



progettazione   <b>CAIREPRO</b> cooperativa architetti e ingegneri progettazione via m.ruini 6 42124 reggio emilia tel.0522 1538501-fax.0522 322127 e-mail: segreteria@cairepro.it  <b>ARCHITETTO</b> <b>ENRICO ZANNI</b> via martiri di minozzo 8 42123 reggio emilia a r c h i t e t t o . z e n @ g m a i l . c o m	committente <b>coop edilizia LA BETULLA s.c.</b> Via Gandhi n.16 - 42123 Reggio Emilia	prat. <b>3120</b>
	progetto <b>VARIANTE DI PIANO          PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA          PRIVATA SULL'AREA Ti 4-27</b>	data 26.05.2016
	denominazione <b>VARIANTE 01 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA          E PREVISIONE DI SPESA</b>	aggiorn. <b>09 / 2016</b>
		scala /
		elaborato <b>S.AR.B.V01</b>

il presente elaborato è di proprietà della cooperativa architetti e ingegneri progettazione - è vietata la riproduzione, la diffusione e ogni altro uso non autorizzato

A - PREMESSA	1
1. soggetti proponenti e situazione proprietaria	3
1.1 al momento della presentazione del PUA.	3
1.2 al momento della presentazione della presente variante.	4
2. stato di fatto	4
3. previsioni urbanistiche	5
4. caratteristiche di progetto	6
5. impostazione volumetrica e distributiva	6
6. viabilità e parcheggi	7
7. spazi verdi	8
8. sub-comparti	8
9. sub-comparti e tipologie edilizie	9
10. opere fuori comparto	9
11. varianti al PRG 2001	9

## A - PREMESSA

La presente variante riguarda il Piano Urbanistico Attuativo Ti 4-27 in località Canali a Reggio Emilia.

In data 10/05/2010 è stato approvato dal Consiglio Comunale (P.G. 9175) il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (P.S. 2007 / 8140 - P.G. 2007 / 16805).

In data 25/05/2011 è stato rilasciato il Permesso di Costruire relativo al Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione (P.S. 2010 / 9532 - P.G. 2010 / 23949), in corso di attuazione.

Il Progetto Preliminare riguardante il sub comparto 1.1 é stato approvato in data 12/07/2011 (PS 5050 del 29/06/2011 PG 11907), mentre il Progetto Preliminare riguardante i sub-comparti 6 e 10, redatti in conformità a quanto specificato all'art. 5.2 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA: "Progetti preliminari relativi ai singoli subcomparti o alla progettazione coordinata di due o più subcomparti" è stato approvato in data 02/01/2013 (P.S. 2012/8080 - P.G.2012/20382).

La presente relazione illustrativa riguarda il PUA nel suo complesso, incluse le modifiche apportate dalla presente variante.

Le modifiche al PUA disciplinate dalla presente variante consistono nei seguenti punti:

1. Trasformazione della quota di affitto convenzionato dallo 0,05 della ST al 20% della SU residenziale libera che riguarda l'area Ti 4-27 propriamente detta, con conseguente riduzione della capacità edificatoria complessiva del piano, in attuazione dell'art. 4.2.2 comma 3 delle Norme di Attuazione del RUE, applicabile all'ambito AUC in oggetto. È da rilevare che nell'ambito della parziale realizzazione del sub – comparto 6 gli attuatori, avvalendosi del contributo della Regione Emilia Romagna, hanno già edificato una quota di ERS destinata ad affitto permanente pari al 74,6% del totale (1.950 su 2.614 mq di SU).
2. Riduzione della Superficie Utile realizzabile nel sub - Comparto 10.
3. Modifica del sub - comparto 10 comprendente:
  - a. modifica dell'accesso al sub - comparto con spostamento del ponticello di attraversamento del canale dal lato ovest al lato nord del comparto;
  - b. modifica della disposizione e superficie del parcheggio pubblico di P2 a servizio del sub - comparto;
  - c. Modifica delle tipologie indicative previste da condominiali a mono e bifamiliari, con possibilità di suddivisione in lotti previa presentazione di Progetto Preliminare i cui contenuti sono specificati nelle Norme di Attuazione della presente variante al PUA;

Dal punto di vista del bilancio delle aree pubbliche e private del PUA tale modifica comporta complessivamente un lieve aumento delle superfici pubbliche destinate a strade e parcheggi P2, la esatta equivalenza della superficie a Verde Pubblico e una lieve diminuzione della Superficie Fondiaria privata.

4. Modifica del limite di edificabilità del comparto 5 per portarlo in coincidenza del confine con il comparto 11 (non edificabile) in caso di stessa proprietà.
5. Modifiche inerenti il progetto del Verde Pubblico, limitate alla porzione posta a sud di via Tolstoj, su richiesta della Amministrazione Comunale, senza variazioni della sua quantità e collocazione, finalizzate alla realizzazione di Agricoltura Periurbana.

6. Individuazione di stralci funzionali delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, evidenziata in apposito elaborato grafico, finalizzata alla applicazione dei punti A8 e A9 della Delibera del Consiglio Comunale n°195 del 2015, da realizzare in seguito con le modalità e gli atti (modifica della Convenzione) previsti nella Delibera stessa. Tali punti consentono in particolare di:

*“A8 - prevedere la possibilità di realizzare le aree destinate a Infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento (U1), le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) per stralci funzionali da identificarsi sia a livello di PPC/PUA, che a livello di progetto delle opere di urbanizzazione (art. 8 e 10), e di cederle gratuitamente ad avvenuto collaudo e prima dello svincolo della relativa fideiussione;*

*A9 - prevedere la possibilità di ridurre le garanzie finanziarie riguardanti le infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento (U1) e la realizzazione del verde pubblico (U2) in misura proporzionale all’avvenuto completamento, collaudo e presa in carico di uno stralcio funzionale già individuato nel PUA/PPC o nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento;”*

7. In considerazione del fatto che della SU gravitante su via De Sanctis risulta attualmente attuata una percentuale inferiore al 15%, nell’ambito degli stralci di cui al punto precedente, in linea con le considerazioni condivise con l’A.C. nel corso di alcuni incontri propedeutici alla presentazione della presente variante, la realizzazione dell’rotatoria fuori comparto all’intersezione fra via De Sanctis e via Tassoni è stata prevista nel secondo stralcio di attuazione delle opere di urbanizzazione.
8. Limitatamente al comparto 3.1, aggiunta, in alternativa allo schema tipologico approvato ed allegato alla presente variante, della possibile realizzazione di tipologie residenziali di tipo mono o bi-familiare con possibilità di suddivisione in lotti previa presentazione di progetto preliminare che ne specificherà schemi planimetrici e disposizione.

I Progetti Preliminari approvati e già attuati parzialmente per quanto riguarda i sub - comparti 1.1 e 6 sono stati redatti in conformità a quanto specificato all’art. 5.2 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA: “Progetti preliminari relativi ai singoli subcomparti o alla progettazione coordinata di due o più subcomparti”.

L’articolo citato specifica che l’attuazione dei subcomparti 6 e 10 è subordinata all’approvazione, da parte dell’ Amministrazione Comunale, di un Progetto Preliminare che li comprenda entrambi.

Al fine di corrispondere pienamente a quest’ultima prescrizione, il Progetto Preliminare recepiva le indicazioni espresse nel corso di numerosi incontri con i responsabili degli uffici competenti dell’Amministrazione Comunale e della Circoscrizione in merito alla riqualificazione del centro di frazione.

L’iter autorizzativo e attuativo del subcomparto 10 era rimandato, nel Progetto Preliminare, a una successiva variante al PUA vigente. Tale successiva variante è appunto quella attuale.

Le previsioni del Progetto Preliminare riguardanti il sub - comparto 10 sono recepite dalla presente variante e riguardano sostanzialmente la capacità edificatoria (che viene ulteriormente ridotta) e la modifica dell’edificazione in tipologie a bassa densità a destinazione residenziale privata.

Nel contesto della presente Relazione Illustrativa risulta inattuale riportare le osservazioni e le risposte intervenute fra A.C. e gli attori in sede di autorizzazione alla presentazione del piano, in quanto superate dai successivi atti e precisazioni progettuali. Tale parte della premessa alla Relazione Illustrativa è quindi eliminata dal presente documento e può essere consultata nella Relazione Illustrativa del PUA originale.

Le modifiche apportate dalla presente variante non risultano rilevanti relativamente alle richieste e alle risposte di cui sopra.

## **1. soggetti proponenti e situazione proprietaria**

La situazione delle proprietà interessate dal PUA, al momento della presentazione della presente variante è mutata rispetto alla situazione originaria, in particolare per effetto del frazionamento e della cessione di parte delle aree destinate a Opere di Urbanizzazione U1 e U2. Il seguito del presente capitolo è diviso in due sottocapitoli che descrivono rispettivamente:

- la situazione proprietaria al momento della presentazione del PUA (e fa riferimento agli elaborati originari del PUA prima della presente variante).
- la situazione proprietaria al momento della presentazione della presente variante (e fa riferimento agli elaborati della presente variante).

### 1.1 al momento della presentazione del PUA.

Le aree interessate dal PUA riguardano diverse proprietà (v. elab. 2.2 – Planimetrie e certificati catastali, 2.3 – Sovrapposizione catasto-PRG 2001 e 2.3.bis – Verbale di misurazione, che riportano le superfici dei singoli proprietari).

L'area del comparto non coincide interamente con le particelle catastali; si hanno pertanto (v. tav. 2.3):

- a) porzioni di area interne al comparto, ma prive di capacità edificatoria in quanto già soggette a interventi urbanistici precedenti (tab.1 delle N.A. - aree B.2 e H)

Tali aree sono state escluse dal computo della edificabilità (v. tab. 2 delle Norme).

- b) porzioni di area esterne al comparto, edificabili per intervento diretto secondo il PRG 2001, ma che non risultano edificabili in quanto troppo limitate o suddivise in modo non razionale (aree I, L, M).

Per tali aree si prevede:

- area I - la possibilità di integrare l'area al comparto, per consentire un più logico assetto delle urbanizzazioni e dell'impianto edilizio;
- aree L, M - il trasferimento della cubatura di pertinenza (calcolata con i relativi indici di PRG 2001) all'interno del comparto, in applicazione dell'art. 9.08 delle Norme di PRG 2001 (progettazione unitaria convenzionata), con cessione delle stesse aree come aree pubbliche (v. tav. 5.2 – Aree di cessione).

I soggetti proponenti (v. elaborato 2.3) costituiscono oltre il 97% dei proprietari.

I restanti proprietari sono il Comune di Reggio Emilia (aree G.1 e G.2) e il Demanio dello stato (canale demaniale – area H). Per le aree G.1 e G.2 è stata richiesta al servizio Patrimonio del Comune la acquisizione delle relative cubature (214 + 319 = 533 mq di Su). L'area H del Demanio, per volontà espressa dall'ente, non contribuisce alla capacità

edificatoria ed è stata esclusa dalla tripartizione delle aree e classificata come verde pubblico aggiuntivo.

La tab. 2 – Superfici Utili (v. Norme) - riporta le quantità edificabili (Su), calcolate per le singole aree di proprietà e per le diverse destinazioni previste dal PRG 2001.

### 1.2 al momento della presentazione della presente variante.

Le aree interessate dal PUA riguardano diverse proprietà (v. elab. S.AR.02.02.V01: Variante 01 - Planimetrie e certificati catastali soggetti proponenti, S.AR.02.03.V01: Variante 01 - Sovrapposizione catasto – PRG 2001 - Dimostrazione superfici, che riportano le superfici dei singoli proprietari). Tralasciando le proprietà oggetto di compravendite intervenute a seguito di attuazioni con intervento diretto (PDC) e non interessate dalla attuazione del PUA, le proprietà al momento della presentazione della presente variante sono le seguenti:

- COOP EDILIZIA DEL COMPRESORIO DI REGGIO EMILIA LA BETULLA;
- PRAMPOLINI GIANCARLO, ANDREA E LINDA;
- IMPRESA EDILE MONTI S.R.L.;
- IMMOBILIARE ELENA S.R.L.;
- ERMINETTI ALESSANDRO;
- COMUNE DI REGGIO EMILIA;
- AGENZIA DEL DEMANIO;

Gli elaborati citati contengono le rispettive superfici di proprietà divise per particelle catastali, riportate in forma tabellare anche nelle Norme di Attuazione.

## **2. stato di fatto**

### Situazione morfologica e urbanistica

La situazione urbanistica e morfologica attuale dell'area è riportata negli elaborati S.AR.02.01.V01: Variante 01 - Rilievo dello stato di fatto e Verbale di misurazione e S.AR.02.05.V01: Variante 01 – Stato di attuazione del piano. Quest'ultimo elaborato contiene anche una completa serie di immagini fotografiche riprese in data 21/05/2016.

Al momento della presentazione del PUA l'area di intervento era completamente ineditata mentre al momento della presentazione della presente variante essa è parzialmente edificata e risultano realizzate in parte le infrastrutture. I due elaborati citati al paragrafo precedente, così come le tavole relative alle opere a rete, danno esatto conto delle parti di edificazione e rispettivamente di infrastrutture realizzate.

L'area confina a nord con via De Sanctis; a sud in parte con una zona residenziale e in parte con una zona a verde pubblico; ad ovest con via Tolstoj e con la carraia parallela alla tangenziale sud; ad est in gran parte con la zona residenziale esistente e, in piccola parte, con la strada provinciale n. 25 (via Tassoni).

L'area è sostanzialmente piana; le limitate alberature presenti sono riportate nella tav. S.AR.02.04.V01: Variante 01 - Rilievo del verde.

### vincoli

Sono presenti all'interno dell'area i seguenti vincoli e servitù:

- l'area è attraversata, all'estremo sud, da un oleodotto militare; la zona è destinata dal PUA, come previsto dal PRG 2001, a verde pubblico;
- l'area è interessata da due gasdotti interrati :
  - . uno collocato in adiacenza a via De Sanctis, del quale si prevede la dismissione;
  - . l'altro che passa a fianco di via De Sanctis e attraversa l'area in parallelo alla pista ciclabile in direzione nord-sud, che non interessa gli edifici e pertanto non viene modificato;
- l'area è inoltre interessata, sempre nella zona sud, da una linea elettrica di limitata potenza, che interessa esclusivamente l'area a verde pubblico, in parallelo alla ciclabile, di cui si prevede l'interramento;
- nella zona sud-est, il sub-comparto n° 1.1 è attraversato da una linea elettrica di limitata potenza; in accordo con ENEL se ne prevede la dismissione;
- a fianco di via Tolstoj scorre un canale demaniale interessato dalla sistemazione della strada stessa e da attraversamenti ciclopedonali e carrabili;

La verifica puntuale dei vincoli e i provvedimenti da adottare per l'attuazione delle opere di urbanizzazione sono state precisate in fase di stesura dell'apposito progetto esecutivo. I contenuti di tale Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione sono recepiti nei corrispondenti elaborati della presente variante.

### 3. previsioni urbanistiche

Con l'approvazione e l'entrata in vigore dei nuovi Strumenti Urbanistici PSC, RUE e POC, l'area risulta classificata come ambito AUC (Ambiti Urbani Consolidati) - tessuto in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti (Art. 4.2 del PSC).

La continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti è disciplinata dall' Art. 1.7 del PSC che, per i piani urbanistici attuativi definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione o già attuati alla data di adozione del PSC, prescrive: *“nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità; possono essere approvate varianti che non ne incrementino la capacità edificatoria massima, salvo che, eventualmente, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale o per ospitare superfici oggetto di provvedimenti di delocalizzazione.”*

Il PRG 2001 classifica la zona fra le Aree di Trasformazione Integrata Ti (art. 49 N.A. del PRG 2001).

Il PRG 2001 prevede i seguenti indici:

ripartizione funzionale della St

$$Se = 40\% \quad Ve = 20\% \quad Vp = 40\%$$

indici urbanistico-ecologici (nelle frazioni)

$$Ut = 0,125 \text{ mq/mq}$$

$$Ut \text{ aggiuntivo per edilizia in affitto (art. 47.11) } = 0,05 \text{ mq/mq}$$

$$Ut \text{ aggiuntivo per attrezzature sportive (art. 47.05) } = 0,03 \text{ mq/mq}$$

$$Ip (Se) > 50\% \quad Ip (Ve) > 70\% \quad Ip (Vp) > 70\%$$

numero massimo piani = 4 compreso il piano terra

mix funzionale

$$U1/1, U1/2 \text{ Su.minima} = 40\%$$

Usi terziari Su.minima = 10 %  
di cui una quota non superiore al 10% destinabile ad edilizia per affitto convenzionato  
(art. 47.04.01).

#### **4. caratteristiche di progetto**

##### mix funzionale

Si adotta per l'intervento:

. l'utilizzo integrale dell'indice  $Ut = 0,125$  mq/mq

. l'utilizzo integrale dell'indice aggiuntivo  $Ut = 0,05$  mq/ha per edilizia in affitto viene convertito, per effetto della presente variante, al 20% della SU residenziale libera che riguarda l'area Ti 4-27 propriamente detta, con conseguente riduzione della capacità edificatoria complessiva del piano, in attuazione dell'art. 4.2.2 comma 3 delle Norme di Attuazione del RUE, applicabile all'ambito AUC in oggetto.

. l'utilizzo del 10% della Su per usi terziari

. l'utilizzo dell'indice  $Ut = 0,03$  mq/mq attrezzature sportive.

Il calcolo della Su di progetto e della ripartizione funzionale fra Su residenziale libera, in affitto e per usi terziari è riportato nella tab. 2 – Superfici utili e destinazioni d'uso allegata alle Norme.

L'indice aggiuntivo per attrezzature sportive (art.47.05 Norme di PRG 2001) consente la realizzazione di 3.493 mq di Su. All'interno del sub-comparto n. 6 è prevista una quota (1.500 mq) di tale superficie, che potrà essere aumentabile fino alla superficie massima consentita.

##### tripartizione

La tripartizione delle aree fra  $V_p$ ,  $V_e$  e  $S_e$  è riportata nella tav. S.AR.04.04.V01: Variante 01 - Ripartizione funzionale e nella tab. 6 delle Norme.

La superficie edificabile  $S_e$  comprende la totalità degli edifici fuori terra e relativi interrati, tutte le strade e parte dei parcheggi (corrispondenti ai parcheggi pubblici P2); una quota di parcheggi privati (P1) è collocata sul  $V_e$  interno ai sub-comparti.

Le tavv. S.AR.04.05.1.V01: Variante 01 - Permeabilità Aree pubbliche e S.AR.04.05.2.V01: Variante 01 - Permeabilità Sub – comparti, riportano il calcolo degli indici  $I_p$  separatamente per le zone  $S_e$ ,  $V_e$ ,  $V_p$  esterne e interne ai sub-comparti.

#### **5. impostazione volumetrica e distributiva**

L'impianto proposto per l'intervento risponde ai seguenti criteri ed obiettivi:

- distribuire il carico urbanistico su diverse vie di accesso, per evitare la concentrazione del traffico in un unico punto;
- mantenere la continuità del verde pubblico e consentirne la integrazione con le aree verdi (esistenti o previste dal PRG 2001) esterne al comparto; consentire l'accesso diretto degli edifici al verde pubblico, tramite percorsi pedonali protetti, anche coperti;
- organizzare i parcheggi a fondo cieco, con possibilità di ritorno, per evitare traffico di attraversamento e rischi relativi, e consentire una estesa pedonalizzazione interna dell'intervento;

- potenziare i percorsi ciclabili con l'esterno, collegando le piste interne con quelle già esistenti;
- disporre gli edifici in modo da garantire agli alloggi le migliori condizioni di affaccio sul verde pubblico e di insolazione ed illuminazione, in funzione dei provvedimenti di risparmio energetico;
- concentrare le attrezzature terziarie in unico complesso, in posizione ottimale per l'accesso carrabile, ciclabile, pedonale da via Tolstoj, per connetterle alle attrezzature analoghe esistenti all'esterno del comparto. Le destinazioni terziarie sono integrate da un'area destinata a verde privato, che ospiterà le attrezzature sportive private.

## **6. viabilità e parcheggi**

### viabilità generale

Gli accessi all'intervento (rotatoria su via Tassoni e incrocio semplice su via De Sanctis) sono stati concordati con il servizio di Ingegneria del Comune.

Gli accessi all'area avvengono tutti da strade esistenti di scarso traffico:

- tre accessi da via De Sanctis, che corre sul lato nord dell'area;
- due accessi da via Tolstoj;
- un accesso in prolungamento di via Campania (strada a fondo cieco che immette su via Tassoni).

In merito alla rotatoria fra via De Sanctis e via Tassoni, la tav. 07 – Profili e sezioni – riporta due sezioni che evidenziano la fattibilità dell'opera, in ordine alla conformazione altimetrica del terreno. Per le alberature esistenti, nella tav. 4.6 – Progetto del verde – sono stati indicati tre alberi che sarà necessario abbattere, o sostituire. L'area messa a disposizione (come cessione di verde pubblico) consentirà in fase di progetto esecutivo di modificare la rotatoria come posizione e come dimensione (diametro di 32 ml), per garantire la funzionalità del percorso ciclo-pedonale e degli accessi privati esistenti.

### parcheggi

I parcheggi pubblici P2 sono tutti previsti su aree pubbliche di cessione.

I parcheggi privati P1 sono tutti previsti all'interno dei sub-comparti edificabili, parte a terra e parte costruiti e/o interrati.

Nelle tavole delle tipologie edilizie (tav. S.AR.07.01.V01) è possibile valutare la congruità del numero di posti auto P1 e P2 in rapporto al numero previsto di alloggi.

### piste ciclabili

L'area è attraversata da tre piste ciclabili, una in direzione nord-sud e due in direzione est-ovest:

- la pista nord-sud, che attraversa per tutta la sua lunghezza l'area, collegando tutti i sub-comparti fra di loro, prosegue verso sud, attraverso il comparto Ti 4-28, fino alla via Tassoni e verso nord fino a via De Sanctis;
- una pista est-ovest, che interseca la precedente all'interno del comparto, collega le aree su via Tolstoj esterne al comparto con le attività terziarie previste all'interno e con le piste ciclabili previste in fregio alla nuova tangenziale;
- una pista est-ovest che, partendo con il viottolo campestre sul lato ovest dell'intervento, si collega a est con la ciclabile esistente a lato di via Tassoni in direzione Reggio centro

(che permette a sua volta di connettersi, in direzione ovest, con la ciclabile Reggio-Rivalta, esistente nel parco del Crostolo).

## **7. spazi verdi**

### verde pubblico Vp

Il verde pubblico Vp (v. tav S.AR.04.04.V01: Variante 01 - Ripartizione funzionale) è organizzato in una fascia continua estesa per tutta la lunghezza dell'area. La disposizione rispetta sostanzialmente quella indicata dal PRG 2001, salvo per l'inserimento di una quota di residenza immediatamente a sud di via Tolstoj.

La totalità del verde pubblico è costituito da aree permeabili. Una indicazione della sistemazione arborea dell'area è fornita dalla tav. S.AR.04.06.V01: Variante 01 - Progetto del verde.

Il progetto del Verde Pubblico è stato modificato, nella presente variante, al fine di realizzare Agricoltura Periurbana, su richiesta della Amministrazione Comunale e attenendosi alle sue indicazioni anche planimetriche, dei percorsi pedonali e delle essenze da impiantare, nonché del loro numero. La modifica non contempla variazioni della superficie a Verde Pubblico.

### verde privato Ve

Il verde privato Ve, calcolato secondo le quantità prescritte dal PRG 2001, è indicato nella v. tav S.AR.04.04.V01: Variante 01 - Ripartizione funzionale.

Sul verde ecologico Ve insiste, come consentito dalle norme di PRG 2001, una quota dei parcheggi privati P1 a servizio delle residenze, interni ai sub-comparti; salvo per questi parcheggi, il Ve è costituito da aree permeabili.

La distribuzione delle aree Ve garantisce la continuità con il verde pubblico, e consente agli edifici un affaccio diretto sul verde.

## **8. sub-comparti**

L'intervento è organizzato in undici sub-comparti edificabili privati (v. tav. S.AR.05.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche). I sub-comparti n° 1 e n° 3 sono suddivisi in due aree distinte (indicate con 1.1, 1.2 e 3.1, 3.2 rispettivamente); le aree 1.2 e 3.2 sono destinate esclusivamente a verde privato, integrativo di aree edificate limitrofe.

I sub-comparti contengono la totalità degli edifici e dei parcheggi privati P1.

I sub-comparti saranno attuati tramite permessi di costruire che dovranno precisare l'assetto interno di ogni sub - comparto con l'univoca definizione dei tipi edilizi, n° di alloggi, parcheggi P1 (esterni e interni), assetto delle aree pedonali e a verde.

Per i sub-comparti n° 1.1, 3.1 e 10, organizzati a lotti, è richiesto un progetto preliminare.

La tav. S.AR.06.00.V01: Variante 01 - Schema planivolumetrico - riporta indicativamente la configurazione degli edifici. La disposizione degli edifici garantisce le migliori condizioni di esposizione di tutti gli alloggi, e la realizzazione di spazi verdi privati per gli alloggi isolati o al piano terreno; garantisce inoltre il collegamento pedonale diretto con i parcheggi, gli spazi verdi e degli edifici fra loro.

L'altezza massima è fissata in 4 piani fuori terra, oltre ad eventuali sottotetti non abitabili.

Fra gli edifici dei sub - comparti centrali si prevede un collegamento porticato coperto.

Tutti gli edifici sono raggiungibili con percorsi carrabili di emergenza, tramite le ciclabili o i parcheggi.

L'edificazione nel Comparto 5 potrà avvenire fino al confine con il Comparto 11 in caso di stessa proprietà.

### **9. sub-comparti e tipologie edilizie**

L'elaborato S.AR.07.01.V01: Variante 01 - Tipologie edilizie riporta lo schema di massima degli edifici di tutto l'intervento, secondo le seguenti tipologie:

sub-comparto 1.1	lotti per villette isolate o abbinate
sub-comparto 2	lotti per case unifamiliari
sub-comparto 3.1	lotti per palazzine e/o case uni o bi-familiari
sub-comparto 4	lotti per palazzine
sub-comparto 5	villette abbinate
sub-comparto 6	un edificio misto con funzioni terziarie e residenza per l'affitto un edificio per attrezzature sportive
sub-comparti 7, 8, 9	edifici in linea e a palazzina.
sub-comparto 10	lotti per case uni e bi familiari

Per ogni sub-comparto sono inoltre indicate le aree di Se e Ve interne, i parcheggi privati P1 previsti, la organizzazione delle aree a piano terra, il numero di alloggi.

Le tipologie sono da considerarsi indicative, e potranno essere modificate dai permessi di costruire, nel rispetto dell'impianto urbanistico generale.

### **10. opere fuori comparto**

Nella tav. S.AR.05.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche sono indicate le opere da realizzare all'esterno del perimetro di intervento, per garantirne il corretto collegamento viario e funzionale.

Nella tav. S.AR.06.00.V01: Variante 01 - Schema planivolumetrico è stata indicata, in corrispondenza di via Tolstoj, un'area in cui si ritiene opportuno uno studio di sistemazione specifico, volto a garantire la integrazione delle attrezzature previste all'interno con il tessuto esistente.

Lo schema di massima che precisa gli elementi essenziali (percorsi pedonali e ciclabili, principali attrezzature, ecc.) di questa sistemazione è allegato in calce alla presente relazione (allegato B1).

### **11. varianti al PRG 2001**

L'assetto proposto per il PUA approvato ha comportato una variante al PRG 2001.

Nel contesto della presente Relazione Illustrativa risulta inattuale riportare i contenuti e i termini relativi alla necessità di tale variante, in quanto superate dall'entrata in vigore della variante stessa e dei successivi strumenti urbanistici nel frattempo intervenuti. Tale parte della Relazione Illustrativa è quindi eliminata dal presente documento e può essere consultata nella Relazione Illustrativa del PUA originale.

Relativamente a quanto espresso nel capitolo di cui sopra riguardo alla impostazione planimetrica – distributiva – tipologica, la presente variante riconferma le previsioni del PUA e in particolare quanto segue:

che in un intervento di dimensione rilevante, di inevitabile complessità compositiva, organizzativa e attuativa, debbano coesistere soluzioni tipologiche differenziate, con

conseguente pluralità e articolazione della composizione e diversi tipi di edifici, alloggi e spazi abitativi.

In particolare si è ritenuta necessaria la compresenza di differenti modalità abitative, con le tipologie più intensive qualificate da una forte integrazione con il verde pubblico, e le residenze singole caratterizzate da una presenza rilevante di verde privato. L'intervento n° 1.1, conforme ad un tipo di edilizia più tradizionale, risponde ad una residua domanda di residenze individuali; il sub-comparto è del resto collocato in continuità con il tessuto edilizio di recente formazione, con caratteristiche analoghe.

L'inserimento del sub-comparto n° 10 nell'area che il PRG prevede a verde evita una concentrazione eccessiva dell'edificato, e consente di offrire a tutte le residenze un affaccio e una connessione pedonale diretta con verde pubblico e parcheggi, e degli edifici fra loro.

Il verde pubblico Vp nella quantità richiesta dal PRG, resta sempre organizzato in una fascia continua estesa per tutta la lunghezza dell'area, contigua al verde pubblico esistente all'esterno del comparto.

Al fine di documentare la rispondenza della presente variante agli strumenti urbanistici vigenti ad oggi, è stato introdotto un ulteriore elaborato contenente gli stralci di tali strumenti: S.AR.I.V01: Variante 01 – Estratti degli strumenti urbanistici vigenti.



via Tolstoj

a fra filari di gelsi  
na fra filari di gelsi

5

6

7

10

6

6

6

6

6

6

6

B RELAZIONE ILLUSTRATIVA - allegato B.2 - STIMA COSTI DI URBANIZZAZIONE					
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COSTO UNITARIO €/mq	IMPORTO	U.M.	NOTE
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>					
Costi delle strade di nuova realizzazione	3.930	94,00	369.420	€	
Costi attraversamenti pedonali del canale demaniale		a corpo	30.000	€	
Costi dei parcheggi di P2 (esterni ai comparti privati)	10.870	75,00	815.250	€	
Costi delle piste ciclabili	3.879	70,00	271.530	€	Valore diminuito a seguito dell'eliminazione del tratto di pista ciclabile a margine di via Tolstoj
Costi dei marciapiedi pubblici	386	73,00	28.178	€	Valore diminuito a seguito dell'eliminazione del tratto di marciapiede a margine del comparto 10
Costi di illuminazione considerando la superficie pubblica e/o uso pubblico (complementare alla fondiaria) ad esclusione delle aree a verde	19.065	18,00	343.170	€	Valore diminuito a seguito delle modifiche di cui sopra
Costi delle fognature bianche considerando la superficie pubblica e/o uso pubblico (complementare alla fondiaria) ad esclusione delle aree a verde	19.065	44,68	851.890	€	
Costi delle fognature nere considerando la superficie pubblica e/o uso pubblico (complementare alla fondiaria) ad esclusione delle aree a verde	19.065	9,02	172.000	€	
<b>Subtotale opere di urbanizzazione primaria</b>			<b>2.881.438</b>	€	
<b>OPERE A RETE</b>					
Incidenza costi SCAVI TELECOM	19.065	2,50	47.663	€	
Incidenza costi SCAVI E POLIFERE ENEL	19.065	5,00	95.325	€	Valori diminuiti a seguito della riduzione degli scavi
Incidenza costi SCAVI GAS E ACQUA	19.065	2,50	47.663	€	
Costi di sistemazione strade esistenti (via Tolstoj)	1.822	36,00	65.592	€	
Carraia esistente esclusa dalle opere	472				
Oneri estendimento reti AGAC gas e acqua			190.000	€	
Oneri ENEL per eventuale quote potenza + 2 cabine da € 22.000 ciascuna			118.752	€	
Oneri ENEL per eventuale quota distanza			51.156	€	
Oneri per eventuale estensione teleriscaldamento				€	
<b>Subtotale opere a rete</b>			<b>616.150</b>	€	
<b>Subtotale lavori comparto (escluse opere a verde)</b>			<b>3.497.588</b>	€	
<b>OPERE A VERDE INTERNE AL COMPARTO</b>					
<b>OPERE RELATIVE AGRICOLTURA PERIURBANA</b>					
Opere di sistemazione terreno e inerbimento	8.510	3,50	29.785	€	Superficie ridotta in considerazione delle aree destinate a orti da realizzare col finanziamento regionale
Piantumazione alberi e arbusti	10.800	2,80	30.240	€	
Nuovo pozzo		a corpo	8.000	€	Nuova opera richiesta a servizio dell'agricoltura periurbana
Irrigazione	10.800	4,00	43.200	€	
<b>SUBTOTALE AGRICOLTURA PERIURBANA</b>			<b>111.225</b>	€	
<b>OPERE RELATIVE FILARE CILIEGI</b>					
Opere di sistemazione terreno e inerbimento	3.600	3,50	12.600	€	
Piantumazione alberi e arbusti	3.600	2,80	10.080	€	
Irrigazione	3.600	4,00	14.400	€	
<b>SUBTOTALE FILARE CILIEGI</b>			<b>37.080</b>	€	
<b>RENTANTI OPERE A VERDE</b>					
Opere di sistemazione terreno e inerbimento	27.358	3,50	95.753	€	
Piantumazione alberi e arbusti	27.358	2,80	76.602	€	
Gioco bimbi - Attrezzature generali	41.758	0,70	29.231	€	
Irrigazione	27.358	4,00	109.432	€	
<b>SUBTOTALE RESTANTI OPERE A VERDE</b>			<b>311.018</b>	€	
<b>Subtotale opere a verde del comparto</b>			<b>459.323</b>	€	
<b>LAVORI FUORI COMPARTO</b>					
Sistemazione Via Tolstoj (lato canale)	558	36,00	20.088	€	
Opere di consolidamento canale demaniale Via Tolstoj		a corpo	20.000	€	
Accesso da via Campania	346	74,00	25.604	€	
Sistemazione via De Sanctis - aree L+M		a corpo	55.000	€	
Rotatoria via Tassoni-De Sanctis		a corpo	150.000	€	
<b>Subtotale lavori fuori comparto</b>			<b>270.692</b>	€	
<b>COSTO COMPLESSIVO STIMATO</b>			<b>4.227.603</b>	€	Opere di urbanizzazione primaria Opere a rete Opere a verde del comparto Lavori fuori comparto



N.B. La stima dei costi di urbanizzazione a seguito della presente variante è stata effettuata con i medesimi criteri della tabella allegata al piano vigente.  
Il computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione verrà aggiornato alla presentazione della relativa variante.