

COMUNE DI REGGIO EMILIA
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

AREA RONCOCESI - VIA VILLANA

AREA DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE

COMMITTENTE: IRIDE S.r.l.

PROGETTO:

BBSTUDIO

ARCH. BERGIANTI ANDREA ARCH. BOMBARDI FRANCESCO
COLLABORATORE: ARCH. MASSIMILIANO GHIRARDI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

U 29/8/03

TAVOLA SOSTITUITA CONTENENTE L'ADDELLAMENTO DELLE
PRESCRIZIONI FORMULATE DAL C' UFFICIO

IL RESPONSABILE DELL'U.O.C.
TERRITORIALE ZONA 1 NORD
(Geom. Luca Cingi)



Andrea Berganti

IRIDE S.r.l.
Corso Garibaldi n° 18
42100 - REGGIO EMILIA
C.F. e P. IVA 01673630350

ART.1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione regolamentano gli interventi edificatori e di urbanizzazione nell'area situata a Roncocesi tra Via Iotti e Via Villana, ai margini del complesso abitato intorno a Via Merlino (Foglio catastale n° 42, mappali 486, 242, 579,298 del Nuovo Catasto Terreni di Reggio Emilia).

Il comparto rientra nell'area di trasformazione Ta37 alla quale viene accorpata l'area di completamento prospiciente, della stessa proprietà, che manterrà un regime diverso (Art. 39) ma parteciperà allo schema di progetto per completarlo e per sfruttarne le infrastrutture.

ART 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il seguente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è costituito dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

Elaborati cartografici

Tav1: Inquadramento territoriale

Tav2: Rilievo (planimetria e profili)

Tav3: Prg

Tav4: Regime dei suoli

Tav5: Planimetria

Tav6: Planivolumetrico

Tav7: Tipologia fabbricati

Tav8: Inquadramento generale- Analisi progettuale percorsi- zone verdi- contesto

Tav8bis: Schemi impianti tecnologici

Integrazioni richieste

Tav4 bis: Regime dei suoli

Tav5 bis: Planimetria

Elaborati descrittivi

0.1 – Relazione illustrativa-relazione finanziaria

0.2 - Norma tecniche di attuazione

0.3 - Schema di convenzione

0.4 - Documentazione fotografica

0.5 - Relazione geologica

ART. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'Amministrazione Comunale ha concesso l'autorizzazione alla predisposizione del piano in data 10-09-2002 con determinazione dirigenziale n.18869/02 di P.G.

Il Piano Particolareggiato avrà validità di 10 anni a partire dalla data di delibera di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale e sarà oggetto di convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla L.R. n. 47/78 e successive modifiche.

Gli strumenti attuativi del piano sono:

- Concessione edilizia per le opere di urbanizzazione primaria
- Concessione edilizia per i fabbricati in progetto

Il rilascio della concessione relativa alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare o contestuale a quelle relative ai fabbricati.

Gli interventi edificatori previsti all'interno del Piano Particolareggiato potranno essere posti in attuazione per comparti e per lotti come specificato all'art. 7 delle presenti norme.

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

ART. 4-DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del Piano Particolareggiato è conforme a quanto specificato dal PRG vigente con particolare riferimento all'art. 50 "Aree di trasformazione ambientale (Ta)", rinviando per quanto non specificato ai disposti e alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia.

In particolare:

- il perimetro dell'area soggetta a Piano Particolareggiato è conforme a quanto specificato negli elaborati grafici di PRG;
- le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dal Prg secondo le quote fissate per ottenere il mix funzionale richiesto;
- la dotazione di parcheggi pubblici P1 risulta dall'applicazione degli indici fissati dal PRG in relazione ai vari usi previsti;
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi segue quanto specificato dalle NTA del PRG.

Il rilievo dell'area in oggetto differisce di 128 mq rispetto all'indicazione della scheda di piano: 49060 mq/48932 mq (scheda di piano Ta.37).

Il disegno della tripartizione in zone funzionali riportato nel PRG viene modificato dal progetto al fine di meglio riorganizzare il funzionamento dell'area e i rapporti tra edificato e aree a verde. Tale modifica viene operata in riferimento all'art. 47.08 e 47.09.

Il progetto propone inoltre la realizzazione di quote di parcheggi di urbanizzazione primaria all'interno del Ve.

ART. 5-INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO

Si riportano di seguito i dati ed i titoli di PRG assunti nella formulazione delle presenti norme.

Il Piano Particolareggiato è regolato dall'art. 50 "Aree di trasformazione ambientale" (Ta).

Il Piano è classificato con i seguenti indici e parametri:

Ripartizione funzionale:

- Se = 20% St
- Ve = 20% St
- Vp = 60% St

Indici urbanistico-ecologici e altezze:

- Ut = 1000 mq/ha
- Ip (Se) > 50%
- Ip (Ve) > 70%
- Ip (Vp) > 70%
- Numero massimo di piano = 3 compreso il piano terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 100 arbusti/ha

Mix funzionale (Usi previsti):

- U1/1, U2/2 Superficie Utile minima = 40% Su
- Usi terziari e alberghieri U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1 Superficie Utile minima = 10% Su

La seguente tabella definisce il dimensionamento del piano in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi del PRG.

Tabella1-Area di trasformazione

		Dati di riferimento	Indice	Dati richiesti	Dati di progetto
ST	Superficie territoriale	49060	100%	49060	49060
SE	Superficie edificabile	49060	20%	9812	9812
SE permeabilità 60%		295	60%		177
SE permeabilità 100%		1996.2	100%		1996.2
SE permeabilità TOTALE					2173.2
IP/SE	Indice di permeabilità SE	9812	50%	4906	
VE	Verde privato con valenza ecol.	49060	20%	9812	9812
VE 0%					1930.3
VE permeabilità 60%		1789	60%		1073.4
VE permeabilità 100%		6092.2	100%		6092.2
VE permeabilità TOTALE					7165.6
IP/VE	Indice di permeabilità VE	9812	70%	6868,4	
Strada+parcheeggi VE		49060	10%	4906	4668.1
VP	Verde pubblico di compensaz.	49060	60%	29436	29436
VP permeabilità	Verde pubblico di compensaz	29436	80%		26887
IP/VP	Indice di permeabilità VP	29436	70%	20605,2	
Permeabilità TOTALE				32379,6	36225.8
UT	Indice di utilizz. territoriale		0,10		
SU	Superficie utile	49060	0,10	4906	4906
A	Densità arborea		60A/HA		
Ar	Densità arbustiva		100A/HA		
SU/R _{min}	Superficie utile residenziale min	4906	40%	1962,4	
SU/R _{max}	Superficie utile residenziale max	4906	90%	4415,4	
SU/R _{progetto}					4267
SU/T _{min}	Superficie utile terziario min	4906	10%	490,6	
SU/T _{max}	Superficie utile terziario max	4906	60%	2943,6	
SU/T _{progetto}					639

Tabella 2-Area di trasformazione

Usi	Superfici lorde	Superfici utili	Tipo	N° alloggi	Alloggi>50	Alloggi<50	Indice P1	Indice P2	P1 RICHIESTI	P2 RICHIESTI
U1/1		2514	Palazzine	44	28	16	1/3.5	1/4	718.28 mq mq/25=28.6 n° 72	628.5 mq mq/25=25 n° 44
U1/1	335.8xpiano	568.34	Blocco 1	8	8	0	1/3.5	1/4	162.38 mq mq/25=6.5 n° 12	142 mq mq/25=5.7 n° 8
U1/1	435.65xpiano	737.84	Blocco 2	8	8	0	1/3.5	1/4	210.8 mq mq/25=8.5 n° 16	184.46 mq mq/25=7.4 n° 8
U1/1	264.1xpiano	446.84	Blocco 3	8	4	4	1/3.5	1/4	127.6 mq mq/25=5.1 n° 16	111.71 mq mq/25=4.5 n° 8
Totale		4267							1219 mq mq/25=48.7 n°116	1066.7 mq mq/25=42.6 n°68
U2/1		208.2	Blocco 1				1/3.5	1/4	60 mq mq/25=3	52.6 mq mq/25=2
U2/3		124	Blocco 2				1/3.5	1/2	35.7 mq mq/25=2	62.5 mq mq/25=3
U2/4		130	Blocco 2				1/3.5	1/2.5	37.8 mq mq/25=2	53 mq mq/25=2
U2/5.1		177	Blocco 3				1/3.5	1/2.5	51.1 mq mq/25=2	71.6 mq mq/25=3
Totale		639.2							184.6 mq mq/25=9	239.7 mq mq/25=10
Totale									n°125	n°78

TOTALE PARCHEGGI DI PROGETTO

P1 N° 126 P2 n°87
Vedi tavola n° 3 PP

I parametri di Superficie utile (Su) devono essere verificati congiuntamente in fase di realizzazione degli interventi edilizi.

In fase di progettazione esecutiva sia delle opere di urbanizzazione primaria che degli interventi edificatori dovrà essere soddisfatto globalmente il seguente requisito:

-Densità arborea A = 60 A/ha = n° 300

-Densità arbustiva Ar= 100 Ar/ha St = n° 490

Dovrà inoltre essere verificata una superficie permeabile minima, riferita alle singole zone di cui alla ripartizione funzionale, conforme agli indici di permeabilità fissati dal PRG che di seguito richiamiamo: $V_e > 70\%$, $V_p > 70\%$.

ART. 6 – ZONIZZAZIONE

Il disegno della tripartizione in zone funzionali operato dal PRG viene suddiviso e precisato in base al disegno di progetto, articolandosi nelle seguenti zone individuate alla tav. 4 del Piano Particolareggiato:

1. Aree di cessione a verde pubblico – Vp
2. Viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria
3. Verde privato di uso condominiale
4. Verde privato di pertinenza dei lotti

6.1 – Aree di cessione a verde pubblico – Vp

Rappresentano le zone previste dall'art. 6.13 da cedere interamente al Comune per servizi e attrezzature pubbliche all'interno delle Aree di trasformazione.

Il progetto prevede la sistemazione a prato di tutta l'area verde e la posa a dimora di piante d'alto fusto e arbusti da definirsi con apposito elaborato che farà parte del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del piano come specificato all'art. 3.

La dotazione arborea e arbustiva del Vp concorrerà al raggiungimento delle soglie minime di densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) richieste dalle NTA del PRG.

Saranno a carico del Comune la cura delle alberature e degli impianti, il mantenimento e il potenziamento del verde una volta preso in carico secondo le modalità riportate in convenzione.

All'interno del verde pubblico sono da prevedersi percorsi ciclo-pedonali che saranno definiti esecutivamente dal progetto delle opere di urbanizzazione.

E' richiesto un indice di permeabilità > 70%.

6.2 - Viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria

Rappresenta l'area destinata all'accesso del sistema veicolare e pedonale dei lotti edificabili, ai parcheggi di tipo P1 e alla distribuzione delle reti infrastrutturali e tecnologiche di urbanizzazione, collocata in parte all'interno della Se e in parte all'interno del Ve.

La realizzazione delle opere di U1 sarà a cura degli attuatori del piano e avverrà a seguito del rilascio della concessione delle opere di urbanizzazione del piano, come specificato all'art. 3, e potrà avvenire per comparti come precisato al successivo art. 7.

Dovrà comunque essere garantita la completa urbanizzazione una volta completata l'edificazione.

Le dimensioni e l'andamento delle opere di urbanizzazione sono definite alla tav. 5 del P.P: La pavimentazione delle aree a parcheggio P1 sarà realizzata con materiale filtrante, limitatamente alle zone di parcheggio dei veicoli; le aiuole dei parcheggi saranno allestite a verde.

Le alberature, che saranno definite dal progetto delle opere di urbanizzazione, concorreranno al raggiungimento delle soglie minime di densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) richieste dalle NTA del PRG.

In sede esecutiva sono ammesse piccole modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione necessarie ad una loro migliore funzionalità.

Dette modifiche, laddove non incidano sulla quantità delle aree, ovvero non determinino sostanziali cambiamenti al progetto urbanistico, non sono considerate varianti al Piano Particolareggiato e sono realizzabili previo rilascio della sola Concessione Edilizia.

Se sarà necessario incrementare l'area destinata ai parcheggi medesimi per effetto di aumento nel numero degli alloggi, di un diverso rapporto fra gli usi o l'introduzione di usi ammessi e non previsti che comportino incremento dei P1, questi saranno realizzati all'interno della superficie fondiaria, o all'interno del Ve sino alla soglia massima prevista dal PRG 1999, e assoggettati alla disciplina dei parcheggi pubblici P1.

Le aree e le opere di U1 saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale secondo le modalità e i tempi previsti in convenzione.

6.3-Verde privato di uso condominiale

Rappresenta la porzione di Ve costituita dal sistema verde centrale che definisce gli spazi connettivi lungo l'asse compositivo centrale. Sono aree che, pur di proprietà privata, sono di uso comune per l'insediamento. E' previsto l'allestimento a verde con percorsi pedonali che dovranno garantire la continuità della rete dei percorsi interni ed elementi di arredo urbano; le alberature previste concorreranno al raggiungimento delle soglie minime di densità arborea ed arbustiva richiesto dalle NTA del PRG.

E' consentito nel sottosuolo la realizzazione di parcheggi di standard sia pubblici che privati.

6.4-Verde privato di pertinenza dei lotti

Rappresenta la porzione di verde interna ai lotti edificabili funzionalmente legata agli interventi edificatori. E' a tutti gli effetti area privata per cui ne è consentita la recinzione. E' prescritta la inedificabilità e l'utilizzo come giardino privato delle abitazioni. E' consentita nel sottosuolo la realizzazione di autorimesse private di tipo P2, fermo restando la verifica dell'indice di permeabilità Ip richiesto.

Come per la Sf dovrà essere garantita la continuità dei percorsi pedonali di cui alla tav. 5 del P.P.

ART. 7-COMPARTI DI INTERVENTO

Il progetto del P.P. prevede tre comparti di intervento (vedi tavola allegata). Ciascun comparto comprende al suo interno la Superficie fondiaria, il Verde privato di pertinenza e il Verde ecologico organizzati nei lotti edificabili, i parcheggi di uso pubblico e privato e le opere di urbanizzazione primaria funzionali ai lotti.

Dovrà comunque essere garantito l'allacciamento delle reti infrastrutturali di urbanizzazione alle reti anche se questo avviene al di fuori del comparto di attuazione.

Per ciascun comparto posto in attuazione dovranno essere completate le opere di urbanizzazione funzionali al medesimo per l'ottenimento dell'abitabilità e agibilità degli edifici costruiti.

Il progetto delle opere di urbanizzazione del Piano potrà essere redatto per comparti, rappresentando stralci attuativi delle previsioni complessive.

All'interno di ogni comparto è garantita la proporzione degli standards previsti dal Piano.

ART.8 - LOTTI EDIFICABILI

All'interno di ogni comparto le aree destinate alla edificazione sono suddivise in lotti edificabili che corrispondono alle unità minime di intervento per la costruzione dei fabbricati di progetto.

Ogni lotto è costituito da Superficie fondiaria e, ove previsto, da verde privato di pertinenza come ai descritti artt. 6.3 e 6.5.

Gli interventi all'interno dei lotti saranno realizzati previo rilascio della Concessione Edilizia, nel rispetto delle norme e previsioni del P.P. e delle indicazioni di cui alla tav. 5.

La realizzazione degli interventi di ogni singolo lotto all'interno del comparto potrà avvenire in fasi e tempi differenti senza ordine cronologico, fermo restando che dovranno essere realizzate prioritariamente le opere di urbanizzazione del comparto medesimo.

ART. 9 – PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DEI LOTTI EDIFICABILI

Le seguenti prescrizioni e indicazioni sono relative ai criteri di progettazione e di intervento dei lotti e riguardano:

Come già definito al precedente art. 5 e secondo la ripartizione di cui all'art. 8, il Piano stabilisce il mix funzionale con quota del 90% Su assegnata all'uso residenziale e al 10% Su agli usi terziari.

E' consentito in fase di progettazione degli interventi edilizi modificare tali percentuali, all'interno delle percentuali minime stabilite dal PRG.

La combinazione degli usi previsti dalle presenti norme potrà essere modificata introducendo gli altri usi ammessi dalle NTA del PRG o modificandone le percentuali in fase di richiesta di Concessione Edilizia.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al P.P.; dovrà comunque essere riverificata la quantità dei parcheggi P1 per procedere ad una loro eventuale integrazione come precisato art. 6.2.

9.1 – Tipologie edilizie

Sono previste all'interno del Piano le seguenti tipologie:

Le palazzine su tre piani prevedono un allineamento sul lato strada con un fronte chiuso e regolare mentre si frammentano sul lato dei giardini e del verde per limitare l'impatto visivo e per favorire l'affaccio di tutti gli appartamenti. L'uso previsto è U1/1.

Dovrà essere garantita l'accessibilità agli spazi di uso comune a portatori di handicap.

Si prevede per le parti murarie esterne una finitura mista mattone -intonaco.

Il numero di alloggi previsto per la palazzina tipo è 10, di cui 6 >50mq e 4 <50 mq.

Le palazzine sono organizzate su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato ove sono collocate le cantine private, i garage, le lavanderie, il deposito bici e uno spazio per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Il piano terra e il primo piano sono suddivisi in quattro alloggi: due di questi sono composti da ingresso sulla zona giorno, cucina, bagno, camera singola e camera doppia.

Gli altri due, di metratura inferiore rispetto i precedenti, sono composti da ingresso, soggiorno, cucina, bagno. Tutti gli alloggi sono dotati di terrazze e di affacci su verde privato e pubblico.

Il piano terzo prevede una tipologia più ampia con ingresso, soggiorno e cucina, due camere singole, una doppia e due servizi igienici.

Ogni palazzina è servita da un' ascensore che collega tutti i piani compreso l'interrato.

Negli alloggi è garantita la visitabilità a portatori di handicap.

Gli edifici di tre piani sulla piazza sono raccordati da una pensilina leggera che gira su due lati e che garantisce il necessario ombreggiamento al piano terra commerciale esposto a sud, sud-ovest.

Sugli altri lati, laddove indicato nei disegni, si prevede un arretramento della facciata rispetto al filo dell'edificio per proteggerla dal sole e favorire la necessaria continuità dei percorsi.

Per il piano terra, alla quota della piazza, si prevede un'interpiano di 3,50 m; al piano interrato parcheggi e cantine con spazi di servizio per i residenti. Gli usi previsti per il calcolo degli standard sono: U1/1, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1. Gli usi possibili rimangono quelli indicati dalla scheda di PRG. Nel caso in cui venissero utilizzati usi previsti da PRG ma diversi da quelli indicati dal presente Piano, dovranno essere verificati gli standard ed eventualmente adattate le planimetrie.

9.2 – Limiti di edificabilità, distanze e visuali libere

La tav. 5 del Piano fissa il limite di edificabilità entro il quale dovrà essere contenuta la nuova edificazione.

E' consentita l'edificazione in aderenza alle aree a verde privato condominiale, ai percorsi pedonali e a ridosso delle aree verdi di pertinenza dei lotti.

La distanza minima tra fabbricati con fronti finestrati è di mt. 10 e di mt.5 tra fronti non finestrati.

Si assume l'indice di visuale libera $V_L \geq 0.5$, che si applica al perimetro di P.P., alla zona Vp e tra edifici prospicienti con fronti finestrati; l'indice V_L non si applica nei confronti delle opere di urbanizzazione primaria interne al piano.

9.3 – Altezza dei fabbricati

L'altezza massima consentita è di 3 piani fuori terra, **comprendendo** anche eventuali piani terra non classificati come Superfici Utili.

Per la definizione del numero dei piani P è consentito applicare l'art. 7.03 del PRG 1999, che definisce con P il numero dei piani abitabili che concorrono anche in parte a determinare la SU.

9.4 – Accesso ai lotti

La posizione degli accessi carrai e pedonali ai lotti potrà essere modificata in sede di concessione edilizia dei fabbricati, fatto salvo il numero totale dei posti auto e il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione e della rete dei percorsi pedonali.

9.5 – Recinzioni e sistemazioni esterne

Sono consentite recinzioni lungo il perimetro dei lotti edificabili, accoppiate a siepi sempreverdi con essenze autoctone.

In sede di concessione edilizia delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere definita una tipologia comune per le recinzioni in modo da garantire soluzioni uniformi per tutti i lotti.

E' consentito che le aree verdi dei lotti residenziali risultino leggermente sopraelevate rispetto al sistema dei percorsi esterni e delle aree di uso pubblico o condominiale.

E' consentito che le aree a verde privato di pertinenza dei lotti vengano in parte o totalmente suddivise come giardini privati ad uso degli alloggi di piano terra.

E' previsto che le aree verdi interne ai lotti siano rialzate di circa 1.50 mt. rispetto alla quota stradale e di ingresso alle palazzine e saranno sistemate a verde con adeguate piantumazioni privilegiando essenze autoctone. Tali alberature concorreranno al **raggiungimento** delle soglie minime di densità arborea ed arbustiva richieste dalle NTA del PRG. La quantità minima che dovrà essere messa a dimora all'interno dei lotti privati risulterà dalla differenza tra la soglia minima di cui all'art. 5 e quanto previsto dal progetto del verde della Concessione per le opere di urbanizzazione del Piano, come definito in precedenza.

9.6 – Parcheggi privati

Lo standard di parcheggi privati P1 è fissato per le funzioni abitative in 1 mq/3.5 mq Su e dovrà essere reperito all'interno di ogni lotto.

9.7 – Progettazioni architettoniche

Pur nell'ipotesi della realizzazione degli interventi edificatori in tempi diversi e da differenti attuatori i fabbricati dovranno garantire di massima una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica nonché nell'uso dei materiali.

ART. 10 – SERVITU'

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva sarà istituita per effetto della realizzazione delle opere e impianti di urbanizzazione primaria una servitù perpetua di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tale comunque da non costituire pregiudizio per la fabbricabilità.

Per effetto di tali servitù reciproche, i proprietari dei lotti interessati dovranno sempre consentire l'accesso agli addetti degli Enti erogatori il servizio interessato, affinché possano essere eseguite operazioni di manutenzione e di riparazione degli impianti.

ART. 11 – MODIFICHE

Eventuali modifiche al P.P., come di seguito regolamentate, 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 la presente proposta.

Le modifiche indicate nei precedenti articoli delle presenti norme riguardanti i parcheggi di **urbanizzazione** primaria (art. 6.2), la combinazione degli usi previsti (art. 9.1) e i passi carrai di accesso ai lotti (art. 9.4), non costituiscono variante al Piano Particolareggiato e sono realizzabili in sede di rilascio di Concessione Edilizia.

Le previsioni **planivolumetriche** contenute nella tav. 6 del Piano, le caratteristiche architettoniche e di materiali dei fabbricati di cui all'art. 9.7 nonché l'**organizzazione** dei parcheggi privati di cui all'art. 9.6 potranno essere modificati attraverso l'elaborazione di un progetto preliminare in cui sia evidenziato il dato progettuale modificato e sia riverificato per l'intero ambito principale di intervento.

Tale progetto da approvarsi con la sola procedura della Concessione Edilizia non rappresenta variante al Piano Particolareggiato.

Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la procedura prevista dall'art. 25 LR 47/78 per l'approvazione dei P.P. di iniziativa privata.

ART. 12 – VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME – DISPOSIZIONI FINALI RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme ed allegati grafici del Piano Particolareggiato, documenti tutti che fanno parte integrante delle presenti Norme di Attuazione. Insieme alla convenzione relativa al P.P., le presenti norme ed i relativi documenti dovranno essere richiamati come parte integrante, per quanto non materialmente allegati, negli atti di compravendita degli appezzamenti di terreno facenti parte del piano, nonché dei Capitolati speciali d'appalto relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere relative agli spazi non edificati.

Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del presente Piano si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto del vigente PRG, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene del Comune di Reggio Emilia.

COMUNE di REGGIO nell'EMILIA
SETTORE PIANIFICAZIONE
SERVIZIO AMMINISTRATIVO

Per autenticità della presente fotocopie, conforme all'originale conservata agli atti del Comune. Copia di n. 10 fasciate.

Reggio Emilia, li 5/11/012

Il Funzionario Incaricato

IL RESPONSABILE DELL'UNITA'
TERRITORIALE ZONA 1 NORD
(Geom. LUCA CINGI)