

Progetto

AREA DI TRASFORMAZIONE Ta-7

Reggio Emilia

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PIANO IN VARIANTE AL PRG

Committente

SOCIETA' ACQUARIO, DIOCESI DI REGGIO EMILIA
SIG. BONI E ALTRI

Progettisti



CAIREPRO
cooperativa
architetti e ingegneri
progettazione

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

Arch. Maicher Biagini

Arch. Aniello Tafuro

Arch. Cinzia Araldi



Revisione	Data	descrizione motivo della revisione	redatto	controllato	approvato

Descrizione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Pratica

2766

File

20110318 - Deposito\
2766-00-P-AR-tasselli-03.dwg

Data/aggiorn.

28/10/2011

Scala

Tavola

S.EA.2.00

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	3
1.4 Modalità attuative: conformità con il PPA - Durata e iter attuativo del Piano	6
1.5 Prescrizioni di carattere generale	6
TITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE	10
2.1 Zone per la mobilità pubblica	10
2.2 Zone a verde pubblico di cessione VP	11
2.3 Superficie edificabile Se	12
2.3 Verde privato a valenza ecologica Ve e Verde condominiale	12
TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE	12
3.1 Opere di urbanizzazione	12
3.2 Modalità progettuali ed esecutive - impianti a rete	13
3.3 Modalità progettuali ed esecutive – strade, parcheggi, percorsi pubblici	13
3.4 Modalità progettuali ed esecutive - opere di urbanizzazione secondaria	14
3.5 Aree di cessione	16
TITOLO IV – PARAMETRI EDILIZI	16
4.1 Superfici utili Su	16
4.2 Tripartizione	16
4.3 Permeabilità	16
4.4 Parcheggi	17
4.5 Numero dei piani– visuale libera – distanze	17
TITOLO V – MODALITA’ DI ATTUAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE	18
5.1 Opere di urbanizzazione	18
TITOLO VI – MODALITA’ DI ATTUAZIONE – SUB-COMPARTI EDIFICABILI	18
6.1 Individuazione dei sub-comparti	18
6.2 Coordinamento tipologico e Individuazione dei progetti di coordinamento tipologico	19
6.3 Progetti preliminari relativi ai singoli sub-comparti	19
6.4 Permessi di costruire	20
6.5 Recinzioni e sistemazioni esterne	20
6.6 Barriere architettoniche	20
6.7 Tipologie edilizie	21
6.8 Modalità costruttive	21
6.9 Elementi tecnologici	22
6.10 Ecosostenibilità	22
6.11 Abitabilità	23
TITOLO VII – VARIANTI E MODIFICHE	23
7.1 Varianti e modifiche	23
TITOLO VIII - VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI	24

TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1.1 Dati generali del Piano

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, disciplinata ai sensi dell'art. 50 delle N.T.A. di detto piano come "Area di trasformazione ambientale Ta 7".

Le superfici interessate dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata sono identificate al N.C.E.U. come segue:

al foglio 131, mappali 526, 528; al foglio 149, mappali 233, 294, 296, 304; al foglio 151, mappali 6, 8, 14, 15, 21, 22, 36, 38(parte), 49, 51, 129, 130,133; al foglio152, mappali 388, 208, 204, 206, 202, 212, 379, 210, 219, 200, 233, 355, 313 (parte), 356 (parte).

La superficie di comparto comprende anche aree di proprietà demaniale, corrispondenti al canale d'Enza e relative sponde identificate al Foglio131 mappali 216(parte), 217; foglio 152 mappali 199,201,203,205,207,209,211; foglio 151 mappale 5, 34(parte),47; foglio 149 mappale 234,236,307

La posizione e la delimitazione dell'intervento sono specificate negli elaborati:

- S.AR.1.00* PLANIMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE PRG
- S.AR.1.03* STRALCIO DEL PTCP
- S.AR.1.04a* STRALCIO DEL PRG E ESTRATTO DELLE N.T.A
- S.AR.1.05* STRALCIO PPA

La situazione attuale è documentata negli elaborati:

- S.AR.2.03* STATO MORFOLOGICO - URBANISTICO
- S.AR.3.01* TAVOLA DI INQUADRAMENTO GENERALE
- S.AR.3.05 PROPRIETA' DIMOSTRAZIONE SUPERFICI
- S.AR.3.04 STATO FISICO E INFRASTRUTTURAZIONE

* elaborati contenuti nell'album

La disciplina urbanistica dell'area di intervento è dettata dall'art. 50 (Aree di Trasformazione Ambientale) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Reggio Emilia, approvato dalla Giunta della Regione Emilia Romagna con deliberazione n.1202 del 27/06/2001. L'ambito ha il più basso indice di utilizzazione territoriale previsto dal PRG e le nuove edificazioni, a carattere rado andranno a posizionarsi in adiacenza ai tessuti esistenti, allo scopo di strutturare, insieme al sistema delle aree di trasformazione occidentali, il margine insediato della città. Il sistema del verde e dei percorsi ciclopedonali ha come obiettivo prioritario quello di costituire una protezione dei tessuti dal passaggio della tangenziale ovest e di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità tra i tessuti esistenti e quelli di progetto, sia in direzione est-ovest che in direzione nord-sud. L'intervento prevede la trasformazione con destinazione d'uso sia residenziale che terziario dell'area, rispettando le quantità previste dal vigente PRG e prevedendo ampi spazi non costruiti utilizzati come zona verde a salvaguardia dei rapporti funzionali e percettivi. Il piano è previsto nel PPA in attuazione al 100% in ragione della previsione del parcheggio scambiatore all'interno del comparto così come previsto nella Relazione del PPA all'art.2.3.1

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 5575/09 del 12.03.2009, PS n. 1896/09 del 09.03.2009. 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.

Il piano è in variante al PRG ai sensi dell'Art. 3 della Legge Regionale 46/88, modificato dall'Art. 15 della Legge Regionale 6/95, in quanto prevede: una diversa tripartizione rispetto a quella evidenziata negli elaborati del PRG vigente; una diversa localizzazione dell'area destinata al parcheggio scambiatore (in conformità a quanto esplicitato dalle NTA del PRG) una maggiore altezza rispetto ai tre piani fuori terra consentiti e la possibilità di prevedere per la destinazione d'uso U2/2.1 anche l'insediamento di Superfici di vendita non alimentari. Il presente PUA può completare l'iter di approvazione ed essere approvato secondo le norme del PRG previgente 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 5840/92 del 16-04-2009, successivamente approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n°5167/70 del 05/04/2011, fermo restando il rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'art.1.6 delle medesime NTA, fino alla data di entrata in vigore del primo Piano Operativo Comunale (POC), con riguardo a:

- gli indici urbanistici, ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione, con particolare riferimento all'utilizzo della Su come definita nel PRG previgente;
- l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali anche in deroga a quanto prescritto nel RUE adottato.

Le aree di proprietà sono specificate negli elaborati "S.EA.4.00 Estratto catastale e visure", "S.AR.01.01 Planimetria differenziata per proprietà" e nell'elaborato "S.AR.3.05 Proprietà dimostrazione superfici".

Gli elementi di riferimento di Piano sono:

- a. Denominazione: Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata area "Ta 7" – località Canalina
- b. Destinazione urbanistica del PRG: Aree di Trasformazione ambientale - art.50
- c. dati catastali di individuazione dell'area: Comune di Reggio Emilia - Fogli 131, 149, 151, 152 mappali come da tav. "S.AR. 3.05 – Proprietà-Dimostrazione superfici"
- e. superficie reale del comparto: mq. 149.592

Il presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ha validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione in Consiglio Comunale.

Gli elaborati S.AR.1.(01, 02, 03, 04, 05, 06, 07) Estratto degli strumenti urbanistici vigenti e adottati riportano la cartografia e le norme di interesse.

1.2 Dati quantitativi del Piano

sup. territoriale e sup. utile (come da tab.0 e tav S.AR.3.05)

St – superficie territoriale complessiva	149.592 mq.
St su cui è stata calcolata la tripartizione (escluso il canale demaniale pari a 6.679 mq)	142.913 mq.

Su – superficie utile complessiva di progetto	14.291 mq
---	-----------

tripartizione (come da tav. S.AR.4.00 e tab.1-indici urbanistici):

Vp – verde pubblico	85.748,00 mq
Ve – verde ecologico	28.582,5 mq
Se – superficie edificabile	28.582,5 mq

(dal Vp è esclusa l'area del canale demaniale = 6.679 mq e inclusa l'area destinata a parcheggio scambiatore pari a 13.900 mq)

destinazione delle aree interne al comparto di PRG:

aree per viabilità	10.574 mq
parcheggi pubblici P2	5.209 mq
Vp (al lordo delle ciclabili)	71.689 mq
P2 scambiatore (compreso il marciapiede a confine sud)	13.900 mq
sub-comparti privati	41.265 mq
mapp 356 parte (sub-comparto non proponente)	276 mq
	St = 142.913 mq
canale demaniale	6.679 mq
Superficie comparto	149.592 mq

destinazioni d'uso di progetto :

destinazione d'uso residenziale (comprensiva dei 28 mq. afferenti le aree dei non proponenti)	Su = 7.146 mq
Destinazione d'uso terziaria	Su = 7.145 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	
S.AR.1.00*	PLANIMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE E P.R.G.	1:2000
S.AR.1.01*	PLANIMETRIA DIFFERENZIATA PER PROPRIETA'	1:2000
S.AR.1.02*	PLANIMETRIA CON ELEMENTI UTILIZZATI PER DELIMITAZIONE COMPARTO	1:2000
S.AR.1.03*	STRALCIO DEL P.T.C.P.	1:25000
S.AR.1.04a*	STRALCIO DEL P.R.G. E ESTRATTO DELLE N.T.A.	1:5000
S.AR.1.04b*	AREA DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE (art.50)	1:10000
S.AR.1.04c*	REGOLE DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO _ LEGENDA	

S.AR.1.04d*	REGOLE DI IMPIANTI URBANISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO	1:5000
S.AR.1.05*	STRALCIO DI P.P.A.	1:20000
S.AR.1.06a*	STRALCIO RUE - ELABORATI R2	1:20000
S.AR.1.06b*	STRALCIO RUE - ELABORATI R3.1	1:5000
S.AR.1.06c-d*	STRALCIO RUE - ELABORATI R3.1 LEGENDA	
S.AR.1.07a*	STRALCIO DI PSC - ELABORATI P6	1:20000
S.AR.1.07b*	STRALCIO DI PSC - ELABORATI P7.1	1:10000
S.AR.1.07c*	STRALCIO DI PSC - ELABORATI P7.2	1:10000
S.AR.1.07d*	STRALCIO DI PSC - ELABORATI P7.3	1:10000
S.AR.1.07e*	STRALCIO DI PSC - ELABORATI P9	1:20000
S.AR.1.07f*	STRALCIO DI PSC - SCHEDE DI AMBITO	NO SCALA
S.AR.2.01*	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	1:2000
S.AR.2.02*	STATO MORFOLOGICO - URBANISTICO	1:5000
S.AR.3.01*	TAVOLA DI INQUADRAMENTO PLANIMETRIA GENERALE	1:2000
	Progetto	
S.AR.3.02*	PLANIMETRIA CONFRONTO ZONE FUNZIONALI DI P.R.G. PROGETTO	1:2000
S.AR.3.03*	INDIVIDUAZIONE SUB-COMPARTI	1:2000
S.AR.3.04*	INDIVIDUAZIONE MAPPALI DI ACQUISIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA	1:2000
S.AR.3.05	PROPRIETA'- DIMOSTRAZIONE SUPERFICI	1:1000
S.AR.3.06	STATO FISICO E INFRASTRUTTURAZIONE	1:1000
S.AR.4.00	TRIPARTIZIONE FUNZIONALE	1:1000
S.AR.4.01	INDICI DI PERMEABILITA' NELLE AREE PUBBLICHE	1:1000
S.AR.4.01.01	PERMEABILITA' NELLE AREE PRIVATE	1:1000
S.AR.4.02	PLANIMETRIA URBANISTICA	1:1000
S.AR.4.02.01	LOTTE DI INTERVENTO A B C D E F G H I L M N O P Q R	1:500
S.AR.4.02.02	LOTTE DI INTERVENTO S T U V	1:500
S.AR.4.03	AREE DI CESSIONE	1:1000
S.AR.4.04	PROFILI E SEZIONI	1:500 - 1:100
S.AR.4.05	PLANIVOLUMETRICO	1:1000
S.AR.4.06	PLANIMETRIA SCHEMA DEL VERDE	1:1000
S.AR.4.07	TAVOLA DELLE DEROGHE	1:1000
S.AR.4.07.01	TAVOLA DI COORDINAMENTO TIPOLOGICO	1:1000

S.AR.4.07.02	SCHEMI TIPOLOGICI LOTTO A_G	1:500-1:200
S.AR.4.07.03	SCHEMI TIPOLOGICI LOTTO B_C_D_E	1:500-1:200
S.AR.4.07.04	SCHEMI TIPOLOGICI LOTTO H_F	1:500-1:200
S.AR.4.07.05	SCHEMI TIPOLOGICI LOTTO I_L_M	1:500-1:200
S.AR.4.07.06	SCHEMI TIPOLOGICI LOTTO N_O	1:500-1:200
S.AR.4.07.07	SCHEMI TIPOLOGICI LOTTO P_Q_R	1:500-1:200
S.AR.4.07.08	SCHEMI TIPOLOGICI LOTTO S_T_U_V	1:500-1:200
S.AR.5.00	PROGETTO SCHEMA RETI ACQUE BIANCHE	1:1000
S.AR.5.01	PROGETTO SCHEMA RETI ACQUE NERE	1:1000
S.AR.5.02	PROGETTO SCHEMA RETE ENEL	1:1000
S.AR.5.03	PROGETTO SCHEMA RETE TELEFONICA	1:1000
S.AR.5.04	PROGETTO SCHEMA RETI ACQUA E GAS	1:1000
S.AR.5.05	PROGETTO RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1:1000
S.AR.5.06	PROGETTO SCHEMA RETE TELERISCALDAMENTO	1:1000
S.AR.5.07	PROGETTO STRALCI ATTUATIVI – OPERE FUNZIONALI	1:1000
S.AR.6.00	ALBUM VISTE 3D	
	Relazioni e Allegati	
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	SCHEMA TECNICA	
S.EA.7.00	VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO	
S.EA.8.00	VALUTAZIONE DI IMPATTO ATMOSFERICO	
S.EA.9.00	RELAZIONE GEOLOGICA	

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

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

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. Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensivo della progettazione del verde condominiale di progetto localizzato all'interno del sub-comparto 1 e 2;
3. 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 relativo alle aggregazioni di Lotti individuate nella Tav. S.AR.4.07.01 "Tavola di Coordinamento Tipologico" i cui contenuti sono meglio precisati ai successivi artt. 5.2 e 5.3 ;
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 e, nel caso sia stato approvato il progetto preliminare di coordinamento tipologico, per singoli lotti così come individuati nello stesso progetto preliminare. Per i diversi sub-comparti, il PUA specifica nelle tabelle allegate alle presenti norme e nei successivi artt. 1.5 e 6.1 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 sostanzialmente 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 stato concordato con l'Amministrazione Comunale, pertanto risulta 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 ad eccezione delle altezze dei fabbricati, e dell'estensione dell'uso U2/2.1 agli esercizi extralimite che risultano quindi in variante rispetto al PRG.

L'area di intervento assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati ad uso residenziale e terziario, 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);

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);
- 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 Ta-7 sono comunque consentiti, senza costituire variante al presente Piano Particolareggiato, cambi di destinazione d'uso nel rispetto dei parametri urbanistici e previo controllo delle dotazioni territoriali di progetto in relazione soprattutto ai parcheggi pubblici.

Nel solo sub-comparto 4 la destinazione d'uso dei 426 mq. di terziario non potrà ricomprendere l'uso U2/5.2 Artigianato di servizio all'auto, in quanto non congruente con la progettazione urbanistica del comparto, per cui si prevedono le seguenti possibili destinazioni d'uso: U2/1 esercizi commerciali di vicinato, U2/3 pubblici esercizi, U2/4 terziario diffuso, uffici e studi professionali, U2/5.1 artigianato di servizio alla famiglia, U2/6 attrezzature culturali e sedi rappresentative, U2/7 banche, sportelli bancari e uffici postali, U2/9.1 attrezzature socio-sanitarie, sempre nel rispetto delle dotazioni territoriali in termini di dotazione di parcheggi pubblici.

C) Dati quantitativi – Indici e parametri urbanistici nelle zone regolate dall'art. 50:

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

Ta-7	TABELLA INDICI DA P.R.G.	TABELLA INDICI DEL PUA
Superficie Territoriale (St)	153.989 mq.	142.913 mq.(escluso il canale demaniale =6.679 mq)
Superficie Edificabile (Se)	30.798 mq. = 20% St	28.582,50 mq. = 20% St
Verde privato a valenza ecologica (Ve)	30.798 mq.= 20% St	28.582,50 mq.= 20% St
Verde pubblico di compensazione (Vp)	92.393 mq.= 60% St	85.748 mq.= 60% St
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	1.000 mq/ha	1.000 mq/ha
Superficie utile (Su)	15.399 mq.	14.291 mq.
N. massimo dei piani	3 compreso il piano terra	5 compreso il piano terra (IN VARIANTE AL PRG)
Indice di permeabilita' (Se)	> 50% Se	>Mq 14.291,25
Indice di permeabilita' (Ve)	> 70% Ve	>Mq 20.007,75
Indice di permeabilita' (Vp)	> 70% Vp	> Mq 60.023,60
Usi Previsti U1/1, U1/2 (minimo Su= 40% Su)		Mq 7.146
Usi previsti U2/1, U2/2.1 (A+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 (minimo Su ≥10% Su) (U2.2.1 EX uso previsto in variante al PRG)		Mq 7.145
Parcheggi pubblici P2 complessivi Funzioni abitative: U1/1, U1/2	1 mq/4 mq SU 7.146/4 = 1.786,5 mq 1 p.a per alloggio=87 p.a.	Mq 2114 = 87 p.a.
Parcheggi pubblici P2 complessivi Funzioni terziarie: U2/1, U2/2.1 (A), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1	1 mq/2,5 mq SU 7.145/2,5 = 2858 mq 2858 mq/25 = 115 p.a.	Mq 3095 = 163 p.a.
Alberi (A) da PUA	PRG= 80 alberi/ha=1196	1200 almeno il 60% in aree pubbliche

Arbusti (Ar) da PUA	PRG=130 arbustiha=1944	1950 almeno il 60% in aree pubbliche
Alberi (A) Fascia Boscata	2 alberi/100 mq Sf =310	310
Arbusti (Ar) Fascia Boscata	4 arbusti/100 mq Sf = 619	620

SUDDIVISIONE IN LOTTI EDIFICABILI

Sub-comparto 1	Lotti edificabili	Usi	Sup.fondiarria	Sup.utile	S.V	I.F	N.Alloggi
Area 1	Lotto A	Terz/comm	4826 mq	Su 3340	1300	0.692	
Area 2	Lotto B	Residenza	1821 mq	Su 323		0.177	4
Area 3	Lotto C	Residenza	1531 mq	Su 320		0.209	4
Area 4	Lotto D	Residenza	1531 mq	Su 320		0.209	4
Area 5	Lotto E	Residenza	1531 mq	Su 320		0.209	4
Area 6	Lotto F	Residenza	1920 mq	Su 320		0.166	4
Area 7		Verde	2377 mq				
Totale			15537 mq	Su 4943	1300	0.318	20

Sub-comparto 2	Lotti edificabili	Usi	Sup.fondiarria	Sup.utile	S.V	I.F	N.Alloggi
Area 8	Lotto G	Terz/comm	4646 mq	Su 3379	1300	0.727	
Area 9	Lotto H	Residenza	3425 mq	Su 722		0.211	8
Area 10	Lotto I	Residenza	1369 mq	Su 180		0.131	2
Area 11	Lotto L	Residenza	1555 mq	Su 360		0.231	4
Area 12	Lotto M	Residenza	1554mq	Su 360		0.231	4
Area 13		Verde	1956 mq				
Totale			14505 mq	Su 5001	1300	0.344	18

Sub-comparto 3	Lotti edificabili	Usi	Sup.fondiarria	Sup.utile	S.V	I.F	N.Alloggi
Area 14/16/17/18	Lotto N	Residenza	1396 mq	Su 412		0.295	4
Area 15	Lotto O	Residenza	827 mq	Su 244		0.295	4
Area 19	Lotto P	Residenza	1268 mq	Su 444		0.350	5
Area 20	Lotto Q	Residenza	1345 mq	Su 471		0.350	6

Area 21	Lotto R	Residenza	1771 mq	Su 620		0.350	8
Totale			6607 mq	Su 2191		0.331	27

Sub-comparto 4	Lotti edificabili	Usi	Sup.fondiarìa	Sup.utile	S.V	I.F	N.Alloggi
Area 22	Lotto S	Residenza	1067 mq	Su 480		0.449	6
Area 23	Lotto T	Residenza	1067 mq	Su 480		0.449	6
Area 24	Lotto U	Residenza	1067 mq	Su 480		0.449	6
Area 25	Lotto V	Res/terz.	1415 mq	Su 688		0.486	4
Totale			4616 mq	Su 2128		0.461	22

TOTALE			41265 mq	14263mq	2600	0.345	87
--------	--	--	----------	---------	------	-------	----

TITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE

L'area di intervento soggetta al presente PUA è articolata nelle zone di seguito descritte:

2.1 Zone per la mobilità pubblica

a) zone destinate alla realizzazione delle strade, dei marciapiedi, dei percorsi ciclabili e pedonali pubblici.

Tali zone sono riservate alla realizzazione del sistema della viabilità di servizio ai lotti e della mobilità pedonale previsti dalle tavole S.AR 4.02 e S.AR.4.03. In tali zone possono trovare collocazione le attrezzature necessarie alla distribuzione delle reti infrastrutturali, quali cabine elettriche o cassonetti di raccolta dei rifiuti urbani e differenziati. Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive delle suddette opere sono indicate, in via di massima, dagli elaborati del PUA e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti erogatori dei servizi, fatti salvi il rispetto degli standard urbanistici- edilizi e la quantità delle aree di cessione.

Le quote altimetriche riportate nella tavola S.AR.4.02 e nei profili del PUA, sono indicative e dovranno essere precisate in sede attuativa sulla base delle esigenze di raccordo alle quote della viabilità pubblica e di realizzazione delle reti fognarie del comparto. Una particolare attenzione sarà posta alle quote altimetriche di raccordo con via Spada, il cui stato di fatto risulta sensibilmente superiore al piano di campagna su cui si attesta attualmente il sub-comparto 4.

Sono a completo carico del presente comparto i lavori di raccordo con le viabilità già realizzate a nord e ad est del comparto stesso al fine di garantire la perfetta continuità e fruibilità delle infrastrutture (strade, piste ciclabili, marciapiedi). Il progetto delle opere di urbanizzazione, quindi, dovrà essere esteso fino ad interessare il raccordo con le suddette infrastrutture.

Le caratteristiche tecniche delle infrastrutture viabilistiche sono quelle evidenziate nei particolari relativi alle opere di urbanizzazione primaria, descritte nella Tavola S.AR.4.04, nonché alle sezioni stradali previste, che potranno essere eventualmente modificate dove sia ritenuto necessario, sempre nel rispetto delle indicazioni

fornite dalle varie Amministrazioni ed Enti pubblici di competenza.

b) Zone destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici P2

Tali zone vengono destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P2 il cui dimensionamento soddisfa gli standard richiesti per i lotti edificabili compresi nel comparto a destinazione residenziale e terziaria. Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive dei parcheggi sono indicate, in via di massima, negli elaborati di PUA e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordando preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale i materiali di pavimentazione (che dovranno garantire un Indice di Permeabilità Ip non inferiore al 80%) e la segnaletica orizzontale e verticale. Dovrà essere previsto almeno 1 posto auto ogni 50 di opportune dimensioni per i portatori di handicap. Il calcolo delle aree a P2 riportate negli elaborati del PUA è stato eseguito applicando lo standard relativo alle destinazioni d'uso previste nel comparto. Qualora, in sede di attuazione del PUA venissero implementate le SU destinate ad usi terziari o altre destinazioni d'uso tra quelle consentite e, conseguentemente il carico urbanistico risultasse più alto di quello considerato in sede di progetto di PUA, le quote addizionali di parcheggi di P2, potranno essere reperite all'interno della Se e del Ve, nel rispetto dell'art. 47.05 delle NTA del PRG, senza che ciò costituisca variante al Piano.

2.2 Zone a verde pubblico di cessione VP

Zona da cedere interamente al Comune per servizi ed attrezzature pubbliche all'interno delle Aree di Trasformazione. Tali aree sono riservate alla realizzazione del verde pubblico al servizio dell'intera città per elevare sia la dotazione complessiva di standard, sia la qualità ecologica complessiva degli insediamenti e dell'intero organismo urbano attraverso la rigenerazione delle risorse ambientali aria, acqua, suolo.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde, per la realizzazione delle infrastrutture e l'installazione degli arredi dovrà essere redatto in modo da coordinare i materiali, le tecnologie e i particolari costruttivi con il contesto esistente, con la possibilità di lievi modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali che non comportino comunque l'alterazione dello schema originario.

Nella progettazione dell'impianto del verde, che dovrà far parte del progetto complessivo relativo alle opere di urbanizzazione, si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare prevalentemente essenze autoctone.

In tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature generali di interesse pubblico (art. 72 delle NTA del PRG) e di servizi di quartiere (art. 73 delle NTA del PRG): la disposizione del verde pubblico sarà in tal caso da definire in accordo all'inserimento delle suddette attrezzature.

2.3 Superficie edificabile Se

La Superficie Edificabile (Se) costituisce, congiuntamente al verde privato recintabile, la Superficie Fondiaria (Sf) di intervento, ovvero le aree edificabili private corrispondenti ai lotti individuati all'interno del comparto in progetto destinati alla costruzione di fabbricati con diverse caratteristiche tipologiche.

Ciascun lotto rappresenta l'ambito minimo di intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e parametri edilizi riportati nelle precedenti tabelle e del pre-progetto unitario da presentarsi anteriormente o in concomitanza con la presentazione del Permesso di Costruire secondo quanto previsto nel successivo art. 6.2 delle presenti Norme.

2.3 Verde privato a valenza ecologica Ve e Verde condominiale

Sono le aree indicate con apposito retino nell'elaborato S.AR.4.02.01 Lotti di intervento avente per oggetto anche le aree destinate alla realizzazione di verde privato a valenza ecologica. Le stesse potranno essere recintate con siepi di essenze arboree ed arbustive, avendo cura di salvaguardare i percorsi pedonali e ciclabili e garantire l'ombreggiatura soprattutto sui confini dei lotti lato strada. Al loro interno possono essere realizzati percorsi pedonali, ciclabili, limitate lastricature nel rispetto degli indici Ip e possono anche essere inseriti elementi di arredo urbano e di fruizione per il tempo libero.

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

3.1 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. S.AR.4.03 – Aree di cessione - e per le reti tecnologiche negli elaborati S.AR.5.00, 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.05, 5.06 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, rete di teleriscaldamento;
 - e. distribuzione dell'energia elettrica, comprese le cabine di trasformazione;
 - f. rete telefonica;
 - g. illuminazione pubblica;
 - h. piazzole di raccolta rifiuti;
 - i. allacciamenti alle reti pubbliche preesistenti;
- Dotazioni territoriali di urbanizzazione secondaria: verde pubblico attrezzato con giochi bimbi localizzati in due diverse aree.

Nella tav. S.AR.4.03 – Aree di cessione - sono indicate le opere fuori comparto, necessarie per garantire la corretta connessione dell'intervento con il territorio circostante.

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

3.2 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. S.AR.5.00 – Progetto schema reti acque bianche
- tav. S.AR.5.01 – Progetto schema acque nere
- tav S.AR.5.02 – Progetto schema rete ENEL
- tav S.AR.5.03 – Progetto schema rete telefonica
- tav S.AR.5.04 – Progetto schema reti acqua e gas
- tav S.AR.5.05 – Progetto rete di illuminazione pubblica
- tav S.AR.5.06 – Progetto schema rete di teleriscaldamento

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 S.EA.1.00 - Relazione illustrativa e Tecnico Finanziaria.

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.

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

Le caratteristiche di massima delle strade, parcheggi pubblici, ciclabili sono riportate nelle Tavv. S.AR 4.03 – Aree di cessione - e S.AR.4.04 – Profili e sezioni.

Il progetto esecutivo dovrà precisare:

- le caratteristiche esecutive delle strade e ciclabili, in particolare le stratigrafie, i materiali di finitura, dettagli esecutivi, etc.
- il dimensionamento e le caratteristiche dei parcheggi pubblici P2, incluse le sistemazioni delle aree a verde, compresa l'area a verde condominiale centrale al comparto individuata con le diciture area 7

ed area 13.

- le opere fuori comparto.

3.3.1 Materiali di pavimentazione

Per i materiali di pavimentazione si prevedono:

- strade: asfalto;
- ciclabili: asfalto colorato e/o calcestre per i tracciati nel verde pubblico;
- 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 dei ciclopedonali 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.).

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

3.4 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 TAVOLA S.AR.4.03 – 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 del 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 o abbattere;

- la sistemazione dei percorsi ciclabili e pedonali e delle aree pavimentate, delle zone di sosta, degli elementi di arredo urbano e dei giochi bimbi.

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.4.06 – Planimetria schema del verde; le indicazioni riportate, anche per quanto riguarda le aree private, dovranno essere sostanzialmente rispettate, sia con riguardo all'impianto geometrico sia rispetto alle essenze indicate, 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 privati è riportato nella tav. S.AR.4.06 e nella tabella seguente:

Alberi (A) da PUA	PRG/PSC=80alberi /ha=1196	1200 di cui almeno il 60% in aree pubbliche
Arbusti (Ar) da PUA	PRG/PSC= 130 arbusti /ha=1944	1950 di cui almeno il 60% in aree pubbliche
Alberi (A) Fascia Boscata	2 alberi/100 mq Sf = 310	310
Arbusti (Ar) Fascia Boscata	4 arbusti/100 mq Sf = 619	620

Nelle aree private la quantità di alberi e arbusti residua necessaria a soddisfare gli indici di Piano viene distribuita in relazione alla Su prevista all'interno dei singoli sub-comparti nel modo seguente:

alberi: 2 alberi/100mqSu; arbusti:4arbusti/100mqSu

VP + strade (aree pubbliche)	Aree private	n.alberi_ n.arbusti
913 di cui 310 nella fascia FEB	Sub-comparto 1 (Su Mq 4943)	100alberi _ 200 arbusti
	Sub-comparto 2 (Su Mq 5001)	100alberi _ 200 arbusti
1377 di cui 620 nella fascia FEB	Sub-comparto 3 (Su Mq 2191)	44alberi _ 88 arbusti
	Sub-comparto 4 (Su Mq 2128)	43alberi _ 85 arbusti

3.5 Aree di cessione

La tav. S.AR.4.03 - Aree di cessione - riporta la perimetrazione e la dimensione delle aree da cedere per opere di urbanizzazione.

La precisazione definitiva delle aree di cessione avverrà in sede di frazionamento, prima dell'approvazione del piano urbanistico attuativo e la cessione avverrà al momento della stipula della convenzione urbanistica.

TITOLO IV – PARAMETRI EDILIZI

4.1 Superfici utili Su

L' 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, così come il numero complessivo di alloggi, sono altresì riportate nella tavola S.AR.4.02 – Planimetria Urbanistica e nella tabella allegata.

La Su prevista all'interno del piano rispetta il massimo consentito dalle norme di PRG, pari a mq. 14.291, ed è ripartita all'interno di 4 sub-comparti attuativi.

Si prevede da parte dei soggetti proponenti, l'acquisizione della capacità edificatoria dell'Amministrazione Comunale, da verificare con relativo frazionamento, quantificata in 306 mq., (si veda l'elaborato S-AR-4.02- Planimetria Urbanistica)

4.2 Tripartizione

La suddivisione delle aree del PUA in zone funzionali (Se, Ve, Vp) è riportata nella tav. S.AR.4.00 – Tripartizione funzionale. Nella stessa tav. S.AR.4.00 nella tabella, sono riportate le quote di Se e Ve attribuite ai singoli sub-comparti.

La quota di Ve occupata da strade o parcheggi rispetta i limiti fissati nell'art. 47.06 delle NTA del PRG vigente, pari al 10% della Superficie territoriale. Questa potrà essere aumentata fino ai limiti consentiti, fatti salvi i valori di permeabilità, pari al 10% della Superficie territoriale, considerando anche le opere interne alle aree pertinenziali.

Nei pre-progetti preliminari e nei permessi di costruire dei singoli sub-comparti, le aree di Se e Ve potranno essere ridisegnate, nel rispetto delle quantità indicate.

4.3 Permeabilità

La tav. S.AR.4.01 – Permeabilità nelle aree pubbliche S.AR.4.01.01 Permeabilità nelle aree private - riportano le superfici permeabili di progetto e quelle richieste dalle norme di PRG.

Nella configurazione planimetrica di PUA, la quota di permeabilità sulle aree ad Se, interna alle aree private risulta carente, questa dovrà essere, assieme alle aree a Ve, ulteriormente dettagliata e verificata nella fase successiva dei pre-progetti di coordinamento tipologico (cfr. Tav. S.AR.4.07.01) e nei permessi di costruire. Le verifiche effettuate sulla configurazione di progetto evidenziano complessivamente una carenza di permeabilità del 2% rispetto al fabbisogno di PRG. A sopperire tale mancanza, si prevede che le aree private saranno dotate 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, in conformità con quanto previsto

nel rapporto di sostenibilità ambientale. La tavola S.AR.4.01.01 riporta la quantità di superficie minima da realizzare all'interno dei singoli sub-comparti come verificata nel presente progetto di piano.

Inoltre, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e dei permessi di costruire, dovranno 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.

Le verifiche effettuate complessivamente sulla configurazione di piano dimostrano che, sommando Se+Ve+VP, risulta soddisfatto l'indice di permeabilità richiesto da PRG, infatti abbiamo una superficie permeabile 109.973,6 mq superiore ai 94.142 mq richiesti dal PRG. Seppur all'interno del Vp si preveda la realizzazione (come individuato nelle tavole P2) di un parcheggio scambiatore, che, come evidenziato dall'art.47.05 poteva costituire deroga al rispetto dell'indice di permeabilità fino ad un limite massimo di $I_p > 40\%$, l'indice di permeabilità risulta pari all'89% quindi non ci si avvale della suddetta deroga in quanto ampiamente soddisfatto quanto previsto da PRG.

4.4 Parcheggi

Le tavv. S.AR.4.02, S.AR.4.02.01, S.AR.4.02.02 e la tabella 2 allegata riportano il fabbisogno di parcheggi P1 (privati) e P2 (pubblici) 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 fanno parte delle opere di urbanizzazione.

La collocazione e dimensionamento 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 pre-progetti e/o permessi di costruire. In questa fase, le quantità a parcheggio individuate risultano abbondanti rispetto al fabbisogno effettivo, per poter meglio definire quantità e sistemazioni a verde nelle successive fasi. In caso di fabbisogno effettivo di parcheggi pubblici P2 eccedente quelli realizzati, la quota mancante potrà essere realizzata all'interno dei sub-comparti come parcheggi privati di uso pubblico, con le medesime caratteristiche dei parcheggi pubblici. I parcheggi privati P1 sono previsti tutti all'interno dei singoli lotti, parte a terra e parte interrati. Per gli edifici destinati a terziario e commercio i parcheggi pertinenziali sono stati individuati in quota parte maggioritaria negli interrati dei fabbricati (lotti A e G) e per una residua quota in superficie, con sistemazione che sarà meglio definita nel pre-progetto unitario.

Nella predisposizione del pre-progetto unitario dei lotti A e G sarà necessario approfondire la localizzazione delle rampe di accesso agli interrati, per una progettazione che consenta in sicurezza, la continuità della pista ciclabile ad andamento est-ovest più importante del comparto, senza pregiudicarne la funzionalità.

4.5 Numero dei piani– visuale libera – distanze

Il presente piano urbanistico è in variante rispetto alle previsioni di PRG riguardo all'altezza dei fabbricati. Si prevede un'altezza massima di 5 piani fuori terra nei lotti A_G, a differenza dei 3 piani previsti da PRG e un'altezza massima di 4 piani per i lotti P_Q_R. (vedi tavola S.AR.4.07 Tavola delle deroghe).

Tutti gli edifici dovranno rispettare il numero massimo dei piani indicato nella tavv S.AR.4.02 – Planimetria Urbanistica e S.AR.4.04 – Profili e sezioni. Si prevede negli ambiti residenziali del Sub-Comparto 1, 2, 4, tre piani fuori terra ad esclusione di eventuali seminterrati e sottotetti non abitabili e quattro piani fuori terra

compreso il P.T., ad esclusione di eventuali seminterrati e sottotetti non abitabili solo relativamente al Sub comparto 3. Per gli edifici destinati ad usi terziari attestati lungo via Francia, relativi al Sub Comparto 1 e 2, sono previsti al massimo cinque piani fuori terra compreso il P.T.

Gli edifici e i relativi massimi impianti di sedime, dovranno rispettare il limite di visuale libera, con un minimo di 5,00 ml. verso i confini dei sub-comparti e dei singoli lotti, ad eccezione di quegli edifici che presenteranno una progettazione coordinata e unitaria, valutata sulla base del pre-progetto preliminare. Tali distanze vengono esplicitate espressamente come limiti di edificazione nella tav. S.AR.4.02 – Planimetria Urbanistica e nelle tavv S.AR.4.02.01 e S.AR.4.02.02 Lotti di intervento.

In tutti i sub-comparti i locali interrati (autorimesse e cantine), inclusi i manufatti esterni (rampe, fori di aerazione, uscite di emergenza) potranno essere realizzati anche a confine dell'area privata, nel rispetto del limite edificabile individuato dal piano.

TITOLO V – MODALITA' DI ATTUAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE

5.1 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 capitoli 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. 3.1.

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 l'utenza diversamente abile.

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

6.1 Individuazione dei sub-comparti

L'intervento comprende 4 sub-comparti edificabili privati, individuati nelle tavole con i numeri da 1 a 4, che individuano le diverse proprietà dei numerosi soggetti proponenti. I sub-comparti sono suddivisi al loro interno in aree private distinte (indicate come "area" con numerazione da 1 a 25 dal punto di vista proprietario) e in lotti edificabili contrassegnati da lettere alfabetiche. Questi dovranno attuarsi congiuntamente, mediante dei pre-progetti di coordinamento tipologico (cfr. Tav. S.AR.4.07.01) che, a prescindere dalle singole proprietà, sono stati identificati nella tavola succitata e saranno condizione necessaria e imprescindibile per la presentazione dei successivi Permessi di Costruire dei singoli progetti edilizi. Le aree 7 e 13 rispettivamente del sub-comparto 1 e

2, sono destinate a verde privato non edificabile, e costituiscono il verde condominiale di progetto, la cui sistemazione dovrà essere integrata e coordinata con la progettazione del verde pubblico e inserita all'interno del progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6.2 Coordinamento tipologico e Individuazione dei progetti di coordinamento tipologico

La tavola di progetto S.AR.4.07.01 individua l'aggregazione di lotti edificabili per cui è necessario presentare pre-progetto unitario di intervento che individua gli ambiti compositivi che necessitano di un progetto coordinato e unitario e precisamente:

- Progetto del fronte sul parcheggio scambiatore costituito dai lotti A e G.
- Progetto delle residenze aggregate a corte e prospicienti il verde condominiale costituito dai lotti B, C, D, E, F, H, I, L, M, N e O.
- Progetto delle residenze prospicienti Via F.lli Rosselli, in relazione alle edificazioni esistenti: lotti P,Q,R.
- Progetto dei lotti del sub-comparto 4 di proprietà unica: lotti S,T,U,V.

Nelle presenti NTA si definiscono i pre-progetti unitari con l'obbligo di coordinamento tipologico dei fronti atto a dimostrare l'unitarietà formale dell'intervento. In particolare i parametri a cui fare riferimento riguarderanno tipologie, altezze, allineamenti e materiali previsti. Le tavole saranno da redigersi alla scala 1:200. Per ogni singolo pre-progetto sarà obbligo la predisposizione di una planimetria di inquadramento complessivo corrispondente al presente PUA.

Il primo soggetto richiedente permesso di costruire, dovrà presentare il pre-progetto preliminare, che potrà interessare anche sub-comparti di altra proprietà, secondo la Tavola di coordinamento tipologico S.AR.4.07.01.

Nel caso che i soggetti di un unico sub-comparto (costituenti almeno il 70% delle proprietà interessate) all'interno di un unico ambito compositivo, definito dalla tavola S.AR.4.07.01 Tavola di coordinamento tipologico, proponano modifiche in difformità a quelle indicate dal pre-progetto, dovranno ripresentare un secondo pre-progetto dell'ambito di intervento.

6.3 Progetti preliminari relativi ai singoli sub-comparti

I singoli permessi di costruire saranno quindi subordinati alla approvazione di un pre-progetto preliminare, secondo la Tavola di coordinamento tipologico S.AR.4.07.01 esteso all'intero progetto di coordinamento tipologico, i cui contenuti vengono di seguito specificati:

- suddivisione funzionale (Se, Ve) all'interno dei singoli lotti, che potrà differire, per quote modeste, da quella indicata nella tav. S.AR.4.00 – Tripartizione funzionale - nel rispetto delle quantità di Ve e di Se prescritte;
- suddivisione dell'area del sub-comparto in lotti residenziali, che è consentito modificare solo ed esclusivamente tramite accorpamento degli stessi, limitatamente a quelli già denominati nel PUA nel seguente modo e secondo le seguenti aggregazioni: lotti B e C, lotti D e E (per eventuale progettazione diversificata delle tipologie del PUA), lotto H (progettazione integrata dei 2 fabbricati previsti in progetto e individuazione dei lotti di proprietà), lotti M, L e I; lotti T, U, V del sub comparto 4.
- la precisazione degli usi terziari (se ammessi);
- la ripartizione della Su fra i singoli lotti nel massimo del 10% di trasferimento della stessa, calcolato

- sulla sommatoria delle superfici dei fabbricati interessati e previo assenso dei proprietari coinvolti;
- le tipologie edilizie, anche in lieve difformità da quelle indicate nel PUA (tav. S.AR.4.07.02,03,04,05,06,07,08) con le limitazioni di cui all'Art.6.7;
- i parcheggi privati P1 in numero e posizione;
- la rispondenza alle quantità di aree permeabili complessive previste, per ogni sub-comparto, nella tav.4.01.01 – Permeabilità delle aree private;
- il progetto tipo delle eventuali recinzioni;
- le alberature previste, in conformità alle quantità minime indicate nella tav. S.AR.4.06 – Schema del verde

Per gli edifici a destinazione terziaria previsti nel sub-comparto 1 e 2 il pre-progetto preliminare dovrà precisare, oltre agli elementi di cui sopra, gli usi effettivamente insediati. I parcheggi P2 esterni potranno essere integrati, all'interno del sub-comparto, da parcheggi di uso pubblico.

6.4 Permessi di costruire

I permessi di costruire potranno essere presentati contestualmente alla presentazione del PdC delle opere di urbanizzazione, e contestualmente alla presentazione del pre-progetto di coordinamento tipologico, e potranno essere rilasciati solo ad avvenuto rilascio del permesso di costruire del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e previo parere favorevole sul pre-progetto preliminare.

I permessi di costruire dovranno precisare :

- i parcheggi P1 interni del singolo lotto;
- 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;
- le destinazioni d'uso e le Su da insediare;
- il rispetto delle quantità di Se, Ve, aree permeabili, alberi e arbusti previsti dalle tavole allegate

6.5 Recinzioni e sistemazioni esterne

Le recinzioni nei sub-comparti dovranno essere previste, nei progetti preliminari e dovranno avere carattere uniforme per ogni pre-progetto preliminare di coordinamento tipologico.

Il soggetto richiedente il Permesso di Costruire dei singoli interventi sistemerà le aree a verde condominiale sulla base 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 progetto delle opere di urbanizzazioni che segue a sua volta la tavola di progetto del verde pubblico tav. S.AR.4.06 – Schema del verde.

Sarà in ogni caso opportuno prediligere essenze autoctone secondo le indicazioni che saranno precisate del progetto delle opere di urbanizzazione.

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

6.6 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 .

6.7 Tipologie edilizie

Gli elaborati S.AR.4.07.02,03,04,05,06,07,08– Schemi tipologici - riportano un possibile assetto degli edifici (piante di massima ai vari piani e schemi in alzato) compatibile con l'impianto urbanistico.

Gli schemi sono indicativi e potranno essere modificati nel pre-progetto e nei permessi di costruire rispettando le regole di impianto urbanistico adottate nel PUA.

Modifiche sostanziali alle tipologie individuate nel planivolumetrico, che dovranno comunque essere coerenti con le regole di impianto urbanistico individuate all'art. 55.03.01 del PRG vigente, quale sostanziale differenziazione tra Edificazione compatta e Edificazione rada e che implicino l'accorpamento di più unità edilizie, o il trasferimento di quote di Superficie utile o comunque l'utilizzo di tipologie difformi, saranno assoggettate alla presentazione di un pre-progetto preliminare di cui ai precedenti artt. 6.2 e 6.3 e consentite solo se non prevedano modifiche al perimetro del sub-comparto.

6.8 Modalità costruttive

Gli edifici dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

Le caratteristiche degli edifici, sia quelli soggetti a pre-progetto preliminare sia quelli realizzabili mediante permesso di costruire di cui all'art. 6.2 e art.6.3, nel rispetto degli usi previsti dovranno avere carattere unitario per ogni sub-comparto.

I sub-comparti adiacenti dovranno armonizzarsi tra loro per tecniche costruttive e materiali utilizzati, come previsto dall'elaborato S.AR.4.07.01 Tavola di coordinamento tipologico.

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;

E' 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.).

6.9 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).

6.10 Ecosostenibilità

Per l'intero comparto si prevede l'allacciamento al teleriscaldamento, fatta salva la verifica di fattibilità economica dell'intervento, in relazione a soluzioni tecniche alternative quali produzione di energia termica centralizzata (impianto di trigenerazione, geotermia), da considerarsi integrative all' utilizzo di fonti energetiche alternative e rinnovabili come il solare termico e il foto voltaico da installarsi sui singoli fabbricati, previa presentazione, unitamente al progetto delle opere di urbanizzazione, di un progetto energetico unitario.

Con la progettazione definitiva ed esecutiva dei vari fabbricati, in relazione alla Normativa vigente al momento della redazione dei progetti nonché degli aspetti di incentivo ed economici conseguenti, si intende pertanto perseguire la possibilità di adottare 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 fonti energetiche alternative (cogenerazione, geotermia ecc.).

Sempre in fase di progettazione esecutiva, coerentemente con quanto previsto dalle norme del momento, sarà ritenuta prioritaria la possibilità di adottare il progetto Ecoabita e realizzare fabbricati in classe energetica elevata.

Nell'ambito di queste problematiche si verificherà la possibilità di attuare interventi di bioarchitettura e bioedilizia al fine di cogliere le opportunità positive offerte dalla scelta dei materiali. 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, con riferimento al ciclo di vita dei materiali e del manufatto edilizio.

Nell'ambito dell'ecosostenibilità, del risparmio energetico e tutela del territorio, nella successiva fase di definizione, relativa ai pre-progetti, potranno essere adottate 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 verdi, che trattengano una parte delle acque meteoriche e convogliano 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.

6.11 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 VII – VARIANTI E MODIFICHE

7.1 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 e dall'art. 35 della L.R.20/2000 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 pre-progetto o 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;
- 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.

TITOLO VIII - VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI

La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme ed agli allegati grafici del PUA, documenti tutti che fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione. Insieme alla convenzione relativa al PUA, le presenti norme ed i relativi documenti dovranno essere richiamati come parte integrante, per quanto non materialmente allegati, negli atti di compravendita degli appezzamenti di terreno facenti parte del piano, nonché dei Capitolati speciali d'appalto relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere relative agli spazi non edificati.

Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del presente piano si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto del vigente PRG, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene del Comune di Reggio Emilia, fatte inoltre salve le norme di salvaguardia introdotte dal PSC e dal RUE adottati.

TABELLA 0 - SUP.TERRITORIALE E SUP.UTILE

PROPRIETA' INTERNE ALL'AREA Ta-7

DATI RILIEVO

Sup. Utili

SOGGETTI PROPONENTI

N°	DITTA CATASTALE	SUP:REALE	% su SUP. COMPLESSIVA	lotto 1	lotto 2	lotto 3	Su.tot	Su.Res	Su.Terz
1	Acquario Societa' Semplice	50.013	35,00%	4.362		45.651	5.001	1.622	3.379
2	Baldi Elio e Baldi Mauro	824	0,58%	824			82	82	0
3	Battilocchi Alessio e Battilocchi Romana	1.841	1,29%	1.841			184	184	0
4	Battilocchi Romana	602	0,42%	602			60	60	0
5	Carpi Ivanna, Carpi Oda, Carpi Vali'	1.303	0,91%	1.303			130	130	0
6	Cordua Luigi	646	0,45%	646			65	65	0
7	Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla	49.434	34,59%			49.434	4.943	1.603	3.340
8	Fratelli Mainolfi s.n.c.	2.017	1,41%	2.017			202	202	0
9	Ghidoni Luciano	1.002	0,70%	1.002			100	100	0
10	Gianferrari Ilva	4.182	2,93%	4.182			418	418	0
11	Boni Andrea e Silvia	21.278	14,89%	3.752	17.526		2.128	1.702	426
12	Olivo Antonio, Nemesio Angela	2.946	2,06%	2.946			295	295	0
13	Mazzoli Velia, Morini Franca, Morini Mirella, Morini Mazzoli Giorgio	3.485	2,44%			3.485	349	349	0

SOGGETTI NON PROPONENTI

15	comune RE	3.064	2,14%	202	85	2.777	306	306	
16	mapp.356 propr vari F152	276	0,19%				28	28	14
ST = SUP.TERRIT.		142.913	100,00%				14.291	2.219	4.927

7.146

X	Acque e Demanio (*)	6.679
Y		
(Y,Z)	interne al perimetro di PUA	6.679
COMPARTO Ta-7		149.592

(X, Y, Z) Proprietà interne al perimetri di PUA non costituenti Superficie Territoriale

Il 50% della SU totale è considerato terziario.
Concentrato su proprietà 1-7-11, di cui il 20% su proprietà 11 e il rimanente diviso percentualmente sulle proprietà 1 e 7.

7.146	50%	Residenza
7.145	50%	Terziario

TABELLA 1 - INDICI URBANISTICI

	St (mq)	Vp	Se+Ve (40% St)	Su (Ut=0,1 mq/mq)	Residenziale (50% Su complessiva)	Terziario (50% Su complessiva)
Lotto 3 Sub-comparto 1 - Diocesi	49.434	(42.013+13.900	19.774	4.943	1.603	3.340
Lotto 3 Sub-comparto 2 - soc. Acquario	50.013	parcheggio - 6.679 non proponenti) =	20.005	5.001	1.622	3.379
Lotto 3 Sub-comparto 3 - altre proprietà	21.912	49.234	8.765	2.191	2.191	0
Lotto 2 Sub-comparto 4 - Boni	21.278	9.100	8.511	2.128	1.702	426
Lotto1 mapp 356*	276	166	110	28	28	
Lotto1 verde pubblico		27.248				
Totale	142.913	85.748	57.165	14.291	7.146	7.145
Superficie complessiva incluso non proponenti	149.592	92.427	57.165		0	

* Al mappale 356 viene assegnata la corrispondente tripartizione di PRG - la capacità edificatoria afferente, pari a 28 m è esclusa dal presente piano e rimane a disposizione dei proprietari

TABELLA 2 - SUPERFICI UTILI E DESTINAZIONI D'USO

Subcomparto 1 - Diocesi				
Su = 4.943 mq (0,1 St)		Parcheggi PRG		Parcheggi di Progetto
Uso	Parcheggi P1 Privati	Parcheggi P2 Pubblici	P1	P2
U1/1 Su = 1.603 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 458mq	1 mq / 4 mq Su = 400,75mq	40 PA	450 mq 20PA
Totale Su Terziario mq 3.340 così suddivisa:				
U2/1 Su = 300 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 85 m (con SV 280 mq)	1 mq / 4 mq Su = 75 mq		
U2/2.1 Su = 1115 mq	mq 400 (A)=1PA/18mq SV=22PA mq 620 (ex)=1PA/25mq SV=25PA	1 mq / 2,5 mq Su = 446mq		
U2/4 Su = 1.500 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 428,57 mq	1 mq / 2,5 mq Su = 600 mq		
U2/7 Su = 200 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 57,14 mq	1 mq / 2,5 mq Su = 80 mq		
U2/3 Su = 225 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 64,28mq	1 mq / 2 mq Su = 112,5mq		
Totale parcheggi terziario:	1809,99	1313,5	89 P.A	1435mq72PA
Totale generale parcheggi:	2.268	1714,25	*	1885mq92PA

* da definire in fase di pre-progetto

Subcomparto 2 - Aquario				
Su = 5.001 mq (0,1 St)		Parcheggi PRG		Parcheggi di Progetto
Uso	Parcheggi P1 Privati	Parcheggi P2 Pubblici	P1	P2
U1/1 Su = 1622 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 463,4mq	1 mq / 4 mq Su = 405,5 mq	36/PA	450mq 18PA
Totale Su Terziario mq 3379 così suddivisa:				
U2/1 Su = 300 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 85 mq (con SV 280 mq)	1 mq / 4 mq Su = 75 mq		
U2/2.1 Su = 1115 mq	mq 400 (A)=1PA/18mq SV=22PA mq 620 (ex)=1PA/25mq SV=25PA	1 mq / 2,5 mq Su = 446 mq		
U2/4 Su = 1.500 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 428,57mq	1 mq / 2,5 mq Su = 600 mq		
U2/7 Su = 200 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 57,14 mq	1 mq / 2,5 mq Su = 80 mq		
U2/3 Su = 264 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 75,42 mq	1 mq / 2 mq Su = 132 mq		
Totale parcheggi terziario:	1821,13	1333	89 PA	1390mq71PA
Totale generale parcheggi:	2.285	1.739	*	1840mq91PA

* da definire in fase di pre-progetto

Subcomparto 3 - altre proprietà				
Su = 2.191 mq (0,1 St)		Parcheggi PRG		Parcheggi di Progetto
Uso	Parcheggi P1 Privati	Parcheggi P2 Pubblici	P1	P2
U1/1 Su = 2.191mq	1 mq / 3,5 Su mq = 626 mq	1 mq / 4 mq Su = 547,7 mq	54 PA	31 PA
Totale generale parcheggi:	626 mq	547	*	624mq 31PA

* da definire in fase di pre-progetto

Subcomparto 4 - Boni				
Su = 2.128 mq (0,1 St)		Parcheggi PRG		Parcheggi di Progetto
Uso	Parcheggi P1 Privati	Parcheggi P2 Pubblici	P1	P2
U1/1 Su = 1.702 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 486,2 mq	1 mq / 4 mq Su = 425,5 mq	44 PA	590mq 22PA
Totale Su Terziario mq 426 così suddivisa:				
U2/1 Su = mq	1 mq / 3,5 mq Su = mq	1 mq / 4 mq Su = mq		
U2/3 Su = mq	1 mq / 3,5 mq Su = mq	1 mq / 2 mq Su = mq		
U2/4 Su = mq	1 mq / 3,5 mq Su = mq	1 mq / 2,5 mq Su = mq		
U2/5.1 Su = 426 mq	1 mq / 3,5 mq Su = 121,7 mq	1 mq / 2,5 mq Su = 170,4 mq		
Totale parcheggi terziario:	122 mq	170 mq	5 PA	270 mq 14PA
Totale generale parcheggi:	608	596	*	860 mq

* da definire in fase di pre-progetto

24/01/2011

TABELLA 3 _ SUDDIVISIONE IN LOTTI EDIFICABILI

Sub-comparto 1	Lotti edificabili	Usi	Sup.fondiarìa	Sup.utile	S.V	I.F	N.Alloggi
Area 1	Lotto A	Terz/comm.	4826 mq	Su 3340	1300	0.692	
Area 2	Lotto B	Residenza	1821 mq	Su 323		0.177	4
Area 3	Lotto C	Residenza	1531 mq	Su 320		0.209	4
Area 4	Lotto D	Residenza	1531 mq	Su 320		0.209	4
Area 5	Lotto E	Residenza	1531 mq	Su 320		0.209	4
Area 6	Lotto F	Residenza	1920mq	Su 320		0.166	4
Area 7		Verde	2377 mq				
Totale			15537mq	Su 4943	1300	0.318	20

Sub-comparto 2	Lotti edificabili	Usi	Sup.fondiarìa	Sup.utile	S.V	I.F	N.Alloggi
Area 8	Lotto G	Terz/comm.	4646 mq	Su 3379	1300	0.727	
Area 9	Lotto H	Residenza	3425 mq	Su 722		0.211	8
Area 10	Lotto I	Residenza	1369 mq	Su 180		0.131	2
Area 11	Lotto L	Residenza	1555mq	Su 360		0.231	4
Area 12	Lotto M	Residenza	1554 mq	Su 360		0.231	4
Area 13		Verde	1956 mq				
Totale			14505 mq	Su 5001	1300	0.344	18

Sub-comparto 3	Lotti edificabili	Usi	Sup.fondiarìa	Sup.utile	S.V	I.F	N.Alloggi
Area 14/16/17/18	Lotto N	Residenza	1396mq	Su 412		0.295	4
Area 15	Lotto O	Residenza	827 mq	Su 244		0.295	4
Area 19	Lotto P	Residenza	1268 mq	Su 444		0.350	5
Area 20	Lotto Q	Residenza	1345 mq	Su 471		0.350	6
Area 21	Lotto R	Residenza	1771 mq	Su 620		0.350	8
Totale			6607 mq	Su 2191		0.331	27

Sub-comparto 4	Lotti edificabili	Usi	Sup.fondiarìa	Sup.utile	S.V	I.F	N.Alloggi
Area 22	Lotto S	Residenza	1067 mq	Su 480		0.449	6
Area 23	Lotto T	Residenza	1067 mq	Su 480		0.449	6
Area 24	Lotto U	Residenza	1067 mq	Su 480		0.449	6
Area 25	Lotto V	Residenza	1415 mq	Su 688		0.486	4
Totale			4616 mq	Su 2128		0.461	22

TOTALE			41265 mq	14263mq	2600	0.345	87
---------------	--	--	-----------------	----------------	-------------	--------------	-----------