



COMUNE DI REGGIO EMILIA
ATTUAZIONE DEL POC 2014-2018

titolo del progetto

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO ANS2-2b
VIA LUXEMBURG – REGGIO EMILIA (RE)
PRIMA VARIANTE AL POC APPROVATA C.C. 13/04/2015 I.D. N°68

committente

– IMMOBILIARE CAMPANI srl	VIA B. CROCE, 13/1 (REGGIO EMILIA)	P.IVA 00466500352
– EDILIMMOBILIARE sas DI CAMPANI FABRIZIO E C. E ALTRI	VIA GUIDO DORSO, 1/A (REGGIO EMILIA)	P.IVA 01357410354

progettisti

BAU

BOIARDI CAMPANI ASSOCIATI

STRADONE VESCOVADO, 3 (RE) TEL 0522-406212 bau@bauassociati.it

centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

VIA LOMBARDIA, 7 (RE)

TEL 0522-920460 info@ccdprog.com

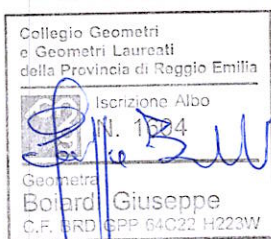
titolo della tavola

– NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

num. pratica	data emissione	redatto da	rapp. disegni	lay-out	fase operativa	file
4182	OTTOBRE 2016	A.M.		TAV15 NTA–revD	DEFINITIVO	4182D NTA–revD.doc

rev.	data	descrizione	redatto da
A	20 GENNAIO 2017	INTEGRAZIONI RICHIESTE DAL COMUNE CON COMUNICAZIONE DEL 2/12/2016	
B	LUGLIO 2017	INTEGRAZIONI RICHIESTE DAL COMUNE CON RACCOMANDATA DEL 22/05/2017	
C	APRILE 2023	INTEGRAZIONI RICHIESTE DAL COMUNE CON PEC DEL 15-03-2023	

Progettista



Geom. Giuseppe Boiardi

Progettista



Arch. Andrea Malaguzzi

N°. tavola

orientamento

15

riferimento

n

Progettista



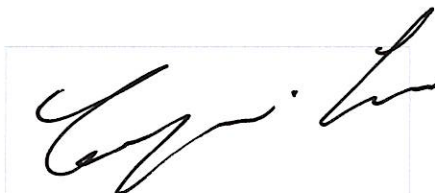
Arch. Federica Campari

Progettista



Ing. Tiziano Ferri

Progettisti CCDP
Geom. Libero Bedogni Ing. Albertini Andrea
Ing. Tiziano Ferri Ing. Simone Caili
Ing. Davide Bedogni Arch. Tomaso Prodi



Immobiliare Campani srl



Edilimmobiliare sas di Campani Fabrizio e c.



Conad Centro Nord società cooperativa



Il Borgo srl



sig. Claudio Dal Re

SOMMARIO

ART. 1.1 – CAMPO DI APPLICAZIONE.....	2
ART. 1.2 – DISCIPLINA URBANISTICA.....	2
ART. 1.3 – STRUMENTI ATTUATIVI	2
ART.2 – ELABORATI COSTITUTIVI	3
ART.3 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	4
ART.3.1 – DESTINAZIONI D’USO	4
ART.3.2 – SUDDIVISIONE IN SUB-AMBITI, MACROLOTTI E LOTTI.....	5
ART.3.3 – ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DEI MACROLOTTI INTERNI AI SUB-AMBITI E DEI LOTTI ALL’INTERNO DEI MACROLOTTI	7
ART.3.4 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA	7
ART.3.5 – AUTORIMESSE INTERRATE	7
ART.3.6 – RECINZIONI DEI MACROLOTTI EDIFICABILI	7
ART.3.7 – TOLLERANZE DIMENSIONALI.....	8
ART.3.8 –PRE-PROGETTI DI SUB-AMBITO E DEI MACROLOTTI	8
ART.3.9 – ALTEZZA DEI FABBRICATI	9
ART.3.10 – DISTANZE E VISUALE LIBERA TRA GLI EDIFICI E TRA GLI STESSI E I CONFINI	9
ART.3.11 – MODIFICHE AL P.U.A.	10
ART.4 - MODALITA’ D’INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE	10
ART.5 – BIPARTIZIONE	10
ART.6 – SUPERFICIE EDIFICABILE (SE), VERDE ECOLOGICO (VE) E VIABILITÀ	11
ART.7 – ZONA DA DESTINARE A ERS	12
ART.8 – ZONE PER SERVIZI E VERDE PUBBLICO (SVP).....	12
ART.9 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	12
ART. 9.1 - INDAGINI ARCHEOLOGICHE	14
ART. 9.2 - DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO (DMA) E VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO.....	14
ART.9.3 – SISTEMI DI GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE	14
ART.10 - TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI DI FINITURA – PRESCRIZIONI VINCOLANTI.....	14
ART.11 – DISPOSIZIONI FINALI.....	18
ART.12 – VARIANTI AL PUA	18

ART. 1.1 – CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata tra Via Rosa Luxemburg, via Benedetto Croce e via Basso, in località San Pellegrino nel Comune di Reggio Emilia, che insiste su di un'area classificata nel P.S.C. tra gli "Ambiti per nuovi insediamenti urbani" (Artt. 4.5 e 5.6 NA del PSC) corrispondente ad un comparto inserito nella programmazione del P.O.C. – Variante 2015-2020 denominato Sub-Ambito "ANS2 – 2b".

ART. 1.2 – DISCIPLINA URBANISTICA

Nel Piano Strutturale Comunale-PSC e nel Regolamento Urbanistico Edilizio-RUE, vigenti, l'area è classificata nel seguente modo:

- dal PSC vigente nella Tavola P6 "Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC", come ANS 2;
- dal RUE vigente nelle Tavole R2 "Sintesi delle previsioni" e nella Tavola R3.1 "Disciplina urbanistico edilizia – area urbana", foglio n°185, come parte di una "Area urbanizzabile all'interno del territorio urbanizzato" capo 4.5.

In particolare l'area è da attuarsi secondo le condizioni e le modalità previste dall'Atto di Accordo ex. art. 18 della L.R.20/2000 e s.m.i., approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione protocollo I.D. n° 68 in data 13/04/2015 e pubblicata sul BURERT n°104 del 06/05/2015 ed in conformità alle previsioni della Scheda Norma dell'allegato 5 del POC 1° Variante ed ai contenuti dell'Atto di Accordo stipulato tra il Comune di Reggio Emilia e i Soggetti Attuatori in data 08/06/2015.

ART. 1.3 – STRUMENTI ATTUATIVI

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

Il Piano avrà validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale e sarà oggetto di specifica convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla L.R. n. 47/78 e successive modificazioni, con validità anche derogabile dai 10 anni secondo i disposti della vigente Legge Regionale 15/2013.

Gli strumenti attuativi del piano sono:

- Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria;
- Approvazione da parte del Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale degli eventuali Pre-progetti di cui all'art. 3.8;
- Permesso di Costruire per i fabbricati in progetto.

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

L'attuazione del piano avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti.

ART.2 – ELABORATI COSTITUTIVI

Il presente P.U.A. di iniziativa privata è costituito dai seguenti documenti, elaborati grafici e descrittivi come da Allegati di Rue Approvato, Allegato C, capo 2.

n°	rif	Titolo	scala
1 4182D A01.dwg	a)	Inquadramento urbanistico - Estratto RUE R3.1 “Disciplina urbanistico-edilizia Area urbana” foglio 185 - Estratto RUE R2.1.1 “Sintesi disciplina urbanistico edilizia Vincoli e tutele” (PSC P7.1 e P7.3) - Estratto PSC P6 “Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC” - Scheda POC 1° Variante – Allegato5 – Scheda norma degli interventi	1:20.000 1:10.000 1:5.000
2 4182catasto-revA.dwg	b)	Planimetria catastale ed elenco delle proprietà Estratti catastali e visure (da Sister)	1:1500
3 4182D RGE.pdf	c)	Relazione geologica, geotecnica e sismica (a cura di dott. Geologo Andrea Agnoletto)	
4 4182D R01-revA.dwg	d)	Stato di fatto: - rilievo planaltimetrico - monografie pozzetti fognatura e sezioni - profili - rilievo delle alberature esistenti -verbale di misurazione (a cura di Geom. Leonardo Piccinini - SGT Studio Geometri Topografi)	1:500
5 4182D F01.dwg	f)	Documentazione fotografica dello stato di fatto con planimetria indicante i punti di vista	
6 4182D A02-revB.dwg	g)	Planimetria quotata di progetto con indicate: - quote planimetriche e quote di rilievo di raffronto - inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari - strade e piazze debitamente quotate; - percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto; - spazi di verde attrezzato - spazi di parcheggio pubblici, con indicazione di quelli riservati ai disabili; - spazi di parcheggio biciclette; - ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti; - numerazione dei lotti, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; Dati di progetto e calcolo dei parcheggi privati/pertinenziali P1 e dei parcheggi pubblici P2	1:500
7 4182D DT01-revB.dwg		Permeabilità Quantificazione delle aree permeabili in progetto	1:1000
8 4182D A02-revB.dwg		Planivolumetrico	1:1000
9 4182D B01-revC.dwg	j)	- Tipologie edilizie dei fabbricati residenziali e non residenziali: planimetrie, sezioni e profili con l’indicazione delle destinazioni d’uso, del numero dei piani e delle altezze massime orientative degli edifici; - Schema delle recinzioni e particolari tipici - Sezioni stradali tipiche	1:500 1:100
10 4182D F02 revB.dwg		Viste Prospettiche	
11 4182D DT02-revB.dwg	k)	- Bipartizione: quantificazione Verde Pubblico e servizi (SVP) e superficie edificabile (Se) + verde ecologico e viabilità (Ve) - Regime di proprietà: quantificazione aree pubbliche e aree private	1:1000
12 4182D V01-revC.dwg	h)	- Planimetria di progetto preliminare del verde con indicazione delle essenze esistenti e di nuovo impianto	1:750
12bis 4182D V01-revC.dwg	h)	- Localizzazione delle aree di piantumazione extra comparto - Individuazione catastale delle aree di piantumazione extra comparto	1:2000
13 4182D A04-revA.dwg	i)	- Planimetria con segnaletica stradale di progetto - Schema della viabilità	1:1000
14 4182D T01_revC.dwg	l, m)	Schema degli impianti tecnici: acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica e rete telefonica, piazzole per la raccolta dei rifiuti e modalità di allacciamento alle reti pubbliche. Progetto di massima dell’impianto di illuminazione pubblica	1:1500
15 4182D NTA-revD.doc	n)	Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano	
16 4182D RT1-revC.doc	o)	- Relazione illustrativa, contenente fra l’altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC; - Relazione sulla previsione della spesa occorrente per le dotazioni degli insediamenti necessarie al servizio dell’insediamento distinta da quelle necessarie alla sistemazione delle aree a verde pubblico e degli arredi;	

17 4182DRCA-revA.doc	p)	Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale; (mobilità e sostenibilità sociale) Relazione paesaggistica preliminare in fase di PUA	
18 4182-carbon zero-revA.doc	p)	Calcolo Carbon Zero	
19 4182D RID-revC.doc		Relazione Idraulica	
20 4182D SDC-revB.doc	r)	Schema di convenzione urbanistica	
21 4182D RIA.doc	s)	Documentazione di Impatto Acustico (DMA) e Valutazione di Clima Acustico	
22 4182D REL ARCH.doc		Verifica della potenzialità archeologica – Relazione	
23 4182D A03-revA.dwg		Planimetria di inquadramento dell'area nel contesto	1:2000
24 4182D ONERI-revA.pdf		Preventivo sommario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti secondo il programma edificatorio (aggiornamento in conformità alle nuove tabelle approvate)	
25 4182D SCHTEC-revB.pdf		Scheda tecnica asseverata	
26 4182D A05.dwg		Tavola riassuntiva delle modifiche apportate al piano in recepimento delle richieste pervenute dall'Amministrazione Comunale con raccomandata del 22/05/2017	1:1000 1:2000
27 4182D REL PAES.pdf		Relazione paesaggistica (Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. 12 dicembre 2005)	
28 4182 INTEGR CQAP.pdf		Elaborato integrativo richiesto con comunicazione del 13/03/2019 (Parere CQAP) Approfondimento tipologico ed architettonico – Tipologie, abaco materiali possibili per garantire l'uniformità architettonica dell'intervento	1:1000
29 4182D INTEGR CQAP_2		Elaborato integrativo richiesto con comunicazione del 14/11/2019 (Parere CQAP) Progetto tipologico di organizzazione degli spazi aperti dei macro-lotti n°5-6 e n°7-8	
30 4182D RGE-INT 1	c)	Relazione Geologica: Integrazione in merito a microzonazione sismica – Luglio 2020	
31 4182D STRALCI.dwg		Individuazione degli stralci attuativi	1:1500
32 4182D DICHINT.pdf		Dichiarazione di sintesi	
ALLEGATI		Plastico dell'intervento	1:1000

ART.3 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'area di intervento assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati destinati ad uso residenziale, a ERS e ad uso non residenziale nelle quantità pari alle superfici complessive indicate dalla Scheda Norma, secondo le seguenti previsioni normative.

ART.3.1 – DESTINAZIONI D'USO

Nell'attuale soluzione, passibile di nuovi mix funzionali compatibili con le norme di attuazione del presente PUA, le destinazioni d'uso previste sono le seguenti: a1, a2, b2, b3, b4, b5.1, b5.2, b10.1, b12, b15, c3, e1.

Funzione Residenziale, per la realizzazione di edilizia residenziale privata ed edilizia residenziale sociale.

- **a1** Residenza
- **a2** Residenza Collettiva

Funzioni Non Residenziali , di servizio e terziarie

- **b2 Pubblici esercizi**, comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- **b3 Studi professionali e uffici in genere, attività terziarie e di servizio a bassa generazione di movimenti** in quanto prive di servizio di sportello. Sono comprese in questo uso anche le attività con concorso di pubblico di cui all'uso b12 qualora occupino complessivamente

meno del 50% della Su di edifici oltre 1.000 mq, ovvero meno di 500 mq in edifici di meno di 1.000 mq; ambulatori medici di superficie inferiore a 200 mq di Sc ;

- **b4 Attività culturali, attività ricreative** (compresi i circoli con attività di somministrazione di alimenti e/o bevande), **sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.** Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Altre attività sono compatibili in caso di capienza di pubblico fino a 100 persone ;

- **b5.1 Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.** Comprende altresì l'artigianato di produzione nel settore alimentare limitatamente alle attività di panificazione e prodotti da forno, gelaterie, pasticcerie.

- **b5.2 Artigianato di produzione, lavorazione e vendita alimentare non ricompreso nel punto b5.1 : rosticcerie, kebab**

- **Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

- **b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base**

- **b12 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, poli-ambulatori e attività assimilabili. Queste attività sono tuttavia considerate nell'uso b3 se rientrano nei limiti dimensionali ivi descritti.

- **b15** Attività sanitarie ed assistenziali;

- **c3** Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi;

- **e1** Attività ricettive alberghiere.

ART.3.2 – SUDDIVISIONE IN SUB-AMBITI, MACROLOTTI E LOTTI

Il PUA individua 5 sub-ambiti, 6 macrolotti privati edificabili suddivisibili in lotti a seguito di pre-progetto di coordinamento relativo al singolo macrolotto e 4 lotti principali attuabili in modo diretto con la presentazione dello specifico titolo abilitativo senza pre-progetto, rispettivamente identificati con lettere e numeri e lettere alla TAV. 6, così come meglio descritto:

SUB-AMBITI:

- 1- Sub 1 (Svp) , coincidente con le aree pubbliche di cessione per urbanizzazioni e Verde pubblico;
- 2- Sub 2 e 3, a prevalente destinazione residenziale privata e ERS, comprendenti anche strade interne di urbanizzazione da cedersi;
- 3- Sub 4 e 5, a prevalente destinazione non residenziale, senza previsione di aree in cessione;

MACROLOTTI:

- 1- macrolotto numero 3) individuato nel sub-comparto 3, a prevalente destinazione residenziale, suddivisibile in lotti interni;
- 2- macrolotto numero 4) individuato nel sub-comparto 3, a prevalente destinazione residenziale, suddivisibile in lotti interni;
- 3- macrolotto numero 5) individuato nel sub-comparto 3, a prevalente destinazione residenziale, già suddiviso nei lotti 5a e 5b;
- 4- macrolotto numero 6) individuato nel sub-comparto 3, già suddiviso in lotti denominati 6a-6b-6c e 6d, a destinazione residenziale ERS;
- 5- macrolotto numero 7), individuato nel sub-comparto 4, già suddiviso nei lotti 7a e 7b, a prevalente destinazione non residenziale, ;

- 6- macrolotto numero 8), individuato nel sub-comparto 5, già suddiviso nei lotti 8a e 8b a prevalente destinazione non residenziale;

LOTTE PRINCIPALI:

- 1- lotto numero 1a) destinato a verde privato;
- 2- lotto numero 1b) destinato a verde privato;
- 3- lotto numero 2a) individuato nel sub-comparto 2, a prevalente destinazione residenziale;
- 4- lotto numero 2b) individuato nel sub-comparto 2, a prevalente destinazione residenziale;

Ogni macrolotto potrà essere sempre suddiviso in lotti nel rispetto dei dati complessivi di aree private (vedi Tav.11 – Regime di Proprietà) e delle superfici edificabili SC–Superficie Complessiva attribuita ad ogni macrolotto (vedi Tav.6).

In conformità all’Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia DAL n°5266- progr. 279 del 04-02-2010 della Regione Emilia Romagna per lotto si intende “la porzione di suolo urbano soggetto ad intervento edilizio unitario comprensivo dell’edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l’unità fondiaria preordinata all’edificazione”.

Il Piano Particolareggiato è improntato all’individuazione di tipologie edilizie costituite da edifici residenziali, ERS e non residenziali, che insistono su lotti di pertinenza esclusiva e recintabili, interni ai macrolotti.

La facoltà di introdurre tipologie diverse, di cui all’art. 10, e/o di prevedere un diverso accorpamento o frazionamento dei lotti rispetto alle previsioni di PUA, di cui all’art. 3.3, è subordinata all’elaborazione di un pre-progetto di sub-comparto, come stabilito all’art. 3.8.

All’interno dei macrolotti residenziali ed ERS numero 3-4-5-6 le linee dividenti dei singoli lotti, come il sedime e la numerazione dei fabbricati riportati in Tavv. 6 e 9 sono puramente indicativi, fermo restando il rispetto della Superficie Complessiva SC di ogni macrolotto come attribuito in Tav.6.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire sarà obbligo del richiedente presentare oltre al progetto del singolo fabbricato, un progetto complessivo del macrolotto che consenta una rendicontazione delle Superfici Complessive ed il controllo dell’assetto planivolumetrico di insieme.

Per quanto riguarda lo schema distributivo generale dei singoli macrolotti residenziali la progettazione unitaria dovrà privilegiare un modello aggregativo planivolumetrico di tipo a coorte, compatibilmente al corretto utilizzo della capacità edificatoria.

Con riferimento alla Tav.6, rimangono invece vincolanti la perimetrazione fondiaria del macrolotto 6 destinato ad ERS per complessivi 3.400 mq di fondiaria in conformità alla Scheda Norma, come le dividenti interne dei lotti 6a-6b-6c-6d.

All’interno dei macrolotti di riferimento, sono rappresentate le linee dividenti e le superfici fondiarie attribuite ai lotti 5a e 5b destinati a funzioni prevalentemente residenziali e dei lotti numero 7a-7b-8a-8b destinati ad attività prevalentemente non residenziali.

Si intendono sempre vincolanti le perimetrazioni fondiarie esterne dei macrolotti 2-3-4 nel rispetto delle aree di cessione come da Tav.11, con le relative tolleranze relative al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Tutte le attribuzioni di Superficie Complessiva con riferimento ai singoli macrolotti e riportate in Tavola 6 sono vincolanti nel rispetto delle superfici complessive previste dalla Scheda Norma, salvo la possibilità di trasferimento come regolamentato dall’art. 3.4.

E’ sempre possibile edificare una minor quantità di Superficie Complessiva da parte del Soggetto Attuatore nel rispetto del solo limite superiore massimo di superficie complessiva come prescritto

quantitativamente nella Scheda Norma, consentendo sempre di conservare il diritto edificatorio residuo eventualmente non utilizzato e trasferirlo in altre proprietà private del medesimo Soggetto Attuatore previo specifica richiesta scritta ed assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART.3.3 – ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DEI MACROLOTTI INTERNI AI SUB-AMBITI E DEI LOTTI ALL'INTERNO DEI MACROLOTTI

E' possibile suddividere le aree private dei lotti od accorparle diversamente, frazionare diversamente le unità edilizie e le unità immobiliari, nei macrolotti numero 3 e 4, fermi restando la previsione delle strade dei sub-comparti previste in cessione ed il dato complessivo delle aree private di PUA (Regime di proprietà – TAV 11) e previa elaborazione di un pre-progetto di sub-comparto, come stabilito all'art. 3.8, che dimostri la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del PUA.

ART.3.4 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA

Il trasferimento della superficie complessiva eventualmente non utilizzata su un determinato sub-ambito ad altro sub-ambito del Piano è consentito, nei limiti del 10% della SC del sub-ambito che accoglie la superficie complessiva trasferita, senza elaborazione di un pre-progetto di sub-ambito; trasferimenti di Superficie complessiva maggiori del 10% sono consentiti previa elaborazione di un pre-progetto di sub-ambito, come stabilito all'art.3.8, che dimostri la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del PUA; ciò a condizione che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di Superficie Complessiva in un determinato sub-ambito sia accompagnata dall'assenso scritto del proprietario del sub-ambito che rinuncia ad una pari quantità di potenzialità edificatoria, nonché dalla dimostrazione che non venga superata la quantità massima di superficie complessiva prevista dal PUA ed evidenziata nella TAV6.

Le medesime regole di trasferimento di superficie complessiva con un massimo del 10% valgono tra macrolotti e macrolotti.

All'interno del singolo macrolotto invece sono sempre possibili trasferimenti di superficie complessiva tra lotto e lotto senza elaborazione di pre-progetti, ciò a condizione che non venga superata la quantità massima di superficie complessiva prevista dal PUA ed evidenziata nella TAV.6.

ART.3.5 – AUTORIMESSE INTERRATE

È sempre possibile, in sede di presentazione dei progetti edilizi, proporre la costruzione di autorimesse interrato anche in difformità alle indicazioni tipologiche di Piano, fermo restando l'obbligo di assicurare le quantità minime richieste dagli standard e di non superare le quantità massime di opere di U1 in rapporto alla SC, nonché, infine, il rispetto dell'indice di permeabilità complessivo come da TAV.7.

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

E' sempre consentita la realizzazione di piani destinati a servizi accessori anche semi-interrati.

Quanto sopra fatto salvo il parere favorevole dei Servizi competenti dell'Amministrazione Comunale.

ART.3.6 – RECINZIONI DEI MACROLOTTI EDIFICABILI

Le recinzioni esterne confinanti con gli spazi pubblici e anche le dividenti tra i singoli lotti privati devono essere tra loro uniformi e con caratteri vincolanti, al fine di garantire l'uniformità architettonica dell'intero intervento.

E' fatto obbligo in sede di richiesta del titolo edilizio l'elaborazione dei dettagli e di particolari tipici di recinzioni e cancelli atti a dimostrare la congruenza geometrica e dimensionale e l'uniformità dei materiali e dei colori utilizzati nonché delle tipologie fondali fuori terra (muretti, plinti).

Con riferimento all'elaborato "28-Parere CQAP" e allo schema tipologico dell'elaborato "9", risultano vincolanti le seguenti indicazioni:

- **recinzioni esterne verso le strade e i marciapiedi:** la realizzazione di recinzioni esterne verso le strade e i marciapiedi pubblici non è obbligatoria.

Nel caso vengano realizzate, le recinzioni esterne dovranno in ogni caso essere;

- prevalentemente cieche;
- di altezza compresa tra i 50 e i 180 cm. L'altezza potrà essere anche variabile per rendere più movimentato il prospetto della recinzione;
- realizzate prevalentemente in cemento armato trattato con protettivo di colore uniforme e chiaro, con eventuali parti metalliche a disegno semplice, con siepe retrostante.
- potranno avere una scossalina superiore in rame o lamiera preverniciata;
- dovranno integrare al loro interno i manufatti per il contenimento dei contatori, delle cassette postali dei citofoni e delle pulsantiere. E' vietato apporre citofoni e cassette postali sui muri di recinzione.
- i cancelli pedonali e carrabili dovranno essere in acciaio zincato e verniciato, completamente ciechi, senza disegni o bucatore particolari al fine di garantire la massima uniformità visiva, verniciati in colore uniforme.

- **recinzioni esterne verso il parco pubblico:** la realizzazione di recinzioni tra i lotti e il parco pubblico non è obbligatoria; nel caso vengano previste dovranno essere realizzate con cancellate metalliche in acciaio zincato e verniciato con cordoli o plinti nascosti, a semplice disegno con altezza massima 180cm e siepi sempreverdi sul lato interno. Le recinzioni dei macrolotti verso gli spazi pubblici verdi dovranno uniformarsi ad un carattere di mimesi, predilette le recinzioni vegetali con essenze caduche, qualora fosse necessario una compartimentazione stretta potranno essere usate reti metalliche plastificate verdi da inglobare, per quanto possibile, all'interno della vegetazione.

- **recinzioni interne tra i lotti:** la realizzazione di recinzioni interne tra lotto e lotto e lotti e spazi condominiali non è obbligatoria; nel caso vengano previste dovranno essere realizzate con cancellate metalliche in acciaio zincato e verniciato con cordoli o plinti nascosti, a semplice disegno con altezza 150cm e siepi sempreverdi su entrambi i lati.

All'interno dei macrolotti residenziali è sempre consentito non prevedere recinzioni tra lotto e lotto, né tra lotto e gli eventuali spazi condominiali: nel caso si prevedano le recinzioni, essere dovranno essere di altezza più contenuta rispetto le recinzioni esterne verso gli spazi pubblici, e prevedere siepi sempreverdi.

ART.3.7 – TOLLERANZE DIMENSIONALI

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

ART.3.8 –PRE-PROGETTI DI SUB-AMBITO E DEI MACROLOTTI

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

Inoltre, è consentito l'inserimento di uno o più usi tra quelli ammessi dalle Norme di Zona, oltre a quelli già previsti in questo progetto, ricalcolando e verificando lo standard di parcheggi pubblici e

privati e prevedendone il reperimento aggiuntivo in aree private per le eventuali quantità mancanti in caso di usi con maggiore carico urbanistico, fermo restando il carattere funzionale e compositivo dei comparti.

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

I lotti 1a-1b e 2a-2b sono attuabili senza presentazione di pre-progetto di coordinamento in modo diretto attraverso la presentazione dello specifico Titolo abilitativo del Permesso di Costruire.

Tutti gli altri macrolotti sia residenziali (3-4-5-6) che non residenziali (7 e 8) sono attuabili previa presentazione di un pre-progetto di coordinamento relativo al singolo macro-lotto, da presentarsi prima o contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire dei singoli lotti interni: il primo soggetto richiedente il titolo abilitativo relativo al lotto dovrà presentare un progetto generale dell'intero macrolotto che dimostri l'assetto complessivo ed il rispetto dei parametri e delle superfici assegnate in Tavola 6.

Il ricorso a pre-progetti di modifica deve avere carattere eccezionale e fortemente motivato nel caso modifichino in modo sostanziale le architetture rappresentate nelle viste tridimensionali dell'elaborato 10 e nel caso modifichino gli schemi tipologici dell'elaborato 9 e le prescrizioni stilistiche e dei materiali vincolanti come descritte all'art.10 delle presenti Norme.

Le seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive per l'edificazione dei nuovi fabbricati sono vincolanti al fine di garantire l'uniformità architettonica dell'intero intervento.

Eventuali proposte alternative alle presenti prescrizioni comporteranno la presentazione di un **preprogetto** che dovrà essere approvato dalla CQAP-Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Il preprogetto dovrà essere riferito **almeno ad un intero macrolotto** e dovrà dimostrare la compatibilità delle varianti proposte con le soluzioni formali ed estetiche dei restanti macrolotti del medesimo subambito (VEDI ART 3.8). Il preprogetto dovrà essere depositato e approvato prima della richiesta di ciascun Permesso di Costruire.

Eventuali proposte alternative alle presenti prescrizioni, **riferite ad un singolo lotto all'interno di un macrolotto già parzialmente edificato**, comporteranno lo sviluppo di un **preprogetto**, che dovrà essere approvato dalla CQAP-Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, che dovrà dimostrare la compatibilità delle varianti proposte con le soluzioni formali ed estetiche dei restanti lotti appartenenti allo stesso macrolotto (VEDI ART 3.8). Il preprogetto dovrà essere depositato e approvato prima della richiesta di ciascun Permesso di Costruire.

Ogni preprogetto dovrà essere accompagnato da un **rilievo fotografico** che documenti in maniera esaustiva l'effettivo stato dei luoghi e dell'edificato realizzato, al fine di permettere alla CQAP-Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di valutare la compatibilità delle varianti proposte con le prescrizioni del piano e gli edifici eventualmente già realizzati.

ART.3.9 – ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza dei fabbricati è regolamentata dal numero di piani edificabili fuori terra, riportati nella Tavola 9.

L'altezza massima dei fabbricati sia residenziali che non residenziali è di quattro piani fuori terra, compreso il piano terra ed oltre l'eventuale piano interrato sempre consentito, in conformità alle prescrizioni della Scheda Norma.

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

Per quanto riguarda le distanze tra gli edifici e la visuale libera tra di essi e tra gli stessi e i confini si

fa riferimento alle previsioni di massima indicate negli elaborati di PUA (vedi TAV6 e TAV9, dove sono rappresentati il limite edificabile e le visuali libere.), al RUE e al D. M. 1444/68.

In particolare:

- rispetto al perimetro di comparto del PUA si assume l'indice di visuale libera $Vl \geq 0,5$;
- l'indice di Vl non si applica nei confronti delle aree di Ve, Vp e delle opere di urbanizzazione primaria interne al piano ($Vl=0$);
- è di norma sempre ammessa l'edificazione sul confine dei macrolotti residenziali (n°3,4,5,6), anche dove questi confinino con aree pubbliche;
- è di norma sempre ammessa l'edificazione sul confine dei lotti residenziali (n°2a e 2b), anche dove questi confinino con aree pubbliche, ad eccezione dei lati confinanti rispettivamente con la proprietà privata adiacente esterna al comparto e con i lotti 1a e 1b (vedi TAV6 e TAV9) rispetto ai quali il limite edificabile è arretrato di 5m.
- è di norma sempre ammessa l'edificazione sul confine dei lotti non residenziali (n°7a, 7b, 8a, 8b), anche dove questi confinino con aree pubbliche.

All'interno dei macrolotti, ovvero tra lotto e lotto:

- è sempre ammessa l'edificazione in adiacenza sul confine tra lotto e lotto, previo accordo tra i confinanti da trascrivere con specifico atto notarile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Nel caso di edificazione a distanza ridotta previo accordo tra confinanti non si applica la visuale libera tra fabbricato e fabbricato;
- la distanza minima tra le pareti finestrate di locali di categoria A di edifici prospicienti dovrà essere di minimo 10m;
- la distanza minima tra le luci di locali di categoria S di edifici prospicienti dovrà essere di minimo 3m.

ART.3.11 – MODIFICHE AL P.U.A.

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

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

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

Il progetto planivolumetrico suddivide l'area del PUA in aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e in aree private costituite dai macrolotti e dai lotti recintabili, sui quali è distribuita la Superficie Complessiva edificabile, e i relativi spazi di distribuzione. Le aree private rappresentano la superficie fondiaria Sf.

Gli interventi urbanizzativi pubblici individuati nel Sub-Ambito 1 (SVP) potranno anche procedere in stralci funzionali da definirsi in sede di progetto esecutivo complessivo delle opere, da sottoporre a specifico Permesso di Costruire, nel rispetto delle previsioni grafiche e normative del Planivolumetrico; gli interventi edificatori dei fabbricati dovranno essere attuati previa richiesta di Titolo abilitativo ed eventuale Pre-progetto.

ART.5 – BIPARTIZIONE

L'area d'intervento oggetto della previsione planivolumetrica è articolata nelle seguenti zone, nel rispetto dei dati della scheda norma approvata:

- Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve), Ers, viabilità
- Servizi e verde pubblico (Svp)

E' fatto obbligo il rispetto delle seguenti quantità minime e massime come richiesto dalla Scheda Norma di POC:

	mq	%
Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve) e viabilità	max 46.330 mq	55 % ST
Superficie fondiaria da destinare ad ERS	max 3.400 mq	4 % ST
Servizi e Verde pubblico (Svp)	min 35.070 mq	41 % ST
TOTALE	84.800 mq	100 % ST

ART.6 – SUPERFICIE EDIFICABILE (SE), VERDE ECOLOGICO (VE) E VIABILITÀ

La Zona edificabile interna ai macrolotti e ai lotti è l'unica area edificabile destinata alla costruzione di fabbricati ad usi residenziali e non residenziali.

I lotti edificabili rappresentano l'ambito di intervento edilizio diretto, previa richiesta di titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio, nel rispetto degli indici e parametri edilizi del Piano.

Per quanto riguarda gli indici edilizi e le relative modalità di misurazione, i progetti edilizi faranno riferimento, ai sensi della Scheda Norma approvata alla Superficie complessiva SC come da definizione tecnica uniforme della Regione Emilia Romagna (D.A.L. R.E.R. n. 279/2010).

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

a – dovrà in ogni caso essere rispettato, nella edificazione sui singoli lotti, il limite edificabile indicato nelle planimetrie di progetto con apposita simbologia (linea tratteggiata-TAV 6 e TAV 9); i limiti edificabili in tav. 6 ricomprendono anche aree destinate a Verde privato;

b – e' sempre consentita, fermi restando la quantità massima di opere e di superfici di Svp e di ERS, la realizzazione di piani interrati o seminterrati per autorimesse e locali accessori di servizio; le rampe carrabili di accesso all'eventuale piano interrato o seminterrato dovranno avere una pendenza non superiore al 20% con la parte terminale di arrivo conforme ai regolamenti vigenti, sulla strada di accesso.

Le zone edificabili esterne ai macrolotti e ai lotti (vedi TAV.11 di PUA) sono destinate alla realizzazione di viabilità pubbliche e parcheggi e non concorrono alla formazione della superficie fondiaria Sf, a servizio dei sub-comparti 2 e 3.

Le zone destinate a verde ecologico Ve si suddividono in aree private identificate dai lotti "1a" e "1b" e in zone destinate a viabilità pubblica e parcheggi pubblici previsti in cessione.

Le zone a verde privato, denominate "1a" e "1b" sono aree private, recintabili, che concorrono alla formazione della superficie fondiaria Sf. Tali aree sono destinate alla realizzazione dei giardini privati a verde profondo permeabile. E' altresì sempre consentita la realizzazione di recinzioni, delle corsie di ingresso alle autorimesse e dei percorsi pedonali di ingresso alle abitazioni.

Le zone a verde ecologico esterne ai macrolotti destinate alla realizzazione della viabilità pubblica e parcheggi pubblici, sono aree pubbliche destinate alla realizzazione della viabilità al diretto servizio dell'insediamento.

Le zone a verde ecologico esterne ai macrolotti destinate a viabilità pubblica non concorrono alla formazione della superficie fondiaria Sf.

Tali zone individuate nella TAV.11 di PUA vengono destinate alla realizzazione del sistema della mobilità pubblica veicolare e pedonale previsto nel planivolumetrico e dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria da cedere all'Amministrazione Comunale.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive della strada, dei pedonali e dei parcheggi sono indicate, in via di massima, dagli elaborati di PUA (TAV.9) e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordando preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale i materiali di pavimentazione, che dovranno essere per lo "stallo di sosta" comunque del tipo permeabile (tipo garden), le alberature e la segnaletica orizzontale e verticale; dovrà essere

previsto almeno 1 posto auto ogni 50 di opportune dimensioni per i portatori di handicap e dovranno essere opportunamente segnalati.

ART.7 – ZONA DA DESTINARE A ERS

Tale zona edificabile è univocamente identificata negli elaborati n. 6 e 11, coincidente con il macrolotto n° 6. E' prevista una superficie fondiaria pari a 3.400 mq ed una superficie complessiva SC pari a 2035 mq, in conformità alla Scheda Norma approvata e all'atto di accordo stipulato.

La zona è sempre suddividibile in lotti identificati come 6a-6b-6c e 6d, ognuno con una Superficie Complessiva attribuita ai singoli Soggetti Attuatori, i quali si impegnano a cedere all'Amministrazione Comunale i lotti ineditati ed urbanizzati in sede di stipula della Convenzione Attuativa.

I fabbricati potranno sempre essere realizzati con un massimo di 4 piani fuori terra oltre ad un possibile piano interrato a servizi.

ART.8 – ZONE PER SERVIZI E VERDE PUBBLICO (SVP)

Zone da cedere interamente al Comune per servizi ed attrezzature pubbliche, identificate dal sub-ambito 1 (SVP).

Tali aree sono riservate alla realizzazione del verde pubblico al servizio dell'intera città per elevare sia la dotazione complessiva di standard, sia la qualità ecologica complessiva degli insediamenti e dell'intero organismo urbano attraverso la rigenerazione delle risorse ambientali aria, acqua, suolo.

Il verde pubblico di urbanizzazione secondaria del PUA è rappresentato e quantificato nella TAV.11.

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

La Ditta lottizzante provvederà all'attrezzatura del verde sulle aree di cessione, come previsto dal progetto di PUA e meglio definito in sede di progetto esecutivo, da includersi nella richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione Primaria, che la stessa formulerà in accordo con i competenti Uffici Tecnici del Comune di Reggio Emilia, e in riferimento alle norme previste dal Regolamento Comunale del Verde.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle attrezzature dovrà essere redatto in modo da uniformare i materiali, le tecnologie e i particolari costruttivi in conformità alle indicazioni del planivolumetrico con possibilità di lievi modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili che non comportino tuttavia l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica di insieme.

Nelle zone a verde pubblico è possibile l'edificazione di attrezzature di interesse pubblico e servizi comuni anche a carattere precario da parte dell'Amministrazione Comunale e sono imposti la cura delle alberature e degli impianti, il mantenimento ed il potenziamento del verde, la tutela dell'ambiente e del decoro urbano.

Nella progettazione dell'impianto del verde si dovranno seguire le indicazioni della Planimetria di progetto preliminare del verde (TAV.12). Gli arbusti di nuovo impianto dovranno essere scelti tra quelli che presentano caratteristiche di bassa manutenzione. Gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere estesi a tutta la viabilità pubblica, sia veicolare che ciclopedonale, prevedendo soluzioni che garantiscano in ogni ambito un'ideale illuminazione.

ART.9 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria del PUA comprendono strade, pedonali, ciclabili, parcheggi, fognature, reti tecnologiche per la distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, del telefono, fibre ottiche e la pubblica illuminazione. In particolare, è compresa nelle opere di urbanizzazione primaria del PUA il raccordo alla rotatoria in corso di realizzazione a nord del comparto individuata come infrastruttura di interesse generale, da realizzarsi in parte fuori comparto con priorità sulle restanti opere.

E' inoltre previsto lo spostamento dell'acquedotto e la realizzazione delle condotte delle acque bianche e delle acque nere in coordinamento con il progetto esecutivo del Piano ANS2-2a.

La loro attuazione dovrà avvenire a cura e spese dei privati lottizzanti sulla scorta di un apposito progetto esecutivo da redigersi sulla base degli schemi progettuali di massima del PUA e nel rispetto della vigente legislazione in materia, nonché dei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dalla convenzione attuativa del PUA; la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere coordinata con quella del limitrofo PUA ANS2-2a per quanto riguarda i collegamenti infrastrutturali carrabili e ciclopeditoni, assicurandone la continuità.

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

In sede di esecuzione delle opere di scarico delle acque bianche dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica, nel rispetto delle previsioni contenute nell'elaborato 19 del PUA.

Sono ammesse tolleranze dimensionali come consentito all'Art. 3.7 delle NTA di PUA.

a posizione dei passi carrai come rappresentato in Tav.6 è puramente indicativa e non vincolante: la posizione dei passi carrai sarà da specificarsi in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei singoli fabbricati.

E' sempre consentito modificare a livello esecutivo i tracciati stradali, anche in relazione alla rotatoria di via Luxemburg, previo verifiche tecniche con i competenti Uffici Comunali.

In sede di elaborazione del progetto esecutivo delle opere ed in sede di realizzazione delle medesime rimangono vincolanti le condizioni e prescrizioni della Conferenza dei Servizi riportate nei pareri degli Enti Competenti e nel Decreto della Provincia.

Con riferimento alla progettazione del verde, in aggiunta ai 50 alberi esistenti, la progettazione complessiva del verde prevede di piantumare n.° 484 alberi nuovi per un totale di 534 esemplari e n. 678 arbusti; alberature con specifiche proprietà funzionali, estetiche e vegetazionali, scelte per le loro dimensioni, portamento, fioriture, fogliame, rusticità e futura manutenzione.

Inoltre sulla base delle risultanze della specifica relazione "Carbon Zero", viene prevista la piantumazione di circa 2.500 alberi in aree extra-comparto, per complessivi 3.000 alberi circa, con la possibilità in particolare di localizzarli nel progetto Comunale denominato "Lungo i Bordi".

Si ritiene utile privilegiare specie in buon numero autoctone e ampiamente utilizzate con buoni risultati di adattabilità in ambito urbano, per garantirsi maggiormente da attacchi parassitari, future patologie e che necessitano di un ridotto fabbisogno idrico.

In rapporto agli spazi disponibili e alle funzioni richieste sono stati adottati sesti di impianto, portamenti e forma delle chiome delle alberature tali da consentirne un loro sviluppo futuro in spazi idonei per limitare gli interventi di potatura.

Le piazze e i ciclopeditoni dovranno essere realizzati con materiali permeabili come da Tav. 12 e gli spazi per i ritrovi delle associazioni a prato o terra battuta, comunque con soluzioni permeabili ad esempio in calcestruzzo, in pavimentazioni miste prato con inserti, in terra battuta, compattato o con prato rinforzato con reti.

Rimane vincolante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in un numero massimo di 4 stralci attuativi come risulta dalla legenda dell'elaborato 31.

Le barriere acustiche in muratura saranno ambientate con siepi e rampicanti.

ART. 9.1 - INDAGINI ARCHEOLOGICHE

Dovranno essere seguite le prescrizioni rilasciate dalla Soprintendenza Archeologica.

ART. 9.2 - DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO (DMA) E VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO

In sede di richiesta di Permesso di Costruire per qualunque intervento edificatorio sia urbanizzativo che relativo ai singoli fabbricati dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nell'elaborato 21.

ART.9.3 – SISTEMI DI GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE

I sistemi di scarico delle acque meteoriche al di sotto delle aree pubbliche dovranno essere conformi al parere IRETI e alle indicazioni del Comune di Reggio Emilia, in conformità alle prescrizioni del RUE vigente ed alle migliori soluzioni tecniche ed ambientali che possano garantire la massima semplicità di manutenzione.

In conformità a quanto indicato nelle Linee guida per la gestione delle acque meteoriche approvate con DGC 94/2014 e coerentemente con l'impostazione della relazione idraulica del presente progetto urbanistico, anche per i lotti residenziali privati sarà applicato il principio di invarianza idraulica e di massimizzazione del ritardo nell'immissione in rete delle acque.

Tali principi **potranno** essere conseguiti impiegando, **per quanto possibile**, i medesimi sistemi di gestione delle acque proposti nel presente progetto (le cosiddette *BMPs*), che per gli interventi residenziali si declinano in:

- impiego di pavimentazioni drenanti per le aree pedonali e carrabili
- impiego di cunette inerbite in sostituzione delle caditoie e delle reti fognarie, per le aree pedonali e carrabili
- disconnessione dei pluviali dalle reti fognarie, mediante lo scarico degli stessi sulla superficie esterna
- impiego di celle a bioritenzione idrica
- impiego di tetti verdi

In alternativa o in aggiunta, potranno essere impiegati tubi di sezione maggiorata al cui interno potrà essere laminata la portata eccedente a quella autorizzata dal gestore dei servizi idrici integrati per lo scarico in rete pubblica. A tale proposito, si stima che l'allacciamento sarà effettuato previa strozzatura a monte dell'immissione nella rete pubblica:

strozzatura Ø125mm, per superfici fondiarie inferiori o uguali a 4000 m²;

strozzatura Ø160mm, per superfici fondiarie superiori a 4000 m².

In aggiunta, potranno essere predisposti dei serbatoi per la raccolta dell'acqua piovana che potrà essere utilizzata per l'innaffiamento o per il lavaggio di auto e piazzali, aumentando la sostenibilità ambientale dei progetti edilizi.

ART.10 - TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI DI FINITURA – PRESCRIZIONI VINCOLANTI

Le tipologie edilizie di progetto rappresentate nell'elaborato 9-schemi tipologici e nell'elaborato 10-viste tridimensionali sono di norma vincolanti e dovranno essere sviluppate osservando gli indici e i parametri di superficie complessiva riportati in TAV.6, le indicazioni del planivolumetrico e degli schemi riportati nelle TAV.8 e 11 ed in particolare nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

E' sempre possibile modificare le tipologie edilizie previste dal Piano attraverso l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di pre-progetti con carattere eccezionale e fortemente motivato (riferimento Art. 3.8).

Risulta comunque vincolante il numero massimo dei piani, che non dovrà essere superiore a quattro oltre al piano interrato, mentre sono indicativi gli schemi relativi all'accessibilità pedonale e carrabile, all'impianto delle autorimesse e servizi al piano terra, all'impianto distributivo interno ed

agli schemi dei profili.

Qualora sia prevista l'adozione di sottotetti mansardati in superficie accessoria, essi dovranno essere asserviti funzionalmente agli alloggi sottostanti, non potendo costituire unità immobiliari autonome, non dovranno presentare caratteristiche di abitabilità, un'altezza inferiore ai 2,50 m e dovranno avere un rapporto illuminante non superiore a 1/15.

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

La conformità dei progetti edilizi al Regolamento Urbanistico Edilizio, sarà verificata in sede di Permesso di Costruire per ciascun fabbricato.

Le architetture rappresentate nelle viste tridimensionali dell'elaborato 10 e gli schemi tipologici rappresentati nell'elaborato 9, nonché i contenuti dell'elaborato 28 e 29 relativi ai materiali e ai caratteri architettonici delle recinzioni, dei fabbricati, delle aree private esterne e delle aree condominiali saranno vincolanti per l'architettura del quartiere al fine di garantire la massima uniformità architettonica dell'intervento nel suo complesso.

E' sempre possibile frazionare diversamente le unità immobiliari previste nell'elaborato 9.

Le tipologie residenziali consentite sono: palazzina condominiale plurifamigliare, residenze mono o bifamiliari, schiere, villa isolata.

Per gli edifici "non residenziali" terziari/di servizio la tipologia prevista è a piastra o a blocco multipiano di altezza massima fino a 4 piani fuori terra.

Nello specifico si intendono vincolanti i seguenti caratteri compositivi e tipologici:

- gli edifici sono organizzati prevalentemente in **corti** per le quali è vincolante mantenere la tipologia di **"corte aperta" verso il parco pubblico**, con spazi privati condominiali nella parte centrale. E' consentita e auspicabile la costruzione degli edifici in prossimità dei confini esterni dei singoli lotti in modo da concentrare nella parte centrale della corte anche la porzione maggiore delle aree verdi private e dei giardini, valorizzandole;
- è vincolante il rispetto degli allineamenti prevalenti delle costruzioni al piano terreno sia in senso nord-sud che in senso est-ovest;
- è vincolante il mantenimento ad ogni piano di profili architettonici piani e orizzontali, non sono ammesse coperture con falde prospettiche in vista;
- sono sempre consentiti arretramenti dei volumi ai piani superiori, con composizioni volumetriche a scalettatura verso l'alto al fine di realizzare ai piani alti terrazzi, logge e giardini degradanti verso l'alto;
- è vincolante l'adozione di coperture verdi, parziali o complete per ogni superficie di copertura ai vari livelli, per ogni fabbricato: a livello di coperture sono sempre ammesse coperture praticabili a terrazzo, coperture metalliche a bassa pendenza, teli impermeabilizzanti e in ghiaia, con il vincolo di non avere coperture a falde in vista. Le coperture verdi possono sempre essere realizzate con sistemi intensivi profondi, estensivi a sedum o con ampie fioriere di contenimento;
- in caso di coperture metalliche anche se nascoste i colori devono essere chiari e simili tra loro;
- è sempre consentito installare pannelli fotovoltaici in copertura ma non visibili dal piano terreno;
- nello studio dei singoli fabbricati è consigliabile continuare a livello planimetrico ad articolare la forma quadrata in spazi interni con patii verdi e ampie terrazze come elementi di continuità e di riconoscibilità dei fabbricati;
- caratteristiche formali e linee compositive: i fabbricati dovranno essere realizzati con disegno semplice e volumi chiari ed ordinati, riferibili a matrici quadrate o rettangolari, senza riferimenti a stili tipici e/o vernacolari e mimesi false storiche quali forme ad arco, linee curve in finestre, portici, ecc... o utilizzo posticcio di materiali tradizionali quali legno, mattone facciavista, pietre, ecc..

Nell'ambito delle forme planimetricamente semplici (matrice quadrata o rettangolare) è possibile articolare gli edifici:

- in pianta, mediante arretramenti o avanzamenti delle pareti esterne fino al limite edificabile e la creazione di patii all'interno del fabbricato o tra fabbricato e muri di recinzione;
- in elevato, con l'utilizzo di doppi volumi interni, piani sfalsati in altezza, loggiati, sporti, pensiline e porticati avanzati anche fino ai limiti edificabili o ai muri di recinzione;
- l'articolazione di pochi elementi semplici in pianta e alzato consente di progettare edifici anche tutti diversi e personalizzati che però conservano l'unitarietà formale dell'intervento;
- sono sempre consentite pareti verdi verticali.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE E ABACO DEI MATERIALI

Le indicazioni relative alle caratteristiche formali degli edifici sono volutamente improntate ad un richiamo generale al senso di sobrietà e all'uniformità dell'edificazione dell'intero ambito.

- **strutture degli edifici:** gli edifici potranno essere realizzati con struttura portante in cemento armato o legno o acciaio.

- **profili delle coperture:** le coperture potranno avere profilo piano anche su più livelli, ovvero con altezze in gronda diverse. Sono ammesse falde nascoste inclinate con pendenza massima del 5%.

- **materiali di copertura:** sono ammesse solo coperture piane o non in vista, con pendenza massima del 5%, realizzate con manti metallici o pavimentate a terrazza. E' fortemente suggerito, quando possibile, l'utilizzo diffuso dei tetti verdi.

Non sono ammessi: tetti in legno con travetti in vista, coperture piane con finitura in ghiaia o con guaine in vista.

- **materiali di facciata degli edifici:** gli edifici potranno avere finitura esterna dei paramenti murari esclusivamente ad intonaco civile tinteggiato, cappotto con intonachino tinteggiato o cemento facciavista. Sono consentiti rivestimenti di facciata in legno esclusivamente per le parti protette o negli sfondati. E' ammessa ed auspicabile la realizzazione di ampie specchiature vetrate anche a tutta altezza.

Non sono ammessi: intonaci rustici o operati; rivestimenti o dettagli in mattone faccia a vista; rivestimenti in pietre o sassi sia di origine naturale che artificiale; rivestimenti in ceramica; rivestimenti in legno sul piano di facciata.

- **infissi e sistemi di oscuramento:** sono consentite ampie vetrate anche a tutta altezza, con ampie specchiature fisse o con porzioni apribili ad anta o scorrevoli.

Gli infissi dovranno avere telai metallici a taglio termico o in legno verniciati e specchiature con vetrocamera.

I sistemi oscuranti ammessi sono esclusivamente: tende interne o esterne, frangisole metallici, scuri scorrevoli in metallo, avvolgibili con doghe metalliche. Non sono consentiti scuri esterni ad anta.

Ampi loggiati o sporti sono consigliati per l'ombreggiamento delle facciate più esposte dall'irraggiamento solare.

Non sono ammessi: avvolgibili in pvc; scuri e persiane in legno naturale.

- **parapetti:** sono ammessi parapetti ciechi in muratura, in vetro o acciaio verniciato a semplice disegno.

- **soglie, davanzali e architravi:** sono ammessi solo soglie e davanzali in pietra naturale, tutti gli architravi devono essere nascosti dall'intonaco o dal cappotto.

- **colori previsti, gamme cromatiche:** sui piani delle facciate esterne sono consentiti solo toni chiari (bianco, avorio, grigio chiaro) applicati in modo uniforme e solido. Eventuali colori più scuri sono consentiti solo negli sfondati e sui piani arretrati rispetto al piano di facciata e percentualmente in misura molto ridotta rispetto ai colori chiari.

- **impianti:** L'installazione è consentita sulla copertura, in posizione non visibile dal piano terra o in nicchie nascoste alla vista da setti murari o alettature metalliche. Camini e canne fumarie non devono essere visibili dal piano stradale.

Non è ammessa: l'installazione di impianti (ad es. climatizzatori, antenne paraboliche, ecc...) in vista sulla copertura o sui paramenti esterni.

I corpi illuminanti dovranno essere coordinati, di colore uniforme e possibilmente di altezza contenuta.

Non sono ammessi: lampioni isolati all'interno delle corti private

- **recinzioni esterne verso le strade e i marciapiedi:** la realizzazione di recinzioni esterne verso le strade e i marciapiedi pubblici non è obbligatoria.

Nel caso vengano realizzate, le recinzioni esterne dovranno in ogni caso essere;

- prevalentemente cieche;
- di altezza compresa tra i 50 e i 180 cm. L'altezza potrà essere anche variabile per rendere più movimentato il prospetto della recinzione;
- realizzate prevalentemente in cemento armato trattato con protettivo di colore uniforme e chiaro, con eventuali parti metalliche a disegno semplice, con siepe retrostante.
- potranno avere una scossalina superiore in rame o lamiera preverniciata;
- dovranno integrare al loro interno i manufatti per il contenimento dei contatori, delle cassette postali dei citofoni e delle pulsantiere. E' vietato apporre citofoni e cassette postali sui muri di recinzione.
- i cancelli pedonali e carrabili dovranno essere in acciaio zincato e verniciato, completamente ciechi, senza disegni o bucatore particolari al fine di garantire la massima uniformità visiva, verniciati in colore uniforme.

- **recinzioni esterne verso il parco pubblico:** la realizzazione di recinzioni tra i lotti e il parco pubblico non è obbligatoria; nel caso vengano previste dovranno essere realizzate con cancellate metalliche in acciaio zincato e verniciato con cordoli o plinti nascosti, a semplice disegno con altezza massima 180cm e siepi sempreverdi sul lato interno.

- **recinzioni interne tra i lotti:** la realizzazione di recinzioni interne tra lotto e lotto e lotti e spazi condominiali non è obbligatoria; nel caso vengano previste dovranno essere realizzate con cancellate metalliche in acciaio zincato e verniciato con cordoli o plinti nascosti, a semplice disegno con altezza 150cm e siepi sempreverdi su entrambi i lati.

- **pavimentazioni esterne:** le pavimentazioni esterne delle parti condominiali dovranno essere realizzate con pavimentazioni a base cementizia con inerte a vista (tipo Levocell), cemento scopato, lastre per esterni in materiali ceramici di grandi dimensioni o in pietra, e dovrà essere univoco per ciascuna corte residenziale.

Non sono ammessi: asfalto e autobloccanti in cemento.

- Per gli eventuali impianti di condizionamento si dovrà predisporre progettualmente una opportuna "nicchia" ventilata per la localizzazione della macchina termo ventilante in modo tale da "nasconderla alla vista".
- Non è consentita l'introduzione di forme, linee ad arco, per esempio nei porticati, finestrate, davanzali.
- E' sempre consentita la costruzione di piscine sia a terra che ai piani superiori, come anche pergolati in acciaio a confine nel rispetto dell'altezza media di 180 cm dei muri di recinzione in cemento o faccia vista.

Le previsioni tipologiche e architettoniche riportate negli elaborati 28-29 riportanti le prescrizioni della CQAP sono da intendersi come vincolanti.

Il numero di alloggi previsto per la funzione residenziale nei lotti residenziali è pari a 58, sulla base delle previsioni dei rapporti ambientali (mobilità, CO2, acustica).

Con riferimento alla parte non residenziale, sono vincolanti unicamente le quantità massime degli indici edificatori consentiti di SC e di SU.

Il numero di abitanti e il numero di addetti non sono dati vincolanti.

Il numero di parcheggi pubblici e privati sono dimensionati sulla massima quantità di indice edificatorio consentito.

ART.11 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non stabilito espressamente dagli elaborati grafici e normativi del presente piano, si rinvia ai dispositivi ed alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, nonché al rispetto del RUE vigente del Comune di Reggio Emilia.

ART.12 – VARIANTI AL PUA

Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, comporteranno variante al PUA e potranno essere introdotte seguendo la procedura prevista dalle vigenti normative per l'approvazione del PUA di iniziativa privata.

Fermo restando le quantità massime degli indici edificatori consentiti di SC e di SU, sono previsti 58 alloggi nei lotti residenziali in riferimento alla valutazione di impatto sul traffico riportate nel rapporto ambientale: un numero maggiore di alloggi è soggetto a variante al PUA in caso di aumento del carico urbanistico, previa verifica di compatibilità e aggiornamento del rapporto ambientale.

Eventuali varianti 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 unicamente soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta.