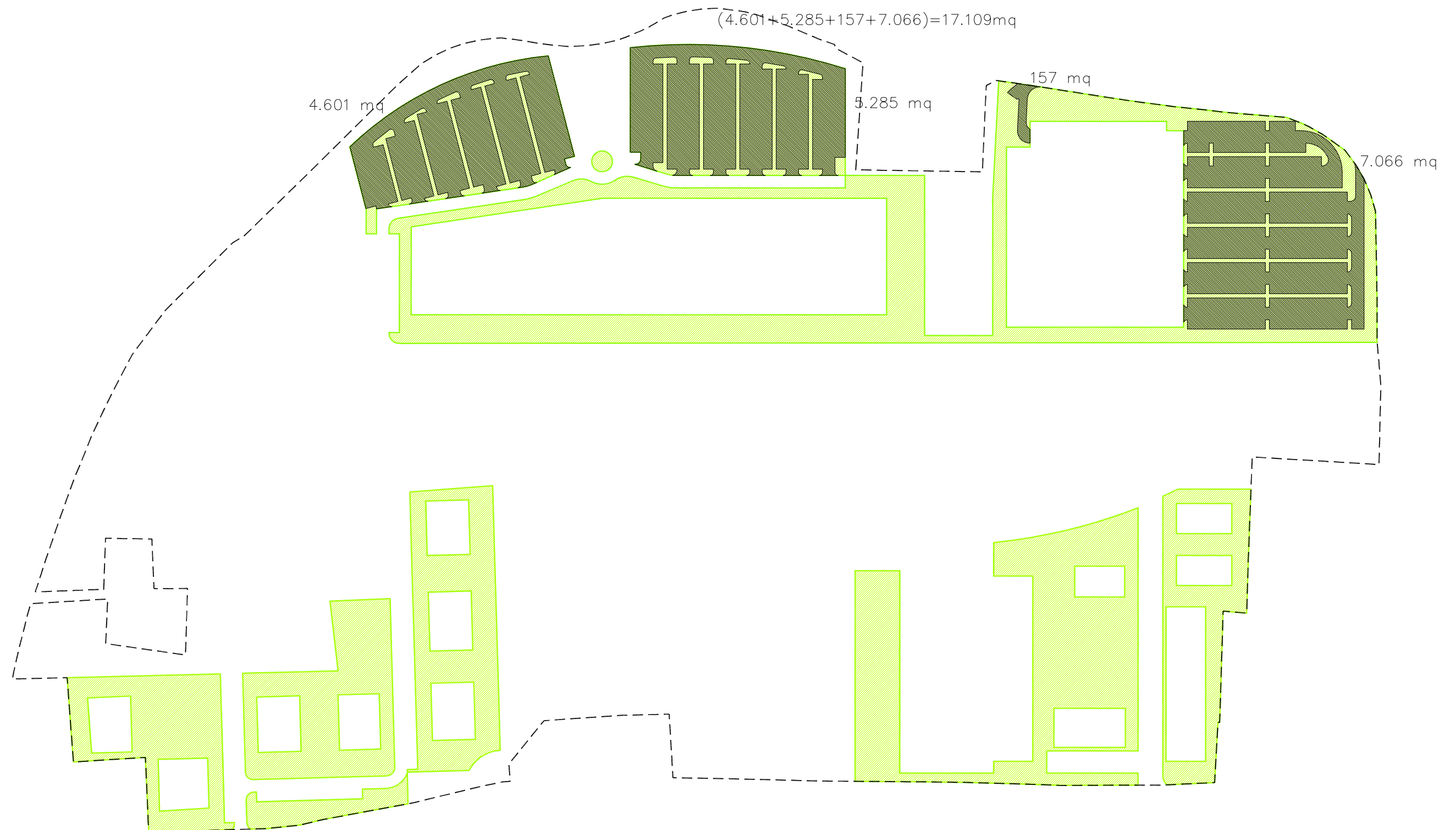
Superficie Lotto 4.2 (Sf.)	Sf	7.833 mq
Superficie complessiva (SC)	SC	6.240 mq
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,796
Tipologia edificazione	Edificio commerciale	
Altezza fabbricato		9,00 ml
Numero piani		1 piano
Destinazione d’uso :	“Grande struttura di vendita”	uso “b11.3 NA”
Superficie di vendita		4.500 mq
Superficie utile ipotizzata		5.200 mq
Parcheggi P1 pertinenziali richiesti		281 PA
Parcheggi P1 pertinenziali in progetto		297 PA
Parcheggi di uso pubblico P2 richiesti		83 PA
Parcheggi di uso pubblico P2 in progetto		83 PA

4.4 TABELLA INDICI E QUANTITA' DI PIANO

Di seguito si riporta la tabella indici e quantità dell'intero Piano, aggiornata e adeguata al PSC - RUE ora vigenti, con una maschera di ricoprimento che, analogamente agli elaborati grafici di progetto di Variante, lascia evidente il solo lotto 4.2 in attuazione nello "Stralcio A".

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 (internati 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	315
	4.2	7.833	6.240	0,796	9,00	1	EDIFICIO COMMERCIALE	b11.3 NA	4.500	5.200	83	83	281	297
TOTALE		25.373	16.920	0,667	/	/	/	/	7.000	14.100	225	229	503	612
TOTALE COMPLESSIVO		25.373	16.920	0,667	/	/	/	/	7.000	/	225	229	503	612



Verifica area di strade e parcheggi all'interno del Ve

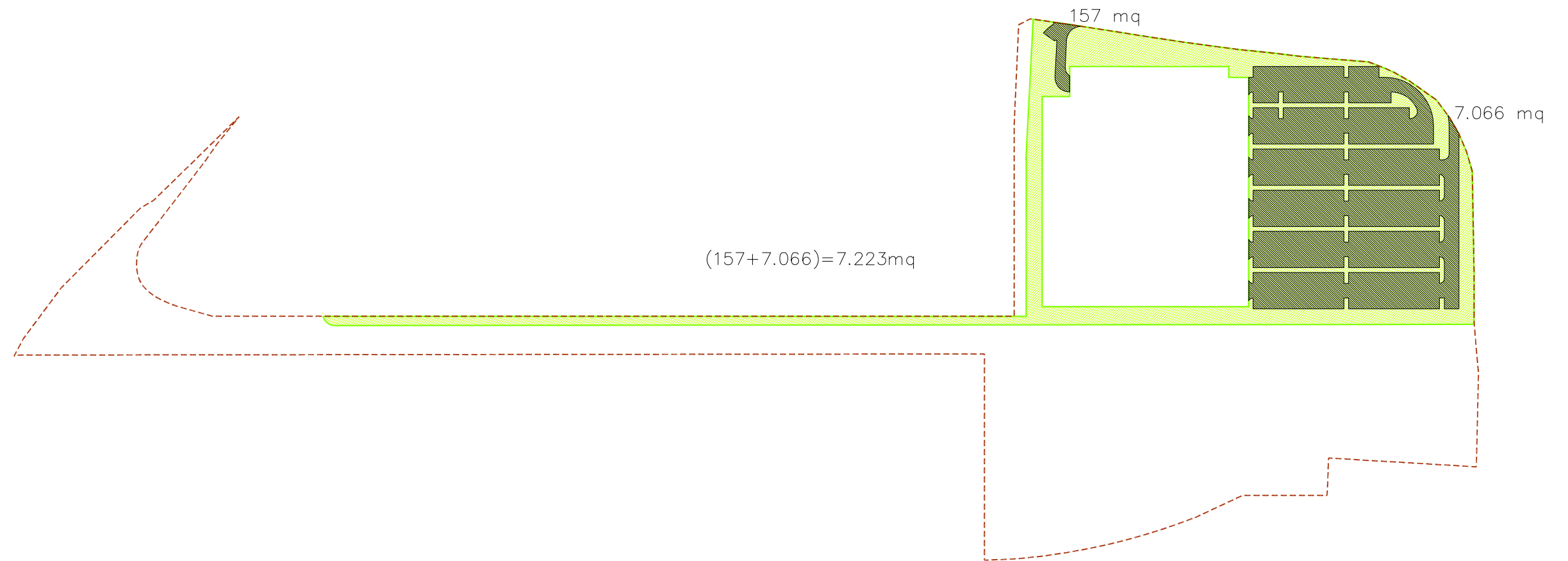
St di comparto 171.928 mq

Strade e parcheggi ammessi da norma

$171.928\text{mq} \times 0.10 = 17.193 \text{ mq}$

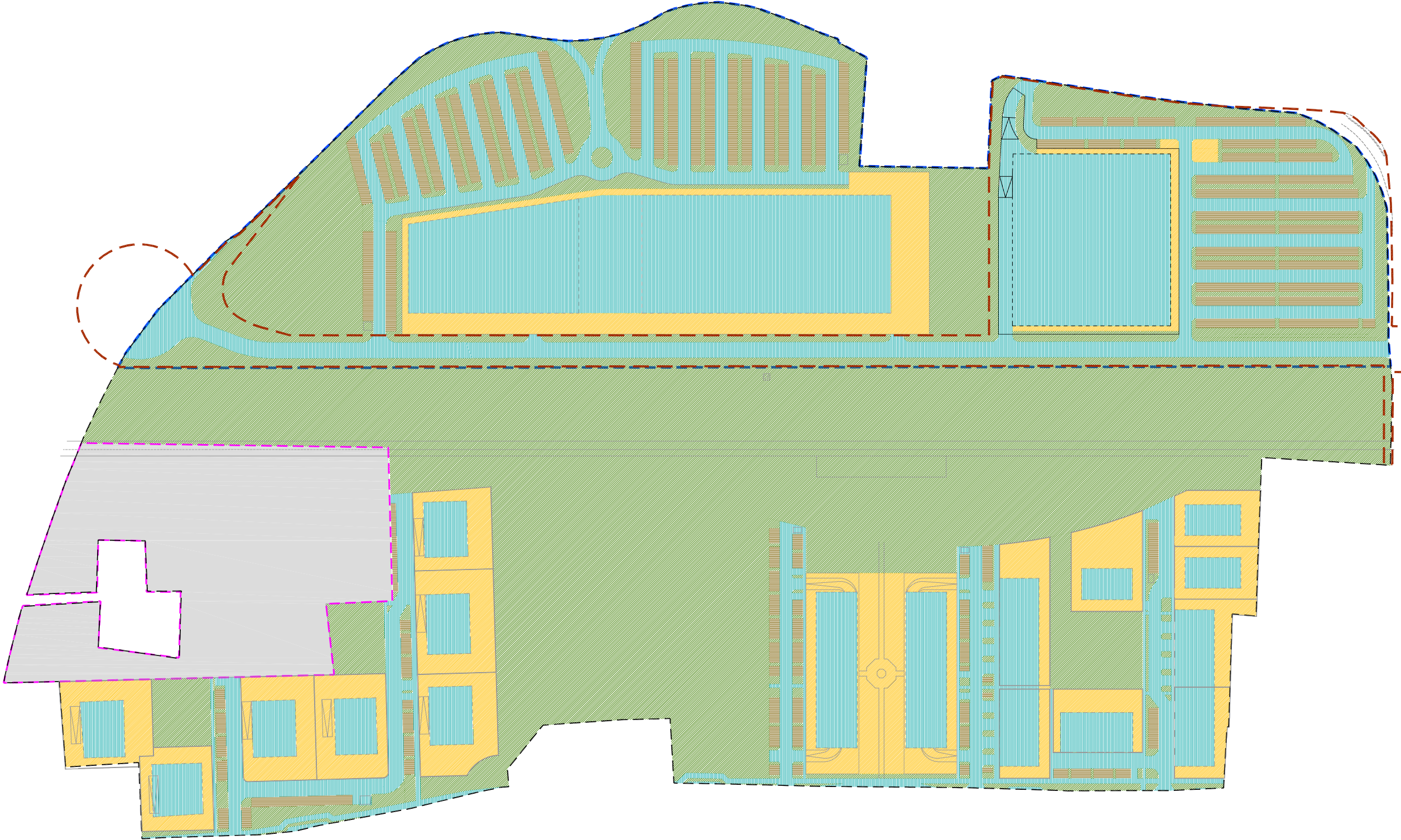
17.109 < 17.193

VIABILITA' NEL Ve



Ve interno allo "stralcio A"	13.238 mq.
strade e parcheggi all'interno del Ve	7.223 mq.

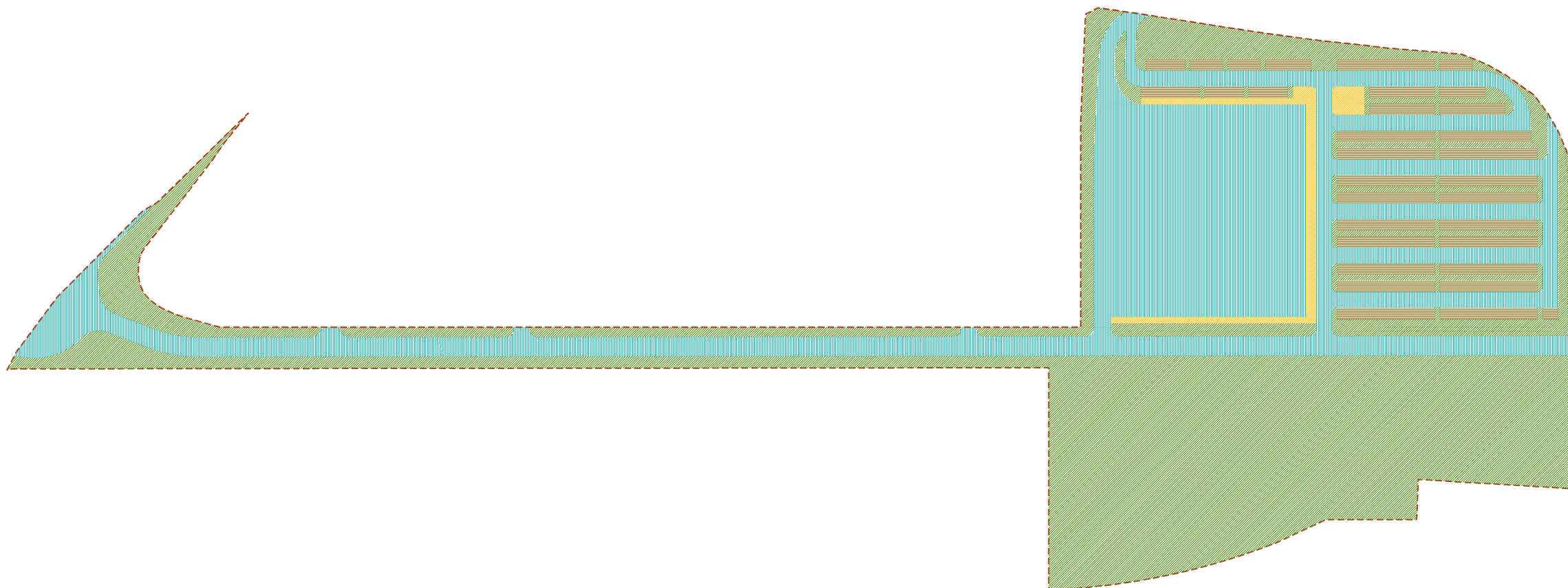
VIABILITA' NEL Ve - Verifica superficie all'interno dello "Stralcio A"



CONTEGGIO PERMEABILITA' GLOBALE			
SUPERFICI IMPERMEABILI	VERDE PERMEABILE 100%	GARDEN 75% perm. 25%imperm.	SUP. SEMIPERMEABILE 50% perm.-50% imperm.
55.437,02 MQ	82.216,16 MQ	12.265,05 MQ Perm. 9.198,79 MQ Imperm. 3.066,26 MQ	21.969,25 MQ Perm. 10.984,63 MQ Imperm. 10.984,63 MQ

VERIFICA NORMATIVA PERMEABILITA'					
SUPERFICIE DI COMPARTO	PERMEABILITA' DI NORMA PRG'99	PERMEABILITA' PUA APPROVATO	PERMEABILITA' DI NORMA PSC-RUE	PERMEABILITA' DI PROGETTO	
ST. = 171.927,82 MQ	Se 51.578,35 x 0.3 MQ = 15.473,50mq Ve 51.578,35 x 0.7 MQ = 36.104,84mq Vp 68.771,13 x 0.7 MQ = 48.139,79mq Sup. permeabile richiesta: 99.718,13 MQ	Ip.= 58% Sup. permeabile di PUA: 101.009,60 MQ	RUE - art. 4.5.1 comma 2: "(...) sono ammesse varianti al Pua che (...) non riducano la superficie permeabile prevista dal Pua stesso" Sup. permeabile richiesta: 101.009,60 MQ	Ip.= 59% Sup. permeabile in progetto: 102.399,57 MQ	Ip.= 60%

PERMEABILITA'



CONTEGGIO PERMEABILITA' "STRALCIO A"			
SUPERFICI IMPERMEABILI	VERDE PERMEABILE 100%	GARDEN 75% perm. 25%imperm.	SUP. SEMIPERMEABILE 50% perm.-50% Imperm.
16.348,00 MQ	22.718,00 MQ	4.189,00 MQ Perm. 3.142,00 MQ Imperm. 1.047,00 MQ	871,00 MQ Perm. 435,00 MQ Imperm. 436,00 MQ

St di comparto

Superfici permeabili ragguagliate

Ip risultante

44.126 mq

26.295 mq

59.6 % St

PERMEABILITA' - Verifica sulla St di competenza dello "Stralcio A"