ccdp
centro cooperativo di progettazione
architettura ingegneria urbanistica

titolo del progetto

1ª VARIANTE AL PUA RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA "Ta-46" (Art.50 NTA PRG)
- Approvato con D.C.C. PG 11795 del 07/04/2014
- Convenzione repertorio 1.024, raccolta numero 711 del 16/09/2014

Via Dimitrov – Via Walpot – Canalina – Reggio Emilia

committente

EDILGRISENDI SPA VIA DAL VERME 8-REGGIO EMILIA C.F.-P.IVA : 00239240351

titolo dell'elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

num. prat.	data emissione	redatto da	fase operativa	nome file
3733	MAGGIO 2020	Arch. Andrea Malaguzzi	PUA	3733-B-V-NTA-REV Z-GENN 2022.DOC

rev.	data revisione	descrizione	redatto da
REV A	NOV 2020	comunicazione via Pec del 09-10-20 trasmessa dal Comune	AM
REV B	GIUGNO 2021	integrazioni Terna	AM
REV C	DICEMBRE 2021	comunicazione via Pec del 15-10-21 trasmessa dal Comune	AM
REV Z	GENNAIO 2022	aggiornamento sigle elenco elaborati	AM

Il responsabile della progettazione

Arch. Andrea Malaguzzi

N. elaborato

B-v

collaboratori:
-Ing. Tiziano Ferri
-Ing. Andrea Albertini
-Ing. Simone Caiti
-Arch. Tomaso Prodi
-Geom. Libero Bedogni

Centro cooperativo di progettazione
Società cooperativa
a responsabilità limitata

via Lombardia n. 7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c. f. / p. iva 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636

ccdp
centro cooperativo di progettazione
architettura ingegneria urbanistica

SOMMARIO

ART. 1.1 – CAMPO DI APPLICAZIONE 3
ART.2 – ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO 5
ART.3 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE 6
ART.3.1 – DESTINAZIONI D'USO 6
ART.3.2 – SUDDIVISIONE IN LOTTI E SUB-COMPARTI 6
ART.3.3 – ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DI LOTTI INTERNI AL SUB-COMPARTO 6
ART.3.4 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE UTILE DA LOTTO A LOTTO 7
ART.3.5 – AUTORIMESSE INTERRATE 7
ART.3.6 – RECINZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI 7
ART.3.7 – TOLLERANZE DIMENSIONALI 7
ART.3.8 –PRE-PROGETTI DI SUB-COMPARTO 7
ART.3.9 – ALTEZZA DEI FABBRICATI 8
ART.3.10 – DISTANZE E VISUALE LIBERA TRA GLI EDIFICI E TRA GLI STESSI E I CONFINI 8
ART.3.11 – MODIFICHE AL P.U.A. 8
ART.4 - MODALITA' D'INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE 8
ART.5 - ZONIZZAZIONE 9
ART.6 - ZONE EDIFICABILI (Se) 9
ART.6.1 – Se edificabile INTERNA ai lotti 9
ART.7 - VERDE PRIVATO (Ve) 10
ART.7.1 – Ve INTERNO AI LOTTI 10
ART.7.2 – Ve ESTERNO AI LOTTI DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI VIABILITA' PRIVATA 10
ART.7.3 – Ve ESTERNO AI LOTTI DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI VIABILITA' PUBBLICA E PARCHEGGI PUBBLICI P2 10
ART.8 - ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp) 10
ART.8.1 - ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp) DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 10
ART.8.2 - ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp) DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 11
ART.9 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 11
ART. 9.1 - SOLUZIONI DI MITIGAZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO 12
ART.9.2 - PRESCRIZIONI PARERE TERNA 16
ART.10 - TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI DI FINITURA 16
ART.11 – DISPOSIZIONI FINALI 17
ART.12 – MODIFICHE ALLA PROGETTAZIONE DEL PUA ORIGINALE APPROVATO IN RELAZIONE ALLA 1à VARIANTE URBANISTICA 17

Centro cooperativo di progettazione
Società cooperativa
a responsabilità limitata

via Lombardia n. 7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c. f. / p. iva 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636

ART. 1.1 – CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito della prima variante del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata (PUA) di Via Dimitrov in località Canalina nel Comune di Reggio Emilia, che insiste su di un'area classificata nel P.R.G. 2001 tra le "Aree di Trasformazione" (Art. 46-47) ed in particolare come Ta-46 "Aree di Trasformazione ambientale" (Art. 50).
Il Piano Urbanistico Attuativo "Ta46" è stato approvato nel 2014 con D.C.C. PG 11795 del 07/04/2014 e la relativa convenzione attuativa è stata registrata al numero di repertorio 1.024, raccolta n°711 del 16/09/2014.

ART. 1.2 – DISCIPLINA URBANISTICA

Nel PRG 2001, nel Piano Strutturale Comunale-PSC in sede di approvazione del PUA originale, l'area era classificata nel seguente modo:
- dal Prg 2001 nella Tavola 23 come "Aree di Trasformazione" (Art. 46-47) ed in particolare come Ta-46 "Aree di Trasformazione ambientale" Art. 50 e, a seguito di specifica variante normativa, conseguente alla delocalizzazione di Sc prevista all'interno del comparto agli Artt. 50.05 e segg. delle Norme tecniche di Attuazione del PRG 2001.
- dal PSC nella Tavola P6 "Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC" e nella Tavola P4.1c "Ambiti di Nuovo Insediamento" come ANS4.

Ad oggi, l'area è classificata:
- dal RUE vigente nelle Tavole "R211_Sintesi_disciplina_urbanistico-edilizia_vincoli_e_tutele-Area_urbana_FEB2020" e nella Tavola R3.1 "Disciplina urbanistico edilizia – area urbana", al foglio n°210, come AUC2 "tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti", come "Area urbanizzabile all'interno del territorio urbanizzato".
Nell'elaborato R3.1 in particolare l'area è classificata tra le "Aree interessate da delocalizzazioni" come "Area di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone".

Al fine di agevolare l'inserimento della Superficie Complessiva derivante da delocalizzazione, che su richiesta dell'Amministrazione Comunale è stata distinta dalla Superficie utile di comparto e concentrata in un lotto autonomo, si è prevista una modifica alle percentuali della ripartizione funzionale, diminuendo il verde pubblico Vp dal 60% al 50% della St e aumentando il verde ecologico privato Ve dal 20% al 30% della St. Dal punto di vista procedurale ciò ha comportato una variante normativa al PRG 2001, da adottarsi e da approvarsi contestualmente al PUA.

- dal RUE approvato nel 2018 era classificato come "Aree interessate da delocalizzazioni-Capo II – Aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o delle superfici previste trasferite da altre zone"

In data 25/09/2017 PG96562/2017 venivano depositate le Osservazioni al RUE, recepite dalla "Variante specifica al Rue" approvata in data 24/02/2020.

La medesima variante nell'elaborato delle NTA prevede al Capo II "Delocalizzazioni" il trasferimento in area di trasformazione "Ta-46" delle seguenti superfici:
- Art.11"Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche" comma 2:
- n°90,91,92: via Beethoven, via Tirelli e via Lenin, Superficie Complessiva da trasferire=1.321 mq (ovvero SU=978 mq) (somma rispettivamente di 461 mq,425 mq e 435 mq di SC) in area di trasformazione Ta-46, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.

- Art.12"Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste"comma 5:

- n°108: via Walpot, in ambito ANS4 ex Ta-46 del PRG 2001, SC prevista da trasferire = 400 mq (ovvero SU=296 mq), previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.

Inoltre, la presente variante recepisce e riassume i contenuti dei titoli abilitativi dei Permessi di Costruire rilasciati e depositati con i seguenti numeri di protocollo:

- Pdc Opere di urbanizzazione	pg 40971/2017 del 27/03/2015
- Pre-Progetto 1 per nuova corsia Nord	pg 4671/2015 del 30/10/2015
- Scia Opere di Urbanizzazione – 1 variante	pg 59491/2015 del 04/12/2015
- Pdc Corsie condominiali	pg 7039/2015 del 03/02/2016
- Pdc Lotto 9	pg 57127/2015 del 05/02/2016
- Pdc Lotto 4	pg 76109/2016 del 21/10/2016
- Pdc Lotto 8	ps 8454/2016 del 05/02/2016
- Pdc Lotti 6-7	pg 61306/2017 del 20/06/2017
- Pre-Progetto 2 per su/sc lotti 6-7	pg 65203/2017 del 29/06/2017
- Pdc Lotto 3	pg 33060/2017 del 05/04/2017
- Pdc Lotto 2	pg 66799/2018 del 23/05/2018
- Pdc Lotto 1	pg 80302/2019 del 26/04/2019
- Funzionalita' opere di urbanizzazione lato est	pg 135238/2017 del 08/03/2018

ART. 1.3 – STRUMENTI ATTUATIVI

Lo strumento attuativo previsto è il piano particolareggiato di iniziativa privata.

Gli strumenti attuativi del piano sono:

- Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria contenente tra l'altro, le indicazioni circa le recinzioni e le sistemazioni delle aree esterne;
- Approvazione da parte del Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, degli eventuali Pre-progetti di cui all'art. 3.8;
- Permesso di Costruire e titoli abilitativi per i fabbricati in progetto.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare a quelli relativi ai fabbricati. La presentazione delle relative pratiche potrà essere anche contestuale.

Gli interventi edificatori previsti all'interno del PUA potranno essere posti in attuazione per lotti. L'attuazione del piano avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti.

ART.2 – ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La presente variante al P.U.A. di iniziativa privata è costituito dai seguenti documenti, elaborati grafici e descrittivi come da Regolamento Edilizio vigente.

ELABORATI DESCRITTIVI

N° PUA IN VARIANTE	RIF RUE	N° PUA VIGENTE	TITOLO
A-V	p)	**A**	Relazione illustrativa
B-V	o)	**B**	Norme tecniche di attuazione
C-V	y)	**C**	Schema di convenzione
D-V	q)	**D**	Relazione tecnico finanziaria
E-V	c)	**E**	Relazione geologica-geotecnica-sismica ai sensi della normativa vigente
F-V	r)	**F**	Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
G-V	s)	**G**	Valutazione previsionale di clima Acustico
H-V	t) w)	**H**	Relazione specialistica reti acque bianche e acque nere Relazione Idraulica e idrogeologica e verifiche ai sensi della DGR n. 1300/2016
I-V	v)	**I**	Scheda tecnica asseverata
L-V			Dichiarazione di Sintesi

ELABORATI GRAFICI

N° PUA IN VARIANTE	RIF RUE	N° PUA VIGENTE	TITOLO	SCALA
1-V	b)	**1**	- Estratto di mappa catastale con indicazione delle proprietà comprese nel comparto e relative superfici - Tab.1: proprietà e dati catastali - Raccolta degli atti di trasferimento	1/2000
2-V	a)	**2**	Estratto degli strumenti urbanistici vigenti (cartografia e norme di PSC/ RUE) relativi all'ambito di intervento - Stralcio Tav.23 PRG'99 - Convenzione Urbanistica 2014	
3-V	d)	**3**	- Stato di fatto di attuazione del Pua approvato - Rilievo plani-altimetrico con C.S. fisso e verbale di misurazione - Profili esistenti del terreno	1/500
4-V	e)	**4**	- Documentazione fotografica dell'area con indicazione dei punti di vista	1/2000
5-V		**5**	Tripartizione Tab.2: Dati di PRG - Tab.3: Dati edilizi di progetto e raffronto con i dati di PRG/RUE; Tab.4: Ripartizione funzionale (Se, Ve, Vp); Tab.8: Superfici utili del Pua approvato e delocalizzate da Rue – Dotazioni territoriali (P2+Svp) art.20 RUE; Tab.9: Sintesi delle superfici edificatorie dei titoli abilitativi;	1/500
6-V	l)	**6**	Regime di Proprietà - Tab.5: Aree Pubbliche e Aree Private	1/500
7-V		**7**	Permeabilità e parcheggi Tab.6: Dimostrazione della quantità di superfici permeabili in progetto Tab.7: Dimostrazione della quantità di parcheggi pubblici P2 e privati P1 – cicli e motocicli	1/750
8-V		**8**	Planivolumetrico	1/500
9-V	g)	**9**	Planimetria quotata	1/500
10-V	j) k)	**10**	Schemi delle Tipologie edilizie e profili	1/500
11-V	m)	**11**	Schemi reti di smaltimento delle acque reflue bianche e delle acque nere come da 1à Variante Progetto Esecutivo U1 approvato - SCIA PG 59491/15 - TAV 7	1/500

12-V	m)	**12**	Profili delle reti di smaltimento delle acque reflue bianche e delle acque nere come da 1à Variante Progetto Esecutivo U1 approvato - SCIA PG 59491/15 - TAV 8	1/200 1/50
13-V	m) n)	**13**	Schemi rete gas-acqua, energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica come da 1à Variante Progetto Esecutivo U1 approvato - SCIA PG 59491/15 - TAV 8 e come da Progetto Esecutivo U1 approvato - Pdc PG 40971/14 - ALL.D-Pubblica Illuminazione	1/1000
14-V	m)	**14**	Schemi sezioni stradali e stratigrafie, Schemi recinzioni, cancelli pedonali e carrabili come da 1à Variante Progetto Esecutivo U1 approvato - SCIA PG 59491/15 - TAV 10	1/100
15-V	h)	**15**	Planimetria di progetto del verde come da Progetto Esecutivo U1 approvato - Pdc PG 40971/14 - TAV 13 e successivi titoli edilizi	1/500
16-V	f)	**16**	Planimetria di progetto: inserimento nel contesto	1/2000
17-V		**17**	Tab.10: Sintesi generale dei dati di progetto	1/500
18-V	i)	**18**	Viste tridimensionali del Pua approvato e in variante	
19-V	u)		Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale con valore di rapporto ambientale funzionale alla procedura di VAS: sintesi non tecnica;	
20-V	v)		Planimetria con la segnaletica stradale di progetto come da Progetto Esecutivo U1 approvato - Pdc PG 40971/14 - TAV 12	
21-V	x)		Relazione di valutazione del rischio archeologico-Allegata TAV 1	

ART.3 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'area d'intervento assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati destinati ad uso abitativo e a ERS-edilizia residenziale sociale per la quota parte convertita corrispondente alla percentuale minima dell'uso terziario prevista dal Piano Originale Approvato, secondo i dati della Convenzione e le seguenti previsioni normative.

ART.3.1 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso previste dal PUA sono le seguenti:
U1/1 – a1

Secondo quanto indicato all'art. 47.04.01 delle NTA del PRG 2001, il 10% della Su destinata nel comparto ad usi terziari come da PUA originale è stata convertita in residenza per affitto convenzionato, alle condizioni esplicitate nella convenzione a scopo edificatorio del presente PUA.

ART.3.2 – SUDDIVISIONE IN LOTTI E SUB-COMPARTI

Il PUA in variante individua 3 sub-comparti e 11 lotti, rispettivamente identificati con lettere e numeri alla TAV 5-v. Il Piano Particolareggiato è improntato all'individuazione di tipologie edilizie costituite da edifici condominiali per appartamenti o terziario e da case abbinate, che insistono su lotti di pertinenza esclusiva e recintabili. La facoltà di introdurre tipologie diverse, di cui all'art. 10, e/o di prevedere un diverso accorpamento o frazionamento dei lotti rispetto alle previsioni di PUA, di cui all'art. 3.3 , è subordinata all'elaborazione di un pre-progetto di sub-comparto, come stabilito all'art. 3.8.
Negli elaborati I-v-"Scheda Tecnica Asseverata" e nell'elaborato 17-v-" Tab.10: Sintesi generale dei dati di progetto" sono riportati i dati prescrittivi per ciascun lotto.

ART.3.3 – ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DI LOTTI INTERNI AL SUB-COMPARTO

E' possibile suddividere le aree private od accorparle diversamente, fermi restando il disegno delle strade private interne ai sub-comparti A e C e il dato complessivo delle aree private di PUA (TAB5 – TAV 6v) e previa elaborazione di un pre-progetto di sub-comparto, come stabilito all'art. 3.8, che dimostri la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del PUA.

ART.3.4 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE UTILE DA LOTTO A LOTTO

Il trasferimento della superficie utile eventualmente non utilizzata su un determinato lotto ad altro lotto del Piano è consentito, nei limiti del 10% della Su del lotto che accoglie la superficie utile trasferita, senza elaborazione di un pre-progetto di sub-comparto; trasferimenti di Su maggiori del 10% sono consentiti previa elaborazione di un pre-progetto di sub-comparto, come stabilito all'art. 3.8, che dimostri la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del PUA; ciò a condizione che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di SU in un determinato lotto sia accompagnata dall'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità di potenzialità edificatoria, nonché dalla dimostrazione che non venga superata la quantità massima di superficie utile prevista dalla presente variante.

ART.3.5 – AUTORIMESSE INTERRATE

Non è prevista la costruzione di autorimesse interrate al fine di tutelare le falde acquifere come risulta dal Rapporto Ambientale, fermo restando l'obbligo di assicurare il reperimento delle quantità minime richieste dagli standard di parcheggi privati.

E' sempre ammessa la modifica delle posizioni degli accessi carrabili visualizzati nelle cartografie di PUA e insistenti sulle viabilità private interne all'insediamento.

ART.3.6 – RECINZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI

Le recinzioni dei lotti 1 – 2 – 3 – 4 del Sub-comparto A che prospettano su spazi pubblici, dovranno essere realizzate con rete metallica plastificata con altezza non superiore a 150 cm ancorata al suolo con muretto, con retrostante siepe sempreverde.

Le recinzioni dei rimanenti lotti edificabili che prospettano su spazi pubblici dovranno essere uniformate e dovranno essere costituite, di norma, da muretti di c.a. non più alti, mediamente, di 60 cm. dal piano di progetto limitrofo esterno, con retrostante siepe sempreverde e sovrastanti cancellate in ferro a semplice disegno, con la possibilità di individuare porzioni di muri pieni in cemento armato in prossimità dei cancelli con altezza complessiva non superiore, mediamente, a 150 cm (Vedi TAV 14-v).

ART.3.7 – TOLLERANZE DIMENSIONALI

In sede di progettazione definitiva dei sub-comparti, delle opere di urbanizzazione e degli edifici è ammessa una tolleranza del 2% in più o in meno, rispetto alle dimensioni perimetrali e alle superfici dei sub-comparti e dei lotti, alle quote planimetriche ed alle linee di massimo ingombro, ecc., fatti salvi il rispetto degli standard urbanistico-edilizi e la quantità delle aree di cessione.

Si precisa che la dimensione della nuova rotatoria da realizzare in parte sulle aree di cessione del Ta-46 (come da Convenzione Urbanistica N.89256/18231 di Repertorio in data 30 gennaio 2007 Comparti Ti 2-15 e Ti 2-16), è stata definita dal Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione protocollo generale 40971/2017 del 27/03/2015 approvato dagli Enti Competenti.

ART.3.8 –PRE-PROGETTI DI SUB-COMPARTO

L'elaborazione di pre-progetti di sub-comparto e la loro approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale è condizione indispensabile per modificare "L'ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DI LOTTI INTERNI AL SUB-COMPARTO" (vedi paragrafo 3.3), i "TRASFERIMENTI DI SUPERFICIE UTILE DA LOTTO A LOTTO" (vedi paragrafo 3.4), le "TIPOLOGIE EDILIZIE"(vedi paragrafo 10), nel solo caso in cui le modifiche quantitative siano superiori al 10%.

Inoltre è consentito l'inserimento di uno o più usi tra quelli ammessi dalle Norme di Zona, oltre a quelli già previsti in questo progetto, ricalcolando e verificando lo standard di parcheggi pubblici e privati e prevedendone il reperimento aggiuntivo in aree private per le eventuali quantità mancanti in caso di usi con maggiore carico urbanistico, fermo restando il carattere funzionale e compositivo

dei comparti.

Le modifiche apportate con la rielaborazione dei pre-progetti di sub-comparto, qualora non incidano in modo sostanziale sull'impianto urbanistico, non comportano variante al PUA. I pre-progetti di sub-comparto possono essere elaborati ed approvati preliminarmente o contestualmente ai singoli permessi di costruire dei fabbricati.

ART.3.9 – ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza dei fabbricati è regolamentata dal numero di piani edificabili, riportati nella tabella 2 Tavola 5-v.

L'altezza massima dei fabbricati è di tre piani fuori terra, compreso il piano terra.

ART.3.10 – DISTANZE E VISUALE LIBERA TRA GLI EDIFICI E TRA GLI STESSI E I CONFINI

Per quanto riguarda le distanze tra gli edifici e la visuale libera tra di essi e tra gli stessi e i confini si fa riferimento alle previsioni di massima indicate negli elaborati di PUA (vedi TAVV 9-v e 10-v), al RUE e al D. M. 1444/68.

In particolare:

- rispetto al perimetro di PUA si assume l'indice di visuale libera Vl ≥ 0,5;
- nel caso di edifici prospicienti con fronti finestrate illuminanti locali di categoria A si assume l'indice di visuale libera Vl ≥ 0,5 calcolato sulla somma delle altezze dei fabbricati, ferma restando in ogni caso la distanza minima di 10 metri;
- l'indice Vl non si applica nei confronti delle aree di Ve e delle opere di urbanizzazione primaria interne al piano.

ART.3.11 – MODIFICHE AL P.U.A.

Al presente P.U.A. possono essere apportate modificazioni attraverso specifiche varianti da approvarsi con la medesima procedura prevista per l'approvazione del P.U.A. originario.

Le modifiche di seguito elencate non comportano la necessità della procedura di variante al presente PUA: modifiche rientranti nei casi per cui è previsto il pre-progetto di sub-comparto di cui all'art. 3.8, modifiche nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione se rientranti nelle previste tolleranze.

ART.4 - MODALITA' D'INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE

Il progetto planivolumetrico suddivide l'area del PUA in aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e in aree private comprendenti i lotti recintati, sui quali è distribuita la SU edificabile, e i relativi spazi di distribuzione, di proprietà condominiale. Le aree private rappresentano la superficie fondiaria Sf, costituita da Superficie edificabile (**Se**) e da Verde privato (**Ve**).

Il PUA definisce 3 Subcomparti denominati A, B e C e 11 lotti e, per ciascuno dei lotti edificabili, la numerazione d'ordine, la superficie recintabile, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso degli edifici in progetto, la superficie utile, il n. dei piani utili fuori terra previsti, la permeabilità, ecc.(TAV5-v-TAB 3).

Gli interventi urbanizzativi potranno procedere in stralci funzionali da definirsi in sede di progetto esecutivo complessivo delle opere, da sottoporre a specifico Permesso di Costruire, nel rispetto delle previsioni grafiche e normative del Planivolumetrico; gli interventi edificatori dei fabbricati dovranno essere attuati previa richiesta di Titolo abilitativo e eventuale Pre-progetto di Subcomparto.

ART.5 - ZONIZZAZIONE

L'area d'intervento oggetto della previsione planivolumetrica è articolata nelle seguenti zone:

- **ZONE EDIFICABILI (Se)** **(Art.6)**
- **Se INTERNA ai lotti** **(Art.6.1)**

Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6a,Se6b,Se7a,Se7b,Se8, Se9, Se10, Se11 ……..Aree private

- **ZONE A VERDE PRIVATO (Ve)** **(Art.7)**
- **Ve INTERNO ai lotti** **(Art.7.1)**

Ve1, Ve2, Ve3, Ve4, Ve5, Ve6a,Ve6b,Ve7a,Ve7b,Ve8,Ve9,Ve10,Ve11..……...Aree private

- **Ve ESTERNO ai lotti** [destinato alla viabilità privata] **(Art.7.2)**

VeA, VeB1, VeB2 (corsie condominiali)…….……..Aree private

- **Ve ESTERNO ai lotti** [destinato alla viabilità pubblica e ai parcheggi pubblici] **(Art.7.3)**

Ve13,14,15 …….…….Aree di cessione

- **ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp)** **(Art.8)**
- **Vp per opere di urbanizzazione secondaria** [parco pubblico] **(Art.8.1)**

Vp1……..…….……Aree di cessione

- **Vp per opere di urbanizzazione primaria** [viabilità di interesse generale] **(Art.8.2)**

Vp2, Vp3…....…….……Aree di cessione

ART.6 - ZONE EDIFICABILI (SE)

Zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità consentita nelle Aree di Trasformazione.

ART.6.1 – SE EDIFICABILE INTERNA AI LOTTI

La Zona **Se interna ai lotti** (vedi TAV5-v di PUA) è l'unica area edificabile destinata alla costruzione di fabbricati ad usi residenziali e terziari.

I lotti edificabili rappresentano l'ambito di intervento edilizio diretto, previa richiesta di titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio, nel rispetto degli indici e parametri edilizi riportati nella "Tabella 3: Dati di progetto e confronto con i dati di PRG" e rappresentata nella TAV 5-v di progetto, nell'elaborato 17-v "Tab.10: Sintesi generale dei dati di progetto "e nell'elaborato I-v- "Scheda Tecnica Asseverata".

Per quanto riguarda gli indici edilizi e le relative modalità di misurazione, i progetti edilizi faranno riferimento, ai sensi dell'art. 1.7, comma 4 delle NTA di PSC, alla Superficie utile Su come definita dal PRG 2001.

Nel successivo Art.10 vengono specificate le condizioni di intervento per le diverse tipologie, che dovranno essere rispettate in sede di progettazione e realizzazione, oltre alle seguenti prescrizioni generali valide per tutte le zone edificabili del PUA:

a – dovrà in ogni caso essere rispettato, nella edificazione sui singoli lotti, il limite edificabile indicato nelle planimetrie di progetto con apposita simbologia (linea tratteggiata-TAV 9-v); i limiti edificabili in tav. 9-v ricomprendono anche aree destinate a Ve solo ed esclusivamente in considerazione della possibilità che, tramite il pre-progetto di cui all'art. 3.8, si possa operare una ridistribuzione delle aree a Se e Ve al fine di consentire accorpamenti o diversi frazionamenti dei lotti e di prevedere tipologie edilizie diverse da quelle indicate dal PUA; resta inteso che le uniche aree edificabili sono quelle a Se, mentre il Ve è inedificabile.

b – e' sempre consentita, fermi restando la quantità massima di opere di U1 in Ve e di P1 in rapporto alla Su, nonché il rispetto dell'indice di permeabilità' Ip complessivo (vedi TAV 7-v), la realizzazione di piani interrati o seminterrati per autorimesse e locali accessori di servizio; le rampe carrabili di accesso all'eventuale piano interrato o seminterrato dovranno avere una pendenza non superiore al 20% con la parte terminale di arrivo conforme ai regolamenti vigenti, sulla strada di accesso.

ART.7 - VERDE PRIVATO (Ve)

Zone destinate a verde Privato, attrezzate a verde (prato, arbusti, alberi) all'interno delle aree di trasformazione, nonché alle infrastrutture, nei limiti di cui all'art. 47.06 delle NTA di PRG e fatto salvo l'indice di permeabilità Ip complessivo come da TAV 7-v.

ART.7.1 – Ve INTERNO AI LOTTI

Tali zone a verde privato, denominate Ve1, Ve2, Ve3, Ve4, Ve5, Ve6a,Ve6b,Ve7a,Ve7b,Ve8,Ve9,Ve10,Ve11 non edificabili e interne ai lotti (vedi TAV 5-v), sono aree private, recintabili, che concorrono alla formazione della superficie fondiaria Sf.

Tali aree sono destinate alla realizzazione dei giardini privati a verde profondo permeabile. E' altresì sempre consentita la realizzazione delle corsie di ingresso alle autorimesse e dei percorsi pedonali di ingresso alle abitazioni, nel rispetto degli indici di permeabilità prescritti per ciascun lotto con la possibilità di utilizzare autobloccanti con certificato di produzione con permeabilità al 100%.

ART.7.2 – Ve ESTERNO AI LOTTI DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI VIABILITA' PRIVATA

Tali zone a verde privato, denominate VeA, VeB1, VeB2, non edificabili e esterne ai lotti (vedi TAV 5-v), sono aree private condominiali destinate alla realizzazione della viabilità interna al diretto servizio dei lotti e precluse alla libera circolazione dei veicoli tramite appositi cancelli o sbarre posti in corrispondenza degli accessi all'insediamento. Le zone a verde privato esterne ai lotti destinate a viabilità privata concorrono alla formazione della superficie fondiaria Sf.

ART.7.3 – Ve ESTERNO AI LOTTI DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI VIABILITA' PUBBLICA E PARCHEGGI PUBBLICI P2

Tali zone individuate nella TAV 5-v di P.U.A.(Ve13,Ve14,Ve15) vengono destinate alla realizzazione del sistema della mobilità pubblica veicolare e pedonale previsto nel planivolumetrico e dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria da cedere all'Amministrazione Comunale.

Tale zona non supera la superficie massima pari al 10% della St.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive della strada, dei pedonali e dei parcheggi sono indicate, in via di massima, dagli elaborati di PUA (TAV 14-v) e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordando preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale i materiali di pavimentazione, che dovranno essere per lo "stallo di sosta" comunque del tipo permeabile, le alberature e la segnaletica orizzontale e verticale; dovrà essere previsto almeno 1 posto auto ogni 50 di opportune dimensioni per i portatori di handicap e dovranno essere opportunamente segnalati.

ART.8 - ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp)

Zone da cedere interamente al Comune per servizi ed attrezzature pubbliche all'interno delle aree di Trasformazione.

ART.8.1 - ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp) DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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 verde pubblico di urbanizzazione secondaria del PUA, denominato **Vp1**, è rappresentato nella TAV5-v e quantificato nelle TABB 3-4.

Tale zona di cessione è riservata alla piantumazione e alla attrezzatura del verde di urbanizzazione secondaria del PUA.

La Ditta lottizzante provvederà all'attrezzatura del verde sulle aree di cessione, come previsto dal progetto di PUA e meglio definito dal progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria

approvato con Permesso di Costruire Protocollo Generale 40971/2017 del 27/03/2015.
Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle attrezzature è stato redatto in modo da uniformare i materiali, le tecnologie e i particolari costruttivi in conformità alle indicazioni del planivolumetrico con possibilità di lievi modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili che non hanno comportato l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria.
Nelle zone a verde pubblico è possibile l'edificazione di attrezzature di interesse pubblico e servizi comuni anche a carattere precario da parte dell'Amministrazione Comunale e sono imposti la cura delle alberature e degli impianti, il mantenimento ed il potenziamento del verde, la tutela dell'ambiente e del decoro urbano.
Nella progettazione dell'impianto del verde si dovranno seguire le indicazioni della Planimetria di progetto preliminare del verde (TAV15-v di PUA). Gli arbusti di nuovo impianto dovranno essere scelti tra quelli che presentano caratteristiche di bassa manutenzione. Sotto la linea elettrica ad alta tensione non dovranno essere previste alberature di nuovo impianto. In virtù dell'art. 47.05.02 delle NTA del PRG 2001, gli alberi e gli arbusti potranno essere messi a dimora anche al di fuori dell'area soggetta a PUA qualora nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione se ne valuti l'opportunità in accordo con l'Amministrazione Comunale, che in tal caso provvederà a indicare le aree idonee ad ospitare le piantumazioni.
Gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere estesi a tutta la viabilità pubblica, sia veicolare che ciclopedonale, prevedendo soluzioni che garantiscano in ogni ambito un'idonea illuminazione.

ART.8.2 - ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp) DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In ragione del completamento della riqualificazione del sistema infrastrutturale del quartiere, il Comune ha consentito di zonizzare a Verde Pubblico quota parte della viabilità di progetto con Lettera del Dirigente del Servizio Pianificazione e Progettazione Urbana del Comune di Reggio Emilia del 30/10/2011.

ART.9 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria del PUA comprendono strade, pedonali, ciclabili, parcheggi, fognature, reti tecnologiche per la distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, del telefono e la pubblica illuminazione. In particolare, è compresa nelle opere di urbanizzazione primaria del PUA la rotatoria prevista a nord-ovest del comparto, individuata come infrastruttura di interesse generale e da realizzarsi in parte fuori comparto, che dovrà essere realizzata con priorità sulle restanti opere. E' inoltre previsto lo spostamento delle condotte delle acque bianche e delle acque nere che attraversano il comparto in senso est-ovest; il tratto sostitutivo dovrà presentare le medesime caratteristiche di quelli esistenti o essere eventualmente maggiorato tenendo conto dell'apporto dei piani limitrofi e delle nuove edificazioni; lo spostamento, trattandosi di condotte in esercizio, dovrà avvenire avendo cura di arrecare il minimo disturbo possibile alle utenze allacciate.
La loro attuazione dovrà avvenire a cura e spese dei privati lottizzanti sulla scorta di un apposito progetto esecutivo da redigersi sulla base degli schemi progettuali di massima del PUA e nel rispetto della vigente legislazione in materia, nonché dei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dalla convenzione attuativa del PUA; la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere coordinata con quella dei limitrofi PUA Ta-8, Ti2-15 e Ti2-16 per quanto riguarda i collegamenti infrastrutturali carrabili e ciclopedonali, assicurandone la continuità. 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 di PUA, 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 necessita' di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e

viabilistico complessivo del PUA e che siano rispettati gli standard urbanistico-edilizi e la quantità delle aree di cessione.–Sono ammesse tolleranze dimensionali come consentito all'Art. 3.7 delle NTA di PUA.

ART. 9.1 - SOLUZIONI DI MITIGAZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO

Premesso che la permeabilità complessiva è rispettata perché, come evidenziato nella tavola 7-v, risulta considerando la percentuale del 70% di permeabilità degli autobloccanti, i dati di progetto sono i seguenti:

Superficie permeabile richiesta ($Sp_{r)}$ = 16983.8 mq
Superficie permeabile in progetto (Sp_p) = 17040.1 mq

E' inoltre sempre consentito al fine del calcolo delle permeabilità dei materiali impiegati sia a livello di superfici che negli specifici calcoli idraulici specialistici, avvalersi ed utilizzare i dati tecnici delle schede di prodotto DOP- Documento di Prodotto debitamente certificate da Enti ed Istituti nazionali.

Al fine comunque di compensare la eventuale permeabilità carente sui singoli lotti in sede di Permesso di Costruire per ogni singolo fabbricato si potrà adottare una delle soluzioni (o similari) alternative tra loro di seguito riportate, come consentito dall'art. 24.03 NTA del PRG come "Best practice" per la compensazione della eventuale permeabilità carente.

In sede di variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da depositarsi obbligatoriamente per la realizzazione dei nuovi parcheggi pubblici di standard nella strada ad Ovest, è fatto obbligo di depositare presso l'Ente Gestore delle Pubbliche Fognature "Ireti" la nuova richiesta di autorizzazione allo scarico ai pubblici recapiti sia per le acque nere che per le acque meteoriche in variante all'autorizzazione già rilasciata da ENIA in data 03-09-2012 protocollo 08140, concordando con Ireti i contenuti delle relazioni idrauliche specialistiche e le modalità delle medesime sino al rilascio dell'autorizzazione allo scarico in variante e in adeguamento alla presente variante urbanistica.
In tale sede si potrà sempre considerare che la superficie delocalizzata da RUE approvato nel Ta-46 consente di non impermeabilizzare le zone di partenza.
In sede di richiesta del titolo abilitativo in Variante al Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione da depositarsi successivamente all'approvazione della presente variante al PUA (con riferimento al ramo ovest della viabilità) e in sede di deposito della richiesta di Permesso di Costruire dei 3 fabbricati rimanenti per il completamento del Piano (fabbricati-lotti n°5, n°10 e n°11), dovranno essere adottate tutte le soluzioni idonee e possibili per "salvaguardare la permeabilità e la superficie verde del contesto" e per limitare "l'effetto di isola di calore e incrementare la permeabilità del suolo".

Tra i sistemi di mitigazione previsti da adottarsi per "salvaguardare e compensare la permeabilità del suolo", ovvero ridurre e contenere il deflusso delle acque meteoriche nel pubblico recapito, le presenti Norme Tecniche del Piano prevedono in continuità con le norme del Piano approvato, l'obbligatorietà e la cogenza di adottare in sede esecutiva i seguenti sistemi tecnologici compensativi, tra loro alternativi:
- serbatoi in polietilene di accumulo delle acque piovane nei giardini privati a servizio dei fabbricati ed eventuali vasche interrate in cemento armato, da concordarsi con gli enti gestori competenti;
- pluviali disconnessi dalla rete interrata e confluenti nei giardini a verde profondo;
- pavimentazioni delle corsie, marciapiedi e posti auto in autobloccanti drenanti con sottofondi permeabili e con aiuole verdi puntuali a verde profondo, come già realizzate nel ramo est della strada collaudata e nell'ambito privato nelle corsie condominiali e nei giardini privati;

- adozione di celle a bio-ritenzione idrica ovvero "giardini d'acqua a lato della viabilità" come oggi denominate dal RID e come già previsti dal piano approvato e come effettivamente realizzate nel ramo di strada est, opere collaudate;
- pavimentazioni grigliate a garden per stalli di posti auto;
- utilizzo di tubi drenanti nell'ambito dei giardini privati e lungo il perimetro dei fabbricati, con funzione di accumulo delle acque meteoriche e ritardo delle medesime;
- sovradimensionamento dei collettori e delle linee di scarico ancora da realizzarsi con funzione di laminazione e con maggior volume interno;

La scelta ed il dimensionamento di tali sistemi compensativi per la permeabilità effettiva tra loro alternativi come detto saranno definiti con calcoli idraulici esecutivi in modo puntuale in sede di variante esecutiva al progetto delle opere di urbanizzazione al fine di rinnovare ed adeguare l'autorizzazione allo scarico presso l'Ente competente gestore IRETI.

Si evidenzia anche la congruenza dei sistemi già realizzati nel complesso costruito e come previsti dalle Norme di Attuazione del PUA 2013 e della presente variante con le indicazioni del "RIE - RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO" VER FEBB2020 - ALLEGATO A6 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO", considerando che al capitolo 3 del medesimo si riporta :
"Nelle zone soggette a PUA o PPC, in corso di validità degli stessi, non si applica l'indice RIE, ma l'indice di permeabilità stabilito dal PUA/PPC.".
Al fine di riprendere la filosofia e i criteri del RID, con riferimento ai sistemi tecnologici e costruttivi consigliati nel medesimo in relazione ai "deflussi delle acque" e alle "isole di calore", si richiamano i seguenti estratti normativi:
- Regimazione delle acque e coefficienti di deflusso
"Per quanto riguarda la regimazione delle acque, saranno incentivate le sistemazioni delle superfici a verde profondo e a verde pensile, l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, la realizzazione di "giardini d'acqua" a lato delle viabilità.": tali sistemi sono già previsti dal piano vigente e dalla presente variante, in particolare con riferimento ai "giardini d'acqua" a lato della viabilità, come le celle a bio-ritenzione idrica realizzate nel ramo est, come anche l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e la sistemazioni delle superfici a verde profondo, sia con riferimento ai giardini privati che all'ampio parco pubblico alberato, con la cessione e sistemazione del medesimo a cura del Soggetto Attuatore;
Inoltre, nel RID è proposta l'adozione alternativa dei seguenti sistemi costruttivi con valore premiante per la riduzione dei valori di deflusso delle acque piovane blu:
N1-superfici a verde profondo;
N7-grigliati garden con coefficienti di permeabilità del sottofondo;
D1-D2-coperture metalliche, eventualmente collegate a sistemi di acque piovane;
D3-coperture continue con zavorratura in ghiaia, eventualmente collegate a sistemi di acque piovane;
D4-coperture continue con pavimentazione galleggiante, eventualmente collegate a sistemi di acque piovane;
D10-pavimentazioni in elementi drenanti su sabbia;
D17-pavimentazioni in ghiaia sciolta;

Tali tecnologie corrispondono ai sistemi compensativi già previsti dal Piano vigente del 2013 anche in relazione alle "Best Practice" dall'art. 24.03 NTA del PRG per la compensazione della eventuale permeabilità carente come previsto dai successivi progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione approvati, come anche dall'autorizzazione allo scarico rilasciata da IRETI in relazione all'intero comparto e alle opere del complesso già realizzate, il tutto come confermato dalle NTA della presente variante.

Inoltre,

- Limitare l'effetto di isola di calore

Con riferimento invece specificatamente alla prescrizione di "limitare l'effetto di isola di calore", oltre a riprendere i temi soprarichiamati in relazione alle aree a verde profondo sia private che del parco pubblico – il tema del "verde profondo", della "regimentazione delle acque" sono strettamente correlati anche al tema delle "isole di calore" - ed anche in primis al citato criterio di salvaguardia delle aree di partenza delle delocalizzazioni come previsto dal RUE vigente, riteniamo d'altra parte opportuno anche considerare gli aspetti benefici e positivi del progetto del verde e delle alberature del piano particolareggiato, che prevede nelle aree pubbliche di cessione - solo nella parte a verde pubblico accorpata e lungo i due rami stradali - , la presenza di ben 240 alberature, alle quali sono da aggiungere le piantumazioni realizzate e da mettere in opera nelle aree private.

La presenza di alberature è elemento essenziale per la riduzione dell'effetto isola di calore e del mantenimento del micro-clima urbano, per il trattenimento dei deflussi delle acque piovane e l'assorbimento di polveri sottili e di VOC, come anche richiama il RID in premessa capitolo 1:

"Per quanto riguarda la progettazione del verde, è necessario passare dall'attuale approccio quantitativo (rispetto degli standard, degli indici di permeabilità e degli indici arborei e arbustivi) e qualitativo (nel senso di una progettazione del verde basata su considerazioni prevalentemente paesaggistiche e estetiche) ad un approccio di tipo funzionale, configurando superfici verdi e piantumazioni in modo che svolgano efficacemente compiti di regolazione del microclima urbano.", consigliando l'adozione di alberature di 1-2-3 grandezza, come previste e presenti nel comparto in oggetto.

In tal senso, considerando quanto realizzato e le condizioni del Piano vigente del 2013 e della presente variante con riferimento ai sistemi verdi e delle acque blu, si conferma la piena sussistenza dei requisiti per "**aumentare la resilienza del sistema urbano agendo, in particolare, sulle cosiddette "infrastrutture verdi e blu" - il verde e le acque - in grado di fornire servizi ecosistemici integrati, più efficaci rispetto alle soluzioni tradizionali e con un ritorno significativo anche in altri campi, in termini di aumento della qualità urbana, della vivibilità e della socialità (soluzioni win-win).**", come riportato in premessa del RID-punto 1.

POSSIBILI SOLUZIONI DI MITIGAZIONE O COMPENSAZIONE DELLA PERMEABILITÀ

Artt. 24.03 e 34.04.03 NTA del PRG
Art. 70 PTCP

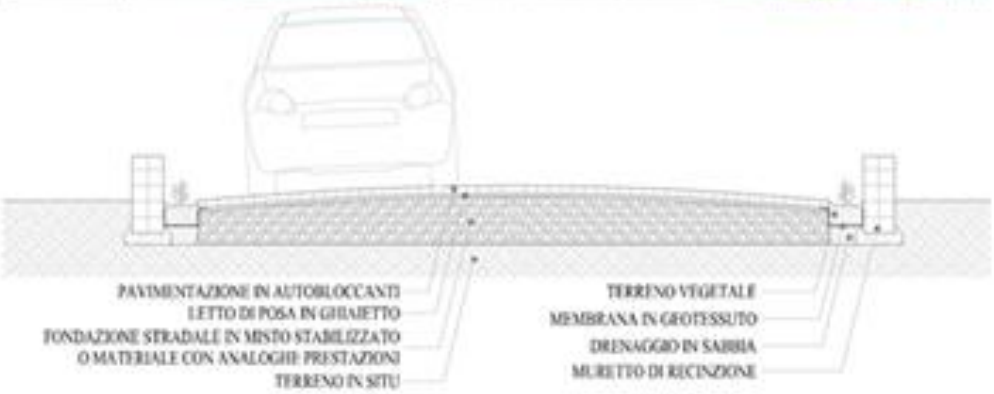
COPERTURE

1- SERBATOIO IN POLIETILENE PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE PIOVANE AFFERENTI LE COPERTURE IMPERMEABILI ED IL LORO RIUTILIZZO PER INNAFFIAMENTO DELLE PIANTE E O LAVAGGIO AUTO
R.C. 8.2 - Allegato 1 - R1 del RUE

2- DIFFUSIONE DELLE ACQUE PIOVANE AFFERENTI LE COPERTURE SULLA SUPERFICIE VERDE DEI LOTTI (CON PLUVIALI DISCONNESSI DALLA RETE FOGNARIA)

PAVIMENTAZIONI

3- DRENAGGIO DELLE ACQUE METEORICHE IN AIUOLE PUNTUALI / LINEARI NELLE CORSIE CONDOMINIALI



ART.9.2 - PRESCRIZIONI PARERE TERNA

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla linea dell'elettrodotto esistente nel parco pubblico deve accogliere e recepire le prescrizioni del parere Terna Protocollo C_H223/C_H223_01 PG/2021/0116745 del 19/05/2021 allegato in calce alle presenti norme. La variante al tracciato della pista ciclabile nel Parco a Sud come proposta dal Servizio Cura della Città allegata allo Schema di Convenzione deve recepire e rispettare le prescrizioni del medesimo parere Terna.

ART.10 - TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI DI FINITURA

Le tipologie edilizie di progetto sono di norma vincolanti e dovranno essere sviluppate osservando gli indici e parametri riportati nella TAV5-v-TAB3 e le indicazioni del planivolumetrico e degli schemi riportati nella TAV 10-v.

E' possibile modificare in modo sostanziale le tipologie edilizie previste dal P.P., solo attraverso l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di pre-progetti di sub comparto (riferimento Art. 3.8).

Risulta comunque vincolante il numero massimo dei piani, che non dovrà essere superiore a tre come stabilito all'art. 3.9, mentre sono indicativi gli schemi relativi all'accessibilità pedonale e carrabile, all'impianto delle autorimesse e servizi al piano terra, all'impianto distributivo interno, al numero degli alloggi.

Per le caratteristiche igienico-sanitarie degli alloggi e di altri ambienti si dovrà fare riferimento al Regolamento Edilizio vigente al momento del rilascio delle concessioni edificatorie.

La conformità dei progetti edilizi al RUE vigente e, per quanto riguarda le prescrizioni igienico-sanitarie, al Regolamento Urbanistico Edilizio, sarà verificata in sede di Permesso di Costruire per ciascun fabbricato.

Per i fabbricati edificabili sui lotti rimanenti, essi si dovranno uniformare ai caratteri stilistici, ai colori e ai materiali dei fabbricati già realizzati:

- il fabbricato del lotto 5 dovrà uniformarsi in modo simile al fabbricato già realizzato nel lotto 8;
- i fabbricati dei lotti 10 e 11 dovranno uniformarsi in modo simile al fabbricato già realizzato nel lotto 9;
- i paramenti murari sono previsti con intonachino da cappotto o intonaco di colore chiaro al fine di ottimizzare gli aspetti di resistenza termica per tutte le superfici esterne con la possibilità di uso del cemento armato a vista per i cornicioni, i balconi, terrazzi e logge o nei piani terreni destinati a servizi e autorimesse;
- i tipi di copertura che dovranno uniformarsi alle soluzioni prospettate nelle tavole delle tipologie edilizie con manto di copertura in alluminio colorato;
- sono sempre consentiti frangisole metallici di colore e tipologia simile a quelli già installati nei lotti n° 9, 6,7 e 8;
- i serramenti dovranno essere realizzati in modo simile a quelli già realizzati;
- i sistemi di oscuramento dei serramenti dovranno essere realizzati con scuri ad ante di colore e tipologia simili a quelli già realizzati;
- per gli eventuali impianti di condizionamento si dovrà predisporre progettualmente una opportuna "nicchia" ventilata per la localizzazione della macchina termoventilante in modo tale da "nasconderla alla vista".
- non è consentita l'introduzione di forme, linee ad arco, per esempio nei porticati, finestrature, davanzali.
- dovranno essere uniformate tra loro le recinzioni divisorie sia tra i lotti che tra i lotti e le parti condominiali, sia come materiali che come disegno, come anche le recinzioni che prospettano verso gli spazi pubblici, che dovranno essere realizzate per tutti i Lotti del PUA secondo le indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dei particolari costruttivi

definiti nella TAV 14-v, come da prescrizioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Per il solo Fabbricato previsto nel Lotto 5, al fine di garantire un aspetto stilistico e compositivo simile ai fabbricati edificati ed una simmetria strutturale dei prospetti, è consentita la possibilità in sede di Permesso di Costruire di prevedere le strutture a distanza ridotta dal confine stradale ovest senza ricorrere a pre-progetti, ovvero ad una distanza sino a 3 ml dal confine di proprietà coincidente con la recinzione tra il marciapiede e le aree cortilive, ai sensi dell' ART. 3.10 delle NTA e al D. M. 1444/68 e ai sensi del Regolamento Edilizio Vigente – R1 allegato A - al "CAPO C. Disposizioni e normativa di carattere comunale avente incidenza sugli usi e sull'attività edilizia" con riferimento al limite dei 5 ml dalle strade urbane locali prevede le seguenti possibilità di deroga:

- "ART.8 – Distanza dal confine di sedi stradali (Ds), comma 3 e comma 4.

3. È ammesso non rispettare tali distanze minime, fino a un minimo di 1,50 m nei seguenti casi:

-sulla base di Piani urbanistici attuativi e Accordi Operativi;

-allineando l'edificio ad un allineamento preesistente negli edifici contigui, se ammesso dalle norme di "zona".

4.Sono ammesse distanze inferiori da quelle indicate nel presente articolo dai limiti delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, sia nel caso di singoli fabbricati che di complessi di edifici, purché siano oggetto di piani urbanistici attuativi o planivolumetrici convenzionati.

- ART.7 – Distanza dal confine di proprietà (D) e Distanza dal confine di ambito/zona (Da/z)

6.Sono ammesse distanze inferiori da quelle indicate nel presente articolo per le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, sia nel caso di singoli fabbricati che di complessi di edifici, purché siano oggetto di piani urbanistici attuativi e relative varianti, planivolumetrici convenzionati o accordi operativi."

ART.11 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non stabilito espressamente dagli elaborati grafici e normativi del presente piano, si rinvia ai dispositivi ed alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica nazionale, regionale e comunale.

ART.12 – MODIFICHE ALLA PROGETTAZIONE DEL PUA ORIGINALE APPROVATO IN RELAZIONE ALLA 1à VARIANTE URBANISTICA

Come riportato in premessa e nella Relazione Illustrativa, la presente variante recepisce i trasferimenti volumetrici previsti dalla "Variante specifica al Rue" come approvata in data 24/02/2020 senza apportare modifiche sostanziali alle norme tecniche di attuazione del PUA approvato, ovvero nel rispetto degli indici e degli standard consentiti e dalle regole di trasformazione previste dal piano approvato.

Con la presente variante si intende vincolante il rispetto della quantità massima di superficie utile derivante dalle delocalizzazioni previste dal RUE vigente da assommarsi alla potenzialità edificatoria residua ad oggi non utilizzata del piano vigente come riportati nei documenti costitutivi e nella nuova Convenzione Urbanistica da redigersi in congruenza con i contenuti della presente variante.

Si intende vincolante il reperimento e la realizzazione dei parcheggi pubblici aggiuntivi, previsti

nella strada ad Ovest ad oggi in corso di realizzazione.

Inoltre, considerando che per il completamento dell'attuazione edificatoria del piano nell'ambito della medesima superficie fondiaria privata restano da edificare numero tre (3) fabbricati nei lotti 5-10-11 rispetto agli undici (11) previsti, al fine di garantire la massima uniformità architettonica del complesso edificatorio ed il coordinamento generale dell'insediamento, in sede di progettazione esecutiva dei rimanenti edifici e di eventuali pre-progetti e-o di deposito dei singoli Permessi di Costruire, si intendono vincolanti le seguenti prescrizioni valide per conservare l'omogeneità dei caratteri architettonici per le future edificazioni dei lotti 5, 10 e 11:

- in generale le nuove edificazioni devono armonizzarsi con le costruzioni già realizzate nell'ambito del piano, rispettando le prescrizioni delle presenti normative e le previsioni della presente variante;
- in particolare, le nuove edificazioni dovranno uniformarsi dal punto di vista tipologico e dimensionale alle costruzioni esistenti mantenendo a livello di massima gli allineamenti, le visuali, le geometrie plani-altimetriche, le altezze e i sedimi previsti dalla presente variante;
- dovranno inoltre essere mantenuti i medesimi caratteri architettonici delle costruzioni esistenti nell'ambito del piano con riferimento ai materiali di facciata, ai colori prevalenti, ai serramenti e ai sistemi di oscuramento, le forme e le tipologie dei manti di copertura, le lattonerie, le recinzioni interne ed esterne;
- si intende altresì vincolante l'utilizzo delle medesime pavimentazioni esterne già utilizzate come materiali, dimensioni e cromatismo.

In relazione ai futuri tre lotti edificatori numero 5,10 e 11 oggetto della presente variante sarà applicata la nuova previsione del Regolamento Edilizio, capo B art.1 comma 2:

"La superficie permeabile (SP) dovrà deve essere provvista di copertura vegetale e dotata di: A = 2 alberi ad alto fusto ogni 100 mq - Ar = 4 arbusti ogni 100 mq. Se l'area è inferiore a 100 mq: almeno un albero ad alto fusto ed essenze arbustive."

Eventuali altre successive varianti sostanziali alle suddette prescrizioni saranno da approvarsi ai sensi dei disposti e delle procedure come prescritte all'art.3.11 delle presenti norme di piano.

Terna Rete Italia
TERNA GROUP

Rete di Trasmissione Nazionale
Direzione Territoriale Nord Est

Area Operativa Trasmissione di Firenze
Via dei Della Robbia 41/5R
50132 Firenze - Italia
Tel. +39 0555244011 - Fax +39 0555244004

PEC

Spettabile
Comune di Reggio Emilia
Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali
Via Emilia San Pietro, 12
42121 Reggio Emilia (RE)
comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

Oggetto: **Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativa all'ambito denominato dal PRG 2001 "Area di trasformazione ambientale TA-46" e dal PSC - RUE come "AUC 2 tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti" in località Canalina. Invio parere.**

Con riferimento alla Vs. lettera prot. num. PG 2021/0102653 e alla relativa documentazione tecnica allegata inviata a mezzo posta elettronica certificata in data 06 maggio 2021 in seguito alla nostra richiesta integrazioni prot. GRUPPOTERNAP20210030608 del 13 aprile 2021, riguardante l'opera in oggetto nel territorio comunale di Reggio Emilia (RE), Vi comunichiamo quanto segue inerente al nostro elettrodotto a 132 kV in singola terna n. 23656E1 "S.Polo d'Enza - Ca de Caroli".

Premettiamo che nella progettazione di opere di qualsiasi natura in prossimità dei nostri elettrodotti è necessario tener conto della seguente normativa:

1. d.m. 21 marzo 1988, n. 449 (G.U. 5 aprile 1988, n. 79, S.O.) e s.m.i. "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne";
2. legge 22 febbraio 2001, n. 36 (G.U. 7 marzo 2001, n.55) "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici e elettromagnetici";
3. d.p.c.m. 8 luglio 2003 (G.U. 29 agosto 2003, n.200) "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti";
4. d.lgs. 9 aprile 2008, n.81 (G.U. 30 aprile 2008, n.101, S.O. n. 108) e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

Ricordiamo che ogni modifica di volume e/o ogni cambiamento di destinazione d'uso delle aree esistenti, dovranno necessariamente risultare compatibili con i suddetti elettrodotti e, in particolare, dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici o luoghi di prolungata permanenza umana e conduttori elettrici, di seguito meglio specificata.

Terna Rete Italia
TERNA GROUP

Rete di Trasmissione Nazionale
Direzione Territoriale Nord Est

Area Operativa Trasmissione di Firenze
Via dei Della Robbia 41/5R
50132 Firenze - Italia
Tel. +39 0555244011 - Fax +39 0555244004

Per quanto attiene alla legge 36/2001 ed al relativo decreto attuativo, evidenziamo che nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già esistenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 μT, previsto per il valore di induzione magnetica dall'art. 4 del d.p.c.m. 8 luglio 2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

Precisiamo poi che il progetto definitivo dovrà essere redatto tenendo conto delle seguenti ulteriori condizioni e prescrizioni:

- i terreni attraversati dalla linea sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano espressamente l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa;
- eventuali modifiche dei livelli del terreno non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree attorno ai sostegni;
- eventuali fabbricati, in ogni caso, non dovranno essere destinati a deposito di materiale infiammabile, esplosivo o di stoccaggio di oli minerali, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio della rete e non dovranno essere costituite piazzole destinate a deposito di gas a distanza inferiore a quelle previste dalla legge;
- l'eventuale piantumazione di piante e/o l'installazione di torri e lampioni di illuminazione dovrà essere conforme a quanto previsto dal d.m. 449/1988 sopra richiamato (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori e della catenaria assunta da questi alla temperatura di 40 °C) e dalla norma CEI 64-7 ed a quanto previsto dall'art. 83 del d.lgs. 81/2008;
- per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi, recinzioni metalliche ed opere varie, Vi precisiamo che i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra e pertanto soggetti, in condizioni normali di esercizio, a dispersione di corrente; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti.

Vi ricordiamo che l'area sottostante la nostra linea elettrica è gravata da servitù di elettrodotto e pertanto, data la preesistenza della linea elettrica, se ne vieta espressamente l'utilizzo, declinando qualsiasi danno dovesse verificarsi in fase di esercizio e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, riguardante l'elettrodotto stesso.

Stante quanto sopra, in relazione alla documentazione tecnica ricevuta, per quanto di nostra competenza, Nulla Osta alla realizzazione dell'intervento in oggetto, fatto salvo l'obbligo di inviarci copia della documentazione di As Built a lavori ultimati.

Terna Rete Italia
TERNA GROUP

Rete di Trasmissione Nazionale
Direzione Territoriale Nord Est

Area Operativa Trasmissione di Firenze
Via dei Della Robbia 41/5R
50132 Firenze - Italia
Tel. +39 0555244011 - Fax +39 0555244004

Vi segnaliamo infine che i nostri conduttori sono da ritenersi costantemente alimentati alla tensione nominale di 132.000 V e che l'avvicinarsi ad essi a distanze inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge (artt. 83 e 117 del d.lgs. 81/2008), in questo caso 5 m, e dalle Norme CEI EN 50110 e CEI 11-27, sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili (con particolare riguardo all'utilizzo di mezzi d'opera e gru), costituisce pericolo mortale.

Resta inteso, in ogni modo, che decliniamo fin d'ora qualsiasi responsabilità in ordine a danni che dovessero derivare, a persone o cose, per il mancato rispetto delle prescrizioni sopra citate.

Per eventuali informazioni e chiarimenti i riferimenti sono:
Cavazzoni Mirco (0521 557919 - 320 4183299 - mirco.cavazzoni@terna.it)

Cordiali saluti.

Unità Impianti Parma
Il Responsabile
(Ing. Andrea Tramonti)

Copia a: DTNE-FI, FI-CTE.
FI-UIPR_FS/mc