

modifiche aprile 2010



**cooperativa
ARCHITETTI
E INGEGNERI
progettazione**

via Gandhi n.1 - scala D
42100 Reggio Emilia
tel. 0522/292910
fax 0522/322127
e-mail cairep@tin.it

Arch. Roberto Orlandini

viale Montegrappa n.9
42100 Reggio Emilia
tel. 0522/432255
fax 0522/432255

committente

coop edilizia LA BETULLA s.c.r.l.
Via Gandhi n.16 - 42100 Reggio Emilia

prat.

2650

file

2650-00-S-AR-NORME

progetto

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA SULL' AREA Ti 4 -27**

data

20.07.2007

aggiom.

24.04.2010

scala

.

denominazione

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

elaborato

S.AR. C

TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	1
1.1 Dati generali del Piano	1
1.2 Dati quantitativi del Piano	2
1.3 Elementi costitutivi del Piano	2
1.4 Modalità attuative: conformità con il PPA - Residenza da convenzionare- Durata e iter attuativo del Piano	4
1.5 Prescrizioni di carattere generale	5
TITOLO II – OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE	8
2.1 Opere di urbanizzazione	8
2.2 Modalità progettuali ed esecutive - impianti a rete	9
2.3 Modalità progettuali ed esecutive – strade, parcheggi, percorsi pubblici	9
2.4 Modalità progettuali ed esecutive - opere di urbanizzazione secondaria	10
2.5 Aree di cessione	11
TITOLO III – PARAMETRI EDILIZI	11
3.1 Superfici utili Su	11
3.2 Tripartizione	11
3.3 Permeabilità	12
3.4 Parcheggi	12
3.5 Numero dei piani– visuale libera – distanze	12
TITOLO IV – MODALITA’ DI ATTUAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE	13
4.1 Opere di urbanizzazione	13
TITOLO V – MODALITA’ DI ATTUAZIONE – SUB-COMPARTI EDIFICABILI	13
5.1 Individuazione dei sub-comparti	13
5.2 Progetti preliminari relativi ai singoli sub- comparti o alla progettazione coordinata di due o più sub-comparti	13
5.3 Permessi di costruire	14
5.4 Giochi bambini	15
5.5 Recinzioni e sistemazioni esterne	15
5.5.1 Barriere architettoniche	15
5.6 Tipologie edilizie	15
5.7 Modalità costruttive	15
5.8 Elementi tecnologici	16
5.9 Abitabilità	16
TITOLO VI – VARIANTI E MODIFICHE	16
6.1 Varianti e modifiche	16

TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1.1 Dati generali del Piano

Le presenti Norme regolamentano gli interventi di urbanizzazione e di edificazione per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata sull'area denominata Ti 4-27 di PRG e l'attività edificatoria inerente la progettazione coordinata e unitaria dei lotti assoggettati ad intervento diretto (art. 39 delle NTA del PRG vigente), conseguente all'applicazione di quanto previsto all'art. 9.08 delle NTA del PRG vigente.

Tali superfici sono di seguito esplicitate:

- area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Ti 4-27" del P.R.G. vigente del Comune di Reggio Emilia, identificata al N.C.T. al foglio 236, e mappali n° 24, 32, 53, 614, 33, 998, 547, 730, 812, 870 e in parte 612, 36, 54, 642, 546, 729, 869, 613, 738;
- area ad intervento diretto regolata da Art. 39, identificata al N.C.T. al foglio 236 ed ai mappali in parte n° 36, 54, 546.

Il perimetro dell'intervento comprende aree soggette nel PRG a intervento diretto e utilizza il trasferimento di superfici utili da alcune aree limitrofe ed esterne al perimetro; pertanto si interviene tramite progettazione unitaria convenzionata, come previsto dall'art. 9.08 delle Norme di PRG.

La disciplina urbanistica dell'area di intervento è dettata dall'art. 49 (Aree di Trasformazione integrata nelle frazioni) delle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Reggio Emilia, approvato dalla Giunta della Regione Emilia Romagna con deliberazione n.1202 del 27/06/2001, per quanto concerne i PUA e dall'art. 39 (Tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto) per la restante parte in oggetto. L'intervento prevede la trasformazione a carattere prevalentemente residenziale dell'area, come indicato dal vigente PRG, prevedendo ampi spazi non costruiti utilizzati come zona verde a salvaguardia dei rapporti funzionali e percettivi.

Detto PUA è stato regolarmente autorizzato alla presentazione ai sensi dell'art.25 della Legge regionale n°47/78, così come modificata ed integrata, con determina di autorizzazione PG 25014 del 13.12.2006, PS 12324 del 12.12.2006. Il presente PUA di iniziativa privata è elaborato ai sensi dell'art.25 della L.R. 47/78 e dall'art. 41 della L.R. n°20/2000 e, nel caso di contrasto tra elaborati cartografici e corpo tecnico normativo, per quanto non in contrasto con il vigente PRG e con la vigente legislazione urbanistica prevalgono ai fini attuativi le presenti Norme.

Le aree di proprietà sono specificate negli elaborati n. 2.2 – Planimetrie e certificati catastali.

Gli elementi di riferimento di Piano sono:

- a. Denominazione del Piano: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata area Ti 4.27
Località Canali - Reggio Emilia
- b. Destinazione urbanistica del PRG : Aree di Trasformazione Integrata
- c. Tavola del PRG di riferimento n. 30- articoli delle N.T.A. che disciplinano l'intervento nn° 47, 49
- d. dati catastali di individuazione dell'area: Comune di Reggio Emilia - Foglio 236 mapp. (v. tav. 2.3 – Dimostrazione superfici)
- e. superficie reale del comparto : 116.803 mq
- f. le presenti norme entreranno in vigore alla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano;
- g. il periodo di vigenza delle presenti le norme urbanistiche è fissato in 10 anni.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è redatto in conformità al PRG vigente del comune di Reggio Emilia e alle relative N.T.A.

Gli elaborati 1.2.1 – Estratto del PRG e 1.2.2 - Estratto delle Norme di PRG - riportano la cartografia e le norme del PRG di interesse.

1.2 Dati quantitativi del Piano

sup. territoriale e sup. utile (v. tab. 1, 2, 3) :

St – superficie territoriale (escluso il canale demaniale = 382 mq)	116.421 mq
Su – superficie utile complessiva di progetto (incluso art. 39 = 1.476 mq + attrezz. sportive = 1.500 mq)	23.306 mq

tripartizione (v. tab. 4) :

Vp – verde pubblico :	46.568 mq
Ve – verde ecologico :	23.285 mq
Se – superficie edificabile :	46.568 mq
(dal Vp è esclusa l'area del canale demaniale = 382 mq)	

destinazione delle aree interne al comparto :

- aree per viabilità	6.756 mq
- parcheggi pubblici P2 :	12.104 mq
- Vp (al lordo delle ciclabili) :	46.568 mq
- sub-comparti edificabili:	50.843 mq
- aree private esterne ai sub-comparti /Ve)	150 mq
	<hr/>
	St = 116.421 mq
	382 mq
	<hr/>
	superf. comparto = 116.803 mq

destinazione delle aree esterne al comparto :

- aree di cessione esterne al comparto	1.220 mq
- P2 esterni al comparto	55 mq
- aree stradali di cessione	1.623 mq
	<hr/>
	2.898 mq

destinazioni d'uso di progetto :

- residenza normale (incluso art. 39) :	Su = 14.545 mq
- residenza per l'affitto :	Su = 5.809 mq
- attrezzature terziarie :	Su = 1.452 mq
- attrezzature sportive private :	<u>Su = 1.500 mq</u>
	Su = 23.306 mq

1.3 Elementi costitutivi del Piano

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

N°	TITOLO	SCALA
	STATO DI FATTO E RIFERIMENTI URBANISTICI	
* 1.1	Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	1:25000
* 1.2.1	Estratto di PRG	1:5000
* 1.2.2	Estratto delle NTA del PRG	
* 1.3	Estratto dell'Album delle Aree di Trasformazione	1:5000
* 1.3.1	Estratto dell'Album delle Aree di Trasformazione - legenda	

* 1.4	Stralcio del PPA	1:20000
* 1.5	Sistema della mobilità	1:10000
* 1.5.1	Sistema della mobilità – legenda	
* 1.6	Sistema ambientale	1:10000
* 1.7	Stato morfologico-urbanistico	1:2500
2.1	Rilievo dello stato di fatto – Verbale di misurazione	1:1000
2.2	Planimetrie e certificati catastali	1:2000
2.3	Sovrapposizione catasto-PRG – Dimostrazione Superfici	
2.4	Rilievo del verde	1:1000
* 3.1	Documentazione fotografica – n. 6 riprese	
* P6	Ambiti programmatici del PSC e indirizzi pe RUE e POC	
* P7.1 Sud	PSC – Tutele paesaggistiche-ambientali	
* P7.2 Sud	PSC – Tutele storico-culturali	
* P8	PSC – Opportunità di paesaggio	
* P9	PSC – Sviluppo della rete ecologica	
	PROGETTO	
* 4.1	Confronto zone funzionali di PRG	1:2000
* 4.2	Confronto Album delle Aree di Trasformazione	1:2000
* 4.3	Inquadramento generale	1:2000
4.4	Ripartizione funzionale	1:1000
4.5.1	Permeabilità – aree pubbliche	1:1000
4.5.2	Permeabilità – sub-comparti	1:500
4.6	Progetto del verde	1:1000
5.2	Aree di cessione e servitù pubbliche	1:1000
5.2.1	Fasi di cessione delle aree	1:1000
5.3	Quote e distanze	1:1000
5.4	Corrispondenza con il PPA – Residenza da convenzionare	1:2000
6	Schema planimetrico-volumetrico	1:1000
7	Profili e sezioni	varie
7.1	Tipologie edilizie	varie
7.2	Rendering	
	RETI TECNOLOGICHE	
	FOGNATURE E ALLEGATI	
8.1.1	Planimetria reti fognarie	1:1000
8.1.2	Schemi funzionali dei deflussi	varie
8.1.3	Organi idraulici speciali	varie
8.1.E1	Relazione tecnico-illustrativa	
8.1.E2	Verifica idraulica cavo Canalina	
8.2	Planimetria rete ENEL	1:500
8.3	Planimetria rete Telecom	1:1000
8.4	Planimetria reti acqua e gas	1:500
8.5	Planimetria rete di illuminazione pubblica	1:500
8.6	Raccolta rifiuti solidi urbani	1:500
	RELAZIONI E NORME	
	RELAZIONE GEOLOGICA E ALLEGATI	
A	Relazione geologica	
A.1	Corografia generale	1:5000
A.2	Planimetria con ubicazione prove	1:1000
B	Relazione illustrativa e previsioni di spesa	

C	Norme urbanistiche ed edilizie	
D	Schema di convenzione	
E	Valutazione clima acustico	
F	Rapporto di sostenibilità ambientale	
G	Relazione sul verde esistente	
H	Relazione idrogeologica	

NB. gli elaborati indicati con (*) sono inclusi in : ALBUM DEGLI ELABORATI GRAFICI.

1.4 Modalità attuative: conformità con il PPA - Residenza da convenzionare- Durata e iter attuativo del Piano

La tav. 5.4 - Corrispondenza con il PPA – Residenza da convenzionare - individua :

- i sub-comparti inclusi totalmente o parzialmente nel 1° stralcio attuativo, corrispondente alle Su realizzabili entro il 2010, in conformità al PPA vigente.
- i sub-comparti in cui si prevede, nel 1° stralcio attuativo, la residenza da convenzionare.

I dati quantitativi sono riportati nelle tabelle 4 e 5 allegate.

La tab. 4 riporta le Su realizzabili entro il 2010, comprendenti sia le quote di Su consentite dal vigente PPA (relative alle aree interne al comparto), sia le Su non vincolate al PPA (relative alle aree esterne al comparto).

La tab. 5 riporta le Su di residenza normale e da convenzionare attribuite, nel 1° stralcio, ai vari sub-comparti.

La tav. 5.4 citata potrà essere modificata, sia per quanto riguarda i sub-comparti inclusi nel 1° stralcio e le relative Su, che per la distribuzione fra i sub-comparti delle quote di residenza per l'affitto, in accordo con l'A.C., senza costituire variante al Piano.

Il Piano Urbanistico Attuativo indicato avrà validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione del PUA da parte del Consiglio Comunale e sarà oggetto di Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla L.R. n. 47/78 e s.m.i.

Gli strumenti attuativi del Piano – in successione temporale - sono:

1. Stipula della Convenzione Attuativa redatta sulla base dello schema tipo allegato al PUA in argomento;
2. Approvazione (anticipatamente e/o contestualmente alla richiesta del primo Permesso di Costruire dei fabbricati), da parte degli uffici competenti, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio del progetto preliminare di sub-comparto, se richiesto dalle presenti Norme, i cui contenuti sono meglio precisati al successivo art. 5.2 ;
3. Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
4. Permesso di Costruire per i singoli fabbricati in progetto che individuerà la sistemazione delle aree di pertinenza e dei parcheggi privati P1, oltre alla progettazione di dettaglio delle aree condominiali.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare o contestuale a quello relativo ai fabbricati. L'attuazione del PUA avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti. Gli interventi edificatori previsti all'interno del PUA sono posti in attuazione per singoli sub-comparti edificabili così come individuati nelle tavole del PUA stesso o, nel caso di sub-comparti assoggettati a progetto preliminare, per i singoli lotti come individuati nello stesso progetto preliminare. Per i diversi sub-comparti il PUA specifica nelle tabelle allegate alle presenti norme e nel successivo art. 5.1 gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi, le

flessibilità consentite in sede di progettazione esecutiva delle diverse tipologie edilizie prospettate e le conseguenti modifiche ammissibili.

Per quanto attiene agli elementi progettuali di massima dell'intervento, l'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano Particolareggiato di iniziativa privata ed alla vigente normativa edilizia.

1.5 Prescrizioni di carattere generale

La disciplina urbanistica seguita nell'elaborazione del Piano Urbanistico Attuativo è conforme a quanto specificato dal PRG vigente, con particolare riferimento al capo IV "Città da trasformare", rinviando per quanto non specificato ai disposti ed alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia. In particolare:

- il perimetro dell'area soggetta a PUA è conforme a quanto specificato negli elaborati grafici di PRG;
- il disegno della ripartizione in zone funzionali viene rispettato per quanto riguarda il posizionamento, l'accorpamento e l'organizzazione delle aree Ve ed Se, pur operandone una loro redistribuzione, come ammesso agli artt. 47.07 e 47.09 delle NTA del PRG;
- le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dal PRG;
- la dotazione di parcheggi pubblici P2 risulta dall'applicazione degli indici fissati dal PRG in relazione agli usi previsti;
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi segue quanto specificato dalla NTA del PRG.

L'area di intervento assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati ad uso residenziale, terziario e ad attrezzature private per lo sport e la ricreazione, secondo le previsioni grafiche e normative del planivolumetrico di progetto. Tutta l'area e l'accesso ai fabbricati devono essere serviti da camminamenti pedonali e marciapiedi con soluzioni adeguate all'applicazione delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, così come i collegamenti verticali di disimpegno degli edifici.

Valgono le seguenti prescrizioni generali:

a) Interventi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1 – Nuova costruzione (art. 13 del PRG);
- 2 – Attrezzature generali di interesse pubblico (art. 72 del PRG).
- 3 – Servizi di quartiere (art. 73 del PRG).
- 4 – Attrezzature private per lo sport e la ricreazione.

b) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste sono di seguito riassunte. Gli usi previsti nei singoli sub-comparti sono riportati nella tab. 3 allegata.

Funzioni abitative (art. 21.04 delle NTA del PRG):

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

Funzioni terziarie (art. 21.04 delle NTA del PRG):

- U2/1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX (Cu B);
- U2/2.1 Medio-piccole strutture di vendita centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1500 mq, (A e EX);
- U2/2.2 Complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato (A e EX)

- U2/3 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero (Cu M);
- U2/4 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria (Cu M);
- U2/5.1 Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc. (Cu M);
- U2/5.2 Artigianato di servizio all'auto, ecc (Cu M);
- U2/6 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M);
- U2/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M);
- U2/9.1 Attrezzature socio-sanitarie (Cu M);
- U2/9.2 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere (Cu A)

Funzioni alberghiere e congressuali (art. 21.04 delle NTA del PRG)

- U5/1 Alberghi e motel (Cu A)

All'interno degli usi ammessi dal Piano Regolatore per il Ti4-27 sono comunque consentiti, senza costituire variante al presente Piano Particolareggiato, cambi di destinazione d'uso nel rispetto dei parametri urbanistici.

C) Dati quantitativi – Indici e parametri urbanistici nelle zone regolate dall'art. 49:

I dati quantitativi significativi del PUA e gli indici ed i parametri urbanistici di PRG e progetto sono riportati nella tabella seguente.

Ti 4 -27	TABELLA INDICI DA P.R.G.	TABELLA INDICI DEL PUA
Superficie Territoriale (St)	117.205 mq.	116.421 mq.
Superficie Edificabile (Se)	46.882 mq. = 40% St	46.568 mq. = 40% St
Verde privato a valenza ecologica (Ve)	23.441 mq.= 20% St	23.285 mq.= 20% St
Verde pubblico di compensazione (Vp)	46.882 mq.= 40% St	46.568 mq.= 40% St
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	1.250 mq/ha	1.250 mq/ha
Indice aggiuntivo derivante dall'art. 47.11	0,05 mq/mq. di St	0,05 mq/mq. di St
Indice aggiuntivo derivante dall'art. 47.05	0,03 mq/mq. di St	0,03 mq/mq. di St
Superficie utile (Su)	14.651 mq.	14.521 mq. afferre l'indice territoriale di norma
Superficie utile (Su)	0,05 mq/mq. di St	5.809 mq. afferre l'indice aggiuntivo

		destinato alla locazione
Superficie utile (Su)	0,03 mq/mq. di St	3.493 mq. afferre l'indice aggiuntivo destinato alla realizzazione di attrezzature ricreative e sportive in progetto 1.500 mq.
Indice di permeabilita' (Se)	$\geq 50\%$ Se	Mq 14.756 pari al 31,7 % Se
Indice di permeabilita' (Ve)	$\geq 70\%$ Ve	Mq 19.030 pari al 81,7 % Ve
Indice di permeabilita' (Vp)	$\geq 70\%$ Vp	Mq. 45.879 pari al 98,5 % Se
Indice di permeabilita' su St		68,43%
Usi Previsti U1/1, U1/2 (Su $\geq 40\%$ Su)		Mq 13.069 residenza PUA Mq. 5.809 residenza affitto Mq.18.878
Usi previsti U2/1, U2/2.1 (A e 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 Usi terziari e alberghieri (Su $\geq 10\%$ Su)		Mq 1.452
AREE ART. 39	TABELLA INDICI DA P.R.G.	TABELLA INDICI DEL PUA
Superficie Territoriale (Sf = Se)	Mq 3.691	Mq 3.691
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,4 mq/mq	0,4 mq/mq
Superficie utile (Su)	Mq 1.476	Mq 1.476

Indice di permeabilita' (Se)	pari al 50% Se	Mq. 1.973 pari al 53,5 % Se
Parcheggi pubblici P2 complessivi Funzioni abitative: U1/1, U1/2	1 mq/4 mq SU $18.878/4 = 4.720$ mq 4.720 mq/25 = 189 p.a.	261 p.a.
Parcheggi pubblici P2 complessivi Funzioni terziarie: U2/1, U2/2.1 (A e 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	1 mq/2,5 mq SU $1.452/2,5 = 581$ mq 581 mq/25 = 24 p.a.	24 p.a.
Parcheggi pubblici P2 Attrezzature ricreative e sportive private	1 mq/2,5 mq SU $1.500/2,5 = 600$ mq 600 mq/25 = 24 p.a.	24 p.a.
Alberi (A) da PUA	= 55 alberi/ha = 640	640
Arbusti (Ar) da PUA	= 80 arbusti/ha = 931	931
Alberi (A) da art.39	= 2 alberi/100 mq St = 74	74
Arbusti (Ar) da art.39	= 4 arbusti/100 mq St = 148	148
U1 all'interno del Ve (max 10% St)	= Max 11.642 mq	3.566 mq

TITOLO II – OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

2.1 Opere di urbanizzazione

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

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

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono riportate nella tav. 5.2 – Aree di cessione e servizi pubbliche - e per le reti tecnologiche negli elaborati n. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 e 8.5, e sono costituite da:

- Infrastrutture al servizio dell'insediamento – opere di urbanizzazione primaria
 - a. . parcheggi pubblici
 - b. . strade, pedonali e ciclabili di pubblico passaggio, verde di sistemazione stradale;
 - c. . fognature;
 - d. . reti di distribuzione di gas e acqua;
 - e. . distribuzione dell'energia elettrica, comprese le cabine di trasformazione;
 - f. . rete telefonica;
 - g. . illuminazione pubblica;
 - h. . raccolta rifiuti
 - i. . allacciamenti alle reti pubbliche preesistenti;
- Dotazioni territoriali di urbanizzazione secondaria : verde pubblico.

Nella tav. 5.2 – Aree di cessione - sono indicate le principali opere fuori comparto, necessarie per garantire la corretta connessione dell'intervento con il territorio circostante.

La progettazione delle aree pubbliche prospettanti su via Tolstoj dovrà essere svolta in conformità al progetto di riqualificazione del centro di frazione, elaborato dalla A.C.

A fine lavori dovranno essere realizzate le eventuali opere di mitigazione del rumore, che dovessero rendersi necessarie a seguito di apposite verifiche strumentali.

La attuazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci, in funzione della programmazione degli interventi edilizi. Gli stralci saranno indicati nel progetto esecutivo.

2.2 Modalità progettuali ed esecutive - impianti a rete

Per la realizzazione degli impianti a rete si fa riferimento alle tavole allegate, che riportano le caratteristiche principali degli impianti, come concordati con gli Enti preposti:

- tav. 8.1 – Fognature e allegati
- tav. 8.2 – Planimetria schema rete ENEL
- tav. 8.3 – Planimetria schema rete Telecom
- tav. 8.4 – Planimetria schema acqua e gas
- tav. 8.5 – Planimetria schema rete di illuminazione pubblica

I suddetti elaborati forniscono le indicazioni di massima per la definizione del progetto esecutivo delle opere, che dovrà inoltre richiamarsi alle specifiche tecniche riportate nell'elaborato B - Relazione illustrativa e Previsioni di spesa.

I percorsi delle canalizzazioni per le reti tecnologiche dovranno essere previsti ad idonee distanze dalle alberature esistenti e di progetto, in ottemperanza a quanto stabilito dal Regolamento del Verde vigente.

Il progetto esecutivo potrà apportare agli schemi indicati modifiche motivate da ragioni tecniche.

2.3 Modalità progettuali ed esecutive – strade, parcheggi, percorsi pubblici

Le caratteristiche di massima delle strade, parcheggi pubblici, ciclabili sono riportate nelle Tavv. n. 5.2 – Aree di cessione - e n. 7 – Profili e sezioni.

Il progetto esecutivo dovrà precisare:

- le caratteristiche delle strade e ciclabili
- il dimensionamento e le caratteristiche dei parcheggi pubblici P2, incluse le sistemazioni
- delle aree a verde di sistemazione

- le opere fuori comparto.

2.3.1 Materiali di pavimentazione

Per i materiali di pavimentazione si prevedono:

- strade: asfalto;
- ciclabili: asfalto colorato;
- pedonali pubblici: elementi autobloccanti in cls colorato;
- cordoli: elementi prefabbricati in cls;
- posti macchina: in elementi filtranti tipo garden, opportunamente separati e contornati da elementi pieni per individuare chiaramente le poste; fanno eccezione i posti macchina indicati per disabili, che saranno pavimentati in elementi autobloccanti pieni.

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

I parcheggi pubblici dovranno essere adeguatamente alberati; si prevede mediamente una pianta ogni 4 posti auto, in modo che tutte le auto in sosta siano possibilmente protette dall'irraggiamento solare. Gli stalli per i posti auto dovranno essere pavimentati con elementi che garantiscano l'adeguata permeabilità del suolo, le corsie di distribuzione e manovra potranno essere fornite di pavimentazione continua di tipo bituminoso come le strade di distribuzione all'interno del perimetro del comparto. Le alberature prescritte dovranno essere messe a dimora contestualmente alle opere di urbanizzazione.

Le caratteristiche dimensionali del ciclopedonale sono indicate schematicamente dagli elaborati di PUA e dovranno essere meglio precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti uffici comunali. In ogni caso i marciapiedi pubblici o di uso pubblico devono avere larghezza non inferiore a ml 1,50 e pavimentazione omogenea. Particolare cura dovrà porsi per rendere agibile l'intera rete dei percorsi da parte dei disabili.

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

Il progetto delle strade dovrà prevedere la messa in opera di provvedimenti per la moderazione del traffico.

Il progetto degli impianti di illuminazione dovrà prestare particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso, valutando l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici per l'alimentazione della rete e/o di bulbi illuminanti specifici che garantiscano lunga durata e ridotti consumi.

La scelta dei materiali sopra indicati dovrà essere sostanzialmente rispettata; il progetto potrà introdurre variazioni motivate da ragioni tecnico-economiche.

2.4 Modalità progettuali ed esecutive - opere di urbanizzazione secondaria

Le aree e opere di urbanizzazione secondaria incluse nel piano sono costituite dal verde pubblico, individuato nella tav. 5.2 – Aree di cessione.

Il progetto delle aree a verde pubblico dovrà prevedere:

- la sistemazione delle aree da lasciare a verde, con la sistemazione del terreno e la piantumazione di un numero di alberi ed arbusti prescritti (v. tab. 9);
- il sistema di irrigazione delle aree a verde e delle alberature;
- la valutazione degli eventuali alberi esistenti da mantenere od abbattere;
- la sistemazione dei percorsi ciclabili e pedonali e delle aree pavimentate, delle zone di

sosta, degli elementi di arredo urbano.

Dovranno essere inoltre evidenziati gli accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche e le condizioni di accessibilità dei mezzi di soccorso.

La sistemazione del verde è proposta, in via indicativa, nella tav. 4.6 – Progetto del verde; le essenze indicate dovranno essere rispettate, salvo modifiche e integrazioni concordate con l’A.C.

Il n° minimo di alberi e arbusti da impiantare nelle aree pubbliche e nei sub-comparti è riportato nella tab. 9 – Alberi e arbusti.

2.5 Aree di cessione

La tav. 5.2 - Aree di cessione - riporta la perimetrazione e la dimensione delle aree da cedere per opere di urbanizzazione. La tavola riporta inoltre i percorsi pedonali, aperti o porticati, interni ai sub-comparti e assoggettati a servitù di uso pubblico.

La precisazione definitiva delle aree di cessione avverrà in sede di frazionamento al momento della stipula della convenzione urbanistica o al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, come indicato nella tav. 5.2.1 – Fasi di cessione delle aree.

TITOLO III – PARAMETRI EDILIZI

3.1 Superfici utili Su

La applicazione degli indici di PRG e le quantità (Su) previste sono riportate nella allegata tab. 2 – Superfici Utili e Destinazioni d’uso.

Le Su previste nei singoli sub-comparti, distinte fra residenza, terziario e attrezzature sportive private, sono riportate nella allegata tab. 3 – Ripartizione Su fra i sub-comparti.

La Su per attrezzature sportive e ricreative è collocata nel sub-comparto n° 6 per 1.500 mq; la progettazione del fabbricato così come l’implementazione della superficie utile dello stesso, al massimo consentito dalle norme di PRG, pari a mq. 3.493, è assoggettata alla presentazione di progetto preliminare unitario, da concordarsi con gli uffici preposti e comunque solo a seguito del ritrovamento delle dotazioni territoriali necessarie in termini di parcheggi di urbanizzazione primaria e pertinenziali e di un corretto dimensionamento delle aree di pertinenza, in relazione alla struttura insediata.

3.2 Tripartizione

La suddivisione delle aree del PUA in zone funzionali (Se, Ve, Vp) è riportata nella tav. 4.4 – Ripartizione funzionale. Nella stessa tav. 4.4 e nella tab. 6 allegata sono riportate le quote di Se e Ve attribuite ai singoli sub-comparti. La quota di Ve occupata da strade o parcheggi potrà essere aumentata fino al 50% della Ve attribuita al sub-comparto, fatti salvi i valori di permeabilità delle singole aree e nel rispetto del valore complessivo ammesso dalle NTA del PRG vigente, pari al 10% della Superficie territoriale.

Nei permessi di costruire dei singoli sub-comparti, le aree di Se e Ve potranno essere ridisegnate, nel rispetto delle quantità indicate. Nel caso di permessi di costruire che riguardino congiuntamente più di un comparto, le quantità prescritte di Se e Ve potranno essere ridistribuite fra i sub-comparti stessi.

Nel caso i permessi di costruire non riguardassero un intero sub-comparto, ma singoli edifici o singoli lotti, dovrà essere dimostrata (anche con sola verifica grafica) la congruità con le quantità minime attribuite all’intero sub-comparto.

A seguito del frazionamento definitivo delle aree, a parziale modifica della tab. 6 allegata, si precisa che le superfici dei sub-comparti n° 3.1, 3.2 e 4 sono modificate come segue

sub-comparto 3.1 area = 3.117 mq di cui $V_e = 200$ mq

sub-comparto 3.2 area = 1.334 mq di cui $V_e = 1.334$

sub-comparto 4 area = 1.351 mq di cui $V_e = 731$.

3.3 Permeabilità

La tav. 4.5.1 – Permeabilità - aree pubbliche – e la tav. 4.5.2 – Permeabilità – sub-comparti - riportano la corrispondenza delle aree permeabili di progetto con quelle richieste dalle norme di PRG.

Vista la carenza della permeabilità prevista sulle aree di Se (pari al 35,6% Se contro il 50% richiesto dalle NTA), nel rapporto di sostenibilità ambientale, si prevede che, al fine di ottemperare alla maggiore permeabilizzazione del suolo, i sub-comparti n° 7, 8, 9 e 10 saranno dotati di vasche di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, da utilizzarsi per l'irrigazione del verde pertinenziale e per la pulizia dei cortili e dei passaggi. Analoga soluzione potrà essere adottata negli altri sub-comparti.

Inoltre, in sede di progettazione esecutiva, devono essere approfonditi gli specifici aspetti geologici-idrogeologici e botanico-vegetazionali, nonché l'utilizzo di ulteriori soluzioni alternative riferito alle migliori tecnologie disponibili, come previsto dall'art. 24.03 delle NTA del PRG vigente.

3.4 Parcheggi

La allegata tab. 8 – Parcheggi - riporta il fabbisogno di parcheggi P1 e P2 e la rispondenza con i dati di progetto. Il fabbisogno è calcolato sulla base di una stima del numero di alloggi e di una ipotesi indicativa delle funzioni terziarie da insediare.

I parcheggi P2 sono esterni ai comparti e fanno parte delle opere di urbanizzazione.

La collocazione e dimensione dei parcheggi P2 tiene conto del fabbisogno stimato nei sub-comparti adiacenti. La rispondenza fra il fabbisogno effettivo e i parcheggi P2 realizzati sarà verificata nei singoli permessi di costruire. In caso di fabbisogno effettivo di P2 eccedente quelli realizzati, la quota mancante potrà essere realizzata all'interno dei sub-comparti come parcheggi privati di uso pubblico. I parcheggi privati P1 sono previsti tutti all'interno dei sub-comparti, parte a terra e parte interrati. La effettiva rispondenza dei parcheggi P1 di progetto agli standard di PRG sarà verificata nei singoli permessi di costruire.

L'accesso ai parcheggi privati P1 potrà essere regolamentato.

3.5 Numero dei piani– visuale libera – distanze

Tutti gli edifici dovranno rispettare il numero dei piani indicato nella tav. 7 – Profili e sezioni. di quattro piani fuori terra, ad esclusione di eventuali seminterrati e sottotetti non abitabili.

Nei sub-comparti n° 4 e 5 che accolgono la Su di trasferimento in base alla progettazione coordinata e unitaria, il numero massimo di piani è limitato a tre, come nell'art. 39 delle Norme di PRG.

Gli edifici dovranno rispettare il limite di visuale libera, con un minimo di 5,00 ml, verso i confini dei sub-comparti. Tali distanze potranno essere ridotte, o dovranno essere aumentate, fino ai valori indicati esplicitamente come limiti di edificazione nella tav. 5.3 – Quote e distanze.

Gli interventi edilizi all'interno dei sub-comparti potranno essere collegati fra di loro da portici o ponti, e considerati ai fini della applicazione del Regolamento edilizio come un unico edificio.

Fra i sub-comparti n° 6, 7, 8 e 9 dovrà essere garantita la realizzazione di un percorso pedonale coperto, continuo e di uso pubblico.

In tutti i sub-comparti i locali interrati (autorimesse e cantine), inclusi i manufatti esterni (rampe, fori di aerazione, uscite di emergenza) se di altezza fuori terra non superiore a ml 1.80, potranno essere realizzati anche all'esterno della proiezione degli edifici e fino a confine dei sub-comparti.

TITOLO IV – MODALITA' DI ATTUAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1 Opere di urbanizzazione

Per tutte le opere di urbanizzazione esterne ai sub-comparti edificabili, inclusi gli impianti tecnologici a rete, dovrà essere predisposto, a cura e a carico dei concessionari, un progetto esecutivo conforme alle prescrizioni del presente Piano Particolareggiato, comprendente gli appositi capitolati descrittivi e disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle opere a carico dei concessionari. Il progetto esecutivo dovrà essere approvato dal Comune di Reggio Emilia e per esso verrà rilasciata apposito permesso di costruire.

Il progetto esecutivo comprenderà tutte le opere elencate nell'art. 2.1.

Il progetto esecutivo potrà introdurre rispetto alle previsioni del Piano Particolareggiato limitate modifiche, che non alterino l'impostazione del Piano.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno rispettare la normativa vigente relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche. Tutte le sistemazioni esterne dovranno rispettare quanto prescritto dalla L. n. 13/1939 ed il D.M. 14.6.89 n. 236, con particolare attenzione per la attenuazione dei dislivelli su percorsi ed accessi e per la presenza, nei parcheggi pubblici, di una opportuna quota di poste per disabili.

TITOLO V – MODALITA' DI ATTUAZIONE – SUB-COMPARTI EDIFICABILI

5.1 Individuazione dei sub-comparti

L'intervento comprende undici sub-comparti edificabili privati, individuati nelle tavole con i numeri da 1 a 11. I sub-comparti n° 1 e n° 3 sono suddivisi ognuno in due aree distinte (indicate con 1.1, 1.2 e 3.1, 3.2 rispettivamente) da attuarsi congiuntamente. Le aree 1.2 e 3.2 sono destinate a verde privato non edificabile.

5.2 Progetti preliminari relativi ai singoli sub- comparti o alla progettazione coordinata di due o più sub-comparti

Per i sub-comparti n° 1.1, 3.1, 6 e 10 i permessi di costruire saranno subordinati alla approvazione di un progetto preliminare esteso all'intero sub-comparto, che dovrà riguardare:

- la suddivisione funzionale (Se, Ve) che potrà differire da quella indicata nella tav. 4.4 – Ripartizione funzionale - nel rispetto delle quantità di Ve e di Se prescritte;
- la suddivisione dell'area del sub-comparto in lotti, che potranno differire in numero e conformazione da quelli indicati nel PUA;
- la precisazione degli usi terziari (se ammessi);
- la ripartizione della Su fra i singoli lotti;
- la collocazione degli eventuali alloggi destinati all'affitto;
- le tipologie edilizie, anche in difformità da quelle indicate nel PUA (tav. 7.1) con le limitazioni di cui all'Art.5.6;
- i parcheggi privati P1 in numero e posizione;

- la rispondenza alle quantità di aree permeabili complessive previste, per ogni sub-comparto, nella tav. 4.5.2 – Permeabilità – sub-comparti;
- il progetto tipo delle eventuali recinzioni;
- le alberature previste, in conformità alle quantità minime indicate nella tab. 9 - Alberi e arbusti.

Per il sub-comparto n° 6 a destinazione mista (residenza, terziario, attrezzature sportive), il progetto preliminare dovrà precisare, oltre agli elementi di cui sopra, gli usi terziari effettivamente insediati e la dimensione e le caratteristiche delle attrezzature sportive private. I parcheggi P2 esterni potranno essere integrati, all'interno del sub-comparto, da parcheggi di uso pubblico.

La progettazione dei sub-comparti n° 6 e 10 dovrà avvenire contestualmente e dovrà conformarsi al progetto di riqualificazione del centro di frazione, elaborato dalla A.C.

I sub-comparti n° 1.2, 2, 3.2, 4, 5, 7, 8, 9 e 11 si attueranno tramite intervento diretto, con le modalità di cui all'art. 5.3 seguente.

Nei sub-comparti n° 2, 4, 5, 7, 8 e 9 l'elaborazione di un progetto preliminare (con i contenuti in precedenza indicati) e la sua approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, è richiesta nel caso di trasferimento di Superficie utile da sub-comparto a sub-comparto all'interno del PUA; ciò a condizione che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di SU in un determinato lotto sia accompagnata dall'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità di potenzialità edificatoria, nonché dalla dimostrazione che non venga superata la quantità massima di SU prevista dal PUA.

5.3 Permessi di costruire

La edificazione dei sub-comparti è subordinata all'ottenimento, per ogni sub-comparto, di uno o più permessi di costruire. I permessi di costruire potranno essere presentati dopo la approvazione del PUA, e rilasciati ad avvenuto rilascio del permesso di costruire del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. I permessi di costruire potranno riguardare congiuntamente più di un sub-comparto.

I permessi di costruire dovranno precisare :

- i parcheggi P1 interni al sub-comparto
- le sistemazioni a terra e l'assetto ambientale (collegamenti pedonali, sistema del verde, essenze compatibili, materiali delle sistemazioni esterne, arredi)
- le soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche e interventi di moderazione del traffico
- le destinazioni d'uso e le Su da insediare
- la collocazione degli eventuali alloggi destinati all'affitto
- il rispetto delle quantità di Se, Ve, aree permeabili, alberi e arbusti previsti dalle
- allegate tavv. 4.4, 4.5, e tab. 9.

Per le aree interne a ogni sub-comparto destinate a viabilità e parcheggio, le scelte progettuali dovranno:

- definire in modo evidente e anche con separazioni fisiche le aree a destinazione pubblica dalle aree a destinazione privata
- garantire la continuità dei marciapiedi
- prevedere idonei raggi di curvatura nelle intersezioni
- posizionare i parcheggi a distanze adeguate rispetto alle intersezioni
- prevedere alberature nelle zone di sosta.

La edificazione nell'area adiacente al sub-comparto n° 3.2 ed esterna al perimetro di PUA, potrà avvenire, nel caso di medesima proprietà dei confinanti, anche a confine del sub-comparto.

5.4 Giochi bambini

Gli spazi e i locali destinati al gioco bambini saranno dimensionati secondo i parametri di Regolamento Edilizio, applicati alla Su residenziale di ogni sub-comparto, e potranno essere realizzati, per ogni sub-comparto, in unica soluzione.

5.5 Recinzioni e sistemazioni esterne

Nei sub-comparti n° 4, 6, 7, 8, 9 e 10 non saranno ammesse recinzioni, ad esclusione di limitate aree a servizio diretto degli alloggi a piano terra, da precisare nei permessi di costruire.

Le recinzioni nei restanti sub-comparti dovranno essere previste nei permessi di costruire o, dove richiesto, nei progetti preliminari e dovranno avere carattere uniforme per ogni sub-comparto.

Il soggetto richiedente il Permesso di Costruire dei singoli interventi sistemerà le aree a verde condominiale sulla scorta di un progetto che verrà redatto in fase esecutiva, e che sarà volto anzitutto a creare complementarietà e continuità con il progetto e lo studio di essenze che caratterizzano il verde pubblico.

Sarà in ogni caso opportuno prediligere essenze autoctone secondo le indicazioni fornite nella relazione relativa al progetto del verde.

Nei giardini privati di pertinenza dei singoli alloggi (ad eccezione dei sub-comparti 1.2, 3.2 e 11) sarà consentita la piantumazione solo di alberi di 3° grandezza (v. tav. 4.06 – Progetto del verde).

Il certificato di conformità edilizia potrà essere rilasciato soltanto dopo il completamento delle opere pertinenziali al fabbricato, verde compreso.

5.5.1 Barriere architettoniche

L'istanza del permesso di costruire dovrà essere corredata da tutti gli elaborati previsti dalle vigenti norme in materia e dovrà contenere gli elementi dimostrativi dei requisiti prescritti dalla legge 13/89 e successive modifiche e integrazioni s.m.e.i. in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare attenzione alla sistemazione delle aree esterne.

5.6 Tipologie edilizie

L'elaborato 7.1 – Tipologie edilizie - riporta un possibile assetto degli edifici (piante di massima ai vari piani e schemi distributivi) compatibile con l'impianto urbanistico.

Gli schemi sono indicativi e potranno essere modificati nei permessi di costruire rispettando le regole di impianto urbanistico (di cui all'art. 55.03.01 NTA del PRG) adottate nel PUA.

Modifiche sostanziali alle tipologie individuate nel planivolumetrico che implicino l'accorpamento di più unità edilizie, o il trasferimento di quote consistenti di Superficie utile o comunque l'utilizzo di tipologie completamente difformi, con sostituzione di edificazione compatta con edificazione rada (secondo le definizioni riportate all'art. 55.03.01 delle NTA del PRG), e di edificazioni a blocco o in linea con edificazioni a schiera o monofamiliare, saranno assoggettate alla presentazione di un progetto preliminare di cui al precedente art. 5.2. e consentite solo se non prevedano modifiche al perimetro del sub-comparto.

5.7 Modalità costruttive

Gli edifici dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- struttura in c.a. in opera e solai in latero-cementizio; l'uso di strutture metalliche e in legno è ammesso per particolari parti di edificio (gruppi di salita, pensiline, balconi, ecc.);

- paramento esterno in laterizio faccia vista o bilanciato fra parti intonacate e faccia vista; è ammesso il rivestimento in ceramica oppure in pietra naturale o simile; diverse soluzioni potranno essere proposte, su motivate ragioni tecniche;
- serramenti in legno naturale o verniciato, in acciaio od alluminio preverniciato;
- infissi esterni degli alloggi a persiana in legno verniciato, oppure tapparelle in plastica, acciaio o alluminio;
- coperture: piane o inclinate, a padiglione o a timpano sui fronti terminali; manto di copertura uniforme in elementi in laterizio o metallici;
- è ammesso l'uso di particolari finiture per elementi speciali (legno, acciaio verniciato o vetro per pensiline, portici pensili, griglie solari, inferriate, ecc., inserti o parapetti in graniglia o cemento verniciato, grigliati e gelosie in laterizio, inferriate in acciaio verniciato, ecc.).

Le caratteristiche degli edifici, nei sub-comparti non soggetti al progetto preliminare di cui all'art. 5.2, dovranno essere uniformi per ogni sub-comparto.

5.8 Elementi tecnologici

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici dovranno rispettare le vigenti norme per quanto riguarda:

- contenimento dei consumi energetici (L. n. 10/91)
- norme antincendio e prescrizioni del Comando Provinciale VV.F.
- prescrizioni e indicazioni dell'ENEL
- prescrizioni e indicazioni della TELECOM
- prescrizioni della USL di Reggio E.
- regolamenti e prescrizioni comunali, in particolare per quanto riguarda le prescrizioni e indicazioni delle aziende municipalizzate (per fognature, allacciamenti acqua, centrali, ecc.) e il rispetto delle prescrizioni del regolamento edilizio del Comune di Reggio E.
- eliminazione delle barriere architettoniche (L. n. 13/1939 e D.M. 14.6.89 n. 236).

Nei sub-comparti n° 1.1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10 è prevista la adesione al progetto Ecoabita per la diffusione della certificazione energetica degli edifici.

5.9 Abitabilità

La abitabilità e/o agibilità per singoli edifici o interventi su singoli sub-comparti potrà essere rilasciata dal Comune a condizione che risultino ultimate e funzionanti, su accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, le opere o parti di opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento interessato.

TITOLO VI – VARIANTI E MODIFICHE

6.1 Varianti e modifiche

L'impostazione del PUA è da ritenersi vincolante per quanto concerne la impostazione viaria, la collocazione dei parcheggi pubblici, la delimitazione dei sub-comparti; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante al PUA.

Le eventuali modifiche al PUA, devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti, al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta. Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, saranno introdotte seguendo la procedura prevista dall'art. 25 LR 47/78 per l'approvazione dei PUA

di iniziativa privata.

Le modifiche di seguito elencate non comportano la necessità della procedura di variante al presente PUA e sono realizzabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire:

- modeste modifiche nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione conseguenti all'approfondimento in progettazione esecutiva delle sezioni stradali, dimensionamento dei marciapiedi e/o percorsi ciclo pedonali e quant'altro fosse necessario a rendere il progetto più funzionale rispetto a quanto esemplificato nelle planimetrie del PUA;
- diversa individuazione dei passi carrai di accesso ai lotti a condizione che vengano adeguatamente ritrovate le dotazioni territoriali in termini di parcheggi pubblici evidenziate nelle tavole del PUA;
- modesti spostamenti nella identificazione/distribuzione delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale all'interno dei singoli sub-comparti o dei singoli lotti;
- trasferimento fra i sub-comparti di quote di superficie utile di terziario e di residenza, inclusa la residenza per l'affitto;
- è sempre consentita la realizzazione di piani interrati per i locali a cantina, autorimesse, vani tecnici, accessori di servizi, ecc., anche ove non indicati negli schemi tipologici nel rispetto degli indici di permeabilità. In tal caso, qualora non fosse possibile l'allacciamento diretto alla rete fognaria per problemi di livelli, dovrà essere realizzato un impianto di sollevamento per lo scarico delle acque bianche e nere.

Nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sono ammesse la ridefinizione delle sezioni e del tracciato di strade e ciclabili che non alterino sostanzialmente il Piano e le modifiche agli schemi delle reti tecnologiche, motivate da ragioni tecniche.

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche tecniche indicate nel progetto di Piano. In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite lievi modifiche ai tracciati della viabilità dei parcheggi e delle reti tecnologiche, qualora si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva concordati con l'Amministrazione Comunale o con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico principale previsto.

Il Permesso di Costruire afferente al progetto di uno o più fabbricati che contenga le modifiche non sostanziali precedentemente elencate rispetto a quanto previsto nel PUA approvato, dovrà comunque evidenziare il dato progettuale modificato, la eventuale redistribuzione delle quantità e dei volumi, in ottemperanza e coerenza al disegno complessivo del Piano, nonché il rispetto degli indici e parametri del PRG.

Elenco Tabelle

aggiorn. 14/07/09

- tab. 1** - Superfici e proprietà
- tab. 2** - Superfici Utili e Destinazioni d'uso
- tab. 3** - Ripartizione Su fra i sub-comparti
- tab. 4** - Superfici utili in PPA o attuabili entro il 2010
- tab. 5** - Ripartizione Su in PPA fra i sub-comparti
- tab. 6** - Tripartizione
- tab. 7.1** - Permeabilità aree interne al perimetro di PUA
- tab. 7.2** - Permeabilità aree esterne al perimetro di PUA
- tab. 8** - Parcheggi
- tab. 9** - Alberi e arbusti
- tab. 10** - Aree di cessione

SOGGETTI PROPONENTI

DITTA CATASTALE	FOGLIO	MAPPALI		SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE	%
		INTERI	PORZIONI			
A TEN IMMOBILIARE s.r.l.	236	24 32 53 614	612	16.241 12.661 27.612 4.577	84.477	
B.1 LA BETULLA s.c.r.l.	236		36 54		4.494	
B.2 LA BETULLA s.c.r.l.	236		642		254	
C PRAMPOLINI GIANCARLO LASAGNI IVA	236	33 998		3.900 4.648	7.673	
D BONORA GIORGIO BEDOGNI ANNA MARIA	236		546		873	
E ERMINETTI ALESSANDRO IMPRESA EDILE MONTI s.c.r.l.	236	547 730 812 870	729	750 376 645 362	14.659	
F ERMINETTI ALESSANDRO	236		869		938	
totale soggetti proponenti					113.368	97,06%

SOGGETTI NON PROPONENTI

G.1 COMUNE DI REGGIO EMILIA	236		via Tolstoj		1.229	
G.2 COMUNE DI REGGIO EMILIA	236		613 738		1.824	
H DEMANIO DELLO STATO	236		canale di Albinea		382	
totale soggetti non proponenti					3.435	2,94%
TOTALE COMPARTO					116.803	100,00%

AREE FUORI COMPARTO soggette a progettazione unitaria convenzionata

I LA BETULLA s.c.r.l.	236		36 54		2.588	
------------------------------	-----	--	----------	--	-------	--

AREE FUORI COMPARTO da cedere alla A.C.

L BONORA GIORGIO BEDOGNI ANNA MARIA	236		546	869	1.103	
M BONORA GIORGIO BEDOGNI ANNA MARIA	236		546	869	117	
N ERMINETTI ALESSANDRO IMPRESA EDILE MONTI s.c.r.l.	236		729		360	
O LA BETULLA s.c.r.l.	236		642		1.263	

- NB.** area B.2
area H

area I
area L
aree M + N + O
- interna al comparto è priva di capacità edificatoria
interna al comparto - non contribuisce alla capacità edificatoria
è esclusa dalla St effettivamente disponibile ai fini della tripartizione
esterna al comparto - concorre alla capacità edificatoria - soggetta a progettazione unitaria convenzionata
esterna al comparto - concorre alla capacità edificatoria - da cedere alla A.C.
esterne al comparto - prive di capacità edificatoria - da cedere alla A.C.

Per la individuazione grafica delle aree v. tav. 2.3 - Sovrapposizione catasto PRG

Tab. 2 - Superfici Utili e Destinazioni d'uso

aggiorn. 30/06/08

AREE INTERNE AL COMPARTO proprietà		SUPERFICI UTILI (mq)				
		Ut=0,125		Ut=0,05	Su totale	
		10% Terziario	90% Residenza	Resid. Affitto		
A	TEN Immobiliare	84.477	1.056	9.504	4.224	14.784
B.1	LA BETULLA srl	4.494	56	506	225	787
B.2	LA BETULLA srl	254	-	-	-	-
C	PRAMPOLINI - LASAGNI	7.673	96	863	384	1.343
D	BONORA - BEDOGNI	873	11	98	44	153
E	ERMINETTI - FORNACIARI	14.659	183	1.649	733	2.565
F	ERMINETTI	938	12	106	47	165
G.1	COMUNE RE	1.229	15	138	61	214
G.2	COMUNE RE	1.824	23	205	91	319
H	DEMANIO DELLO STATO	382	-	-	-	-
tot. Su nel comparto		116.803	1.452	13.069	5.809	20.330
AREE FUORI COMPARTO						
I	LA BETULLA srl	2.588	-	1.035	-	1.035
L	BONORA - BEDOGNI	1.103	-	441	-	441
M	BONORA - BEDOGNI	117	-	-	-	-
tot. Su fuori comparto				1.476		1.476
Su totali intervento			1.452	14.545	5.809	21.806
			tot. Residenza		20.354	

NB. area B.2 - proprietà LA BETULLA - interna al comparto priva di capacità edificatoria
 area I - proprietà LA BETULLA - fuori comparto - contribuisce alla Su
 intervento diretto $I_f = 0,40$ mq/mq
 area H - proprietà DEMANIO - interna la comparto - non contribuisce alla capacità edificatoria
 area L - proprietà BONORA-BEDOGNI - fuori comparto - contribuisce alla Su
 intervento diretto $I_f = 0,40$ mq/mq
 area M - proprietà BONORA-BEDOGNI - fuori comparto - priva di capacità edificatoria
 (parcheggio)

All' area I si applica l'art. 9.08 delle NtA del PRG (progettazione unitaria convenzionata).

Nelle aree Ve è inoltre consentita la realizzazione di $0,03 \times 116.421 = 3.493$ mq
 di attrezzature private per lo sport o la ricreazione (art. 47.05 Norme di PRG).
 Si prevede l'utilizzo di 1.500 mq di tale Su, ampliabile salvo la verifica degli standard.

Tab. 3 - Ripartizione Su fra i sub-comparti

aggiorn. 24/09/09

sub-comparto	area sub-comp	SUPERFICI UTILI Su (mq)			
		residenza (R)	terziario (T)	attr.sport. (S)	totale
1.1	8.786	1.755			
1.2	938	0			
2	7.487	1.650			
3.1	2.916	863	0		
3.2	1.533	0			
4	1.405	1.843			
5	2.099	594			
6	4.525	600	1.452	1.500	
7	5.248	3.825			
8	5.150	3.422			
9	5.194	3.422			
10	4.344	2.380			
11	1.218	0			
totali	50.843	20.354	1.452	1.500	23.306

 sub-comp. 4 : 1.405 mq = area interna al perimetro di PUA

La Su massima consentita per le attrezzature private e lo sport (3.493 mq) è utilizzata in parte (1.500 mq) nel sub-comparto n° 6 (v. tab. 2).

Tab. 4 - Superfici utili in PPA o attuabili entro il 2010

aggiorn. 02/07/09

AREE INTERNE AL COMPARTO proprietà	SUPERFICI UTILI (mq)			Su in PPA o attuabili entro il 2010		
	Ut=0,125		Ut=0,05	Ut=0,125		Ut=0,05
	Terziario	Residenza	Affitto	Terziario (100%)	Residenza (40%)	Affitto (40%)
A TEN Immobiliare	1.056	9.504	4.224			
B.1 LA BETULLA srl	56	506	225			
B.2 LA BETULLA srl						
C PRAMPOLINI - LASAGNI	96	863	384			
D BONORA - BEDOGNI	11	98	44			
E ERMINETTI - FORNACIARI	183	1.649	733			
F ERMINETTI	12	106	47			
G.1 COMUNE RE	15	138	61			
G.2 COMUNE RE	23	205	91			
H DEMANIO DELLO STATO						
tot. Su nel comparto	1.452	13.069	5.809	1.452	5.228	2.324
AREE FUORI COMPARTO (art. 39)						
I LA BETULLA srl		1.035				
L BONORA - BEDOGNI		441				
tot. Su fuori comparto		1.476			1.476	
Su totali intervento	1.452	14.545	5.809	1.452	6.704	2.324
		tot. Residenza	20.354		tot. Residenza	9.028

NB. AREE INTERNE AL COMPARTO - le Su sono incluse nel PPA per le quote

Residenza (normale e in affitto) - 40%

Terziario - 100%

AREE FUORI COMPARTO (art. 39)

Le aree I e L, esterne al comparto, concorrono alla capacità edificatoria (v. tab. 2)

A tali aree si applica l'art. 9.08 delle NtA del PRG (progettazione unitaria convenzionata)

Nel PRG queste aree sono a intervento diretto e pertanto non soggette al PPA.

Oltre alle aree Su indicate in tabella sono attuabili entro il 2010 le attrezzature sportive private (S) previste nel sub-comparto n° 6 (v. tab. 3).

Tab. 5 - Ripartizione Su in PPA fra i sub-comparti

aggiorn. 23/04/2010

sub-comparto	Su residenziale			
	totale	attuabile entro il 2010		
		residenza		di cui in affitto
1.1	1.755	100,0%	1.755	0
1.2				
2	1.650	100,0%	1.650	0
3.1	863	100,0%	863	0
3.2				
4	1.843	100,0%	1.843	615
5	594	100,0%	594	44
6	600			
7	3.825			
8	3.422			
9	3.422	67,9%	2.323	1.665
10	2.380			
11				
totali	20.354		9.028	2.324

NOTE - il calcolo delle Su attuabili entro il 2010 è riportato nella tab. 4
 - gli usi terziari e le attrezzature sportive (non incluse in tabella)
 sono tutti attuabili entro il 2010

Tab. 6 - Tripartizione

aggiorn. 30/04/09

Tripartizione aree - Totali (mq)

	PRG	Progetto
Se	40% 46.568	46.568
Ve	20% 23.285	23.285
Vp	40% 46.568	46.568
St di progetto	116.421	116.421
Demanio	382	382
Perimetro di PUA	116.803	116.803

NB. La tripartizione è calcolata sulla St di progetto = 116.421 mq (v. tab. 1) escludendo l'area del canale demaniale (382 mq)

Ripartizione interna ai sub-comparti (mq)

sub-comparto	area sub-comparto (1)	Se (2)	Ve (3)	Vp (4)	P1 su Ve (5)
1.1	8.786	5.342	3.444		0
1.2	938	0	938		0
2	7.487	4.059	3.428		963
3.1	2.916	2.916	0		0
3.2	1.533	0	1.533		0
4	1.405	673	732		26
5	2.099	954	1.145		180
6	4.525	1.981	2.544		382
7	5.248	3.355	1.893		460
8	5.150	2.845	2.305		460
9	5.194	2.843	2.351		460
10	4.344	2.740	1.604		635
11	1.218	0	1.218		0
totali sub-comp.	50.843	27.708	23.135		3.566
aree fuori sub-c.		18.860	150	46.568	
totali PUA		46.568	23.285	46.568	
St di progetto		116.421			3,06 % St
					< 10 % St

sub-comp. N° 4 : 1.405 = area interna al perimetro di PUA

NOTA - la colonna (5) riporta la quota di Ve occupata da strade o parcheggi nei progetti dei sub-comparti tale quota potrà essere aumentata fino al 50% del Ve di colonna (3)

Tab. 7.1 - Permeabilità - aree interne al perimetro di PUA

aggiorn. 10/07/09

aree permeabili richieste dal PRG

tripartizione		permeabilità	
		Ip	min PRG
Vp 40%	46.568	70%	32.598
Ve 20%	23.285	70%	16.300
Se 40%	46.568	50%	23.284
St	116.421		72.182
Ip medio di PRG			62,00%

aree permeabili di progetto

sub-comparto	Se		Ve		Vp	
	Se	sup. perm.	Ve	sup. perm.	Vp	sup. perm.
1.1	5.342	1.660	3.444	3.444		
1.2	0	0	938	938		
2	4.059	1.121	3.428	3.184		
3.1	2.916	1.637	0	0		
3.2	0	0	1.533	1.533		
4	673	315	732	686		
5	954	486	1.145	1.109		
6	1.981	413	2.544	535		
7	3.355	781	1.893	1.445		
8	2.845	671	2.305	1.744		
9	2.843	677	2.351	1.822		
10	2.740	758	1.604	1.222		
11	0	0	1.218	1.218		
totali nei sub-comp.	27.708	8.519	23.135	18.880		
aree esterne ai sub-comp.	18.860	6.237	150	150	46.568	45.879
TOTALI	46.568	14.756	23.285	19.030	46.568	45.879
Ip di progetto		31,7%		81,7%		98,5%
		< 50%		> 70%		> 70%
totali aree permeabili		14.756		19.030	45.879	79.665
				Ip medio di progetto		68,43%
					TOTALE	> 72.182
						> 62,00 %

NB. Il calcolo dettagliato delle permeabilità è riportato nelle tavv. 04.05.1 e 04.05.2
 I sub-comparti n° 7, 8, 9 e 10 saranno dotati di vasche di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici (v. art. 3.3)

aree permeabili richieste dal PRG

Se (aree I + L) = 2.588+1.103 = 3.691 mq

Ip = 50%

area permeabile richiesta = 3.691 x 50% = 1.846 mq

aree permeabili di progetto

1.973 > 1.846 (53,5 % > 50%)

NB. Il calcolo della permeabilità per le aree esterne al PUA (art. 39) è riportato nella tav. 04.05.2

Tab. 8 - Parcheggi

aggiorn. 24/09/09

sub-comparto	n. alloggi	PARCHEGGI P1				PARCHEGGI P2			
		FABBISOGNO (1)	PROGETTO		differ. (2) - (1)	FABBISOGNO (3)	PROGETTO (4)	differ. (4) - (3)	
			a terra	costruiti					totali (2)
1 n. 7 case binate	14	28	piano terra 28	28	0	14	26	12	
2 n. 15 case a patio	15	30	piano terra 30	30	0	15	18	3	
3.1 n. 4 case isolate Terz = 96 mq	12 0	24	piano terra 12	28	4	12 2			
4 n. 3 palazzine	24	48	interrati 35	61	13	24	36	45	
5 n. 2 case binate	4	8	piano terra 8	8	0	4			
6 Res = 600 mq Terz = 1.452 mq Sport = 1.500 mq	8	16 18 18	interrati 58	89	35	8 24 24	60	54	
7 n. 2 torri + linea	45	90	interrati 67	96	6	45	48	3	
8 n. 2 torri + linea	40	80	interrati 61	80	0	40	45	5	
9 n. 2 torri + linea	40	80	interrati 61	80	0	40	45	5	
10 n. 2 linee	28	56	interrati 38	58	2	28	28	0	
totali	230	498	160	398	558	60	278	309	31

NOTE - la tabella riporta i posti macchina (pm)
 - non si considerano gli eventuali alloggi di sup. < 50 mq.
 - le quote di P1 e P2 relative al Terziario e Attrezzature Sportive sono valutate applicando gli indici
 P1 : sup. = Su / 3.5 mq - P2 : sup. = Su/2.5 mq
 le sup. in mq sono convertite in posti macchina secondo il parametro : 1 pm = 25 mq
 - i parcheggi P2 dei sub-comparti n° 3.1 e 4, e dei sub-comparti n° 5 e 6, sono accorpati

- il fabbisogno minimo in mq di P2 per il PRG (art. 23.09 NtA) è calcolato in

residenza	1 mq/ 4 mq Su	18.878 / 4 = 4.719 mq	4.719 / 25 = 189 pm
terziario	1 mq/ 2,5 mq Su	1.452 / 2,5 = 581 mq	581 / 25 = 24 pm
attr. Sportive	1 mq/ 2,5 mq Su	1.500 / 2,5 = 600 mq	600 / 25 = 24 pm
totale fabbisogno P2			237 pm << 309 pm (P2 in progetto)

Tab. 9 - Alberi e arbusti

aggiorn. 26/03/09

FABBISOGNO DI PRG

	St	alberi	arbusti
PUA	11,642 Ha	55 x St 640	80 x St 931
art. 39	3.691 mq	2 / 100 mq 74	4 / 100 mq 148
totali		714	1.079

N° MINIMO DI ALBERI NEI SUB-COMPARTI

sub-comparto	n° alberi min
1.1	34
1.2	0
2	30
3.1	16
3.2	0
4	18
5	12
6	0
7	30
8	30
9	30
10	20
11	0
	220

PROGETTO

	alberi n°	arbusti n°
aree pubbliche	494	1.079
sub-comparti	220	0
	714	1.079

Tab. 10 - Aree di cessione

aggiorn. 14/07/09

Aree di cessione interne al perimetro di PUA

parcheggi P2		12.104	mq	
strade	6.756 - 1.229 =	5.527	mq	(1)
totale aree U1		17.631	mq	
verde pubblico	46.568 - 1.824 =	44.744	mq	(2)
totale aree di cessione interne al perimetro di PUA		62.375	mq	

Aree di cessione esterne al perimetro di PUA

aree L e M a destinazione da definire		1.220	mq	
parcheggi P2		55	mq	
area N - Rotatoria via Tassoni - De sanctis		360	mq	
area O - via Campania		1.263		
totale aree di cessione esterne al perimetro di PUA		2.898	mq	

totale aree di cessione **65.273** mq

(1) strade al netto dell'area G.1 - via Tolstoj (1.229 mq) di proprietà comunale - v. tab 1

(2) Vp al netto dell'area G.2 (1.824 mq) di proprietà comunale - v. tab. 1

NB. Le effettive superfici delle aree di cessione saranno verificate con il frazionamento.