Progetto

AREA DI TRASFORMAZIONE Ti3-31
Via Cartesio - Bagno - Reggio Emilia
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Committente

SOCIETA' G. BEDOCCHI s.p.a.
Via Guido da Castello - 42100 Reggio Emilia

ADOTTATO/APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE
N° 16235/235 DEL 13.09.2011

Progettisti

cooperativa ARCHITETTI E INGEGNERI progettazione

via gandhi 1 42100 reggio emilia
tel. 0522 1538501
fax. 0522 322127
e-mail: segreteria@cairepro.it

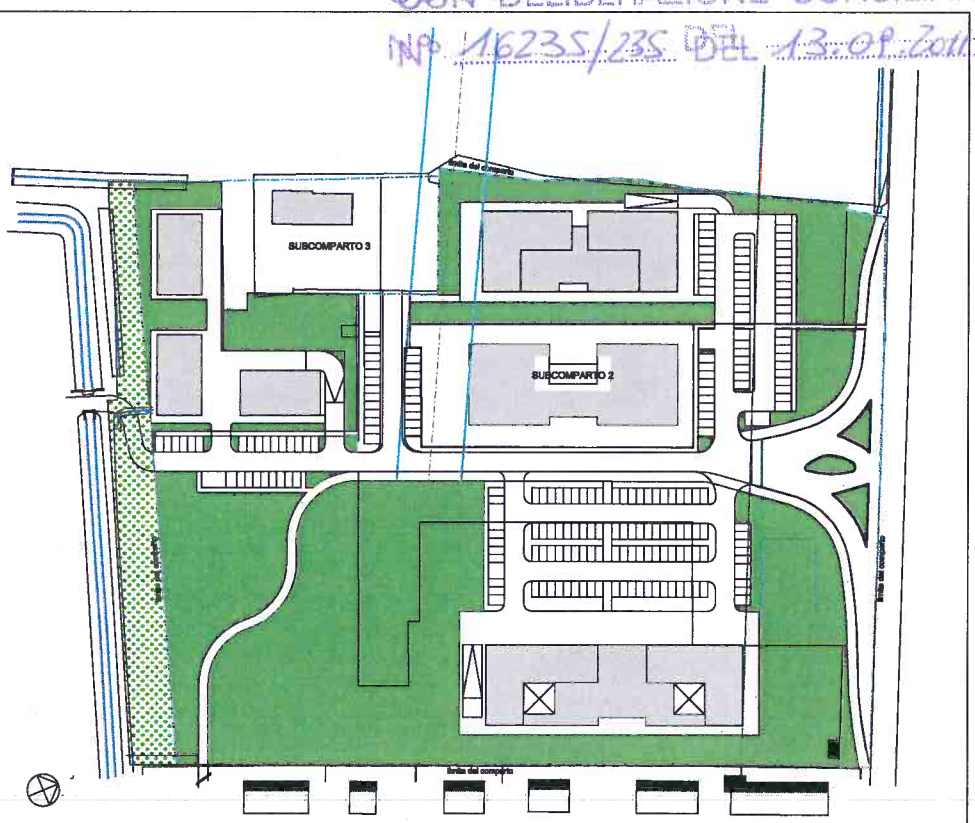
Arch. Maicher Biagini

Geom. Sergio Cerroni

Arch. Aniello Tafuro

Arch. Cinzia Araldi

MAICHER BIAGINI n. 75 ORDINE DI REGGIO E. ARCHITETTO



"G. BEDOCCHI" S.p.A.
IL PROCURATORE

Revisione	Data	descrizione motivo della revisione	redatto	controllato	approvato

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

Descrizione

Norme tecniche di attuazione

Pratica	File	Data/aggiorn.	Scala	Tavola
2693.00	20110530 - Integrazione finale/ 2693-00-S-AR- copertine relazioni-02.dwg	13/06/2011		S.EA.2.00

ART. 1 OGGETTO E CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME 2
ART. 2 DISCIPLINA URBANISTICA 3
ART. 3 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO 4
ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE 5
ART. 5 CESSIONI E RESTITUZIONI 6
ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE 7
ART. 7 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 8
ART. 8 PERMEABILITA' 10
ART. 9 VERDE 11
ART. 10 SUB COMPARTI EDIFICABILI E PRE-PROGETTI 12
ART. 11 CARATTERISTICHE EDILIZIE 16
ART. 11bis ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 17
ART. 12 QUANTITA' DI PROGETTO 18
ART. 13 QUOTA PER AFFITTO 19
ART. 14 ASPETTI ECOLOGICI COMPATIBILI 20
ART. 15 VARIANTI E MODIFICHE 21
ART. 16 ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITATE DAGLI ENTI PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI 22

ART. 1 OGGETTO E CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti Norme urbanistiche ed edilizie regolano l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata sull'area del vigente P.R.G. del Comune di Reggio Emilia, sita nella Frazione di Bagno e disciplinata ai sensi dell'art. 49 delle N.T.A. come "Area di trasformazione integrata Ti 3-31". L'area è censita al Catasto Terreni e Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Reggio Emilia al Foglio 247, mappali: 156; 157; 253; 254; 298; 299; 333(parte); 335; 336; 337; 338; 357.

L'area è stata interessata da interventi di trasformazione in attuazione delle previsioni del PRG 1984, che la classificava come "Zona per attrezzature e servizi di carattere complementare di nuovo insediamento" (art. VI.3.03 delle relative NTA) assoggettata a Piano Particolareggiato "di tipo 3" (art. VI.1.10 delle medesime NTA), con indice di Utilizzazione territoriale di 0,2 mq/mq. In particolare, è stata oggetto di un P.P. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 457 del 18/12/1992. La relativa convenzione attuativa, limitata a un primo stralcio, è stata stipulata in data 11/03/1993 ed è scaduta in data 10/03/2003, senza che l'intervento fosse stato completato; è stato infatti realizzato solo uno dei cinque fabbricati in progetto. Inoltre le opere di urbanizzazione, sebbene le relative aree siano state interamente cedute, sono state realizzate solo in parte e non collaudate, ma valutate funzionali dall'Amministrazione Comunale a seguito della richiesta di apertura delle attività insediate nell'unico fabbricato realizzato. Il collaudo complessivo viene dunque differito al momento della realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento previste nel nuovo Piano Particolareggiato.

Nell'ambito del suddetto P.P. è stato ceduto all'Amministrazione Comunale come area per le opere di urbanizzazione primaria il mappale 298 del foglio 247, di superficie pari a 10.012 mq, mentre all'ENEL è stato ceduto il mappale 357 del medesimo foglio, dell'estensione di 19 mq, per un totale di 10.031 mq di aree di cessione; tali aree di cessione soddisfacevano gli standard dell'intero comparto, compreso il 2° stralcio.

Il PRG 1999 ha poi classificato l'area come "Area di trasformazione integrata" (art. 49 delle NTA), identificandola con la sigla Ti3-31. Al comparto è stato attribuito un indice pari a 0,25 mq/mq, superiore, quindi, a quello previsto dal precedente P.P.

Il presente PUA di iniziativa privata è stato autorizzato con Determina Dirigenziale in atti a P.G. 20565 del 04/10/2007, P.S. 9686 del 02/10/2007.

Successivamente alla Determina di Autorizzazione sopra citata, la richiesta di acquisizione della capacità edificatoria relativa alla proprietà comunale, formulata nell' autorizzazione stessa, è stata oggetto di un accordo tra l'Amministrazione Comunale e i proponenti redatto ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 (Atto di accordo n. 562 del 13/01/2009), sulla base del quale è stato poi redatto il presente PUA.

ART. 2 DISCIPLINA URBANISTICA

Secondo la normativa esplicitata al comma 4 dell'art. 1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, adottato con Delibera PG n° 5835/87 del 06-04-2009, nonché al comma 5 dell'art. 1.1.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, adottato con Delibera PG n° 5840/92 del 16-04-2009, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II del PSC, fino alla data di entrata in vigore del primo Piano Operativo Comunale (POC) il presente PUA può completare l'iter di approvazione ed essere approvato secondo le norme del PRG previgente.

Il presente PUA di iniziativa privata è elaborato ai sensi dell'art.25 della L.R. 47/78 e dell'art. 41 della L.R. n°20/2000 e in conformità al P.R.G. vigente del Comune di Reggio Emilia ed alle sue N.T.A., con particolare riferimento al capo IV "Città da trasformare", Art. 49. In particolare:

- il perimetro dell'area soggetta a PUA è conforme a quanto specificato negli elaborati grafici di PRG;
- la tripartizione di progetto si discosta da quella di PRG senza che ciò comporti variante al PRG stesso, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 47.08 delle NTA di PRG, ovvero esigenze oggettive e comprovate legate allo stato di fatto, e in particolare agli interventi già attuati con il precedente piano particolareggiato e alla presenza di una condotta SNAM con la relativa fascia di rispetto;
- 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;
- gli indici ecologici sono conformi alle norme di PRG; per quanto riguarda la permeabilità, si fa riferimento alle possibilità di cui all'art. 24.03 delle NTA di PRG e alle considerazioni e disposizioni di cui al successivo art. 8.

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

ART. 3 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati: * elaborati contenuti nell'album

	TITOLO	SCALA
S.EA.1.00	RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TECNICO FINANZIARIA	
S.EA.2.00	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
S.EA.3.00	SCHEMA DI CONVENZIONE	
S.EA.4.00	ESTRATTO CATASTALE E VISURE	
S.EA.5.00	RAPPORTO IN ORDINE ALLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	
S.EA 6.00	SCHEDA TECNICA	
S.EA.7.00	VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO	
S.EA.8.00	RELAZIONE GEOLOGIGA	
-	RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA DA ALLEGARE ALL'ELABORATO S.AR.5.01	
S.AR.1.00*	PLANIMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE E P.R.G.	
S.AR.1.01*	PLANIMETRIA DIFFERENZIATA PER PROPRIETA'	1:2000/1:5000
S.AR.1.02*	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE SUB-COMPARTI	1:2000
S.AR.1.03*	STRALCI DEL P.T.C.P.	1:20000
S.AR.1.04*	STRALCIO DEL P.R.G. E ESTRATTO DELLE N.T.A.	1:5000
S.AR.1.05*	STRALCIO DI P.P.A.	1:30000
S.AR.1.06*	STRALCI DI P.S.C	1:10000
S.AR.1.07*	STRALCIO DI R.U.E	1:5000
S.AR.2.01*	PLANIMETRIA CON INDICAZIONI DEI PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI	1:20000
S.AR.2.02*	STATO MORFOLOGICO - URBANISTICO	1:5000
S.AR.3.01*	TAVOLA DI INQUADRAMENTO PLANIMETRIA GENERALE	1:5000
S.AR.3.02*	PLANIMETRIA CONFRONTO ZONE FUNZIONALI DI P.R.G. PROGETTO	1:2000
S.AR.3.03*	SOVRAPPOSIZIONE AREE CEDUTE AL COMUNE CON NUOVO PROGETTO	1:2000
S.AR.3.04	STATO FISICO E INFRASTRUTTURAZIONE	1:2000
S.AR.4.00	TRIPARTIZIONE FUNZIONALE - INDICI DI PERMEABILITA'	1:500
S.AR.4.01	PLANIMETRIA URBANISTICA - SUB-COMPARTI - LIMITI DI EDIFICAZIONE - USI	1:1000
S.AR.4.02	AREE DI CESSIONE - PRESCRIZIONI DEL PPA	1:500
S.AR.4.03	PROFILI E SEZIONI	1:500
S.AR.4.04	PLANIVOLUMETRICO	1:500
S.AR.4.05	PLANIMETRIA SCHEMA DEL VERDE	1:500
S.AR.4.06	SCHEMI TIPOLOGICI	1:500
S.AR.4.07	PLANIMETRIA QUOTATA	1:500
S.AR.5.00	RILIEVO RETI FOGNARIE ESISTENTI	1:500/1:200
S.AR.5.01	PROGETTO SCHEMA RETI ACQUE BIANCHE	1:500
S.AR.5.02	PROGETTO SCHEMA RETI ACQUE NERE	1:500
S.AR.5.03	PROGETTO SCHEMA RETE ENEL	1:500
S.AR.5.04	PROGETTO SCHEMA RETE TELEFONICA	1:500
S.AR.5.05	PROGETTO SCHEMA RETI ACQUA E GAS	1:500
S.AR.5.06	PROGETTO RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1:500
S.AR 5.07	PLANIMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	1:1000
S.AR.6.00	COLLEGAMENTO CON VIA MONVISO	1:200

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nella TAV. S.AR.4.01 "Planimetria urbanistica – Suddivisione in subcomparti" è riportata la suddivisione dell'area del P.U.A. in:

a) Sub Comparti (1, 2, 3)
b) Aree private Subcomparto 1 (1.A, 1.B, 1.C)

Nella TAV. S.AR.4.02 "Aree di cessione, prescrizioni del PPA" sono riportate la suddivisione dei subcomparti 1 e 2 in aree pubbliche e private, la localizzazione delle superfici residenziali attuabili nell'ambito del PPA 2006-2010 e quella delle superfici residenziali da assoggettare ad affitto convenzionato, di cui al successivo art. 13.

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. Rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (preliminare o contestuale a quello relativo ai fabbricati);
3. Approvazione da parte degli uffici competenti (anticipatamente e/o contestualmente alla richiesta del primo Permesso di Costruire dei fabbricati), sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, dei pre-progetti di sub-comparto, di cui al successivo art. 10;
4. Permesso di Costruire per i singoli fabbricati in progetto che individuerà la sistemazione delle aree di pertinenza e dei parcheggi privati P1 e la progettazione di dettaglio delle aree condominiali.

Per i diversi sub-comparti il PUA specifica nelle tabelle allegate alle presenti norme e nel successivo art. 10 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.

ART. 5 CESSIONI E RESTITUZIONI

Nella TAV. S.AR.4.02 "Aree di cessione - prescrizioni del PPA" sono individuate le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al piano da cedersi all'Amministrazione Comunale e quelle già cedute con atto notaio Govoni del 11 Marzo 1993 Rep. 101618/ 21545 trascritto a Reggio Emilia in data 06 Aprile 1993 ai nn° 2682 R.P. e 3829 R.G.

Sono inoltre individuate:
- un'area di cessione aggiuntiva, esterna al piano, posta in fregio al lato sud del comparto pari a mq 1.715 circa, così come individuata nell'elaborato S.AR.4.02;
- un'area, ceduta all'Amministrazione Comunale con l'atto già citato, che sarà oggetto di restituzione ai privati al fine di consentire una più razionale organizzazione degli spazi interni al sub-comparto 1A e una più chiara suddivisione tra spazi pubblici e spazi privati;
- un'ulteriore area destinata a parcheggi P1, da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, localizzata in continuità con la superficie destinata a parcheggi pubblici P2.

Il tutto secondo le modalità definite dalla Convenzione attuativa del presente piano.

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono costituite da:

- URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

- Viabilità carrabile e ciclopedonale, parcheggi, verde di arredo stradale:
  - prolungamento verso sud della viabilità carrabile di distribuzione interna e realizzazione dei parcheggi pubblici al servizio del sub-comparto 1C;
  - realizzazione del parcheggio previsto ad est della strada esistente, al servizio del sub-comparto 1A;
  - riorganizzazione e ampliamento del parcheggio esistente ad ovest della strada medesima, al servizio dei sub-comparti 1B e 2;
  - realizzazione del percorso ciclopedonale in fregio alla Via Emilia lungo il lato nord del comparto e del percorso ciclopedonale previsto nel parco pubblico in progetto, compreso il tratto di connessione con la vicina via Monviso da realizzarsi fuori comparto;
  - realizzazione dei percorsi pedonali e ciclopedonali lungo le strade interne al comparto, sia sui nuovi tratti in progetto che a integrazione di quelli esistenti;
  - sistemazione del verde di arredo stradale con la piantumazione di alberature per l'ombreggiamento dei parcheggi.

- Reti fognarie:
  - realizzazione di un nuovo collettore per la raccolta delle acque bianche;
  - dismissione del collettore acque bianche esistente e mai collaudato, tranne che per i brevi tratti a servizio dei fabbricati esistenti;
  - realizzazione di adeguate opere di laminazione, con caratteristiche da concordarsi con l'ente gestore della fognatura;
  - integrazione della rete di smaltimento delle acque nere esistente, compreso il suo estendimento fino al limite est del comparto in modo da consentire eventualmente l'allacciamento degli scarichi dei fabbricati insistenti sulla vicina via Monviso.

- Rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica, rete di distribuzione gas e acqua, rete illuminazione pubblica estesa a tutti i percorsi carrabili, pedonali e ciclopedonali; il tutto secondo gli schemi indicati negli elaborati S.AR.5.03, S.AR.5.04, S.AR.5.05, S.AR.5.06.

- Raccolta rifiuti: realizzazione delle piazzole per le Oasi Ecologiche Dedicate per la raccolta differenziata porta a porta in accordo con Enia.

- URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

Il progetto del verde pubblico prevederà, oltre alle indicazioni circa la sistemazione del verde e le piantumazioni, gli opportuni elementi di arredo urbano, identificati in panchine, attrezzature per il gioco dei bambini, segnaletica, supporti per la pubblica illuminazione, volumi tecnici d'infrastrutture tecniche, opportunamente posizionati e schermati.

ART. 7 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per tutte le opere di urbanizzazione esterne ai lotti 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 Urbanistico Attuativo, da redigersi in un'unica soluzione secondo gli schemi progettuali previsti negli elaborati di PUA e comprendente gli appositi capitolati descrittivi e disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi delle opere a carico dei concessionari.
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.

Il progetto esecutivo comprenderà tutte le opere elencate al precedente Art. 6.
Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere approvato dal Comune di Reggio Emilia e per esso verrà rilasciato apposito permesso di costruire.
Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria rispetteranno le seguenti indicazioni.

La realizzazione delle sedi stradali come definito dalle tavole di PUA dovrà avvenire a perfetta regola d'arte, assicurando il corretto deflusso delle acque meteoriche e la stabilità dei manufatti secondo le prescrizioni costruttive indicate nei progetti esecutivi.
Le caratteristiche dimensionali dei parcheggi sono indicate di massima anche nelle tavole di PUA e saranno meglio definite con il progetto delle opere di Urbanizzazione. La pavimentazione del posto auto sarà realizzata in materiale permeabile ad eccezione dei posti auto destinati ai disabili.
Le caratteristiche dei ciclopedonali sono indicate schematicamente dagli elaborati di PUA e saranno meglio definite nel progetto delle opere di Urbanizzazione concordandole preventivamente con i competenti Uffici Comunali, in ogni caso i marciapiedi dovranno avere una larghezza non inferiore a ml 1.20 e pavimentazione omogenea.
I progetti esecutivi dovranno prevedere l'illuminazione dei percorsi, una adeguata pavimentazione di tipo omogeneo e la sistemazione degli opportuni elementi di arredo.

IMPIANTO A RETE

Per la realizzazione degli impianti a rete si fa riferimento alle Tav. "Reti tecnologiche", che riportano le caratteristiche principali degli impianti, come concordate con gli enti preposti:

S.AR.5.01	PLANIMETRIA SCHEMA RETI ACQUE BIANCHE
S.AR.5.02	PLANIMETRIA SCHEMA RETI ACQUE NERE
S.AR.5.03	PLANIMETRIA SCHEMA RETE ENEL
S.AR.5.04	PLANIMETRIA SCHEMA RETE TELEFONICA
S.AR.5.05	PLANIMETRIA SCHEMA RETI ACQUA E GAS
S.AR.5.06	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 EA.1.00 "Relazione illustrativa e tecnico finanziaria".

Tutti 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.
La tav. S.AR.5.00 riporta il rilievo delle reti fognarie esistenti, comprendendo l'intero tratto di fognatura realizzato fuori comparto e non ancora ceduto all'Amministrazione Comunale.
Gli elaborati S.AR.05.01 e S.AR.05.02 riportano l'andamento delle reti fognarie suddivise tra acque bianche e nere, l'individuazione e il posizionamento delle caditoie stradali per le acque bianche; dei pozzetti di ispezione e cacciata per le acque nere. Il recapito finale delle acque meteoriche è costituito dal

canale di scolo parallelo a via Cartesio previa vasca di laminazione. Il recapito delle fogne nere è invece costituito dal collettore esistente Ø 400 situato a Nord parallelo alla via Emilia.
Nella tav. S.AR.5.03 è rappresentato lo schema dell'impianto di elettrificazione così come concordato con il competente ufficio di zona Enel.
L'elaborato S.AR.5.04, schema rete telefonica, riporta il tracciato di massima con l'indicazione del punto di allacciamento ai servizi esistenti e con le linee di distribuzione relative ai vari sub-comparti.
L'elaborato è stato predisposto seguendo le procedure e le indicazioni standard elaborate e distribuite dagli uffici della Telecom che prevedono percorsi esclusivamente sotterranei con cavidotti situati nelle aree carrabili pubbliche.
L'elaborato S.AR.5.05 riporta i tracciati di progetto e quelli esistenti di acqua e gas.

Nell'elaborato S.AR.5.06 è rappresentato lo schema dell'impianto per l'illuminazione dei percorsi carrabili, dei parcheggi, e dei percorsi pedonali.
Lo schema dell'impianto prevede due diversi sistemi di illuminazione: con altezza di 4 ml lungo i parcheggi P2, con altezza di 8.00 ml per la viabilità principale interna alla lottizzazione.

L'elaborato S.AR.5.06 riporta due quadri elettrici esistenti posizionati lungo via Fornaciari Chittoni, qualora nella fase successiva del progetto delle opere di urbanizzazione la loro posizione interferisca con la realizzazione della ciclabile prevista se ne prevederà lo spostamento in posizione più idonea.

STRADE, PARCHEGGI, PERCORSI PUBBLICI

Le tavole allegate riportano le caratteristiche di massima delle opere; il progetto dovrà rispettare:
- La posizione ed il dimensionamento dei parcheggi pubblici;
- La geometria di strade, pedonali, e relative sistemazioni a verde;
- La altimetria di progetto, che potrà subire limitati adattamenti giustificati da ragioni tecniche, in ogni caso escludendo la realizzazione di muri di contenimento.

Per i materiali di pavimentazione si prevedono:
- Strade: in asfalto drenante;
- Pedonali e ciclabili: in stabilizzante naturale ed elementi autobloccanti a secco;
- 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.

Il tracciato del percorso ciclopedonale che attraversa il verde pubblico potrà essere rivisto, in accordo con gli Uffici, ai fini di un miglior collegamento con la pista ciclopedonale da realizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale lungo il Canale di San Maurizio, a sud del comparto.

La pista ciclopedonale prevista lungo via Cartesio dovrà essere realizzata con materiali e caratteristiche geometriche analoghi a quelli dei tratti del medesimo percorso realizzati e in corso di realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale; in particolare, in sede di progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere prevista la separazione di tale pista dalla sede stradale tramite un'adeguata aiuola, da dimensionarsi conformemente alle prescrizioni di ANAS, ente gestore della strada, considerando anche l'effettiva posizione dei lampioni esistenti.

Tutti i percorsi pedonali e ciclopedonali che confinano con aree verdi estensive e/o con aiuole verdi dovranno essere progettati e realizzati in modo da consentire lo scolo delle acque meteoriche nelle aree verdi adiacenti.

I parcheggi pubblici dovranno essere adeguatamente alberati, in modo che le auto in sosta siano protette dall'irraggiamento solare.

ART. 8 PERMEABILITA'

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei fabbricati dovranno rispettare gli indici di permeabilità così come definiti nell'elaborato S.AR.4.00 del PUA. In particolare:

- i posti auto a raso dovranno essere realizzati in modo da garantire una permeabilità dell'80%;
- tutti i percorsi pedonali e ciclopedonali che confinano con aree verdi estensive e/o con aiuole verdi, conteggiati al 100% ai fini della permeabilità, dovranno essere progettati e realizzati in modo da consentire lo scolo delle acque meteoriche nelle aree verdi adiacenti;
- in ognuno dei sub-comparti dovrà essere realizzata una sistemazione a terra coerente con le permeabilità previste nell'elaborato S.AR.4.00; in particolare:
  - nel subcomparto 1A dovrà essere garantita una permeabilità minima pari a 1264 mq
  - nel subcomparto 1B dovrà essere garantita una permeabilità minima pari a 1547 mq
  - nel subcomparto 1C dovrà essere garantita una permeabilità minima pari a 907 mq
- le aree a verde pensile sovrastanti gli interrati, conteggiate al 100% ai fini della permeabilità (conteggio da verificarsi puntualmente a seguito della successiva fase di progettazione esecutiva), saranno realizzate con vasche verdi con uno spessore minimo del terreno di 50 cm.

La permeabilità, calcolata complessivamente sulla St a partire dal planivolumetrico di PUA, risulta in difetto (le aree permeabili individuate nel PUA sono pari al 60% della St contro il 63% richiesto). Tale carenza, ai sensi dell'art. 24.03 delle NTA di PRG, dovrà essere adeguatamente e dimostratamente compensata attraverso l'applicazione, nelle successive fasi della progettazione esecutiva, di soluzioni tecniche riferite alle migliori tecnologie disponibili atte a favorire il trattenimento dell'acqua che cade sulle superfici impermeabili e/o il suo ritorno a superfici permeabili, quali:

- la realizzazione in ciascun sub-comparto 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;
- la realizzazione di coperture del tutto o in parte inverdite, che trattengano una parte delle acque meteoriche e convoglino la restante in superfici permeabili a terra;
- un'adeguata progettazione e realizzazione delle aree interne ai lotti residenziali con materiali permeabili/drenanti posati a secco, che consenta la percolazione delle acque meteoriche in profondità.

Le suddette soluzioni e eventuali altre soluzioni idonee potranno essere adottate in affiancamento e/o in alternativa l'una all'altra, in ogni caso dimostrando attraverso adeguati calcoli idraulici che sono atte a compensare la carenza di cui sopra.

ART. 9 VERDE

Il progetto delle sistemazioni a verde dovrà essere impostato fissando innanzitutto il ruolo che tali sistemazioni devono avere all'interno del contesto circostante ed in relazione al progetto specifico (verde di perimetro, verde di macchia, verde a filari, etc.) ed orientando la scelta delle essenze secondo precisi criteri di inserimento ambientale e climatico, e soprattutto nel rispetto delle preesistenze.
La realizzazione del verde e delle opere ricadenti in queste zone vengono effettuate dalla ditta lottizzante previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.
Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde pubblico ambientale dovrà essere elaborato in contemporanea con il progetto per le opere di urbanizzazione in modo da uniformare i percorsi ed i collegamenti con possibilità di lievi modifiche ai tracciati che non comportino tuttavia l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria, definendo nel dettaglio tipo e distribuzione delle essenze arboree ed arbustive.

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;
- 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.S.AR.04.05 le essenze indicate dovranno essere rispettate, salvo modifiche e integrazioni concordate con l'A.C.

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

La previsione di dotazione arborea del comparto, recepisce quanto previsto dalla "variante normativa al PRG" , prevedendo per quanto riguarda il primo fattore, una dotazione di 224 alberi (corrispondente a 55alberi/ha) e per il secondo 325 arbusti (corrispondenti a 80 arbusti/ha).
In fase di progetto delle opere di urbanizzazione, in funzione di un più organico ed efficace inserimento della componente vegetale in rapporto alla conformazione delle infrastrutture viabilistiche, si potrà valutare l'opportunità di destinare parte della piantumazione prevista nella fascia a verde, esterna al comparto, lungo il canale di San Maurizio, mediante la possibilità individuata dall'integrazione normativa all'art.47 "Criteri generali d'intervento per le aree di trasformazione": art.47.05.02 " le dotazioni di alberi e di arbusti potranno essere messi a dimora anche all'esterno delle aree soggette a Pua qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, se ne valuti l'opportunità in accordo con l'Amministrazione Comunale che indicherà altresì i siti idonei ad ospitare le stesse."

Sono richiamate le seguenti indicazioni:
- La scelta delle specie sarà di macchie miste di alberi e arbusti autoctoni poste sul confine, senza comunque rinunciare, in certi punti più vicini agli edifici, a piante più piccole e più appariscenti per la fioritura o per la colorazione autunnale delle foglie, ma ancora appartenenti alla vegetazione autoctona.
- I parcheggi dovranno essere ombreggiati con essenze di tipo Frassino (*Fraxinus excelsior)*
- Nel verde pubblico si contrapporranno aree circoscritte delimitate da Tigli (*Tilia Cordata)* filari di gelsi *(Morus alba)* e di Carpini *(Carpinus betulus)*, quali collegamenti storico-paesaggistici del nostro territorio, a macchie di vegetazione, composta Prunus (*Prunus Cerasifera"Pissardi")* da Aceri (*Acer campestre),* Olmi *(Ulmus minor),* Farnie *(Quercus robur).*
- Nell'area di cessione aggiuntiva posta fuori comparto in continuità con il verde pubblico verranno piantumate essenze a filare parallelamente al canale esistente.
- Filari di frassini (*fraxinus Excelsior*) e di aceri (*Acer rubrum*) evidenzieranno la viabilità principale dell'intero comparto. Vedi tav. S.AR.4.05

ART. 10 SUB COMPARTI EDIFICABILI E PRE-PROGETTI

Il Piano Urbanistico Attuativo si articola in **3 Sub-Comparti (Sub-Comparto 1, Sub-Comparto 2, Sub-Comparto 3).** Il Sub Comparto 1 si suddivide, a sua volta, in 3 Sub–comparti, denominati **Sub comparto 1A, Sub comparto 1B, Sub comparto 1C** che renderanno possibile la realizzazione dell'intervento per tempi e soggetti attuatori diversi. Tali sub comparti sono indicati nella Tav. S.AR.4.01

Ai fini del coordinamento dei diversi interventi in progetto, sia tra loro che con il contesto e con le preesistenze, preliminarmente e/o contestualmente alla presentazione dei Permessi di Costruire dei fabbricati dovranno essere redatti i seguenti pre-progetti unitari:

1) Pre-progetto relativo al fronte sulla via Emilia (via Cartesio), comprendente i sub-comparti 1A e 1B, con i seguenti contenuti:
   - dimostrazione della corretta armonizzazione degli interventi in progetto nei lotti 1A e 1B con il fabbricato preesistente interno al piano (sub-comparto 2), al fine di disegnare un fronte unitario verso la via Emilia, in particolare si auspica l'allineamento del fronte del fabbricato 1B con l'esistente;
   - dimostrazione dei rapporti planivolumetrici tra la nuova edificazione del sub1A e l'edificato esistente ad est lungo via Monviso, con particolare attenzione all'andamento delle altezze in relazione alle visuali libere, all'introspezione e al soleggiamento; in particolare, si dovrà evitare che i corpi di fabbrica di altezza maggiore (quattro piani fuori terra) prospettino i fabbricati esistenti e si dovrà confermare la fascia di verde ecologico presente lungo il fronte est del lotto 1A, sistemandola a verde profondo e alberato.
2) Pre-progetto relativo al fronte verso la campagna, comprendente il sub-comparto 1C, con i seguenti contenuti:
   - conferma e approfondimento dell'impianto a corte previsto dal planivolumetrico di piano;
   - dimostrazione della corretta armonizzazione degli interventi in progetto con il fabbricato ex-rurale preesistente interno al piano (sub-comparto 3);
   - dimostrazione dei rapporti planivolumetrici tra i fabbricati in progetto e la campagna con particolare attenzione al contenimento delle altezze, comunque da contenersi entro i tre piani fuori terra, sul fronte sud.

I pre-progetti, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni sopra elencate, preciseranno:
- l'esatta composizione e distribuzione degli usi tra i sub-comparti;
- le soluzioni architettoniche e tipologiche adottate, anche in difformità rispetto agli schemi indicativi riportati alle tavv. S.AR.4.01 e S.AR.4.06 del PUA;
- il numero e il taglio degli alloggi previsti;
- gli approfondimenti e i monitoraggi individuati in accordo con l'Amministrazione citati nel rapporto di compatibilità ambientale.

Nell'ambito dei pre-progetti potranno essere previsti spostamenti di Su da un sub-comparto all'altro nei limiti del 10% della Su totale dei sub-comparti coinvolti, fermi restando i limiti di altezza fissati nel presente PUA e un incremento massimo della Su del sub-comparto 1C pari al 3% della stessa.

I pre-progetti dovranno essere approvati dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti nel piano particolareggiato avverrà soltanto ad avvenuta approvazione e rilascio del provvedimento relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (U1) di cui all'Art. 6 delle presenti norme e a seguito dell'avvenuta approvazione dei pre-progetti unitari sopra definiti.

I progetti edilizi prevederanno accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio ed efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/08 e s.m.i. ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici") e successivo aggiornamento DGR 1362 del 20 settembre 2010 e comunque dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente al momento della presentazione dei progetti.

SCHEDA NORMA SUB COMPARTO 1 (COMPOSTO DA 1A, 1B, 1C)

La Tav S.AR.4.00 rappresenta la planimetria di tripartizione, rappresentata complessivamente per l'intero Comparto Urbanistico ma che differenzia la proprietà del proponente denominata Sub Comparto 1. In essa sono assolti gli indici di piano in modo unitario assommando i 3 sub-comparti in cui è suddiviso.
Il Subcomparto 1 confina a sud con un'area di proprietà del proponente esterna al comparto.
Questo consente di prevedere una minore distanza dei fabbricati del sub-comparto C dal limite di piano in quanto non rappresenta un confine di proprietà; ciò a condizione che, anche a seguito degli interventi edificatori, l'area esterna al comparto resti della medesima proprietà dei lotti limitrofi.

All'interno del sub comparto 1 si evidenziano 3 Sub Comparti attuativi (1A,1B,1C) in cui si ipotizza una prima distribuzione quantitativa e funzionale con lo scopo di meglio definire le quantità a standards P2.
Si precisa che gli usi potranno avere una diversa distribuzione all'interno dei singoli sub-comparti compatibilmente con quanto previsto dall'art.49 di PRG

Subcomparto 1A

S.U. Totale Mq. 4.715 di cui:	**USI**	**MQ.S.U.**	**MQSV**	**MQP1**	**MQP2**	**P.A.**	**N.ALLOGGI**
	U2/1	1.273	900	364	318		
	U2/2.1(EX)	937	600	(24PA)	375		
	U1/2	908		259	227	16	
	U2/4	794		228	319		
	U2/9.2	400		114	320		
	U5/1	398,5		114	319		
Totale		4.710,5	1500		1.878	82	15/16

Subcomparto 1B

S.U. Totale Mq. 2.142 di cui:	**USI**	**MQ.S.U.**	**MQSV**	**MQP1**	**MQP2**	**P.A.**	**N.ALLOGGI**
	U2/3	405		159	202,5		
	U2/1	525	500	150	131		
	U1/1(100%aff.)	1.212		346	303	20	
Totale		2.142	500		636,5	33	18/20

Subcomparto 1C

S.U. totale mq. 2.250 di cui:	**USI**	**MQ.S.U.**	**MQP1**	**MQP2**	**P.A.**	**N.ALLOGGI**
	U1/1(40%PPA)	1.264	361	316		
	U1/1(60%)	986	282	247		
Totale		2.250		563	25	25

Totale Sub comparto 1 (1A+1B+1C)	**MQ 9.102,5**	**3.077,5 (PRG)**
		4.829 (Progetto)

SV : superficie di vendita
***I parcheggi P1 pertinenziali sono stati verificati sulla base della L.R. 05/07/199, N.14 e Deliberazione del Consiglio Regione Emilia Romagna del 23 settembre 1999 N.1253**

SCHEDA NORMA SUB COMPARTO 2

Il comparto 2, già edificato, è stato eseguito e completato sulla base della convenzione attuativa del 11/03/1993 n. 101.618 di repertorio ed in forza di concessione edilizia n° 24193/93 del 05/07/1994 e successive varianti.
La superficie utile esistente è di mq. 1.670
L'esubero della Su proveniente dal fabbricato esistente viene detratto dalla Su di competenza del Comparto 1- (Vedi Tabella conclusiva).
Per quanto riguarda la tripartizione funzionale, si è soddisfatto il rispetto degli indici di PRG complessivamente con il Sub comparto 1.
I parcheggi pubblici sono stati calcolati tenendo conto delle Su e delle destinazioni d'uso esistenti.

SCHEDA RIEPILOGATIVA TRIPARTIZIONE SUB COMPARTO 1 + SUB COMPARTO 2
Vedi elaborato S.AR.4.00

INDICI DI PRG	QUANTITA' PRG	SUB COMPARTO 1+ SUB COMPARTO 2
Vp 40%	15.303,6 mq	Vp (15.303,6 mq)
Ve 20%	7.651,8 mq	Ve (7.651,8 mq)
Se 40%	15.303,6 mq	Se (15.303,6 mq)

SCHEDA NORMA SUB COMPARTO 3

Il comparto 3 non è soggetto proponente per l'attuazione del presente P.U.A.
Si evidenzia che non partecipò nemmeno alla convenzione attuativa urbanistica del 11.03.1993.
Si ritiene comunque necessario rispettare i parametri urbanistici dell'intera area di trasformazione Ti (3-31) estesa per mq. 40686.
In particolare saranno rispettati i valori della tripartizione riferiti all'area di proprietà, questo per garantire sia autonomia al privato, che in questo caso non è interessato all'attuazione, sia per soddisfare le richieste di prg, nel caso si addivenisse ad una diversa intenzione.
La superficie territoriale del comparto 3 è di mq. 2427.
La proposta di P.U.A. è la seguente:

SCHEDA RIEPILOGATIVA TRIPARTIZIONE SUB COMPARTO 3

INDICI DI P.R.G.	P.R.G.	PROGETTO
40% Vp minimo	970,80	970,80
20% Ve minimo	485,40	485,40
40% Se massimo	970,80	970,80

Il verde pubblico relativo al sub comparto 3 è stato localizzato in continuità con quello previsto in cessione nel sub comparto 1C in modo da configurare una corte verde all'interno del nucleo esclusivamente residenziale.

ABITABILITA'

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

DISTANZA DAI CONFINI E LIMITI DI EDIFICABILITA'

Distanze prescritte dalle norme di P.R.G. e regolamento edilizio. Sono ammesse distanze inferiori dai confini nel caso in cui il terreno confinante sia di proprietà dell'attuatore e rimanga tale.
Altezza massima 4 piani compreso il piano terra per i sub comparti 1A e 1B, tre piani compreso il piano terra per il sub comparto 1C.
Le Tav. S.AR.4.01, S.AR.4.03 e S.AR.4.07 riportano le quote, i limiti e i profili di riferimento dell'intervento.

ART. 11 CARATTERISTICHE EDILIZIE

Le tipologie dovranno riprendere l'assetto riportato nel Piano con un limite massimo di 4 piani compreso il piano terra per i sub comparti 1A e 1B, tre piani compreso il piano terra per il sub comparto 1C.
I caratteri architettonici specifici saranno meglio definiti nei relativi pre-progetti anche in difformità rispetto agli schemi indicativi riportati alle tavv. S.AR.4.01 e S.AR.4.06 del PUA e comunque in coerenza con quanto previsto dall'art.10.

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.FF.;
- prescrizioni e indicazioni delle società concessionarie dell'energia elettrica;
- prescrizioni e indicazioni delle società concessionarie delle reti telefoniche;
- prescrizioni della U.S.L. di Reggio Emilia;
- regolamenti e prescrizioni comunali, in particolare per quanto riguarda le prescrizioni e indicazioni delle aziende municipalizzate (per fognature, allacciamenti acqua, gas, centrali, ecc...) ed il rispetto delle prescrizioni del regolamento edilizio del Comune di Reggio Emilia.

ART. 11bis ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli edifici dovranno rispettare la normativa vigente relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche. In particolare tutte le sistemazioni esterne, incluse quelle private se di uso pubblico (pedonali, parcheggi, verde) 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 posti per disabili.

ART. 12 QUANTITA' DI PROGETTO

PUA Area Ti3 - 31 - Bagno **RIPARTI PER SUB COMPARTI**								
	Sub Comparto 1	%	**Sub Comparto 2**	%	**Sub Comparto 3**	%	**Totale**	%
St (mq) considerata ai fini della tripartizione (St comprensiva Enel)	33.173,00	100,00%	5.086,00	100,00%	2.427,00	100,00%	40.686,00	100,00%
St (mq) considerata ai fini del calcolo delle SU (St a meno proprietà Enel)	33.154,00	99,94%						
Sf (mq)	11.364,00	34,25%	3.295,00	64,78%			15.000,00	
Se (mq)	15.303,60			40,00%	970,80	40,00%	16.274,40	40%
Ve (mq)	7.651,80			20,00%	485,40	20,00%	8.137,20	20%
Vp (mq)	15.303,60			40,00%	970,80	40,00%	16.274,40	40,00%
Ut (mq/mq St)	0,25		0,25		0,25		0,25	
Su (mq)	**8.288,50**	25,00%	**1.670 esistente**	33,00%	**607**	25,00%		
Su detrazione eccedenza	8.293-398*=**7890,5**	25,00%	***1.670** - 398=1272	25,00%	**607**	25,00%	**10.167,5**	25,00%
Su residenziale (mq)	3.158	40,00%	0,00	0,00%				
Su terziario (mq)	4.732,5	60,00%	1.670,00	100,00%				
P2 (n° posti)	140		51					

*dove 1670 è la Su esistente e 1272 la superficie utile ottenuta applicando l'indice 0.25 sulla sup. territoriale 5.086 (ottenuta sommando sup fondiaria +P2di cessione)
**Come da atto di accordo notarile n. 562 del 13/01/2009 ai sensi dell'art.11 legge 241/90

Ut (per affitto) (mq/mq St)	0,05		-		0,05		0,05	
Su (per affitto) (mq)	1.657,70		(165)		121		1.943,7	
NB: L'A.C.non realizza l'affitto corrispondente alla proprietà (8914x0.05)**	-445,70		La quota 0.05 dell'affitto rimane in carico alla proprietà					
Su complessiva per affitto	**1.212**		.		**121**		**1.333**	
Totale Generale	**9.102,50**		**1.670**		**728**		**11.500,5**	

ART. 13 QUOTA PER AFFITTO

Le quote aggiuntive dello 0.05 per l'edilizia da destinare all'affitto sono evidenziate nella tabella riepilogativa.

Nel documento Atto di accordo n.562 del 13.01.2009 redatto ai sensi dell'art.11 della legge 241/90 allegato, viene specificata che la quota relativa all'indice aggiuntivo dello 0.05 per l'affitto riferita a tutta la superficie territoriale di proprietà comunale, non costituirà oggetto di allocazione e realizzazione sulle aree di proprietà di Bedocchi. La medesima potenzialità edificatoria verrà attuata e realizzata dal Comune, secondo i tempi e le modalità che il Comune stesso reputerà opportune, su aree diverse da quelle di proprietà Bedocchi, se del caso mediante delocalizzazione della potenzialità edificatoria medesima.

ART. 14 ASPETTI ECOLOGICI COMPATIBILI

Si intende perseguire con la progettazione definitiva la possibilità di conseguire forme di risparmio energetico e di certificazione energetica, con riferimento al solare attivo (pannelli fotovoltaici e solari, ecc.), al solare passivo (serre, torri di ventilazione, ecc.), a energie alternative (cogenerazione, ecc.).

Nell'ambito di queste azioni si verificherà la possibilità di attuare interventi di bioarchitettura e bioedilizia al fine di cogliere le opportunità che ciò offre. Per quanto attiene la garanzia di salubrità dei fabbricati, si potrà procedere attraverso la bio-eco-compatibilità dei materiali e delle tecnologie utilizzate nei progetti, in riferimento al ciclo di vita dei materiali e del manufatto edilizio.

Nell'ambito di risparmio energetico e tutela del territorio si prevederanno soluzioni come:
- la realizzazione in ciascun sub-comparto 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;
- la realizzazione di coperture del tutto o in parte inverdite, che trattengano una parte delle acque meteoriche e convoglino la restante in superfici permeabili a terra;
- un'adeguata progettazione e realizzazione delle aree interne ai lotti residenziali con materiali permeabili/drenanti posati a secco, che consenta la percolazione delle acque meteoriche in profondità.

L'adozione di uno o di diversi accorgimenti sopra esposti garantirà che la quantità di acqua piovana equivalente alla superficie dei fabbricati verrà reimessa nel terreno permeabile nel periodo opportuno, rallentando l'accumulo delle acque nel sistema fognario.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde pubblico ambientale dovrà essere elaborato in contemporanea con il progetto per le opere di urbanizzazione in modo da uniformare i percorsi ed i collegamenti con possibilità di lievi modifiche ai tracciati che non comportino tuttavia l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria, definendo nel dettaglio tipo e distribuzione delle essenze arboree ed arbustive. Si prevede la piantumazione di almeno 224 alberi e 325 arbusti, comprendendo anche la piantumazione dell'area esterna al comparto di cui è prevista una parziale cessione.

ART. 15 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 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 approvazione del pre-progetto di sub-comparto e/o di rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e/o ai singoli fabbricati:

- 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, ferma restando la destinazione a Ve profondo e alberato della fascia verde prevista lungo il lato est del sub-comparto 1A;
- modeste modifiche alla superficie coperta, al perimetro, all'altezza dei fabbricati per scostamenti di entità non superiore al 3%;
- diversa attribuzione della SU relativa ai singoli sub-comparti nei limiti e alle condizioni di cui al precedente art. 10;

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 o pre-progetto unitario 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 ridistribuzione delle quantità e dei volumi, in ottemperanza al disegno complessivo del Piano, nonchè il rispetto degli indici e parametri del PRG.

ART. 16 ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITATE DAGLI ENTI PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI

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

- parere AUSL / ARPA prot. ARPA n° PGRE/2010/9709 del 28/10/2010, Prot. AUSL n° 104524 del 03/11/2010
- parere della CIRCOSCRIZIONE NORD-EST Prot. CIRC N 447/B del 23/09/2010
- Delibera di Giunta Provinciale n. 374 del 28/12/2010
- atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dagli attuatori e consegnato in data 10/05/2011 al CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE

Vengono di seguito riassunti gli adeguamenti richiesti, da ottemperarsi in fase di presentazione del Permesso di Costruire (PdC) delle opere di urbanizzazione, dei pre-progetti relativi ai sub-comparti e/o dei PdC dei singoli fabbricati:

- allegare al PdC delle opere di urbanizzazione, al pre-progetto dei sub-comparti 1A e 1B e/o al PdC del fabbricato localizzato nel sub-comparto 1A, il parere della Sovrintendenza Archeologica competente;

- attuare, come previsto dal "Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale" allegato al PUA, il monitoraggio degli aspetti ambientali più rilevanti del piano e, in particolare:
  - prima della presentazione del Permesso di Costruire (PdC) delle opere di urbanizzazione, concordare con l'Ufficio Pianificazione Ambientale del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana del Comune i principali macrofattori indicativi della sostenibilità ambientale del piano sui quali effettuare il monitoraggio, selezionandoli dall'elenco contenuto nel Rapporto Ambientale già citato;
  - effettuare il monitoraggio dei fattori scelti nei modi e tempi che saranno concordati con l'Amministrazione Comunale;

- approfondire, al momento della presentazione di ciascuno dei pre-progetti relativi ai tre sub-comparti individuati dal PUA, gli aspetti relativi ai flussi di traffico attesi indotti dalla realizzazione dell'intervento;

- verificare, prima della presentazione del Permesso di Costruire (PdC) delle opere di urbanizzazione, la proprietà e la competenza del tratto viario della Via Emilia prospiciente il comparto, per valutare una eventuale riqualificazione dell'intersezione nel caso lo stesso fosse divenuto di proprietà o di competenza dell'Amministrazione Comunale, così come già previsto nel "Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale" allegato al PUA;

- a seguito di tale verifica allegare al PdC delle opere di urbanizzazione, se del caso, il parere di ANAS relativo alle opere previste in modifica dell'intersezione esistente;

- dimostrare, in sede di pre-progetto dei sub-comparti 1A e 1B, la compatibilità con la residenza degli altri usi previsti, valutando attentamente l'eventuale necessità di prevedere misure di mitigazione utili a garantire un ottimale comfort acustico nei pressi di tali sub-comparti, caratterizzati da attività non residenziali;

- effettuare, in sede di PdC dei singoli fabbricati qualora si preveda l'installazione di sorgenti sonore, una specifica valutazione previsionale di impatto acustico;

- effettuare una verifica acustica strumentale a fine lavori, volta ad accertare il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente in materia;

- con riferimento al Piano di Tutela e risanamento della Qualità dell'Aria (PTQA) della Provincia di Reggio Emilia, contribuire agli "obiettivi e azioni di piano" previsti per la zona A (agglomerato R3), in particolare attuando ulteriori interventi di compensazione/mitigazione del carico emissivo aggiuntivo

atteso nell'area derivante dall'attuazione dell'intervento (quali fasce verdi di ambientazione, sistemi di riscaldamento civile a ridotte emissioni di inquinanti, ecc.);

- prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio ed efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/08 e s.m.i. ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici") valutando l'opportunità di conseguire, per uno o più fabbricati tra quelli in progetto, la certificazione Ecoabita;

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

- specificare, nell'ambito del PdC delle opere di urbanizzazione, la dimensione e le caratteristiche della vasca di laminazione, nonché le competenze in materia di manutenzione della stessa e le modalità per una corretta gestione, tale da non essere motivo di inconvenienti igienico-sanitari;

- curare particolarmente, nell'ambito del PdC delle opere di urbanizzazione, gli aspetti relativi all'accessibilità degli spazi pubblici da parte delle persone diversamente abili, ricercando soluzioni che vadano al di là del mero rispetto della normativa vigente, coerentemente con l'obiettivo, fatto proprio dalla Provincia di Reggio Emilia e senz'altro condivisibile, di dimostrare una nuova sensibilità nel progettare la città e il territorio;

- rispettare, nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, quanto previsto dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto e consegnato al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale per lo scarico nel Cavo Tassarola.