

COMUNE DI REGGIO EMILIA (RE)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA - VARIANTE

AREA DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
AP7 - VIA TIRELLI

TAVOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: 10/01/20

Scala: - - -

PROPONENTI



KRAMP S.r.l. via Giulio Natta,2 42124 Reggio Emilia (RE)

IMMOBILIARE C.L. S.n.c. di Frau Cristian e Vaiani Lucia
via Fonte acqua chiara,12 42122 Reggio Emilia (RE)

AGA S.r.l. via Marcello Finzi,597 41122 Modena (MO)

GENERAL CONTRACTOR



GSE Italia S.r.l.

Via G.B. Pergolesi,27 20124 Milano (MI)
Tel. +39 02 25 39 981 www.gseitalia.it

PROGETTISTI



STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI
ALESSANDRO MAESTRI, ANDREA ROSSI, NICOLA SOGNI

**ARCHITETTURA
E URBANISTICA**

SEDE LEGALE: VIALE MALTA, 8 29121, PIACENZA TEL. 0523.755457
P.IVA: 01747220331 MAIL: INFO@A2NSTUDIO WWW.A2NSTUDIO.IT

Commessa

14135

Fase

PR

Lotto

PIP

Disegno

020

Rev

F

Questo documento è di proprietà di GSE Italia srl.

Non può essere utilizzato o riprodotto senza autorizzazione scritta da parte di GSE Italia srl.

COMUNE DI REGGIO EMILIA

(Provincia di REGGIO EMILIA)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
VARIANTE**

**AREA DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
"AP7 – VIA TIRELLI"**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PPIP

Indice

Titolo I Generalità e modalità di attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

- Art.1 Campo di applicazione
- Art.2 Elementi costitutivi
- Art.3 Tipi di interventi ammessi
- Art.4 Previsioni edificatorie

Titolo II Suddivisione e disciplina delle zone

- Art.5 Mobilità
- Art.6 Verde pubblico
- Art.7 Superficie fondiaria
- Art.8 Reti tecnologiche e reti fognatura

Titolo III Prescrizioni progettuali e ambientali per gli spazi aperti pubblici e privati

- Art.9 Percorso ciclopedonale
- Art.10 Parcheggi pubblici
- Art.11 Aree verdi piantumate
- Art.12 Verde e parcheggi privati

Titolo IV Prescrizioni progettuali e ambientali per gli insediamenti

- Art.13 Distanze
- Art.14 Tipi edilizi
- Art.15 Accessi carrabili

Titolo V Elementi tecnici essenziali per nuove urbanizzazioni

Titolo I Generalità e modalità di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo

Art.1 Campo di applicazione

Le presenti norme tecniche di attuazione P.P.I.P. si applicano all'ambito territoriale del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (P.P.I.P.) posto in Via Tirelli loc. Gavassa, come questo risulta perimetrato nelle tavole n.06.1 "Stato di fatto - Rilievo" e n.09 "Azzonamento e verifica standard pubblici".

L'ambito del comparto risulta classificato dal Piano Regolatore Generale 2001 del Comune di Reggio Emilia come Area di Trasformazione Produttiva AP7. Tale ambito viene identificato negli elaborati del presente P.P.I.P. con la denominazione: "Superficie territoriale Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata".

La Superficie topograficamente rilevata ammonta a **132.581,49 mq.** oltre ad una piccola porzione di canalizzazione demaniale che già il P.P.I.P. approvato non aveva considerato nello sviluppo della proposta.

Il presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata si configura quale variante del P.P.I.P. approvato il 21.11.2008 (approvazione C.C. n. 23518/267).

Sono di seguito sintetizzati i parametri urbanistici e ambientali previsti dal P.R.G. 1999 per l'area AP7:

PIANO REGOLATORE 2001

NTA del P.R.G. 2001

Art. 54 Aree di Trasformazione Produttive (Ap)

54.01

Sono le Aree di Trasformazione destinate ai nuovi insediamenti produttivi prevalentemente industriali e artigianali.

54.02

Ripartizione funzionale:

- Se = 50% St
- Ve = 25% St
- Vp = 25% St (con possibilità di monetizzazione)

54.02.01

Per le aree inferiori ai 3 ha, sono consentiti interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planivolumetrico convenzionato: alla Convenzione dovrà essere allegato un progetto planivolumetrico complessivo, in scala non inferiore a 1:500. La Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato a Ve (con possibilità di monetizzazione del 25% della St).

54.03

Indici urbanistico-ecologici e altezze:

- Ut = 4.000 mq/ha
- Ip (Se) > 10% Se
- Ip (Ve) > 50% Ve
- Ip (Vp) > 80% Vp
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha (15)

54.04

Normativa funzionale:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U3/1, U3/2, U3/3
- Usi regolati: U1/1, U1/2 (uso foresteria) = max 20% della Su, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità produttiva

Art.2 Elementi costitutivi

Sono elementi costitutivi del presente P.P.I.P. le tavole, gli elaborati e gli allegati di seguito indicati:

- 00.1 P.P.I.P. approvato - Planimetria a volo d'uccello – Schema fabbricati – Indici di progetto
- 00.2 P.P.I.P. approvato - Planimetria generale – Zonizzazione – Tabella Indici
- 01 Inquadramento territoriale
- 02.1 Documentazione catastale – Planimetria catastale
- 02.2 Documentazione catastale – Titoli di proprietà
- 03 Documentazione fotografica
- 04 Relazione tecnica
- 05 P.S.C. – R.U.E. Vigente – Stralci
- 06.1 Stato di fatto – Rilievo
- 06.2 Stato di fatto – Profili ordinatori
- 06.3 Stato di fatto – Monografie capisaldi
- 06.4 Stato di fatto – Sottoservizi e rete idrografica
- 07 Individuazione variante
- 08 Planivolumetrico
- 09 Azionamento e verifica standard pubblici
- 10 Schemi reti tecnologiche – Rete gas e rete acquedotto
- 11 Schemi reti tecnologiche – Rete telefonia e rete fibra ottica
- 12 Schemi reti tecnologiche – Rete energia elettrica e pubblica illuminazione
- 13 Schemi rete fognatura
- 14 Relazione idraulica
- 15 Rendering e viste prospettiche
- 16 Profili ordinatori di progetto
- 17 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- 18 Capitolato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione
- 19 Schema di convenzione urbanistica
- 20 Norme tecniche di attuazione P.P.I.P.
- 21 Sistemazione ambientale
- 22 Sezioni stradali
- 23 Dettaglio segnaletica stradale di progetto
- 24 Relazioni geologiche – idrogeologiche – geotecniche e sismiche
- 25 Progetto rotatoria
- 26 Verifica preventiva dell'interesse archeologico
- 27 Tavola e scheda dei vincoli
- 28 Rapporto preliminare
- 29 Allegati specialistici VAS (componente acustica, atmosferica, traffico)
- 30 Contestualizzazione dell'intervento
- 31 Tipologia edilizia
- 32 Attraversamento in sicurezza
- 33 Sintesi non tecnica
- 34 Dichiarazione di sintesi.

Le previsioni contenute negli elaborati nn. 09, 19 e 20 hanno carattere prescrittivo, ferme restando le possibilità di parziale modifica e integrazione espressamente indicate dalle presenti norme. I rimanenti elaborati, tavole e allegati hanno carattere analitico, indicativo e programmatico, e rappresentano una delle possibili soluzioni di definizione urbanistica e di caratterizzazione architettonica degli interventi previsti dal P.P.I.P.

Art.3 Tipi di interventi ammessi

Oltre alle previsioni del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, sono in ogni modo sempre consentiti i seguenti interventi:

- a) sistemazione ed eventuale rimodellazione, consolidamento ed inghiaimento dei terreni e regimentazione acque superficiali;
 - b) manutenzione delle reti infrastrutturali di collegamento ai servizi pubblici;
- I predetti interventi potranno essere effettuati previo provvedimento autorizzativo.

Art.4 Previsioni edificatorie

Gli strumenti urbanistici comunali perimetrano l'area AP7 per una superficie totale di comparto corrispondente a circa 132.581,49 mq. oltre ad una piccola porzione di canalizzazione demaniale che già il P.P.I.P. approvato non aveva considerato nello sviluppo della proposta.

Il P.P.I.P. in variante non muta, se non per piccoli adeguamenti, le opere di urbanizzazione a diretto servizio dei Lotti M, N e O, riassumibili nella rotatoria di accesso da Via Tirelli, la viabilità di penetrazione nord-sud (ed i relativi servizi a rete) ed i parcheggi in affiancamento alla medesima – lato est, oltre che la previsione del verde pubblico perimetrale e la pista ciclabile lungo Via Tirelli.

La proposta rispetta le regole di suddivisione interna delle aree di trasformazione, con la ripartizione in tre zone, due private ed una pubblica: la prima comprende la *Superficie edificabile Se e la Superficie Ve*; la seconda quelle destinate a *Verde pubblico Vp*, destinato a soddisfare gli standard necessari per i nuovi insediamenti, nel rispetto degli standard urbanistici minimi di Legge secondo le categorie di destinazioni proposte in sede di redazione del P.P.I.P.

Nelle tavole di progetto è indicata la quota di superficie permeabile attrezzata con alberature e sistemazioni a verde, localizzata in corrispondenza del perimetro del lotto e delle zone interne principali, al fine di integrare la fascia di mitigazione e valorizzazione ambientale prevista nelle aree pubbliche.

Per i singoli permessi di costruire dovranno essere verificate e rispettate le regole funzionali e di superficie utile e fondiaria indicate nelle tabelle contenute nella tavola n.9 “*Azzonamento e verifica standard public*” – si tratta di prescrizioni quantitative, relative alla verifica geometrica delle superfici e non alla loro esatta localizzazione.

La posizione del Ve permeabile (con modifiche parziali della Se e del Ve impermeabile) potrà essere definita nell'ambito delle singole richieste di P.d.C. salvo il rispetto delle quantità previste dal P.P.I.P. e del mantenimento della fascia di ambientazione verde lungo l'Autostrada A1 per una profondità pari ad almeno 30 mt dalla recinzione, della fascia di mitigazione ambientale verso Via Tirelli e verso il Canale Arginello di Gavassa (prescrizione P.P.I.P. approvato).

Sono ammesse la modifica e la redistribuzione della posizione di Se e Ve all'interno dei Lotti M, N ed O, che potranno essere, a loro volta, accorpati in toto o in parte.

E' inoltre ammessa la parziale o totale fusione dei Lotti A-L e M/M2 e dell'Area M1.

E' consentito il modesto travaso di Se, SU e Ve nell'ambito dei Lotti M, N ed O, salvo il rispetto delle quantità totali previste ed il mantenimento delle fasce di mitigazione e ambientazione.

E' ammesso lo sviluppo delle aree private del comparto per stralci funzionali; per ogni Lotto sono ammessi i seguenti stralci funzionali delle Superfici Utili:

Lotto A-L = pari ad almeno il 25% delle Superfici Utili relative al Lotto

Lotti M, N, O = pari ad almeno il 50% delle Superfici Utili relative ai singoli Lotti.

La formazione dei parcheggi P1 seguirà la costruzione dei fabbricati privati in percentuale alle Superfici Utili oggetto delle specifiche richieste di Permesso di Costruire.

In considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico potrà avvenire in

stralci autonomi e funzionali, secondo quanto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato e di seguito esplicitato:

- stralcio n.1: realizzazione delle opere di infrastrutturazione e viabilità generale compresa la rotatoria su Via Tirelli; realizzazione delle opere a verde lungo Via Tirelli; realizzazione delle opere a verde lungo il Canale Prato;
- stralci successivi indipendenti: realizzazione dei parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico a servizio dei diversi lotti (A-L, M, N,) e del tratto di pista ciclopedonale indicato con la dicitura "percorso ciclopedonale – ipotesi programmatica".

Per i suddetti stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione anche a firma di uno solo dei Soggetti Attuatori a condizione che venga predisposto uno schema complessivo relativo a tutti gli stralci e che siano realizzate le opere di interesse pubblico necessarie ad una congrua correlazione tra gli stralci funzionali stessi e il contesto, con conseguente accordo tra i diversi attuatori dei singoli stralci interessati fermo restando che il primo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà ricomprendere lo stralcio n.1.

La Superficie territoriale, pari a 132.581,49 mq., è suddivisa come di seguito specificato.

PRINCIPALI DATI QUANTITATIVI		
	P.P.I.P. approvato	P.P.I.P. variante
Superficie territoriale (St)	132.581,49 mq.	132.581,49 mq.
Viabilità pubblica e privata di uso pubblico interna al perimetro di P.P.I.P., aiuole e parcheggi pubblici e privati di uso pubblico (P2) ed impianti tecnologici (su Ve e Se)	27.672,08 mq.	11.396,99 mq.
Verde Attrezzato e percorsi ciclopedonali	9.356,32 mq.	13.475,00 mq.
Parcheggi Totali P2	12.497,79 mq.	5.391,10 mq.
Parcheggi pubblici P2 e aiuole	--	2.086,20 mq.
Parcheggi privati di uso pubblico P2 e aiuole	12.497,79 mq.	4.331,67 mq.
Parcheggi Totali P1 privati min 15.152,17 mq. (1 mq. / 3,5 mq. SU)		15.152,18 mq.
Totale Superficie Edificabile Se interna alla superficie fondiaria	65.924,40 mq. (65.924,36 mq.)	65.924,40 mq.
Totale Superficie V2 interna alla superficie fondiaria	29.628,69 mq.	41.785,09 mq.
Ve permeabile "esterno" (adiacente alla SF)	13.052,39 mq.	10.230,84 mq.
Ve permeabile interno ai lotti	16.576,30 mq.	14.817,96 mq.
Ve impermeabile interno ai lotti		16.736,29 mq.
Totale superficie fondiaria + Ve permeabile "esterno"	95.553,09 mq.	107.709,49 mq.
Superficie utile (Su) max. - Ut = 4.000 mq./ha. max ammessa in PRG	53.032,60 mq.	53.032,60 mq.
Altezza massima ammessa (esclusi impianti tecnologici)		19 mt - Lotti A-L 13 mt - Lotti M,N,O
Per specifiche necessità produttive e logistiche l'altezza massima ammessa è pari a 27 mt		

VERIFICA RIPARTIZIONE DEL SUOLO - P.R.G.

ST = 132.581,49 mq.		P.R.G.	P.P.I.P. approvato	P.P.I.P. in variante
1	Se = 50% ST	66.290,75 mq.	66.290,70 mq.	66.290,75 mq.
2	VP = 25% ST	33.145,37 mq.	33.145,38 mq. di cui: Vp realizzato = 9.356,32 mq. + Vp monetizzato = 23.789,06 mq.	33.145,37 mq. di cui: Vp realizzato = 13.475,00 + Vp monetizzato minimo = 19.670,37 mq. (mq. 23.789,06 sono già stati monetizzati nell'ambito della convenzione urbanistica sottoscritta il 16/02/2011 – rep. n.10034, racc. n.4231)
3	Ve = 25% ST	33.145,37 mq.	33.145,41 mq.	33.145,37 mq.
4			Totale Ve + Vp monetizzato = 56.934,47 mq.	Totale Ve + Vp monetizzato = 52.815,74 mq. (il P.P.I.P. prevede di monetizzare mq. 19.670,37 mentre mq. 23.789,06 sono già stati monetizzati nell'ambito della convenzione urbanistica sottoscritta in data 16/02/2011 – repertorio n.10034, raccolta n.4231)

SUPERFICI FONDIARIA ED UTILE

Nel rispetto del P.P.I.P. approvato, il presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in Variante prevede la trasformazione urbanistica con la presenza di funzioni artigianali, produttive e logistiche per una S.U. di 53.032,60 mq.

Usi ammessi:

- U3/1 Artigianato produttivo e industria (Cu B)
- U3/2 Depositi e magazzini (Cu B).

Le funzioni residenziali di servizio sono previste nei limiti e nelle quantità definite dalle NTA di PRG.

	Se (esclusa la quota Se per viabilità)	Ve permeabile "esterno"	Ve permeabile interno	Ve pavimentato interno ai lotti	Totale
Lotto A-L	50.698,00 mq.	6.762,00 mq.	5.897,76 mq.	15.805,29 mq.	79.163,05 mq.
Lotto M/M2	5.241,87 mq.	3.401,62 mq.	4.682,91		13.326,40 mq.
Area M1				931,00 mq.	931,00 mq.
Lotto N	2.720,00 mq.	12,52 mq.	590,22 mq.		3.322,74 mq.
Lotto O	7.264,53 mq.	54,70 mq.	3.647,07 mq.		10.966,30 mq.
Totale Lotti	65.924,40 mq.	10.230,84 mq.	14.817,96 mq.	16.736,29 mq.	107.709,49 mq.

	Superficie utile	SF - Ve permeabile "esterno"	Uf - Indice di utilizzazione fondiaria	St - Sup. Territoriale di competenza ai singoli interventi
Lotto A-L	40.101,97 mq.	72.401,05	0,5538	100.254,92
Lotto M	4.960,23 mq.	9.924,78	0,4998	12.400,57
Area M1/M2	0,00 mq.	(931)	0,00	---
Lotto N	1.484,00 mq.	3.310,22	0,4483	3.710,00
Lotto O	6.486,40 mq.	10.911,60	0,5944	16.216,00
Totale Lotti	53.032,60 mq.	97.478,65	Indice IF medio 0,5440	132.581,49

LE VERIFICHE DELLE QUANTITÀ E DELLE DOTAZIONI PREVISTE

Standard insediamento produttivo-logistico
Su produttiva = 53.032,60 mq. e ST produttiva = 132.581,49 mq.
Vp = 132.581,49 mq. X 25% = 33.145,37 mq.
Parcheggio P2 = 53.032,60 mq. X 1 mq/10 mq Su = 5.303,26 mq.
Ve = 132.581,49 mq.mq. x 25% = 33.145,37 mq.

AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Tipologie di aree	P.R.G.	P.P.I.P. Variante
Usi ammessi: U3/1 Artigianato produttivo e industria; U3/2 Depositi e magazzini. Min 1 posto auto ogni 25 mq. dell'area a parcheggio	1 mq./10 mq. di SU produttiva SU = 53.032,60 mq.	
1 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (P2)	5.303,26 mq. 1 mq./10 mq. di SU Min = 213 posti auto	5.391,10 mq. Per complessivi 213 posti auto, così suddivisi: Lotto A-L = 161 posti Lotto M = 21 posti Lotto N = 7 posti Lotto O = 24 posti oltre a 1.026,77 mq. aiuole dei parcheggi
2 - Verde Pubblico	33.145,37 mq. 25% ST	33.145,37 mq. (VP realizzato) 13.475,00 mq. (VP monetizzato in Ve) 19.670,37 mq. (mq. 23.789,06 sono già stati monetizzati - convenzione urbanistica 16/02/2011)
3 - Viabilità pubblica e privata di uso pubblico interna al perimetro di P.P.I.P. e impianti tecnologici (su Ve e Se)	--	4.979,12 mq.

SUDDIVISIONE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Descrizione	Tipologia	Dettaglio	Mq.	Mq.	Mq.
Vp	verde pubblico	V	11.682,49	11.682,49	13.475,00
Verde pubblico	percorsi ciclopedonali	C	1.792,51	1.792,51	
Parcheggi	aiuole pubbliche dei parcheggi	A1	131,92	1.026,77	6.417,87
		A2	99,06		
		A3	37,50		
		A4	91,78		
		A5	134,94		
	aiuole private ad uso pubblico dei parcheggi	A6	531,57		
	parcheggi pubblici	P2a	622,74	5.391,10	
		P2b	235,59		
		P2c	732,67		
	parcheggi privati ad uso pubblico	P2d	3.800,10		
	impianti tecnologici	IT1	169,35		169,35
	viabilità	S1	4.809,77		4.809,77
TOTALE AREE PUBBLICHE E PRIVATE AD USO PUBBLICO					24.871,99

Come si evince dalle tabelle sopra riportate, le aree destinate a Standard Urbanistici, realizzati (19.892,87 mq. di progetto > 15% ST pari a 19.887,23 mq.) e monetizzati soddisfano ampiamente le quantità previste dalla normativa vigente in materia e comprendono sia le superfici a Verde Pubblico (realizzato e monetizzato) che quelle destinate al Parcheggio pubblico e di uso pubblico.

Viabilità, parcheggi P2 pubblici e/o ad uso pubblico, aiuole pubbliche e/o ad uso pubblico, impianti tecnologici	11.396,99 mq. così suddivisi
quota in Se	366,35 mq.
quota in Ve	11.030,64 < 20% ST

VERIFICA PERMEABILITA'

		P.R.G.	P.P.I.P. in variante	
1	Permeabilità minima Se = 10% Se	6.629,07 mq.	6.629,07 mq.	Se = 50% ST = 66.290,70 mq.
2	Permeabilità VP = 80% sul realizzato	10.780,00 mq.	11.682,49 (+ 902,49 mq. da aggiungere alla permeabilità Ve derivanti da VP)	Vp realizzato = 13.475,00 mq. di cui 1.792,51 mq. percorso ciclabile e 11.682,49 mq. Verde permeabile
3	Permeabilità Ve + Vp monetizzato = 50%	26.407,87 mq.	10.230,84 mq. Ve "esterno" permeabile	Totale Ve + Vp monetizzato = 52.815,74 mq.
4			4.281,36 mq. Ve permeabile in parcheggi P2 (60% autobloccanti filtrante), aiuole e aree marginali	
5			14.817,96 mq. Ve	

			permeabile interno	
6	Totale IP	43.816,94 mq.		
	Totale IP del P.P.I.P. approvato = 47.641,72 mq.		47.641,72 mq. (oltre all'integrazione pari a 902,49 mq. di Ve aggiunti alla permeabilità Ve derivanti da VP permeabile - disponibili)	Il P.P.I.P. in variante è conforme al P.R.G. e mantiene l'indice IP previsto dal P.P.I.P. precedentemente approvato

VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI P1

	Parcheggi Totali P1 privati minimo = 15.152,17 mq.
	Parcheggi Totali P1 privati di progetto = 15.152,18 mq.
LOTTE A-L	S.U. 40.101,97 mq PARCHEGGI PRIVATI = S.U. / 3,5 PARCHEGGI PRIVATI MINIMO = 11.457,71 mq PARCHEGGI PROGETTO = 11.602,50 mq > P1 min. STALLI PRIVATI = P1 min. / 25 mq STALLI PRIVATI MINIMO = 459 STALLI PRIVATI PROGETTO = 459
LOTTO M	S.U. 4.960,23 mq PARCHEGGI PRIVATI = S.U. / 3,5 PARCHEGGI PRIVATI MINIMO = 1.417,21 mq PARCHEGGI PROGETTO = 1.449,22 mq > P1 min. STALLI PRIVATI = P1 min. / 25 mq STALLI PRIVATI MINIMO = 57 STALLI PRIVATI PROGETTO = 59
LOTTO N	S.U. 1.484,00 mq PARCHEGGI PRIVATI = S.U. / 3,5 PARCHEGGI PRIVATI MINIMO = 424,00 mq PARCHEGGI PROGETTO = 711,34 mq > P1 min. STALLI PRIVATI = P1 min. / 25 mq STALLI PRIVATI MINIMO = 17 STALLI PRIVATI PROGETTO = 17
LOTTO O	S.U. 6.486,40 mq PARCHEGGI PRIVATI = S.U. / 3,5 PARCHEGGI PRIVATI MINIMO = 1.853,26 mq PARCHEGGI PROGETTO = 2.245,24 mq > P1 min. STALLI PRIVATI = P1 min. / 25 mq STALLI PRIVATI MINIMO = 75 STALLI PRIVATI PROGETTO = 76

I parcheggi P1 sono ammessi in ambito Se e/o Ve pavimentato e/o Ve permeabile nel rispetto degli indici di permeabilità prescritti per i singoli Lotti nella tabella "Ripartizione Verde Ve, Vp, Se, Indice IP" della tavola n.9 "Azzonamento e verifica standard pubblici" e di seguito riportata.

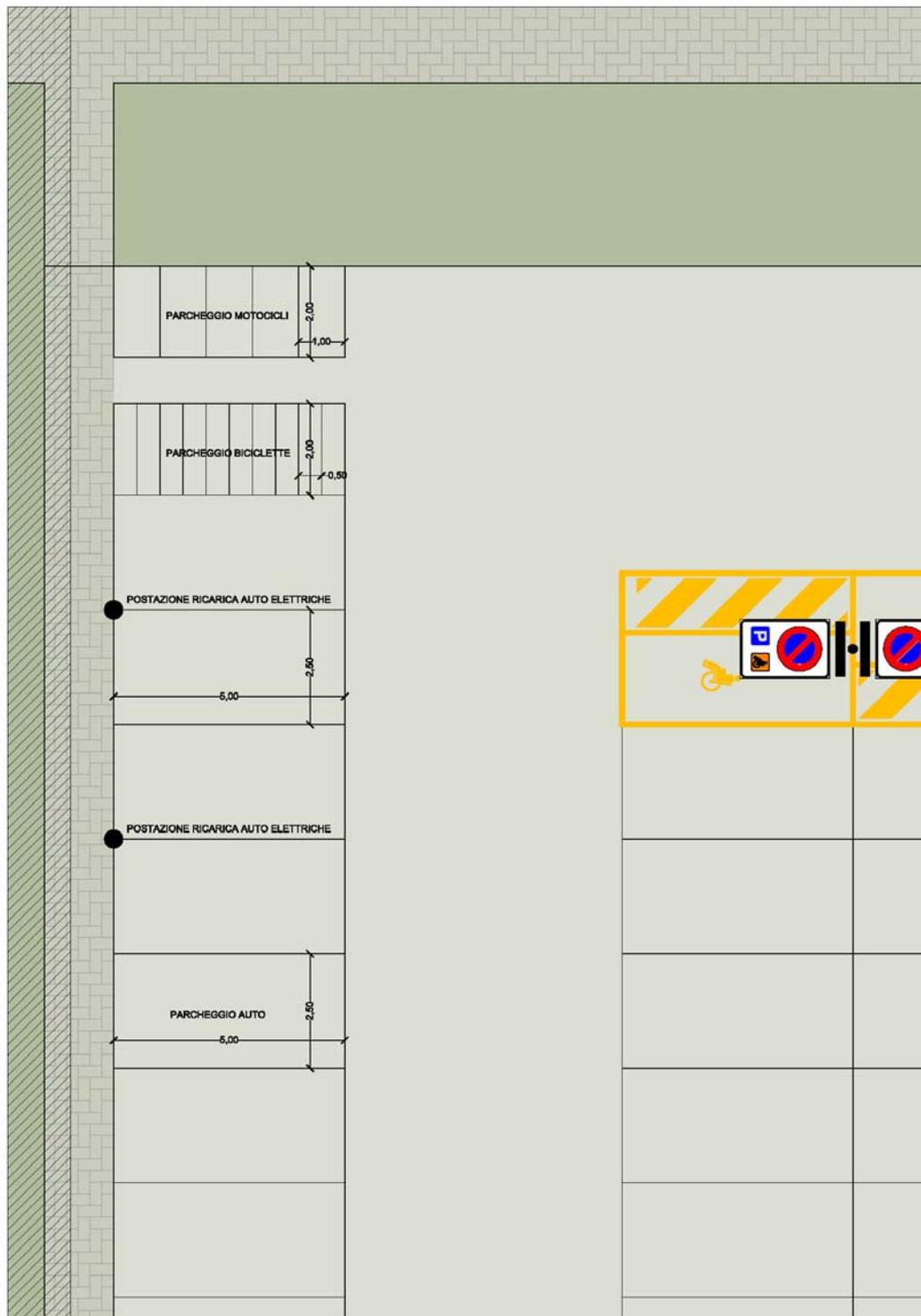
Le richieste di Permesso di Costruire potranno verificare differenti dislocazioni dei parcheggi P1 nel rispetto degli indici di permeabilità prescritti.

I parcheggi con posti auto in autobloccante filtrante potranno essere calcolati con permeabilità media del 60%.

Sono privilegiate soluzioni ad alta permeabilità per i parcheggi P1, con autobloccanti in cls filtranti, green block, stabilizzazione delle terre o ghiaietto.

Nei parcheggi pubblici e in quelli privati di uso pubblico andranno previsti spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli nella misura minima di 1 posto bici e 1 posto motociclo per ogni 2 posti auto.

Nei parcheggi pubblici e in quelli privati di uso pubblico con almeno 20 posti auto dovrà essere prevista l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli alimentati ad energia elettrica, in modo da consentire la connessione di almeno il 5% del totale dei posti auto.



Titolo II *Suddivisione e disciplina delle zone*

Art.5 Mobilità

La mobilità ricomprende le zone destinate alla realizzazione della Viabilità.

La realizzazione delle strade avverrà secondo le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole n.09 "*Azzonamento e verifica standard pubblici*", n.22 "*Sezioni stradali*" e n.08 "*Planivolumetrico*", nonché sulla base delle caratterizzazioni tipologiche, costruttive contenute nell'elaborato n.04 "*Relazione tecnica*".

Le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole sopra ricordate sono prescrittive per quanto riguarda la localizzazione, le dimensioni ed i caratteri costruttivi. Modifiche non sostanziali potranno essere apportate alla localizzazione, alle sezioni e alle dimensioni dei manufatti nella fase della progettazione esecutiva delle opere, fatte salve le caratteristiche tecniche e prestazionali dei tracciati. Sono ammessi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interventi e tecnologie di minore impatto ambientale che prevedano, ai sensi della normativa vigente, il recupero di inerti derivanti da demolizione, di materiali di rifiuto riciclabili e il consolidamento delle terre con calce/cemento. Le opere e le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n.19 "*Schema di convenzione urbanistica*".

Art.6 Verde pubblico

Gli standard urbanistici previsti dal presente P.P.I.P. ricomprendono le aree destinate a *verde pubblico e pista ciclopedonale* individuate nelle tavole n.09 "*Azzonamento e verifica standard pubblici*". La realizzazione delle aree destinate a Standard pubblici avverrà secondo le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole n.09 "*Azzonamento e verifica standard pubblici*", n.22 "*Sezioni stradali*" e n.08 "*Planivolumetrico*" nonché sulla base delle caratterizzazioni tipologiche, costruttive e delle specie arboree e arbustive delle essenze da mettere a dimora contenute tavola n.21 "*Sistemazione ambientale*". Le indicazioni planimetriche relative alle aree a Standard sono prescrittive per quanto riguarda la localizzazione e le dimensioni. Modifiche potranno essere apportate alla localizzazione delle opere nella fase della progettazione esecutiva delle stesse, ferme restando le dotazioni quantitative complessive. Le opere e le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n.19 "*Schema di convenzione urbanistica*".

Art.7 Superficie fondiaria

La Superficie fondiaria comprende le aree all'interno delle quali localizzare le nuove volumetrie private. Tali ambiti sono identificati nella tavola n.09 "*Azzonamento e verifica standard pubblici*".

Il P.P.I.P. prevede l'eliminazione della griglia viaria pubblica per la distribuzione dei lotti medio piccoli, per privilegiare invece la formazione di quattro aree fondiarie al cui interno distribuire le superfici edificabili.

Nell'ambito di questo nuovo assetto generale viene limitata la viabilità pubblica (che sarà ceduta e non solo vincolata al solo uso pubblico) alla strada di penetrazione nord-sud (ed i relativi servizi a rete), della quale sono previsti il parziale l'ampliamento e la dotazione di servizi a rete tra cui la pubblica illuminazione; la fusione di tutte le superfici relative ai Lotti A, B, C, D, E, F, G, H e I in un unico macro-lotto definito "A-L", comprende anche parte delle aree per urbanizzazioni pubbliche previste dal P.P.I.P. precedentemente approvato, non essendo ancora state trasferite in proprietà o in uso al Comune di Reggio Emilia).

E' previsto l'accorpamento, con retrocessione gratuita, all'interno del Lotto A-L anche della superficie per standard precedentemente ceduta al Comune di Reggio Emilia e individuata al N.C.T. al Foglio 99 mappale 426 di 2.896 mq.

Le superfici edificabili delle aree private – superfici fondiarie - potranno subire modifiche rispetto al disegno proposto dal P.P.I.P., con travasi di S.U. tra i singoli Permessi di Costruire, nel rispetto

delle quantità complessive prescritte. Le tipologie edilizie rientreranno tra quelle attualmente in uso nell'area urbana di Reggio Emilia e si possono prevedere tipologie edilizie diversificate in relazione alle necessità specifiche aziendali.

L'altezza massima ammessa per gli edifici (ad esclusione dei volumi tecnici) è pari a 19 mt per il Lotto A-L e pari a 13 mt per i Lotti M, N e O.

Per specifiche necessità produttive e logistiche l'altezza massima ammessa è pari a 27 mt.

L'altezza interpiano netta degli edifici verrà definita in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Come di evince dalle tavole del P.P.I.P. l'articolazione delle zone funzionali prevede la concentrazione degli usi produttivo-artigianali-logistici; questa soluzione garantisce una maggior unità ed uniformità dei fronti del costruito e una migliore qualità delle soluzioni architettoniche.

Art.8 Reti tecnologiche e reti fognatura

Nelle tavole n.10 "Schemi reti tecnologiche – rete gas e rete acquedotto ", n.11 "Schemi reti tecnologiche – rete telefonia e rete fibra ottica" e n. 12 "Schemi reti tecnologiche – rete energia elettrica e pubblica illuminazione" sono riportati gli schemi delle infrastrutture tecnologiche ed energetiche funzionali all'ottimale funzionamento del comparto e al miglioramento dell'efficienza infrastrutturale generale. Tali schemi rappresentano un'indicazione di massima per l'elaborazione degli specifici progetti esecutivi che potranno, previa autorizzazione degli Enti competenti, modificare le presenti previsioni. La tavola n.13 "*Schemi rete fognatura*" e l'elaborato n.14 "*Relazione idraulica*" riportano i tracciati della rete separativa di fognatura, specificandone diametri e nodi. Nella tavola n.22 "*Sezioni stradali*" sono evidenziati gli schemi di posa delle reti ed i particolari delle opere.

Le opere e le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n.19 "*Schema di convenzione urbanistica*". Gli interventi relativi alle reti tecnologiche possono interessare anche aree esterne al campo di applicazione del presente P.P.I.P. per le quali saranno richieste le relative autorizzazioni. Gli Elaborati n.18 "*Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione*" e n.19 "*Capitolato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione*" riportano le specifiche tecniche delle reti da realizzare.

Titolo III Prescrizioni progettuali e ambientali per gli spazi aperti pubblici e privati

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare, a propria cura e spesa e ciascuno per la percentuale di competenza, su di un'area di complessivi 132.581,49 mq. (oltre alle aree esterne a verde) tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.P.I.P. ovvero parcheggi, strade, aree pedonali, verde e relativi impianti, reti tecnologiche e segnaletica stradale, nei tempi e secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n.19 "*Schema di convenzione urbanistica*".

Art.9 Percorso ciclopedonale

Il percorso ciclopedonale collegherà l'adiacente comparto industriale posto ad est, lungo Via Tirelli con il limite occidentale del comparto di trasformazione. La pista verrà realizzata secondo quanto previsto nelle tavole n.09 "*Azzonamento e verifica standard pubblici*", n.22 "*Sezioni stradali*" e n.08 "*Planivolumetrico*", nonché sulla base delle caratterizzazioni tipologiche, costruttive contenute nell'elaborato n.04 "*Relazione tecnica*".

Il tratto di pista ciclopedonale indicato con la dicitura "*percorso ciclopedonale – ipotesi programmatica*" verrà realizzato a seguito dell'ottenimento della disponibilità delle aree di proprietà di terzi come specifico *Stralcio funzionale "2"*.

E' previsto il prolungamento della pista ciclabile verso sud e l'attraversamento protetto di Via Tirelli oltre al prolungamento della rete di illuminazione pubblica sino al collegamento con Via Don Giacomo Grazioli a nord.

Art.10 Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici pavimentati ed alberati sono stati previsti secondo le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole n.09 "Azzonamento e verifica standard pubblici", n.22 "Sezioni stradali" e n.08 "Planivolumetrico" nonché sulla base delle caratterizzazioni tipologiche, costruttive e delle specie arboree e arbustive delle essenze da mettere a dimora contenute tavola n.21 "Sistemazione ambientale". Al fine di permettere un'utilizzazione maggiormente flessibile dei parcheggi pubblici, il disegno e la localizzazione degli stalli potranno essere modificati rispetto al disegno proposto dal P.P.I.P. Gli stalli e le corsie di distribuzione saranno pavimentati in masselli autobloccanti filtranti. Tali sistemazioni, indicate in maniera esemplificativa nelle tavole di progetto, saranno dettagliate e precisate in sede di progettazione esecutiva delle opere, con la specificazione delle specie arboree da utilizzarsi.

Il P.P.I.P. prevede che i parcheggi P2 e la viabilità di penetrazione del comparto diventino di proprietà pubblica (solo uno dei parcheggi, il P2d, rimarrà privato di uso pubblico al fine di facilitare eventuali variazioni in sede di richiesta di PdC); anche successivamente al collaudo ed alla conseguente cessione o al conferimento in uso pubblico, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi P2 di urbanizzazione rimarrà a carico dei Soggetti Attuatori secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n.19 "Schema di convenzione urbanistica".

Al fine di tutelare la sicurezza ed il decoro delle aree destinate alla sosta, ciascun Soggetto Attuatore è autorizzato a recintare le zone a Parcheggi P2 adiacenti al rispettivo Lotto fondiario ed a gestirne la fruizione mediante un sistema di controllo ed elementi di chiusure (cancelli o sbarre) per regolarne l'uso; l'accesso a detti parcheggi potrà essere vietato nelle ore notturne e in concomitanza dei periodi di chiusura delle aziende insediate.

Art.11 Aree verdi piantumate

Le aree destinate a verde pubblico alberato verranno realizzate sulla base delle indicazioni contenute nelle tavole n.08 "Planivolumetrico" nonché sulla base delle caratterizzazioni tipologiche, costruttive e delle specie arboree e arbustive delle essenze da mettere a dimora contenute tavola n.21 "Sistemazione ambientale". Le essenze previste sono d'uso locale e saranno dettagliate in collaborazione con l'ufficio comunale competente. Le alberature individuate nella tavola n.21 "Sistemazione ambientale" saranno messe a dimora contestualmente alle opere di urbanizzazione. Le opere e le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n.19 "Schema di convenzione urbanistica".

Ai sensi del P.R.G., il P.P.I.P. prevede la posa di 398 alberi e 531 arbusti; di questi, secondo il progetto evidenziato nella tavola n.21 "Sistemazione ambientale", 205 alberi verranno posati sulle aree pubbliche o di uso pubblico; i restanti alberi e arbusti andranno collocati sulle aree private in proporzione alla SU dei singoli Lotti, a cura e spese di ciascuno dei Soggetti Attuatori.

Le aree esterne al perimetro del comparto lungo Via Tirelli ed in fregio al Canale Arginello di Gavassa, così come definito dal P.P.I.P. approvato, dovranno essere raccordate alle adiacenti aree a VP e sistemate in analogia a queste ultime.

Art.12 Verde e parcheggi privati

Le aree di verde privato sono per la maggior parte collegate alle aree a Verde Pubblico; in questo modo è possibile realizzare l'integrazione tra le aree con funzione di ambientazione e le dotazioni arboree, con un netto miglioramento dell'immagine del comparto.

Tutte le recinzioni, al fine di non creare diaframmi costruiti tra le aree verdi private e l'area agricola, le aree stradali o a verde pubblico, dovranno obbligatoriamente essere in maglia metallica eventualmente integrate da siepi formate da essenze autoctone.

A seguito della riduzione del numero dei Lotti e della specifica tipologia degli immobili destinati a logistica, le aree a Verde privato permeabile "esterne", potranno essere accorpate alle superfici fondiarie.

E' fatto salvo l'obbligo del mantenimento della fascia parallela all'autostrada A1 per una profondità pari ad almeno 30 mt dalla recinzione, della fascia di mitigazione ambientale verso Via Tirelli e verso il Canale Arginello di Gavassa previsto dal P.P.I.P. approvato, da trattare a verde permeabile con sistemazioni ambientali.

Lungo il fronte autostradale è prevista una fascia di ambientalizzazione formata da essenze arbustive autoctone con sesto di impianto plurifilare.

Il rispetto di queste prescrizioni dovrà essere sottolineato in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire sarà verificata per ognuna delle unità edilizie la dotazione di parcheggi privati prevista dalla legislazione vigente.

Nelle zone con minori dotazioni pubbliche si sopperirà alle necessità di parcheggio attraverso la localizzazione delle aree di sosta private legate agli insediamenti; infatti le aree a parcheggio nelle zone industriali vengono fruite contestualmente alle funzioni stesse.

Dati il carattere specifico dell'area, la posizione e le destinazioni d'uso (artigianato, produttivo e logistica), il dimensionamento dei parcheggi P2, pubblici e ad uso pubblico, soddisfa pienamente le esigenze di sosta auto di addetti e visitatori; ai fini del calcolo delle superfici a parcheggio P1 verranno quindi considerati anche gli spazi di sosta e di baia per i mezzi pesanti interni alle aree private.

Tali dotazioni potranno essere soddisfatte sia con la realizzazione di parcheggi a raso, nelle aree private, opportunamente arredati, sia con autorimesse in soluzione interrata o semi interrata, da individuare al di sotto delle superfici private, ai sensi della legislazione vigente.

Titolo IV Prescrizioni progettuali e ambientali per gli insediamenti

Art.13 Distanze

Le distanze fra i fabbricati nonché le distanze dalle strade e dai confini di proprietà, sono evidenziate nella tavola n.9 "Azzonamento e verifica standard pubblici" con la dicitura "limiti di edificabilità" – La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona deve essere pari ad almeno 1/2 H dei fabbricati con un minimo di metri 5,00. In caso di realizzazione di reti fognarie, canali a cielo aperto, cabine, centraline, reti energetiche aeree od interrate, locali di sicurezza e guardiania ed impianti tecnologici sia su area privata che su area pubblica la distanza tra i manufatti e/o le opere ed il confine della proprietà pubblica può essere diminuita fino a metri 0,00, nel rispetto delle prescrizioni di sicurezza e delle specifiche normative di settore.

In materie di "distanze" deve essere rispettato quanto indicato al "Capo 5.2 – Distanze" dell'Elaborato R1 - Norme di attuazione del RUE, salvo quanto previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.P.I.P.

Art.14 Tipi edilizi

Il P.P.I.P. propone i tipi edilizi da prevedere all'interno delle aree di proprietà privata: sono ammessi edifici a schiera, a blocchi coordinati o isolati. Gli edifici potranno essere realizzati con finitura in intonaco, tamponamenti in calcestruzzo, vetro o metallo e/o in mattoni facciavista.

In assenza di proposte progettuali che garantiscano una significativa e particolare valorizzazione ambientale e compositiva degli insediamenti, i diversi fabbricati dovranno fra di loro armonizzarsi, per quanto riguarda la caratterizzazione architettonica, i materiali di rivestimento, il trattamento dei giardini privati e delle relative recinzioni. Le coperture degli edifici potranno essere a falde o piane. La CQAP ha suggerito l'utilizzo del tetto verde di tipo estensivo che potrebbe essere adottato dove non si prevedono impianti fotovoltaici o particolari soluzioni progettuali di illuminazione zenitale.

Art.15 Accessi carrabili

Gli accessi carrai ai lotti ritenuti indispensabili sono desumibili dalla tavola n.9 "Azzonamento e verifica standard pubblici" e dalla tavola n.8 "Planivolumetrico". Modifiche non sostanziali alla loro localizzazione potranno essere apportate nella fase della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione o nella fase del rilascio dei Permessi di Costruire dei manufatti e dei fabbricati, fatte salve le caratteristiche funzionali e prestazionali definite dal presente P.P.I.P.

Arch. Alessandro Maestri

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori



ALESSANDRO
MAESTRI
Architetto 289

Arch. Andrea Rossi

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori



ANDREA
ROSSI
Architetto 595

