



INTEGRAZIONE PER ERRATA-CORRIGE

progettazione  CAIREPRO cooperativa architetti e ingegneri progettazione via m.ruini 6 42124 reggio emilia tel.0522 1538501-fax.0522 322127 e-mail: segreteria@cairepro.it ARCHITETTO ENRICO ZANNI via martiri di minozzo 8 42123 reggio emilia architetto.zen@gmail.com	committente <p style="text-align: center;">coop edilizia LA BETULLA s.c. Via Gandhi n.16 - 42123 Reggio Emilia</p>	prat. 3120
	progetto <p style="text-align: center;">VARIANTE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SULL'AREA Ti 4-27</p>	data 26.05.2016
		aggiorn. 12 / 2016
		scala /
	denominazione VARIANTE 01 – NORME URBANISTICHE - EDILIZIE	elaborato S.AR.C.V01

Sommario

TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	1
1.1 Dati generali del Piano	1
1.2 Dati quantitativi del Piano approvato.....	5
1.4 Modalità attuative: - Residenza da convenzionare- Durata e iter attuativo del Piano.....	10
1.5 Prescrizioni di carattere generale	11
TITOLO II – OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE	16
2.1 Opere di urbanizzazione.....	16
2.2 Modalità progettuali ed esecutive - impianti a rete	18
2.3 Modalità progettuali ed esecutive – strade, parcheggi, percorsi pubblici	18
2.4 Modalità progettuali ed esecutive - opere di urbanizzazione secondaria.....	19
TITOLO III – PARAMETRI EDILIZI.....	20
3.1 Superfici utili Su	20
3.2 Tripartizione.....	21
3.3 Permeabilità	21
3.4 Parcheggi.....	21
3.5 Numero dei piani– visuale libera – distanze	22
TITOLO IV – MODALITA’ DI ATTUAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE	22
4.1 Opere di urbanizzazione.....	22
TITOLO V – MODALITA’ DI ATTUAZIONE – SUB-COMPARTI EDIFICABILI	23
5.1 Individuazione dei sub-comparti.....	23
5.2 Progetti preliminari relativi ai singoli sub- comparti o alla progettazione coordinata di due o più sub-comparti	23
5.3 Permessi di costruire	24
5.4 Giochi bambini.....	24
5.5 Recinzioni e sistemazioni esterne	24
5.5.1 Barriere architettoniche	25
5.6 Tipologie edilizie	25
5.7 Modalità costruttive	25
5.8 Elementi tecnologici	26
5.9 Conformità edilizia e agibilità.....	26
TITOLO VI – VARIANTI E MODIFICHE	26
6.1 Varianti e modifiche.....	26
TABELLE.....	28

TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1.1 Dati generali del Piano

Le presenti Norme regolamentano gli interventi di urbanizzazione e di edificazione per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata sull'area denominata Ti 4-27 di PRG e l'attività edificatoria inerente la progettazione coordinata e unitaria dei lotti assoggettati ad intervento diretto (art. 39 delle NA del PRG), conseguente all'applicazione di quanto previsto all'art. 9.08 delle NA del PRG).

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.”*

In particolare le NTA del POC all'Art.3 comma 3 stabiliscono quanto segue:

"Dalla data di entrata in vigore del POC inoltre:

le varianti ai PUA e ai PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione potranno essere approvate con i medesimi indici urbanistici ed edilizi afferenti il PUA entro i termini di validità dello stesso”;

In data 17/11/2014 con Deliberazione di C.C. n°38739/153 è stata adottata la seconda variante normativa al RUE, successivamente approvata con Deliberazione di C.C. 85/2015; l'art.1.1.11 della suddetta variante normativa conferma le disposizioni del PSC in relazione alla continuità di applicazione degli indici urbanistici ed edilizi del PRG, per i PUA approvati e stipulati.

Tali superfici sono di seguito esplicitate:

- area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Ti 4-27” del P.R.G. del Comune di Reggio Emilia, identificata al N.C.T. al foglio 236, e mappali n° 24, 32, 53, 614, 33, 998, 547, 730, 812, 870 e in parte 612, 36, 54, 642, 546, 729, 869, 613, 738;
- area ad intervento diretto regolata da Art. 39, identificata al N.C.T. al foglio 236 ed ai mappali in parte n° 36, 54, 546.

La situazione dei mappali alla presentazione della presente variante (post-frazionamento) è quella riportata alle due pagine seguenti.

SOGGETTI PROPONENTI					aggiorn. 24/08/16		Sub-comparto	DEST
DITTA CATASTALE	FOGLIO	MAPPALI		SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE	%		
		INTERI	PORZIONI					
A	COOP EDILIZIA DEL COMPRESORIO DI REGGIO EMILIA LA BETULLA	236	1414		40	40		U1-st
			1415		785	785		U1-P2
			1416		4.344	4.344	10	SF
			1438		1.218	1.218	11	SF
			1439		2.099	2.099	5	SF
			1442		5.248	5.248	7	SF
			1443		2.182	2.182		U1-P2
			1444		5.150	5.150	8	SF
			1445		1.452	1.452		U1-P2
			1446		5.194	5.194	9	SF
			1447		1.454	1.454		U1-P2
			1600		993	993	6	SF
			1602		1.114	1.114	2	SF
			1603		1.106	1.106	2	SF
			1604		1.050	1.050	2	SF
			1605		1.083	1.083	2	SF
			1606		1.191	1.191	2	SF
1608		769	769	2	SF			
		1647		2.214	2.214		U1-P2	
		1663		35	35		U1-enel	
B.1	LA BETULLA s.c.	236		1612	116	116	4 int.	SF
				1613	401	401	4 int.	SF
				1614	834	834	4 int.	SF
B.2	LA BETULLA s.c.	236	1458		150	150		No SU
C	PRAMPOLINI GIANCARLO	236	1462		3.117	3.117	3.1	SF
			PRAMPOLINI ANDREA PRAMPOLINI LNDA	1464		1.334	1.334	3.2
D	IMPRESA EDILE MONTI s.r.l.	236	1616		219	219	1.1	SF
			1688		691	691	1.1	SF
			1689		708	708	1.1	SF
E	IMMOBILIARE ELENA s.r.l.	236	1622		1.210	1.210	1.1	SF
			1623		839	839	1.1	SF
			1624		968	968	1.1	SF
			1625		890	890	1.1	SF
F	ERMINETTI ALESSANDRO	236	1461		1.114	938	1.2	SF
totale soggetti proponenti					51.136	43,78%		
TOTALE SF soggetti proponenti					43.000	42.824		
TOTALE U1-P2 soggetti proponenti					8.087	8.087		
TOTALE U1-strade soggetti proponenti					40	40		
TOTALE U1-enel soggetti proponenti					35	35		
TOTALE NO SU soggetti proponenti					150	150		
AREE CEDUTE alla A.C.								
G		236	1425		23.558	23.558		VP
			1429		951	869		VP
			1430		5	5		U1-st
			1434		254	260		U1-st
			1435		31	31		U1-st
			1436		4.087	4.087		VP
			1437		311	311		VP
			1449		836	836		U1-P2
			1451		10.407	9.731		VP
			1454		1.717	1.717		U1-P2
			1463		4.097	3.028		VP
			1465		1.126	2.236		VP
			1466		1.364	1.364		U1-st
			1468		1.510	1.510		U1-P2
			1473		764	764		VP
			1638		3.782	3.777		U1-st
			1642		3	3		U1-enel
			1644		2	2		U1-enel
1645		1	1		U1-enel			
1662		35	35		U1-enel			
G.1	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1.459		140	140		No SU
totale aree cedute					54.265	46,46%		
TOTALE VP ceduto					45.301	44.584		
TOTALE U1 P2 ceduti					4.063	4.063		
TOTALE U1 strade cedute					5.436	5.437		
TOTALE U1 enel ceduta					41	41		
TOTALE NO SU ceduta					140	140		

SOGGETTI NON PROPONENTI									
H.1	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1431		1066	1.066			U1-st
			1432		30	30		VP	
			1433		133	133		VP	
H.2	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1408		423	423			VP
			1410		1401	1.401		VP	
I	DEMANIO DELLO STATO	236	CANALE DI ALBINEA			382			Canale
					totale soggetti non proponenti		3.435	2,94%	
L	VARI	236	1635		792	792	1,1		SF
			1636		884	884	1,1		SF
			1665		742	742	1,1		SF
			1674		3.532	3.532	6		SF
			1692		562	562	2		SF
			1693		612	612	2		SF
			1694		843	843	2		SF
					totale soggetti non proponenti		7.967	6,82%	
TOTALE VP non proponenti						1.987	1.987		
TOTALE U1 strade non proponenti						1.066	1.066		
TOTALE SF non proponenti						7.967	7.967		
TOTALE canale demanio						0	382		
					TOTALE COMPARTO		116.803	100,00%	
AREE FUORI COMPARTO soggette a progettazione unitaria convenzionata									
M	LA BETULLA s.c.	236	1612		1.002	1.002	4 est.		SF
			1613		999	999	4 est.	SF	
			1614		529	529	4 est.	SF	
M.1	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1455		55	55			U1-P2
TOTALE SF fuori comp. S.a.p.u.c.						2.530	2.530		
TOTALE U1-P2 fuori comp. S.a.p.u.c.						55	55		
AREE FUORI COMPARTO CEDUTE alla A.C.									
N	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1427		655	655			N+O da definire
			1428		432	432		N+O da definire	
			1478		16	16		N+O da definire	
O	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1426		117	117			N+O da definire
P	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1457		1.246	1.246			P Via Campania
Q	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1469		360	360			Q Rotatoria
R	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1412		141	141			R margine Via Tolstoj
			1413		1.051	1.051		R margine Via Tolstoj	
TOTALE N+O fuori comp. Cedute A.C.						1.220	1.220		
TOTALE P Via Campania fuori comp. Cedute						1.246	1.246		
TOTALE Q Rotatoria fuori comp. Cedute A.C.						360	360		
TOTALE R margine Via Tolstoj Cedute A.C.						1.192	1.192		
					TOTALE SF		53.497	53.321	
					TOTALE VP		47.288	46.571	
NB.	area B.2+G.1	<u>interne al comparto</u> prive di capacità edificatoria							
	area I	<u>interna al comparto</u> - non contribuisce alla capacità edificatoria è esclusa dalla St effettivamente disponibile ai fini della tripartizione							
	area L	<u>interna al comparto - lotti frazionati ed edificati oggetto di compravendite i cui proprietari non sono annoverabili tra i soggetti attuatori del piano</u>							
	area M	<u>esterna al comparto</u> - concorre alla capacità edificatoria - soggetta a progettazione unitaria convenzionata							
	aree N	<u>esterne al comparto</u> - concorre alla capacità edificatoria ceduta alla A.C.							
	aree O+P+Q+R	<u>esterne al comparto</u> - prive di capacità edificatoria cedute alla A.C.							
Per la individuazione grafica delle aree v. tav. 2.3 - Sovrapposizione catasto PRG									

Il perimetro dell'intervento comprende aree soggette nel PRG a intervento diretto e utilizza il trasferimento di superfici utili da alcune aree limitrofe ed esterne al perimetro; pertanto si interviene tramite progettazione unitaria convenzionata, come previsto dall'art. 9.08 delle Norme di PRG.

La disciplina urbanistica dell'area di intervento è dettata dall'art. 49 (Aree di Trasformazione integrata nelle frazioni) delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale del Comune di Reggio Emilia, approvato dalla Giunta della Regione Emilia Romagna con deliberazione n.1202 del 27/06/2001, per quanto concerne il PUA e dall'art. 39 (Tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto) per la restante parte in oggetto. L'intervento prevede la trasformazione a carattere prevalentemente residenziale dell'area, come indicato dal PRG, prevedendo ampi spazi non costruiti utilizzati come zona verde a salvaguardia dei rapporti funzionali e percettivi.

Detto PUA è stato regolarmente autorizzato alla presentazione ai sensi dell'art.25 della Legge regionale n°47/78, così come modificata ed integrata, con determina di autorizzazione PG 25014 del 13.12.2006, PS 12324 del 12.12.2006.

Il PUA è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale ID n.108 PG 9175 del 10/05/2010, pubblicato sul BUR n.76 del 09/06/2010.

La presente variante al PUA approvato è elaborata ai sensi dell'art.35 della L.R. n°20/2000 e, nel caso di contrasto tra elaborati cartografici e corpo tecnico normativo, per quanto non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con la vigente legislazione urbanistica, prevalgono ai fini attuativi le presenti Norme.

Le aree di proprietà al momento della presentazione del PUA sono specificate nell'elaborato S.AR.02.02 Planimetrie e certificati catastali soggetti proponenti.

Al momento della presentazione della presente variante le proprietà delle aree interessate dal PUA sono mutate rispetto al piano convenzionato (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 - Dimostrazione superfici e S.AR.02.01.V01: Variante 01 - Rilievo dello stato di fatto e Verbale di misurazione, che riportano le superfici allo stato attuale).

Gli elementi di riferimento del Piano sono:

- a. Denominazione del Piano: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata area Ti 4.27
Località Canali - Reggio Emilia
- b. Destinazione urbanistica del PRG : Aree di Trasformazione Integrata
- c. Tavola del PRG di riferimento n. 30- articoli delle N.A. che disciplinano l'intervento nn° 47, 49
- d. dati catastali di individuazione dell'area: Comune di Reggio Emilia - Foglio 236 mapp. v. tav. S.AR.02.03.V01: Variante 01 - Sovrapposizione catasto – PRG - Dimostrazione superfici
- e. superficie reale del comparto : 116.803 mq
- f. le presenti norme entreranno in vigore alla data di esecutività della delibera di approvazione della variante del PUA;
- g. il periodo di vigenza delle norme urbanistiche del PUA, fissato in 10 anni a partire dalla data di approvazione del PUA da parte del Consiglio Comunale, non è modificato dalla presente variante.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è redatto in conformità al PRG del comune di Reggio Emilia e alle relative N.A.

Gli elaborati 1.2.1 – Estratto del PRG e 1.2.2 - Estratto delle Norme di PRG - riportano la cartografia e le norme del PRG di interesse.

L'elaborato S.AR.I.V01: Variante 01 – Estratti degli strumenti urbanistici vigenti riporta la cartografia e le norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento della presentazione della presente variante.

1.2 Dati quantitativi del Piano approvato

sup. territoriale e sup. utile (v. tab. 1, 2, 3) :

St – superficie territoriale (escluso il canale demaniale = 382 mq)	116.421 mq
Su – superficie utile complessiva di progetto (incluso art. 39 = 1.476 mq + attrezz. sportive = 1.500 mq)	23.306 mq

tripartizione (v. tab. 4) :

Vp – verde pubblico :	46.568 mq
Ve – verde ecologico:	23.285 mq
Se – superficie edificabile: (dal Vp è esclusa l'area del canale demaniale = 382 mq)	46.568 mq

destinazione delle aree interne al comparto :

- aree per viabilità	6.756 mq
- parcheggi pubblici P2 :	12.104 mq
- Vp (al lordo delle ciclabili) :	46.568 mq
- sub-comparti edificabili:	50.843 mq
- aree private esterne ai sub-comparti /Ve)	150 mq
	<hr/>
St =	116.421 mq
	382 mq
	<hr/>
superf. comparto =	116.803 mq

destinazione delle aree esterne al comparto :

- aree di cessione esterne al comparto	1.220 mq
- P2 esterni al comparto	55 mq
- aree stradali di cessione	1.623 mq
	<hr/>
	2.898 mq

destinazioni d'uso di progetto del PUA approvato:

- residenza normale (incluso art. 39) :	Su = 14.545 mq
- residenza per l'affitto :	Su = 5.809 mq
- attrezzature terziarie :	Su = 1.452 mq
- attrezzature sportive private :	Su = 1.500 mq
	<hr/>
	Su = 23.306 mq

Le destinazioni d'uso di progetto sono così modificate dalla presente variante :

- residenza normale (incluso art. 39) :	Su = 14.545 mq
- residenza per l'affitto:	Su = 2.614 mq
- attrezzature terziarie :	Su = 1.452 mq
- attrezzature sportive private :	Su = 1.500 mq
	<hr/>
	Su = 20.111 mq

La riduzione della superficie utile destinata alla residenza per l'affitto trova conferma nell'art.4.2.2 comma 3 delle NA del RUE.

1.3 Elementi costitutivi del Piano e di variante

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati in parte sostituiti e/o integrati dalla presente variante, come dettagliato in tabella.

Elaborati PUA	Elaborati Variante 01	Note sul contenuto dell'elaborato
RILIEVO		
ALBUM A3: S.AR.1.1 Stralcio del PTCP		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
ALBUM A3: S.AR.1.02.01 Estratto di PRG		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
ALBUM A3: S.AR.1.02.02 Estratto NA PRG		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
ALBUM A3: S.AR.01.03 Aree di Trasform.		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
ALBUM A3: S.AR.01.03.01 Legenda Album		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
ALBUM A3: S.AR.01.04 Stralcio P.P.A.		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato. Esso riguarda uno strumento di programmazione la cui scadenza temporale è passata. Non risulta più rilevante ai fini dell'attuazione del PUA. Esso è mantenuto in quanto parte dell'analisi degli strumenti urbanistici vigenti alla presentazione del PUA.
ALBUM A3: S.AR.01.05 PRG Sistema Mobilità		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato. Esso è mantenuto in quanto parte dell'analisi degli strumenti urbanistici vigenti alla presentazione del PUA. Gli estratti del PUM, entrato in vigore dopo l'approvazione del piano, sono contenuti nell'elaborato S.AR.I.V01: variante 01 - estratti degli strumenti urbanistici vigenti
ALBUM A3: S.AR.01.05.01 Legenda Mobilità		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato. Esso è mantenuto in quanto parte dell'analisi degli strumenti urbanistici vigenti alla presentazione del PUA. Gli estratti del PUM, entrato in vigore dopo l'approvazione del piano, sono contenuti nell'elaborato S.AR.I.V01: variante 01 - estratti degli strumenti urbanistici vigenti
ALBUM A3: S.AR.01.06 Sistema ambientale		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato

Elaborati PUA	Elaborati Variante 01	Note sul contenuto dell'elaborato
ALBUM A3: S.AR.01.07 Stato morfologico- urbanistico		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
ALBUM A3: S.AR.03.01 Documentazione Fotografica - Planimetria con indicazione dei punti di ripresa		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato. La documentazione fotografica relativa allo stato dei luoghi al momento della presente variante è contenuta nell'elaborato S.AR.02.05.V01: Variante 01 - Stato di attuazione del piano.
ALBUM A3: S.AR.03.01.01 Ripresa n° 1 - 6		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato: la variante proposta è irrilevante rispetto ai contenuti dell'elaborato. La documentazione fotografica relativa allo stato dei luoghi al momento della presente variante è contenuta nell'elaborato S.AR.02.05.V01: Variante 01 - Stato di attuazione del piano.
ALBUM A3: S.AR.P6 Ambiti PSC		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato. Esso è mantenuto in quanto parte dell'analisi degli strumenti urbanistici adottati alla presentazione del PUA. Gli estratti aggiornati del PSC sono contenuti nell'elaborato S.AR.I.V01: variante 01 - estratti degli strumenti urbanistici vigenti
ALBUM A3: S.AR.P7.1 Tutele paesaggistiche		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato. Esso è mantenuto in quanto parte dell'analisi degli strumenti urbanistici adottati alla presentazione del PUA. Gli estratti aggiornati del PSC sono contenuti nell'elaborato S.AR.I.V01: variante 01 - estratti degli strumenti urbanistici vigenti
ALBUM A3: S.AR.P7.2 Tutele storico culturali		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato. Esso è mantenuto in quanto parte dell'analisi degli strumenti urbanistici adottati alla presentazione del PUA. Gli estratti aggiornati del PSC sono contenuti nell'elaborato S.AR.I.V01: variante 01 - estratti degli strumenti urbanistici vigenti
ALBUM A3: S.AR.P8 Paesaggio		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato. Esso è mantenuto in quanto parte dell'analisi degli strumenti urbanistici adottati alla presentazione del PUA. Gli estratti aggiornati del PSC sono contenuti nell'elaborato S.AR.I.V01: variante 01 - estratti degli strumenti urbanistici vigenti

Elaborati PUA	Elaborati Variante 01	Note sul contenuto dell'elaborato
ALBUM A3: S.AR.P9 Rete Ecologica		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato. Esso è mantenuto in quanto parte dell'analisi degli strumenti urbanistici adottati alla presentazione del PUA. Gli estratti aggiornati del PSC sono contenuti nell'elaborato S.AR.I.V01: variante 01 - estratti degli strumenti urbanistici vigenti
ALBUM A3: S.AR.04.01 Confronto Zonizzazione		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
ALBUM A3: S.AR.04.02 Confronto Album		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
ALBUM A3: S.AR.04.03 Inquadramento generale		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
S.AR.02.01 Rilievo dello stato di fatto - Verbale misurazione	S.AR.02.01.V01: Variante 01 - Rilievo dello stato di fatto e Verbale di misurazione.	
S.AR.02.02 Planimetrie e certificati catastali soggetti proponenti		L'elaborato originale è mantenuto e costituisce il riferimento allo stato delle proprietà dell'intero PUA al momento della sua presentazione. Non viene ripresentato.
	S.AR.02.02.V01: Variante 01 - Planimetrie e certificati catastali soggetti proponenti	L'elaborato costituisce il riferimento allo stato delle proprietà dell'intero PUA al momento della presentazione della variante.
S.AR.02.03 Sovrapposizione catasto - PRG Dimostrazione superfici		L'elaborato originale è mantenuto e costituisce il riferimento allo stato delle proprietà dell'intero PUA al momento della sua presentazione. Non viene ripresentato.
	S.AR.02.03.V01: Variante 01 - Sovrapposizione catasto - PRG - Dimostrazione superfici	L'elaborato costituisce il riferimento allo stato delle proprietà dell'intero PUA al momento della presentazione della variante.
S.AR.02.04 Rilievo del verde	S.AR.02.04.V01: Variante 01 - Rilievo del verde	
	S.AR.02.05.V01: Variante 01 - Stato di attuazione del piano.	
PROGETTO		
S.AR.04.04 Ripartizione funzionale	S.AR.04.04.V01: Variante 01 - Ripartizione funzionale	
S.AR.04.05.1 Permeabilità Aree pubbliche	S.AR.04.05.1.V01: Variante 01 - Permeabilità Aree pubbliche	
S.AR.04.05.2 Permeabilità Sub - comparti	S.AR.04.05.2.V01: Variante 01 - Permeabilità Sub - comparti	
S.AR.04.06 Progetto del verde	S.AR.04.06.V01: Variante 01 - Progetto del verde	

Elaborati PUA	Elaborati Variante 01	Note sul contenuto dell'elaborato
S.AR.05.02 Aree di cessione e servitù pubbliche	S.AR.05.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche	
	S.AR.05.02.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche - bilancio retrocessioni	
S.AR.05.02.01 Fasi di cessione	S.AR.05.02.01.V01: Variante 01 - Fasi di cessione	
	S.AR.05.02.03.V01: Variante 01 - Stralci funzionali opere di urbanizzazione.	
S.AR.05.03 Quote e distanze	S.AR.05.03.V01: Variante 01 - Quote e distanze	
S.AR.05.04 Corrispondenza PPA residenza da convenzionare	S.AR.05.04.V01: Variante 01 - residenza da convenzionare	L'elaborato è aggiornato con le modifiche introdotte dalla presente variante. Essendo il PPA non più in vigore i riferimenti al PPA e i limiti temporali sono stati eliminati
S.AR.06.00 Schema planivolumetrico	S.AR.06.00.V01: Variante 01 - Schema planivolumetrico	
S.AR.07 Profili e sezioni	S.AR.07.V01: Variante 01 - Profili e sezioni	
S.AR.07.01 Tipologie edilizie	S.AR.07.01.V01: Variante 01 - Tipologie edilizie	
S.AR.7.2 Rendering	S.AR.7.2.V01: Variante 01 - Rendering	
RETI TECNOLOGICHE - FOGNATURE E ALLEGATI		
S.AR.08.01.01 Planimetria reti fognarie	S.AR.08.01.01.V01: Variante 01 - Planimetria reti fognarie	
S.AR.08.01.2 Schemi deflussi		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
S.AR.08.01.3 Organi idraulici		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
S.AR.08.01 .E1 Rel. tecnica	S.AR.08.01.E1.V01: Variante 01 - Relazione tecnica	
S.AR.08.01.E2 Verifica idraulica		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
S.AR.08.02 Rete Enel	S.AR.08.02.V01: Variante 01 - Rete Enel	
S.AR.08.03 Rete Telecom	S.AR.08.03.V01: Variante 01 - Rete Telecom	
S.AR.08.04 Reti gas e acqua	S.AR.08.04.V01: Variante 01 - Reti gas e acqua	
S.AR.08.05 Rete III.Pubblica	S.AR.08.05.V01: Variante 01 - Rete III.Pubblica	

Elaborati PUA	Elaborati Variante 01	Note sul contenuto dell'elaborato
S.AR.08.06 RSU	S.AR.08.06.V01: Variante 01 - RSU	
RELAZIONE E NORME - RELAZIONE GEOLOGICA E ALLEGATI		
S.AR.A Relazione geologica	S.AR.A.V01: Variante 01 - Relazione geologica	
S.AR.A.1 Relazione geologica - Nota integrativa e microzone		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
S.AR.A.01 Corografia generale		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
S.AR.A.02 Ubicazione prove		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
S.AR.B Relazione illustrativa e previsioni di spesa	S.AR.B.V01: Variante 01 - Relazione illustrativa e previsioni di spesa	
S.AR.C Norme urbanistiche e edilizie	S.AR.C.V01: Variante 01 - Norme urbanistiche e edilizie	
S.AR.D Schema di convenzione	S.AR.D.V01: Variante 01 - Schema di convenzione	
S.AR.E Valutazione clima acustico		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
	S.AR.E.V01: Integrazione Valutazione clima acustico Sub - comparti 5 e 11	
S.AR.F Rapporto di sostenibilità		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
	S.AR.F.V01: Rapporto di sostenibilità - Integrazione	
S.AR.G Rei. verde esistente		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
S.AR.H Rei. Idrogeologica		L'elaborato originale non è modificato e non viene ripresentato
	S.AR.I.V01: Variante 01 - Estratti degli strumenti urbanistici vigenti	

1.4 Modalità attuative: - Residenza da convenzionare - Durata e iter attuativo del Piano

La tav. S.AR.05.04 Corrispondenza PPA residenza da convenzionare e le tabelle 4 e 5, al pari di ogni riferimento al PPA non più vigente, sono abrogate dalla presente variante.

La tav. S.AR.05.04.V01: Variante 01 - residenza da convenzionare individua i sub-comparti in cui si prevede o è già stata realizzata la residenza da convenzionare ferme restando le possibilità di trasferimento disciplinate dalla presenti norme.

La tab. 5.V01 riporta le Su di residenza normale e da convenzionare attribuite ai sub-comparti, ferme restando le possibilità di trasferimento disciplinate dalle presenti norme.

La tav. S.AR.05.04.V01: Variante 01 - residenza da convenzionare citata potrà essere modificata, sia per quanto riguarda le Su dei sub-comparti, sia per quanto riguarda la distribuzione fra i sub-comparti

delle quote di residenza per l'affitto, in accordo con l'A.C., senza costituire variante al Piano, previa approvazione di un aggiornamento dell'elaborato da parte della A.C.

Il Piano Urbanistico Attuativo indicato ha validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione del PUA da parte del Consiglio Comunale ed è oggetto di Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

La presente variante non modifica i termini di validità del PUA.

Gli strumenti attuativi del Piano – in successione temporale - sono:

1. Stipula della Convenzione Attuativa redatta sulla base dello schema tipo allegato alla variante al PUA in argomento;
2. Approvazione (anticipatamente e/o contestualmente alla richiesta del primo Permesso di Costruire dei fabbricati), da parte degli uffici competenti, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio del progetto preliminare di sub-comparto, se richiesto dalle presenti Norme, i cui contenuti sono meglio precisati al successivo art. 5.2;
3. Variante al Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria al fine di adeguarlo alle previsioni della presente variante al PUA;
4. Permesso di Costruire per i singoli fabbricati in progetto che individuerà la sistemazione delle aree di pertinenza e dei parcheggi privati P1, oltre alla progettazione di dettaglio delle aree condominiali.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alla variante delle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare o contestuale a quello relativo ai fabbricati. L'attuazione del PUA, compresa la presente variante avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti. Gli interventi edificatori previsti all'interno del PUA sono posti in attuazione per singoli sub-comparti edificabili così come individuati nelle tavole del PUA stesso o, nel caso di sub-comparti assoggettati a progetto preliminare, per i singoli lotti come individuati nello stesso progetto preliminare. Per i diversi sub-comparti la variante al PUA specifica nelle tabelle allegate alle presenti norme e nel successivo art. 5.1 gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi, le flessibilità consentite in sede di progettazione esecutiva delle diverse tipologie edilizie prospettate e le conseguenti modifiche ammissibili.

Per quanto attiene agli elementi progettuali di massima dell'intervento, l'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alle presenti norme ed alla vigente normativa edilizia.

1.5 Prescrizioni di carattere generale

La presente variante al PUA è conforme agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Reggio Emilia, con particolare e non esclusivo riferimento a PSC e RUE.

Ne consegue che restano validi, nell'ambito della presente variante, i seguenti riferimenti alla normativa urbanistica previgente:

La disciplina urbanistica seguita nell'elaborazione del Piano Urbanistico Attuativo è conforme a quanto specificato dal PRG 2001, con particolare riferimento al capo IV "Città da trasformare", rinviando per quanto non specificato ai disposti ed alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia. In particolare:

- il perimetro dell'area soggetta a PUA è conforme a quanto specificato negli elaborati grafici di PRG;
- il disegno della ripartizione in zone funzionali viene rispettato per quanto riguarda il posizionamento, l'accorpamento e l'organizzazione delle aree Ve ed Se, pur operandone una loro redistribuzione, come ammesso agli artt. 47.07 e 47.09 delle NA del PRG;

- le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dal PRG;
- la dotazione di parcheggi pubblici P2 risulta dall'applicazione degli indici fissati dal PRG in relazione agli usi previsti;
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi segue quanto specificato dalla NA del PRG così come riconfermato sulla base dell'art.1.7 delle NA del PSC e dell'art.1.1.11 delle NA del RUE;

L'area di intervento assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata e alla presente variante è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati ad uso residenziale, terziario e ad attrezzature private per lo sport e la ricreazione, secondo le previsioni grafiche e normative del planivolumetrico di progetto. Tutta l'area e l'accesso ai fabbricati devono essere serviti da camminamenti pedonali e marciapiedi con soluzioni adeguate all'applicazione delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, così come i collegamenti verticali di disimpegno degli edifici.

Valgono le seguenti prescrizioni generali:

a) Interventi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1 – Nuova costruzione (art. 13 del PRG);
- 2 – Attrezzature generali di interesse pubblico (art. 72 del PRG).
- 3 – Servizi di quartiere (art. 73 del PRG).
- 4 – Attrezzature private per lo sport e la ricreazione.

b) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste sono di seguito riassunte. Gli usi previsti nei singoli sub-comparti sono riportati nella tab. 3 allegata.

Funzioni abitative (art. 21.04 delle NA del PRG):

- U1/1 Abitazioni residenziali (Cu B);
- U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B).

Funzioni terziarie (art. 21.04 delle NA del PRG):

- U2/1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX (Cu B);
- U2/2.1 Medio-piccole strutture di vendita centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1500 mq, (A e EX);
- U2/2.2 Complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato (A e EX)
- U2/3 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero (Cu M);
- U2/4 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria (Cu M);
- U2/5.1 Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc. (Cu M);
- U2/5.2 Artigianato di servizio all'auto, ecc (Cu M);
- U2/6 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M);
- U2/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M);
- U2/9.1 Attrezzature socio-sanitarie (Cu M);
- U2/9.2 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere (Cu A)

Funzioni alberghiere e congressuali (art. 21.04 delle NA del PRG):

- U5/1 Alberghi e motel (Cu A)

All'interno degli usi ammessi dal Piano Regolatore per il Ti4-27 sono comunque consentiti, senza

costituire variante al presente Piano Particolareggiato, cambi di destinazione d'uso nel rispetto dei parametri urbanistici.

C) Dati quantitativi – Indici e parametri urbanistici nelle zone regolate dall'art. 49:

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

Ti 4 -27	TABELLA INDICI DA P.R.G.	TABELLA INDICI PUA	TABELLA INDICI PRESENTE VARIANTE
Superficie Territoriale (St)	117.205 mq.	116.421 mq.	116.421 mq.
Superficie Edificabile (Se)	46.882 mq. = 40% St	46.568 mq. = 40% St	46.568 mq. = 40% St
Verde privato a valenza ecologica (Ve)	23.441 mq.= 20% St	23.285 mq.= 20% St	23.285 mq.= 20% St
Verde pubblico di compensazione (Vp)	46.882 mq.= 40% St	46.568 mq.= 40% St	46.568 mq.= 40% St
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	1.250 mq/ha	1.250 mq/ha	1.250 mq/ha
Indice aggiuntivo derivante dall'art. 47.11	0,05 mq/mq. di St	0,05 mq/mq. di St	viene applicato Art 4.2.2 comma 3 del RUE
Indice aggiuntivo derivante dall'art. 47.05	0,03 mq/mq. di St	0,03 mq/mq. di St	0,03 mq/mq. di St
Superficie utile (Su)	14.651 mq.	14.521 mq. afferre l'indice territoriale di norma	14.521 mq. afferre l'indice territoriale di norma
Superficie utile (Su)	0,05 mq/mq. di St	5.809 mq. afferre l'indice aggiuntivo destinato alla locazione	0 mq. viene applicato Art 4.2.2 comma 3 del RUE
Superficie utile (Su)	0,03 mq/mq. di St	3.493 mq. afferre l'indice aggiuntivo destinato alla realizzazione di attrezzature ricreative e sportive in progetto 1.500 mq.	3.493 mq. afferre l'indice aggiuntivo destinato alla realizzazione di attrezzature ricreative e sportive in progetto 1.500 mq.

Indice di permeabilita' (Se)	$\geq 50\%$ Se	Mq 14.756 pari al 31,7 % Se	Mq 15.461 pari al 33,2 % Se
Indice di permeabilita' (Ve)	$\geq 70\%$ Ve	Mq 19.030 pari al 81,7 % Ve	Mq 18.042 pari al 77,5 % Ve
Indice di permeabilita' (Vp)	$\geq 70\%$ Vp	Mq. 45.879 pari al 98,5 % Se	Mq. 45.879 pari al 98,5 % Se
Indice di permeabilita' su St		68,43%	68,19%
Usi Previsti U1/1, U1/2 (Su $\geq 40\%$ Su)		Mq 13.069 residenza PUA residenza affitto: Mq. 5.809 TOT: Mq.18.878	Mq 13.069 residenza PUA residenza affitto: Mq. 2.614 TOT: Mq. 15.683
Usi previsti U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1 Usi terziari e alberghieri (Su $\geq 10\%$ Su)		Mq 1.452	Mq 1.452
AREE ART. 39	TABELLA INDICI DA P.R.G.	TABELLA INDICI PUA	TABELLA INDICI PRESENTE VARIANTE
Superficie Territoriale (Sf = Se)	Mq 3.691	Mq 3.691	Mq 3.691
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,4 mq/mq	0,4 mq/mq	0,4 mq/mq
Superficie utile (Su)	Mq 1.476	Mq 1.476	Mq 1.476

Indice di permeabilita' (Se)	pari al 50% Se	Mq. 1.973 pari al 53,5 % Se	Mq. 1.973 pari al 53,5 % Se
Parcheeggi pubblici P2 complessivi Funzioni abitative: U1/1, U1/2	1 mq/4 mq SU 18.878/4 = 4.720 mq 4.720 mq/25 = 189 p.a.	261 p.a.	209 p.a.
Parcheeggi pubblici P2 complessivi Funzioni terziarie: U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2.2.2 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1	1 mq/2,5 mq SU 1.452/2,5 = 581 mq 581 mq/25 = 24 p.a.	24 p.a.	23 p.a.
Parcheeggi pubblici P2 Attrezzature ricreative e sportive private	1 mq/2,5 mq SU 1.500/2,5 = 600 mq 600 mq/25 = 24 p.a.	24 p.a.	24 p.a.
Alberi (A) da PUA	= 55 alberi/ha = 640	640	640
Arbusti (Ar) da PUA	= 80 arbusti/ha = 931	931	931
Alberi (A) da art.39	= 2 alberi/100 mq St = 74	74	74
Arbusti (Ar) da art.39	= 4 arbusti/100 mq St = 148	148	148
U1 all'interno del Ve (max 10% St)	= Max 11.642 mq	3.566 mq	4.341 mq

La presente Variante del Piano Particolareggiato prevede di convertire l'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione in ERS adeguandosi alle percentuali minime richieste dal PSC per gli ANS, in attuazione dell'art. 4.2.2 comma 3 delle Norme di Attuazione del RUE che recita:

“Qualora fossero stati previsti nei PUA lotti per la realizzazione obbligatoria di alloggi derivanti dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione (disciplinati dal PRG e PPA 2006-2010), e non siano stati attuati alla data di approvazione del RUE (05/04/2011), è possibile concordare fra Comune e soggetti attuatori una nuova e diversa

convenzione per la trasformazione (anche adeguandosi alle percentuali minime di ERS richieste dal PSC per gli ANS) e l'attuazione di tale quota in ERS o, in alternativa, per la cessione gratuita al Comune di tali lotti, che potrà utilizzarli esclusivamente per interventi ERS. Se tali lotti non sono stati attuati nei termini stabiliti dalla convenzione del PUA i soggetti attuatori sono considerati inadempienti.”

Si prevede quindi la conversione dell'edilizia per l'affitto convenzionato dai previgenti 0,05 mq/mq di St al 20% della SU residenziale libera che riguarda l'area Ti 4-27 propriamente detta, come quantificato nella seguente tabella.

Ti 4 -27	INDICE DI ADEGUAMENTO AI PARAMETRI ERS DEL PSC PER GLI ANS	INDICE E QUANTITÀ DELLA VARIANTE AL PUA
Superficie utile (Su) ERS	20% della SU residenziale libera	20% di 13.069 = 2.614 mq

TITOLO II – OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

2.1 Opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in parte attuate alla data di presentazione della presente variante, dovrà essere completata sulla base del progetto esecutivo già concessionato per le parti non interessate dalla presente variante e sulla base di apposita variante del PEOU per le parti modificate dalla presente variante. Dovranno in ogni caso essere attuate nel rispetto della vigente legislazione in materia, nonché nel rispetto dei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dalla convenzione attuativa del PUA e della presente variante.

Gli schemi progettuali di massima contenuti nelle tavole della presente variante del PUA recepiscono le variazioni (limitate e consentite dalle Norme Urbanistiche ed edilizie del PUA) introdotte dal Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione concessionato e in corso di realizzazione (vedi elaborato S.AR.02.05.V01: Variante 01 – Stato di attuazione del piano).

In sede di progettazione esecutiva e/o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite limitate modifiche ai tracciati della viabilità, dei pedonali, dei parcheggi, del verde e delle reti tecnologiche previste dal PUA, qualora ciò si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva, concordati con l'Amministrazione Comunale o con le aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del PUA.

Le opere di urbanizzazione realizzate e da realizzarsi sono riportate nella tav. S.AR.05.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche e per le reti tecnologiche negli elaborati n. S.AR.08.01.V01, S.AR.08.02.V01, S.AR.08.03.V01, S.AR.08.04.V01, S.AR.08.05.V01 e sono costituite da:

- Infrastrutture al servizio dell'insediamento – opere di urbanizzazione primaria
 - a. . parcheggi pubblici

- b. . strade, pedonali e ciclabili di pubblico passaggio, verde di sistemazione stradale;
- c. . fognature;
- d. . reti di distribuzione di gas e acqua;
- e. . distribuzione dell'energia elettrica, comprese le cabine di trasformazione;
- f. . rete telefonica;
- g. . illuminazione pubblica;
- h. . raccolta rifiuti
- i. . allacciamenti alle reti pubbliche preesistenti;

- Dotazioni territoriali di urbanizzazione secondaria : verde pubblico.

Nella tav. S.AR.05.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche - sono indicate le principali opere fuori comparto, necessarie per garantire la corretta connessione dell'intervento con il territorio circostante.

La progettazione delle aree pubbliche prospettanti su via Tolstoj dovrà essere svolta in conformità al progetto di riqualificazione del centro di frazione, elaborato dalla A.C.

A fine lavori dovranno essere realizzate le eventuali opere di mitigazione del rumore, che dovessero rendersi necessarie a seguito di apposite verifiche strumentali.

La attuazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci, in funzione della programmazione degli interventi edilizi.

La individuazione degli stralci funzionali delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, evidenziata nell'elaborato grafico S.AR.05.02.02.V01: Variante 01 - Stralci funzionali opere di urbanizzazione, è in particolare 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;”

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..

Gli stralci saranno ulteriormente approfonditi come individuazione e potranno essere variati senza costituire variante al PUA con varianti al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, in relazione al progredire del programma edilizio e alla realizzazione dei fabbricati in progetto, ad esclusione della realizzazione del verde pubblico nel suo complesso. In particolare si dovrà procedere all'interramento della linea a media tensione insistente sulle aree destinate a verde pubblico.

2.2 Modalità progettuali ed esecutive - impianti a rete

Per la realizzazione degli impianti a rete si fa riferimento alle tavole allegate, che riportano le caratteristiche principali degli impianti, come concordati con gli Enti preposti:

- tav. S.AR.08.01.V01– Fognature e allegati
- tav. S.AR.08.02.V01– Planimetria schema rete ENEL
- tav. S.AR.08.03.V01– Planimetria schema rete Telecom
- tav. S.AR.08.04.V01– Planimetria schema acqua e gas
- tav. S.AR.08.05.V01– Planimetria schema rete di illuminazione pubblica

I suddetti elaborati, che recepiscono le variazioni (limitate e consentite dalle Norme Urbanistiche ed edilizie del PUA) introdotte dal Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione concessionato e in corso di realizzazione, forniscono le indicazioni di massima per la definizione della variante del progetto esecutivo delle opere, che dovrà inoltre richiamarsi alle specifiche tecniche riportate nell'elaborato S.AR.B.V01 - Relazione illustrativa e Previsioni di spesa.

I percorsi delle canalizzazioni per le reti tecnologiche dovranno essere previsti ad idonee distanze dalle alberature esistenti e di progetto, in ottemperanza a quanto stabilito dal Regolamento del Verde vigente.

Il progetto esecutivo potrà apportare agli schemi indicati modifiche motivate da ragioni tecniche.

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

Le caratteristiche di massima delle strade, parcheggi pubblici, ciclabili sono riportate nelle Tavv. n. S.AR.05.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche e n. S.AR.07.V01: Variante 01 - Profili e sezioni.

La variante del progetto esecutivo che recepirà le modifiche introdotte in questi elaborati dalla presente variante dovrà precisare:

- le caratteristiche delle strade e ciclabili
- il dimensionamento e le caratteristiche dei parcheggi pubblici P2, incluse le sistemazioni delle aree a verde
- le eventuali opere fuori comparto.

Tale precisazione dovrà avvenire salvaguardando la continuità delle scelte di materiali e di dettaglio già effettuate nel Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione concessionato e in corso di attuazione.

2.3.1 Materiali di pavimentazione

Per i materiali di pavimentazione il progetto delle opere di urbanizzazione ha previsto nelle parti realizzate evidenziate nell'elaborato S.AR.02.05.V01: Variante 01 – Stato di attuazione del piano:

- strade: asfalto;
- ciclabili: asfalto colorato;
- pedonali pubblici: elementi autobloccanti in cls colorato;
- cordoli: elementi prefabbricati in cls;
- posti macchina: in elementi filtranti tipo garden, opportunamente separati e contornati da elementi pieni per individuare chiaramente le poste; fanno eccezione i posti macchina indicati per disabili, che saranno pavimentati in elementi autobloccanti pieni.

Le caratteristiche dimensionali dei parcheggi sono indicate, di massima, anche nelle tavole della presente variante al PUA. Tali caratteristiche sono meglio precisate nel Progetto Esecutivo concessionato in corso di realizzazione (rispetto al quale la presente variante è conforme per le parti non interessate da modifiche planimetriche). Per le parti modificate dalla presente variante, esse

dovranno essere meglio precisate nella Variante del Progetto Esecutivo da presentare, concordandole preventivamente con i competenti uffici comunali.

I parcheggi pubblici dovranno essere adeguatamente alberati; si prevede mediamente una pianta ogni 4 posti auto, in modo che tutte le auto in sosta siano possibilmente protette dall'irraggiamento solare. Gli stalli per i posti auto dovranno essere pavimentati con elementi che garantiscano l'adeguata permeabilità del suolo, le corsie di distribuzione e manovra potranno essere fornite di pavimentazione continua di tipo bituminoso come le strade di distribuzione all'interno del perimetro del comparto. Le alberature prescritte dovranno essere messe a dimora contestualmente alle opere di urbanizzazione.

Le caratteristiche dimensionali del ciclopedonale, indicate schematicamente dagli elaborati della presente Variante del PUA, sono meglio precisate nel progetto esecutivo. La futura necessaria variante del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, concordata preventivamente con i competenti uffici comunali, recepirà le modifiche introdotte dalla presente variante al tracciato e alle sue caratteristiche dimensionali. In ogni caso i marciapiedi pubblici o di uso pubblico devono avere larghezza non inferiore a ml 1,50 e pavimentazione omogenea. Particolare cura dovrà porsi per rendere agibile l'intera rete dei percorsi da parte dei disabili.

Il progetto esecutivo prevede l'illuminazione dei percorsi, una adeguata pavimentazione di tipo omogeneo e la sistemazione degli opportuni elementi di arredo (panchine, cestini, raccogli carta, ecc.).

Il progetto delle strade prevede la messa in opera di provvedimenti per la moderazione del traffico.

Il progetto degli impianti di illuminazione presta particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso, prevedendo l'impiego di corpi illuminanti a LED che garantiscono lunga durata e ridotti consumi.

La scelta dei materiali e degli apparecchi sopra indicati dovrà essere sostanzialmente rispettata anche nella futura necessaria variante del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione che dovrà recepire le modifiche introdotte nella presente variante del PUA; tale variante potrà introdurre cambiamenti motivati da ragioni tecnico-economiche salvaguardando la continuità e la coerenza delle scelte già adottate nel Progetto Esecutivo concessionato e parzialmente attuato.

L'impianto di illuminazione pubblica, limitatamente alle parti oggetto della presente variante del PUA, dovrà inoltre essere conforme alle normative nel frattempo intervenute riguardanti il risparmio energetico e l'inquinamento luminoso emanate dalla Regione Emilia Romagna, con particolare e non esclusivo riferimento alla DGR 1688 contenente la nuova direttiva regionale in materia di inquinamento luminoso e risparmio energetico in applicazione della LR. 19/2003.

2.4 Modalità progettuali ed esecutive - opere di urbanizzazione secondaria

Le aree e opere di urbanizzazione secondaria incluse nel piano sono costituite dal verde pubblico, individuato nella tav. S.AR.05.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche.

Le seguenti prescrizioni per il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione sono state recepite nel Progetto Esecutivo concessionato in corso di attuazione e dovranno essere rispettate nella necessaria variante del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione che dovrà rendere esecutive le modifiche introdotte nella presente variante del PUA.

Il progetto delle aree a verde pubblico ha previsto e dovrà adeguare alla presente variante le seguenti opere:

- la sistemazione delle aree da lasciare a verde, con la sistemazione del terreno e la piantumazione di un numero di alberi ed arbusti prescritti (v. tab. 9);
- il sistema di irrigazione delle aree a verde e delle alberature;
- la valutazione degli eventuali alberi esistenti da mantenere od abbattere;
- la sistemazione dei percorsi ciclabili e pedonali e delle aree pavimentate, delle zone di sosta,

degli elementi di arredo urbano.

Dovranno essere inoltre evidenziati gli accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche e le condizioni di accessibilità dei mezzi di soccorso.

La sistemazione del verde è proposta, in via indicativa, nella tav. 04.06.v01 Variante 01 – Progetto del verde; le essenze indicate dovranno essere rispettate, salvo modifiche e integrazioni concordate con l’A.C.

Il n° minimo di alberi e arbusti da impiantare nelle aree pubbliche e nei sub-comparti è riportato nella tab. 9.V01 – Alberi e arbusti.

Il progetto del Verde Pubblico è stato variato al fine di realizzare ambiti di 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 quantità di superficie destinata a Verde Pubblico, ma solo della localizzazione dello stesso e per modeste quantità, correlate alle modifiche introdotte alla viabilità di accesso al sub-comparto 10.

In fase di variante del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovranno essere precisati tutti gli aspetti di dettaglio riguardanti quanto variato e in particolare le aree da destinare ad agricoltura periurbana, gli eventuali percorsi distributivi, l’impianto di irrigazione, il pozzo di servizio al verde ecc.

2.5 Aree di cessione

La tav. S.AR.05.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche riporta la perimetrazione e la dimensione delle aree già cedute e/o da cedere per opere di urbanizzazione. La tavola riporta inoltre i percorsi pedonali, aperti o porticati, interni ai sub-comparti e assoggettati a servitù di uso pubblico.

Le modifiche introdotte dalla presente variante alle aree di cessione sono individuate nella tav. S.AR.05.02.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche – bilancio retrocessioni. In tale elaborato sono evidenziate le aree che da pubbliche diventano private e quelle che da private diventano pubbliche per effetto della variazione del sub comparto 10. Le due quantità di cui sopra si equivalgono sostanzialmente, con un leggero aumento delle proprietà pubbliche.

La precisazione definitiva delle aree di cessione avverrà in sede di frazionamento al momento della stipula della convenzione urbanistica o al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, come indicato nella tav. S.AR.05.02.01.V01 Fasi di cessione delle aree.

TITOLO III – PARAMETRI EDILIZI

3.1 Superfici utili Su

La applicazione degli indici di PRG e le quantità (Su) previste sono riportate nella allegata tab. 2.V01 – Superfici Utili e Destinazioni d’uso.

Le Su previste nei singoli sub-comparti, distinte fra residenza, terziario e attrezzature sportive private, sono riportate nella allegata tab. 3.V01 – Ripartizione Su fra i sub-comparti.

La Su per attrezzature sportive e ricreative è collocata nel sub-comparto n° 6 per 1.500 mq; la progettazione del fabbricato così come l’implementazione della superficie utile dello stesso, al massimo consentito dalle norme di PRG, pari a mq. 3.493, è assoggettata alla presentazione di progetto preliminare unitario, da concordarsi con gli uffici preposti e comunque solo a seguito del ritrovamento delle dotazioni territoriali necessarie in termini di parcheggi di urbanizzazione primaria e pertinenziali e di un corretto dimensionamento delle aree di pertinenza, in relazione alla struttura insediata.

3.2 Tripartizione

La suddivisione delle aree del PUA in zone funzionali (Se, Ve, Vp) è riportata nella tav. S.AR.04.04.V01: Variante 01 - Ripartizione funzionale. Nella stessa tavola e nella tab. 6.V01 allegata sono riportate le quote di Se e Ve attribuite ai singoli sub-comparti. La quota di Ve occupata da strade o parcheggi potrà essere aumentata fino al 50% della Ve attribuita al sub-comparto, fatti salvi i valori di permeabilità delle singole aree e nel rispetto del valore complessivo ammesso dalle NA del PRG, pari al 10% della Superficie territoriale.

In particolare i due sub-comparti 1.2 e 3.2 potranno ospitare percorsi carrabili e/o altre opere di pavimentazione non permeabili a servizio dei sub-comparti limitrofi nei limiti di permeabilità di cui sopra. In considerazione di ciò le tabelle della presente variante riportano già tale valore limite ai fini della verifica della permeabilità complessiva.

Nei permessi di costruire dei singoli sub-comparti, le aree di Se e Ve potranno essere ridisegnate, nel rispetto delle quantità indicate. Nel caso di permessi di costruire che riguardino congiuntamente più di un sub-comparto, le quantità prescritte di Se e Ve potranno essere ridistribuite fra i sub-comparti stessi.

Nel caso i permessi di costruire non riguardassero un intero sub-comparto, ma singoli edifici o singoli lotti, dovrà essere dimostrata (anche con sola verifica grafica) la congruità con le quantità minime attribuite all'intero sub-comparto.

La nota contenuta nelle Norme Urbanistiche ed edilizie del PUA previgente alla presentazione della presente variante riguardanti lievi modifiche delle SF di alcuni subcomparti a seguito del frazionamento definitivo, a parziale modifica delle tabelle, è abrogata dalle presenti Norme di Attuazione in quanto le nuove tabelle allegate sono state aggiornate con i valori corretti.

3.3 Permeabilità

La tav. S.AR.04.05.1.V01: Variante 01 - Permeabilità Aree pubbliche – e la tav. S.AR.04.05.2.V01: Variante 01 - Permeabilità Sub – comparti, riportano la corrispondenza delle aree permeabili di progetto con quelle richieste dalle norme di PRG a seguito della presente variante.

Vista la carenza della permeabilità prevista sulle aree di Se (pari al 33,2 % Se contro il 50% richiesto dalle NTA), nel rapporto di sostenibilità ambientale, si prevede che, al fine di ottemperare alla maggiore permeabilizzazione del suolo, i sub-comparti n° 7, 8 e 9 saranno dotati di vasche di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, da utilizzarsi per l'irrigazione del verde pertinenziale e per la pulizia dei cortili e dei passaggi. Analoga soluzione potrà essere adottata negli altri sub-comparti. Limitatamente al sub-comparto 10, la presente variante, in considerazione del notevole aumento di permeabilità di tale sub-comparto, non contempla l'obbligo di realizzazione delle vasche di raccolta.

In sede di progettazione esecutiva, sono stati approfonditi gli specifici aspetti geologici-idrogeologici e botanico-vegetazionali, nonché l'utilizzo di ulteriori soluzioni alternative riferito alle migliori tecnologie disponibili, come previsto dall'art. 24.03 delle NA del PRG. Le scelte effettuate dovranno trovare coerente applicazione nella variante del PEOU che riceverà i contenuti della presente variante urbanistica.

3.4 Parcheggi

La allegata tab. 8 .V01– Parcheggi - riporta il fabbisogno di parcheggi P1 e P2 e la rispondenza con i dati di progetto a seguito della presente variante. Il fabbisogno è calcolato sulla base di una stima della superficie utile residenziale e del numero di alloggi e di una ipotesi indicativa delle funzioni terziarie da insediare.

I parcheggi P2 sono esterni ai comparti e fanno parte delle opere di urbanizzazione.

La collocazione e dimensione dei parcheggi P2 tiene conto del fabbisogno stimato nei sub-comparti adiacenti. La rispondenza fra il fabbisogno effettivo e i parcheggi P2 realizzati sarà verificata nei singoli permessi di costruire. In caso di fabbisogno effettivo di P2 eccedente quelli realizzati, la quota mancante potrà essere realizzata all'interno dei sub-comparti come parcheggi privati di uso pubblico. I parcheggi privati P1 sono previsti tutti all'interno dei sub-comparti, parte a terra e parte interrati. La effettiva rispondenza dei parcheggi P1 di progetto agli standard di PRG sarà verificata nei singoli permessi di costruire.

L'accesso ai parcheggi privati P1 potrà essere regolamentato.

3.5 Numero dei piani– visuale libera – distanze

Tutti gli edifici dovranno rispettare il numero dei piani indicato nella tav. S.AR.07.V01: Variante 01 - Profili e sezioni, esplicitati in quattro piani fuori terra, ad esclusione dei piani interrati e seminterrati e dei sottotetti non abitabili, secondo le definizioni tecniche uniformi della DAL n°279/2010.

In particolare, nel sub-comparto 10, oggetto della presente variante, il numero massimo di piani fuori terra è limitato a tre.

Analogamente nei sub-comparti n° 4 e 5 che accolgono la Su di trasferimento in base alla progettazione coordinata e unitaria, il numero massimo di piani è limitato a tre, come nell'art. 39 delle Norme di PRG.

Gli edifici dovranno rispettare il limite di visuale libera, con un minimo di 5,00 ml, verso i confini dei sub-comparti. Tali distanze potranno essere ridotte, o dovranno essere aumentate, fino ai valori indicati esplicitamente come limiti di edificazione nella tav. S.AR.05.03.V01: Variante 01 - Quote e distanze.

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

Gli interventi edilizi all'interno dei sub-comparti potranno essere collegati fra di loro da portici o ponti, e considerati ai fini della applicazione del Regolamento edilizio come un unico edificio.

Fra i sub-comparti n° 7, 8 e 9 dovrà essere garantita la realizzazione di un percorso pedonale coperto, continuo e di uso pubblico.

In tutti i sub-comparti i locali interrati (autorimesse e cantine), inclusi i manufatti esterni (rampe, fori di aerazione, uscite di emergenza) se di altezza fuori terra non superiore a ml 1.80, potranno essere realizzati anche all'esterno della proiezione degli edifici e fino a confine dei sub-comparti.

TITOLO IV – MODALITA' DI ATTUAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1 Opere di urbanizzazione

Premesso che al momento della presentazione della presente variante urbanistica del PUA è in corso di attuazione il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione concessionato, per tutte le opere di urbanizzazione esterne ai sub-comparti edificabili, inclusi gli impianti tecnologici a rete, comunque modificate dalla presente variante, dovrà essere predisposto, a cura e a carico dei concessionari, un progetto esecutivo in variante conforme alle prescrizioni del presente Piano Particolareggiato, comprendente gli appositi capitolati descrittivi e disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle opere a carico dei concessionari. La variante del progetto esecutivo dovrà essere approvato dal Comune di Reggio Emilia e per essa verrà rilasciata apposito permesso di costruire.

Il progetto esecutivo in variante comprenderà tutte le opere elencate nell'art. 2.1.

Il progetto esecutivo in variante potrà introdurre rispetto alle previsioni del Piano Particolareggiato limitate modifiche, che non alterino l'impostazione del Piano.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione in variante dovranno rispettare la normativa vigente relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche. Tutte le sistemazioni esterne dovranno rispettare quanto prescritto dalla L. n. 13/1989 ed il D.M. 14.6.89 n. 236, con particolare attenzione per la attenuazione dei dislivelli su percorsi ed accessi e per la presenza, nei parcheggi pubblici, di una opportuna quota di poste per disabili.

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

5.1 Individuazione dei sub-comparti

L'intervento comprende undici sub-comparti edificabili privati, individuati nelle tavole con i numeri da 1 a 11. I sub-comparti n° 1 e n° 3 sono suddivisi ognuno in due aree distinte (indicate con 1.1, 1.2 e 3.1, 3.2 rispettivamente) da attuarsi congiuntamente. Le aree 1.2 e 3.2 sono destinate a verde privato non edificabile.

5.2 Progetti preliminari relativi ai singoli sub-comparti o alla progettazione coordinata di due o più sub-comparti

Per tutti i sub-comparti edificabili i permessi di costruire sono subordinati alla approvazione di un progetto preliminare esteso all'intero sub-comparto, che riguarda:

- la suddivisione funzionale (Se, Ve) che potrà differire da quella indicata nella tav. S.AR.04.04.V01: Variante 01 - Ripartizione funzionale - nel rispetto delle quantità di Ve e di Se prescritte;
- la suddivisione dell'area del sub-comparto in lotti, che potranno differire in numero e conformazione da quelli indicati nel PUA;
- la precisazione degli usi terziari (se ammessi);
- la ripartizione della Su fra i singoli lotti;
- la collocazione degli eventuali alloggi destinati all'affitto;
- le tipologie edilizie, anche in difformità da quelle indicate nel PUA (tav. S. AR.07.01.V01: Variante 01 - Tipologie edilizie) con le limitazioni di cui all'Art.5.6;
- i parcheggi privati P1 in numero e posizione;
- la rispondenza alle quantità di aree permeabili complessive previste, per ogni sub-comparto, nella tav. S.AR.04.05.2.V01: Variante 01 - Permeabilità Sub – comparti;
- il progetto tipo delle eventuali recinzioni;
- le alberature previste, in conformità alle quantità minime indicate nella tab. 9.V01 - Alberi e arbusti.

In conformità a quanto previsto dalle norme del PUA approvato, la presente variante recepisce i contenuti del progetto preliminare approvato dei sub-comparti 6 e 10, quest'ultimo condizionato alla presentazione di una variante al Piano, recependo lo stato parzialmente realizzato del sub-comparto 6 e costituendo la condizione necessaria alla realizzazione dell'intervento all'interno del sub-comparto 10.

Per il sub-comparto n° 6 a destinazione mista (residenza, terziario, attrezzature sportive), i parcheggi P2 esterni potranno essere integrati, all'interno del sub-comparto, da parcheggi di uso pubblico.

Tutti i sub-comparti edificabili si attueranno, dopo l'approvazione del progetto preliminare, tramite intervento diretto, con le modalità di cui all'art. 5.3 seguente.

Nei sub-comparti n° 2, 4, 5, 7, 8 e 9 l'elaborazione di un progetto preliminare (con i contenuti in precedenza indicati) e la sua approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, è richiesta nel

caso di trasferimento di Superficie utile da sub-comparto a sub-comparto all'interno 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 SU prevista dal PUA.

Ai fini della suddivisione in lotti del sub comparto 10 e del coordinamento progettuale delle edificazioni è richiesta l'elaborazione di un nuovo progetto preliminare (con i contenuti indicati nelle presenti Norme di Attuazione) e la sua approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

5.3 Permessi di costruire

La edificazione dei sub-comparti è subordinata all'ottenimento, per ogni sub-comparto, di uno o più permessi di costruire. I permessi di costruire potranno essere presentati dopo la approvazione del PUA e delle relative varianti, e rilasciati ad avvenuto rilascio del permesso di costruire del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e delle relative varianti.

I permessi di costruire dovranno precisare:

- i parcheggi P1 interni al sub-comparto
- le sistemazioni a terra e l'assetto ambientale (collegamenti pedonali, sistema del verde, essenze compatibili, materiali delle sistemazioni esterne, arredi)
- le soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche e interventi di moderazione del traffico
- le destinazioni d'uso e le Su da insediare
- la collocazione degli eventuali alloggi destinati all'affitto
- il rispetto delle quantità di Se, Ve, aree permeabili, alberi e arbusti previsti dalle allegate tavv. S.AR.04.05.1.V01: Variante 01 - Permeabilità Aree pubbliche – e la tav. S.AR.04.05.2.V01: Variante 01 - Permeabilità Sub – comparti, e tab. 9 V01.

Per le aree interne a ogni sub-comparto destinate a viabilità e parcheggio, le scelte progettuali dovranno:

- definire in modo evidente e anche con separazioni fisiche le aree a destinazione pubblica dalle aree a destinazione privata
- garantire la continuità dei marciapiedi
- prevedere idonei raggi di curvatura nelle intersezioni
- posizionare i parcheggi a distanze adeguate rispetto alle intersezioni
- prevedere alberature nelle zone di sosta.

La edificazione nell'area adiacente al sub-comparto n° 3.2 ed esterna al perimetro di PUA, potrà avvenire, nel caso di medesima proprietà dei confinanti, anche a confine del sub-comparto.

5.4 Giochi bambini

Gli spazi e i locali destinati al gioco bambini saranno dimensionati secondo i parametri di Regolamento Edilizio, applicati alla Su residenziale di ogni sub-comparto, e potranno essere realizzati, per ogni sub-comparto, in unica soluzione.

Sono riconfermati nella presente variante il numero, la quantità e l'impegno di spesa relativi alle attrezzature ricreative e sportive previste dal PUA approvato e riconfermate nel progetto delle infrastrutture al servizio del comparto e del verde pubblico.

5.5 Recinzioni e sistemazioni esterne

Nei sub-comparti n° 4, 6, 7, 8, 9 non sono ammesse recinzioni, ad esclusione di limitate aree a servizio diretto degli alloggi a piano terra, da precisare nei permessi di costruire.

Nel sub-comparto 10, che risulta in contiguità con il verde pubblico di progetto e per il quale con la presente variante si prevede la suddivisione in lotti, saranno ammesse recinzioni costituite dalla sola rete metallica, su eventuale muretto di altezza non superiore a 50 cm, associata a siepe.

Per il sub comparto 11, l'area a verde privato è preferibilmente da mantenersi libera e da progettare unitariamente. Nel caso fossero previste recinzioni, esse sono ammesse in fase di pre progetto dell'intervento, previa verifica di congruità.

Le recinzioni nei restanti sub-comparti dovranno essere previste nei permessi di costruire o, dove richiesto, nei progetti preliminari e dovranno avere carattere uniforme per ogni sub-comparto.

Il soggetto richiedente il Permesso di Costruire dei singoli interventi sistemerà le aree a verde condominiale sulla scorta di un progetto che verrà redatto in fase esecutiva, e che sarà volto anzitutto a creare complementarietà e continuità con il progetto e lo studio di essenze che caratterizzano il verde pubblico.

Sarà in ogni caso opportuno prediligere essenze autoctone secondo le indicazioni fornite nella relazione relativa al progetto del verde.

Nei giardini privati di pertinenza dei singoli alloggi (ad eccezione dei sub-comparti 1.2, 3.2 e 11) sarà consentita la piantumazione solo di alberi di 3° grandezza (v. tav. S.AR.04.06.V01: Variante 01 - Progetto del verde).

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

5.5.1 Barriere architettoniche

L'istanza del permesso di costruire dovrà essere corredata da tutti gli elaborati previsti dalle vigenti norme in materia e dovrà contenere gli elementi dimostrativi dei requisiti prescritti dalla legge 13/89 e successive modifiche e integrazioni s.m.e i. in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare attenzione alla sistemazione delle aree esterne.

5.6 Tipologie edilizie

L'elaborato S. AR.07.01.V01: Variante 01 - Tipologie edilizie riporta un possibile assetto degli edifici (piante di massima ai vari piani e schemi distributivi) compatibile con l'impianto urbanistico.

Gli schemi sono indicativi e potranno essere modificati nei permessi di costruire rispettando le regole di impianto urbanistico (di cui all'art. 55.03.01 NA del PRG) adottate nel PUA e nella presente variante.

Modifiche sostanziali alle tipologie individuate nel planivolumetrico che implicino l'accorpamento di più unità edilizie, o il trasferimento di quote consistenti di Superficie utile o comunque l'utilizzo di tipologie completamente difformi, con sostituzione di edificazione compatta con edificazione rada (secondo le definizioni riportate all'art. 55.03.01 delle NA del PRG), e di edificazioni a blocco o in linea con edificazioni a schiera o monofamiliare, saranno assoggettate alla presentazione di un progetto preliminare di cui al precedente art. 5.2 e consentite solo se non prevedano modifiche al perimetro del sub-comparto.

5.7 Modalità costruttive

Gli edifici dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- struttura in c.a. in opera e solai in latero-cementizio; l'uso di strutture metalliche e in legno è ammesso per particolari parti di edificio (gruppi di salita, pensiline, balconi, ecc.);
- paramento esterno in laterizio faccia vista o bilanciato fra parti intonacate e faccia vista; è

- ammesso il rivestimento in ceramica oppure in pietra naturale o simile; diverse soluzioni potranno essere proposte, su motivate ragioni tecniche;
- serramenti in legno naturale o verniciato, in acciaio od alluminio preverniciato;
 - infissi esterni degli alloggi a persiana in legno verniciato, oppure tapparelle in plastica, acciaio o alluminio;
 - coperture: piane o inclinate, a padiglione o a timpano sui fronti terminali; manto di copertura uniforme in elementi in laterizio o metallici;
 - è ammesso l'uso di particolari finiture per elementi speciali (legno, acciaio verniciato o vetro per pensiline, portici pensili, griglie solari, inferriate, ecc., inserti o parapetti in graniglia o cemento verniciato, grigliati e gelosie in laterizio, inferriate in acciaio verniciato, ecc.).

5.8 Elementi tecnologici

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici dovranno rispettare le vigenti norme per quanto riguarda:

- contenimento dei consumi energetici (L. n. 10/91)
- norme antincendio e prescrizioni del Comando Provinciale VV.F.
- prescrizioni e indicazioni dell'ENEL
- prescrizioni e indicazioni della TELECOM
- prescrizioni della USL di Reggio E.
- regolamenti e prescrizioni comunali, in particolare per quanto riguarda le prescrizioni e indicazioni degli Enti gestori (per fognature, allacciamenti acqua, centrali, ecc.) e il rispetto delle prescrizioni del regolamento edilizio del Comune di Reggio E.
- eliminazione delle barriere architettoniche (L. n. 13/1939 e D.M. 14.6.89 n. 236).

5.9 Conformità edilizia e agibilità

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

TITOLO VI – VARIANTI E MODIFICHE

6.1 Varianti e modifiche

L'impostazione del PUA è da ritenersi vincolante per quanto concerne la impostazione viaria, la collocazione dei parcheggi pubblici, la delimitazione dei sub-comparti; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante al PUA.

Le eventuali modifiche al PUA, devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti, al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta. Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, saranno introdotte seguendo la procedura prevista dall'art. 35 della LR 20/2000 per l'approvazione dei PUA di iniziativa privata.

Le modifiche di seguito elencate non comportano la necessità della procedura di variante al presente PUA e sono realizzabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire:

- modeste modifiche nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione conseguenti all'approfondimento in progettazione esecutiva delle sezioni stradali, dimensionamento dei marciapiedi e/o percorsi ciclo pedonali e quant'altro fosse necessario a rendere il progetto più

funzionale rispetto a quanto esemplificato nelle planimetrie della presente variante al PUA;

- diversa individuazione dei passi carrai di accesso ai lotti a condizione che vengano adeguatamente ritrovate le dotazioni territoriali in termini di parcheggi pubblici evidenziate nelle tavole della presente variante al PUA;
- modesti spostamenti nella identificazione/distribuzione delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale all'interno dei singoli sub-comparti o dei singoli lotti;
- trasferimento fra i sub-comparti di quote di superficie utile di terziario e di residenza, inclusa la residenza per l'affitto;
- è sempre consentita la realizzazione di piani interrati per i locali a cantina, autorimesse, vani tecnici, accessori di servizi, ecc., anche ove non indicati negli schemi tipologici nel rispetto degli indici di permeabilità. In tal caso, qualora non fosse possibile l'allacciamento diretto alla rete fognaria per problemi di livelli, dovrà essere realizzato un impianto di sollevamento per lo scarico delle acque bianche e nere;

Nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sono ammesse la ridefinizione delle sezioni e del tracciato di strade e ciclabili che non alterino sostanzialmente il Piano e le modifiche agli schemi delle reti tecnologiche, motivate da ragioni tecniche.

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche tecniche indicate nel progetto della presente variante al Piano, nel PdC delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico già rilasciato e della relativa variante. In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite lievi modifiche ai tracciati della viabilità dei parcheggi e delle reti tecnologiche, qualora si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva concordati con l'Amministrazione Comunale o con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico principale previsto.

Il Permesso di Costruire afferente al progetto di uno o più fabbricati che contenga le modifiche non sostanziali precedentemente elencate rispetto a quanto previsto dalla presente variante al PUA approvato, dovrà comunque evidenziare il dato progettuale modificato, la eventuale redistribuzione delle quantità e dei volumi, in ottemperanza e coerenza al disegno complessivo del Piano, nonché il rispetto degli indici e parametri del PRG.

TABELLE

Tab. 1 - Superfici e proprietà al momento della presentazione del PUA

SOGGETTI PROPONENTI						
DITTA CATASTALE	FOGLIO	MAPPALI		SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE	%
		INTERI	PORZIONI			
A TEN IMMOBILIARE s.r.l.	236	24 32 53 614		16.241 12.661 27.612 4.577	84.477	
B.1 LA BETULLA s.c.r.l.	236		612			
B.2 LA BETULLA s.c.r.l.	236		36 54		4.494	
C PRAMPOLINI GIANCARLO LASAGNI IVA	236	33 998	642	3.900 4.648	254	7.673
D BONORA GIORGIO BEDOGNI ANNA MARIA	236		546		873	
E ERMINETTI ALESSANDRO IMPRESA EDILE MONTI s.c.r.l.	236	547 730 812 870		750 376 645 362	14.659	
F ERMINETTI ALESSANDRO	236		729 869		938	
				totale soggetti proponenti	113.368	97,06%
SOGGETTI NON PROPONENTI						
G.1 COMUNE DI REGGIO EMILIA	236		via Tolstoj		1.229	
G.2 COMUNE DI REGGIO EMILIA	236		613 738		1.824	
H DEMANIO DELLO STATO	236		canale di Albinea		382	
				totale soggetti non proponenti	3.435	2,94%
				TOTALE COMPARTO	116.803	100,00%
AREE FUORI COMPARTO soggette a progettazione unitaria convenzionata						
I LA BETULLA s.c.r.l.	236		36 54		2.588	
AREE FUORI COMPARTO da cedere alla A.C.						
L BONORA GIORGIO BEDOGNI ANNA MARIA	236		546	869	1.103	
M BONORA GIORGIO BEDOGNI ANNA MARIA	236		546	869	117	
N ERMINETTI ALESSANDRO IMPRESA EDILE MONTI s.c.r.l.	236		729		360	
O LA BETULLA s.c.r.l.	236		642		1.263	
NB. area B.2 area H		interna al comparto è priva di capacità edificatoria interna al comparto - non contribuisce alla capacità edificatoria è esclusa dalla St effettivamente disponibile ai fini della tripartizione				
area I		esterna al comparto - concorre alla capacità edificatoria - soggetta a progettazione unitaria convenzionata				
area L		esterna al comparto - concorre alla capacità edificatoria - da cedere alla A.C.				
aree M + N + O		esterne al comparto - prive di capacità edificatoria - da cedere alla A.C.				
Per la individuazione grafica delle aree v. tav. 2.3 - Sovrapposizione catasto PRG						

Tab. 1.V01 - Superfici e proprietà al momento della presentazione della presente variante

SOGGETTI PROPONENTI								Sub-comparto	DEST
DITTA CATASTALE	FOGLIO	MAPPALI		SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE	%			
		INTERI	PORZIONI						
A COOP EDILIZIA DEL COMPRESORIO DI REGGIO EMILIA LA BETULLA	236	1414		40	40			U1-st	
		1415		785	785			U1-P2	
		1416		4.344	4.344	10		SF	
		1438		1.218	1.218	11		SF	
		1439		2.099	2.099	5		SF	
		1442		5.248	5.248	7		SF	
		1443		2.182	2.182			U1-P2	
		1444		5.150	5.150	8		SF	
		1445		1.452	1.452			U1-P2	
		1446		5.194	5.194	9		SF	
		1447		1.454	1.454			U1-P2	
		1600		993	993	6		SF	
		1602		1.114	1.114	2		SF	
		1603		1.106	1.106	2		SF	
		1604		1.050	1.050	2		SF	
		1605		1.083	1.083	2		SF	
		1606		1.191	1.191	2		SF	
1608		769	769	2		SF			
1647		2.214	2.214			U1-P2			
		1663		35	35		U1-enel		
B.1 LA BETULLA s.c.			1612	116	116		4 int.	SF	
			1613	401	401		4 int.	SF	
	236		1614	834	834		4 int.	SF	
B.2 LA BETULLA s.c.	236	1458		150	150			No SU	
C PRAMPOLINI GIANCARLO PRAMPOLINI ANDREA PRAMPOLINI LINDA	236	1462		3.117	3.117		3.1	SF	
		1464		1.334	1.334		3.2	SF	
D IMPRESA EDILE MONTI s.r.l.	236	1616		219	219		1.1	SF	
		1688		691	691		1.1	SF	
		1689		708	708		1.1	SF	
E IMMOBILIARE ELENA s.r.l.	236	1622		1.210	1.210		1.1	SF	
		1623		839	839		1.1	SF	
		1624		968	968		1.1	SF	
		1625		890	890		1.1	SF	
F ERMINETTI ALESSANDRO	236	1461		1.114	938		1.2	SF	
totale soggetti proponenti				51.136	43,78%				
TOTALE SF soggetti proponenti				43.000	42.824				
TOTALE U1-P2 soggetti proponenti				8.087	8.087				
TOTALE U1-strade soggetti proponenti				40	40				
TOTALE U1-enel soggetti proponenti				35	35				
TOTALE NO SU soggetti proponenti				150	150				
AREE CEDUTE alla A.C.									
G	236	1425		23.558	23.558			VP	
		1429		951	869			VP	
		1430		5	5			U1-st	
		1434		254	260			U1-st	
		1435		31	31			U1-st	
		1436		4.087	4.087			VP	
		1437		311	311			VP	
		1449		836	836			U1-P2	
		1451		10.407	9.731			VP	
		1454		1.717	1.717			U1-P2	
		1463		4.097	3.028			VP	
		1465		1.126	2.236			VP	
		1466		1.364	1.364			U1-st	
		1468		1.510	1.510			U1-P2	
		1473		764	764			VP	
		1638		3.782	3.777			U1-st	
		1642		3	3			U1-enel	
1644		2	2			U1-enel			
1645		1	1			U1-enel			
	236	1662		35	35		U1-enel		
G.1 COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1.459		140	140			No SU	
totale aree cedute				54.265	46,46%				
TOTALE VP ceduto				45.301	44.584				
TOTALE U1 P2 ceduti				4.063	4.063				
TOTALE U1 strade cedute				5.436	5.437				
TOTALE U1 enel ceduta				41	41				
TOTALE NO SU ceduta				140	140				

Continua nella pagina successiva

Continua dalla pagina precedente

SOGGETTI NON PROPONENTI									
H.1	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1431		1066	1.066			U1-st
			1432		30	30		VP	
			1433		133	133		VP	
H.2	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1408		423	423			VP
			1410		1401	1.401		VP	
I	DEMANIO DELLO STATO	236	CANALE DI ALBINEA			382			Canale
					totale soggetti non proponenti		3.435	2,94%	
L	VARI	236	1635		792	792		1,1	SF
			1636		884	884		1,1	SF
			1665		742	742		1,1	SF
			1674		3.532	3.532		6	SF
			1692		562	562		2	SF
			1693		612	612		2	SF
			1694		843	843		2	SF
					totale soggetti non proponenti		7.967	6,82%	
TOTALE VP non proponenti						1.987	1.987		
TOTALE U1 strade non proponenti						1.066	1.066		
TOTALE SF non proponenti						7.967	7.967		
TOTALE canale demanio						0	382		
							TOTALE COMPARTO	116.803	100,00%
AREE FUORI COMPARTO soggette a progettazione unitaria convenzionata									
M	LA BETULLA s.c.	236	1612		1.002	1.002		4 est.	SF
			1613		999	999		4 est.	SF
			1614		529	529		4 est.	SF
M.1	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1455		55	55			U1-P2
TOTALE SF fuori comp. S.a.p.u.c.						2.530	2.530		
TOTALE U1-P2 fuori comp. S.a.p.u.c.						55	55		
AREE FUORI COMPARTO CEDUTE alla A.C.									
N	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1427		655	655			N+O da definire
			1428		432	432		N+O da definire	
			1478		16	16		N+O da definire	
O	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1426		117	117			N+O da definire
P	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1457		1.246	1.246			P Via Campania
Q	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1469		360	360			Q Rotatoria
R	COMUNE DI REGGIO EMILIA	236	1412		141	141			R margine Via Tolstoj
			1413		1.051	1.051		R margine Via Tolstoj	
TOTALE N+O fuori comp. Cedute A.C.						1.220	1.220		
TOTALE P Via Campania fuori comp. Cedute						1.246	1.246		
TOTALE Q Rotatoria fuori comp. Cedute A.C.						360	360		
TOTALE R margine Via Tolstoj Cedute A.C.						1.192	1.192		
						TOTALE SF	53.497	53.321	
						TOTALE VP	47.288	46.571	
NB.	area B.2+G.1	<u>interne al comparto</u> prive di capacità edificatoria							
	area I	<u>interna al comparto</u> - non contribuisce alla capacità edificatoria è esclusa dalla St effettivamente disponibile ai fini della tripartizione							
	area L	<u>interna al comparto - lotti frazionati ed edificati oggetto di compravendite i cui proprietari non sono annoverabili tra i soggetti attuatori del piano</u>							
	area M	<u>esterna al comparto</u> - concorre alla capacità edificatoria - soggetta a progettazione unitaria convenzionata							
	aree N	<u>esterne al comparto</u> - concorre alla capacità edificatoria ceduta alla A.C.							
	aree O+P+Q+R	<u>esterne al comparto</u> - prive di capacità edificatoria cedute alla A.C.							
Per la individuazione grafica delle aree v. tav. 2.3 - Sovrapposizione catasto PRG									

Tab. 2 - Superfici Utili e Destinazioni d'uso						
in base alla ST di proprietà al momento della presentazione del PUA						
della presentazione del PUA			SUPERFICI UTILI (mq)			
AREE INTERNE AL COMPARTO			Ut=0,125		Ut=0,05	Su totale
	proprietà	St	10% Terziario	90% Residenza	Resid. Affitto	
A	TEN Immobiliare	84.477	1.056	9.504	4.224	14.784
B.1	LA BETULLA srl	4.494	56	506	225	787
B.2	LA BETULLA srl	254	-	-	-	-
C	PRAMPOLINI - LASAGNI	7.673	96	863	384	1.343
D	BONORA - BEDOGNI	873	11	98	44	153
E	ERMINETTI - FORNACIARI	14.659	183	1.649	733	2.565
F	ERMINETTI	938	12	106	47	165
G.1	COMUNE RE	1.229	15	138	61	214
G.2	COMUNE RE	1.824	23	205	91	319
H	DEMANIO DELLO STATO	382	-	-	-	-
tot. Su nel comparto		116.803	1.452	13.069	5.809	20.330
AREE FUORI COMPARTO						
I	LA BETULLA srl	2.588		1.035		1.035
L	BONORA - BEDOGNI	1.103		441		441
M	BONORA - BEDOGNI	117	-	-	-	-
tot. Su fuori comparto				1.476		1.476
Su totali intervento			1.452	14.545	5.809	21.806
				tot. Residenza	20.354	
NB. area B.2 - proprietà LA BETULLA - interna al comparto priva di capacità edificatoria						
area I - proprietà LA BETULLA - fuori comparto - contribuisce alla Su						
intervento diretto $I_f = 0,40$ mq/mq						
area H - proprietà DEMANIO - interna la comparto - non contribuisce alla capacità edificatoria						
area L - proprietà BONORA-BEDOGNI - fuori comparto - contribuisce alla Su						
intervento diretto $I_f = 0,40$ mq/mq						
area M - proprietà BONORA-BEDOGNI - fuori comparto - priva di capacità edificatoria						
(parcheggio)						
All' area I si applica l'art. 9.08 delle NtA del PRG (progettazione unitaria convenzionata).						
Nelle aree Ve è inoltre consentita la realizzazione di $0,03 \times 116.421 = 3.493$ mq						
di attrezzature private per lo sport o la ricreazione (art. 47.05 Norme di PRG).						
Si prevede l'utilizzo di 1.500 mq di tale Su, ampliabile salvo la verifica degli standard.						

Tab. 3.V01 - Ripartizione Su fra i sub-comparti

sub-comparto	area sub-comp	SUPERFICI UTILI Su (mq)			totale
		residenza (R)	terziario (T)	attr.sport. (S)	
1.1	8.786	1.755			
1.2	938	0			
2	7.487	1.650			
3.1	3.117	863			
3.2	1.334	0			
4	1.351	1.843			
5	2.099	594			
6	4.525	1.950	1.452	1.500	
7	5.248	2.812			
8	5.150	2.146			
9	5.194	2.146			
10	4.184	1.400			
11	1.218	0			
totali	50.631	17.159	1.452	1.500	20.111

sub-comp. 4 : 1.351 mq = area interna al perimetro di PUA

La Su massima consentita per le attrezzature private e lo sport (3.493 mq) è utilizzata in parte (1.500 mq) nel sub-comparto n° 6 (v. tab. 2).

Tab. 4 - Superfici utili in PPA o attuabili entro il 2010
TABELLA ABROGATA DALLA PRESENTE VARIANTE

AREE INTERNE AL COMPARTO proprietà	SUPERFICI UTILI (mq)			Su in PPA o attuabili entro il 2010		
	Ut=0,125	Residenza	Ut=0,05	Ut=0,125	Residenza (40%)	Ut=0,05
A TEN Immobiliare	1.056	9.504	4.224			
B.1 LA BETULLA scrl	56	506	225			
B.2 LA BETULLA scrl						
C PRAMPOLINI - LASAGNI	96	863	384			
D BONORA - BEDOGNI	11	98	44			
E ERMINETTI - FORNACIARI	183	1.649	733			
F ERMINETTI	12	106	47			
G.1 COMUNE RE	15	138	61			
G.2 COMUNE RE	23	205	91			
H DEMANIO DELLO STATO						
tot. Su nel comparto	1.452	13.069	5.809	1.452	5.228	2.324
AREE FUORI COMPARTO (art. 39)						
I LA BETULLA scrl		1.035				
L BONORA - BEDOGNI		441				
tot. Su fuori comparto		1.476			1.476	
Su totali intervento	1.452	14.545	5.809	1.452	6.704	2.324
		tot. Residenza	20.354		tot. Residenza	9.028

NB. AREE INTERNE AL COMPARTO - le Su sono incluse nel PPA per le quote

Residenza (normale e in affitto) - 40%

Terziario - 100%

AREE FUORI COMPARTO (art. 39)

Le aree I e L, esterne al comparto, concorrono alla capacità edificatoria (v. tab. 2)

A tali aree si applica l'art. 9.08 delle NtA del PRG (progettazione unitaria convenzionata)

Nel PRG queste aree sono a intervento diretto e pertanto non soggette al PPA.

Oltre alle aree Su indicate in tabella sono attuabili entro il 2010 le attrezzature sportive private (S) previste nel sub-comparto n° 6 (v. tab. 3).

Tab. 5. V01 Ripartizione Su fra i sub-comparti

sub-comparto	Su residenziale	
	totale	
		di cui in affitto
1.1	1.755	0
1.2	0	0
2	1.650	0
3.1	863	0
3.2	0	0
4	1.843	0
5	594	0
6	1.950	1.950
7	2.812	664
8	2.146	0
9	2.146	0
10	1.400	0
11	0	0
totali	17.159	2.614
		13.069 X 0,2 = 2.614

Tab. 6.V01 - Tripartizione			
Tripartizione aree - Totali (mq)			
	PRG	Progetto	
Se	40%	46.568	46.568
Ve	20%	23.285	23.285
Vp	40%	46.568	46.568
St di progetto		116.421	116.421
Demanio		382	382
Perimetro di PUA		116.803	116.803

NB. La tripartizione è calcolata sulla St di progetto = 116.421 mq (v. tab. 1)
escludendo l'area del canale demaniale (382 mq)

Ripartizione interna ai sub-comparti (mq)

sub-comparto	area sub-comparto (1)	Se (2)	Ve (3)	Vp (4)	P1 su Ve (5)
1. 1	8.786	5.342	3.444		0
1. 2	938	0	938		0
2	7.487	4.059	3.428		963
3. 1	3.117	2.917	200		200
3. 2	1.334	0	1.334		0
4	1.351	620	731		26
5	2.099	954	1.145		180
6	4.525	1.981	2.544		982
7	5.248	3.355	1.893		460
8	5.150	2.845	2.305		460
9	5.194	2.843	2.351		460
10	4.184	2.580	1.604		610
11	1.218	0	1.218		0
totali sub-comp.	50.631	27.496	23.135		4.341
aree fuori sub-c.		19.072	150	46.568	
totali PUA		46.568	23.285	46.568	
St di progetto			116.421		3,73 % St

< 10 % St

sub-comp. N° 4 : 1.351 = area interna al perimetro di PUA

NOTA - la colonna (5) riporta la quota di Ve occupata da strade o parcheggi

nei progetti dei sub-comparti tale quota potrà essere aumentata fino al 50% del Ve di colonna (3)

Tab. 7.1.V01 - Permeabilità - aree interne al perimetro di PUA

aree permeabili richieste dal PRG						
tripartizione	permeabilità					
	Ip	min PRG				
Vp 40%	46.568	70%	32.598			
Ve 20%	23.285	70%	16.300			
Se 40%	46.568	50%	23.284			
St	116.421		72.182			
Ip medio di PRG			62,00%			
aree permeabili di progetto						
sub-comparto	Se		Ve		Vp	
	Se	sup. perm.	Ve	sup. perm.	Vp	sup. perm.
1.1	5.342	2.089	3.444	3.436		
1.2	0	0	938	469		
2	4.059	1.121	3.428	3.184		
3.1	2.917	1.636	200	0		
3.2	0	0	1.334	667		
4	620	263	731	686		
5	954	486	1.145	1.109		
6	1.981	394	2.544	643		
7	3.355	781	1.893	1.445		
8	2.845	671	2.305	1.744		
9	2.843	677	2.351	1.822		
10	2.580	1.106	1.604	1.469		
11	0	0	1.218	1.218		
totali nei sub-comp.	27.496	9.224	23.135	17.892		
aree esterne ai sub-comp.	19.072	6.237	150	150	46.568	45.879
TOTALI	46.568	15.461	23.285	18.042	46.568	45.879
Ip di progetto		33,2%		77,5%		98,5%
		< 50%		> 70%		> 70%
totali aree permeabili		15.461		18.042		45.879
				Ip medio di progetto		79.382
						68,19%
						> 72.182
						> 62,00 %

NB. Il calcolo dettagliato delle permeabilità è riportato nelle tavv. 04.05.1 e 04.05.2
 I sub-comparti n° 7, 8 e 9 saranno dotati di vasche di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici (v. art. 3.3)

Tab. 7.2.V01 - Permeabilità - aree esterne al perimetro di PUA - art. 39

aree permeabili richieste dal PRG	
Se (aree I + L) = 2.588+1.103 = 3.691 mq	
Ip = 50%	
area permeabile richiesta = 3.691 x 50% = 1.846 mq	
aree permeabili di progetto	
1.973 > 1.846 (53,5 % > 50%)	
NB. Il calcolo della permeabilità per le aree esterne al PUA (art. 39) è riportato nella tav. S.AR.04.05.2.V01	

Tab. 9.V01 - Alberi e arbusti

FABBISOGNO DI PRG				N° MINIMO DI ALBERI NEI SUB-COMPARTI	
	St	alberi	arbusti	sub-comparto	n° alberi min
PUA	11,642 Ha	55 x St	80 x St	1.1	34
		640	931	1.2	0
art. 39	3.691 mq	2 / 100 mq	4 / 100 mq	2	30
		74	148	3.1	16
totali		714	1.079	3.2	0
				4	18
PROGETTO				5	12
		alberi	arbusti	6	0
		n°	n°	7	30
	aree pubbliche	522	1.079	8	30
	sub-comparti	220	0	9	30
		742	1.079	10	20
				11	0
					220

Tab. 10.V01 - Aree di cessione

AREE DI CESSIONE INTERNE AL PERIMETRO DI PUA		FRAZIONAMENTO	VARIANTE	NON PROPONENTI	PARTICELLE FOGLIO 236
Parcheggi P2	12.185 mq	12.275 mq			1415(*), 1443, 1445, 1447, 1647, 1663 (1), 1449, 1454, 1468
Strade	5.658 mq	5.728 mq			1414(*), 1430, 1434, 1435, 1466, 1638, 1642 (1), 1644 (1), 1645 (1), 1662 (1), 1459
Totale Aree U1	17.843 mq	18.003 mq		1.066 mq	1431 (2)
Verde pubblico Vp	44.584 mq	44.584 mq			1425(*), 1429, 1436, 1437, 1451, 1463, 1465, 1473
Totale aree di cessione interne al perimetro di PUA	62.427 mq	62.587 mq		1.987 mq	1432 (3), 1433 (3), 1408 (3), 1410 (3)
(1) - cabine ENEL (35 mq in P2 + 41 mq in strade) (2) - Parte dell'area H.1 - via Tolstoj di proprietà comunale soggetti non proponenti (3) - Parte dell'area H.1 e area H.2 di proprietà comunale soggetti non proponenti (*) - Particelle interessate dalla variante vedi TAV. S.AR.05.02.02.V01					
AREE DI CESSIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI PUA					
Area N + O - destinazione da definire	1.220 mq	1.220 mq			1427, 1428, 1478, 1426
Parcheggi P2	55 mq	55 mq			1455
Area Q - Rotatoria via Tassoni-De Sanctis	360 mq	360 mq			1469
Area P - Via Campania	1.246 mq	1.246 mq			1457
Area R - margine Via Tolstoj	1.192 mq	1.192 mq			1412, 1413
totale aree di cessione esterne al perimetro di PUA	4.073 mq	4.073 mq			
TOTALE AREE DI CESSIONE	66.500 mq	66.660 mq			
N.B. per l'individuazione delle particelle e delle relative superfici vedi tabella 1.V01 e tavola S.AR.02.03.V01					

