

centro cooperativo di progettazione sc architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7, 42124 Reggio Emilia tel 0522 920460 / fax 0522 920794 www.ccdprog.com / e-mail: info@ccdprog.com C. f. P. Iva 00474840352





titolo del progetto

- PUA DI INIZIATIVA PRIVATA "Ta-46"

Circoscrizione SUD

VIA DIMITROV - CANALINA - REGGIO EMILIA

committente

- EDILGRISENDI SPA

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

titolo della tavola

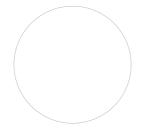
-Norme tecniche di attuazione

num. pratica	data emissione	redatto da	rapp. disegni	layout	fase operativa	file
3733	APRILE 2012	A.M.			DEFINITIVO	3733 NTA-B.doc
rev. data	descrizione					redatto da

rev.	cata	descrizione	redaub da
A	SET 2012	RECEPIMENTO DELLE INDICAZIONI DEI TECNICI COMUNALI	A.M.
В	OTT 2012	DEPOSITO	A.M.
C			
D			
E			

il responsabile della progettazione





N°. tavola

orientamento





Arch. Antonio Malaguzzi

Arch. Andrea Malaguzzi



centro cooperativo di progettazione architettura ingegneria urbanistica

SOMMARIO

ART. 1.1 – CAMPO DI APPLICAZIONE	1
ART.2 – ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	2
ART.3 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE	4
ART.3.1 – DESTINAZIONI D'USO	
ART.3.2 – SUDDIVISIONE IN LOTTI E SUB-COMPARTI	4
ART.3.3 – ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DI LOTTI INTERNI AL SUB-	
COMPARTO	
ART.3.4 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE UTILE DA LOTTO A LOTTO	6
ART.3.5 – AUTORIMESSE INTERRATE	
ART.3.6 – RECINZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI	6
ART.3.7 – TOLLERANZE DIMENSIONALI	6
ART.3.8 –PRE-PROGETTI DI SUB-COMPARTO	7
ART.3.9 – ALTEZZA DEI FABBRICATI	7
ART.3.10 – DISTANZE E VISUALE LIBERA TRA GLI EDIFICI E TRA GLI STESSI E I	
CONFINI	7
ART.3.11 – MODIFICHE AL P.U.A.	7
ART.4 - MODALITA' D'INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE	8
ART.5 - ZONIZZAZIONE	8
ART.6 - ZONE EDIFICABILI (Se)	8
ART.6.1 – Se edificabile INTERNA ai lotti	8
ART.6.2 – Se edificabile ESTERNA ai lotti	9
ART.7 - VERDE PRIVATO (Ve)	9
ART.7.1 – Ve INTERNO AI LOTTI	9
ART.7.2 – Ve ESTERNO AI LOTTI DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI VIABILITA'	
PRIVATA	9
ART.7.3 – Ve ESTERNO AI LOTTI DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI VIABILITA'	
PUBBLICA E PARCHEGGI PUBBLICI P2	9
ART.8 - ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp)	
ART.8.1 - ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp) DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	10
ART.8.2 - ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp) DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	11
ART.9 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	11
ART. 9.1 - SOLUZIONI DI MITIGAZIONE O COMPENSAZIONE	
DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO	
ART.10 - TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI DI FINITURA	13
ART.11 – DISPOSIZIONI FINALI	13
ART. 12 – VARIANTI AL PUA	14





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 di iniziativa Privata (PUA) di Via Dimitrov in località Canalina nel Comune di Reggio Emilia, che insiste su di un'area classificata nel P.R.G. 2001 tra le "Aree di Trasformazione" (Art. 46-47) ed in particolare come Ta-46 "Aree di Trasformazione ambientale" (Art. 50).

ART. 1.2 – DISCIPLINA URBANISTICA

Nel PRG 2001, nel Piano Strutturale Comunale-PSC e nel Regolamento Urbanistico Edilizio-RUE, vigenti, l'area è classificata nel seguente modo:

- dal Prg 2001 nella Tavola 23 come "Aree di Trasformazione" (Art. 46-47) ed in particolare come Ta-46 "Aree di Trasformazione ambientale" Art. 50 e, a seguito di specifica variante normativa, conseguente alla delocalizzazione di Sc prevista all'interno del comparto agli Artt. 50.05 e segg. delle Norme tecniche di Attuazione del PRG 2001.
- dal PSC vigente nella Tavola P6 "Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC" e nella Tavola P4.1c "Ambiti di Nuovo Insediamento" come ANS4.
- dal RUE vigente nelle Tavole R2 "Sintesi delle previsioni" e nella Tavola R3.1 "Disciplina urbanistico edilizia area urbana", foglio n°210, come parte di una "Area urbanizzabile all'interno del territorio urbanizzato" capo 4.5.

In particolare l'area è classificata tra le "Aree interessate da delocalizzazioni – capo 1.7" come "Area di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone, n° 93: via Lenin".

Secondo la normativa esplicitata al comma 4 dell'art. 1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, adottato con Delibera PG n° 5835/87 del 06-04-2009, nonché al comma 5 dell'art. 1.1.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, adottato con Delibera PG n° 5840/92 del 16-04-2009, entrambi approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n°5167/70 del 05/04/2011, fermo restando il rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'art. 1.6 del PSC, fino alla data di entrata in vigore del primo Piano Operativo Comunale (POC) il presente PUA può completare l'iter di approvazione ed essere approvato secondo le norme del PRG 2001.

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

ART. 1.3 – STRUMENTI ATTUATIVI

Lo strumento attuativo previsto è il piano particolareggiato di iniziativa privata di cui all'art. 13 L. 1150/42, la cui attuazione è contemplata dal Programma Pluriennale di Attuazione 2006 - 2010, approvato in data 21/12/2006 con Deliberazione Consiliare n° 24911/289 e confermato dall'art.1.7 delle norme di attuazione del PSC approvato in data 05/04/2011 e pubblicato sul BURER n. 77 del 25/05/2011. La quota attuabile all'interno del PPA 2006-2010 è fissata dal PPA stesso nel 50% della superficie utile realizzabile, mentre la superficie complessiva derivante da delocalizzazione non rientra nel contingentamento ed è realizzabile per intero, come indicato nella tav. 16 – Stralci funzionali e attuativi. L'Amministrazione Comunale ha autorizzato la predisposizione del PUA con determinazione dirigenziale PG 27218/2005 del 31/12/2005. Il Piano Particolareggiato avrà validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione dello stesso 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 modificazioni.



Gli strumenti attuativi del piano sono:

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

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

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

ART.2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

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.

MOD.PUA	RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA
	ISTANZA PUA DI INIZIATIVA PRIVATA Allegati:- Scheda Tecnica – Elenco Elaborati
MOD.A	PUA PROPRIETARI PROPONENTI
MOD.C	DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'
	DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA CERTIFICAZIONE IN SOSTITUZIONE ATTO DI DELEGA

ELABORATI DESCRITTIVI

ELABORATI DESC	
A 3733-REL ILL PUA-B.doc	Relazione illustrativa
B 3733-NTA-B.doc	Norme tecniche di attuazione
C 3733-SCHEMA CONVENZIONE B.doc	Schema di convenzione
D 3733-REL TEC FIN-B.doc	Relazione tecnico finanziaria
E	Relazione geologica-geotecnica
F 3733-REL SINTESI.doc	Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
G Rev. 1.2	Valutazione previsionale di clima Acustico
H 3733DRTI01.PDF	Relazione Idraulica
I 3733-ST-B.doc	Scheda tecnica



ELABORATI GRAFICI

N°	TITOLO	SCALA
1	- Estratto di mappa catastale con indicazione della proprietà compresa nel comparto	
3733DA01-B.dwg	- Tab.1: proprietà e dati catastali	1/2000
2 3733DR01-B.pdf	- Stralcio Tav. 23 PRG'99 - Estratto PSC/RUE	
3	- Rilievo plani-altimetrico con C.S. fisso e verbale di misurazione	1/500
3733DR02-B.dwg	- Profili esistenti del terreno	
4 3733DF01-B.dwg	- Documentazione fotografica dell'area con indicazione dei punti di vista	1/2000
5	Tripartizione	1/500
3733DG01-B.dwg	Tab.2: Dati di PRG - Tab.3: Dati edilizi di progetto e raffronto con i dati di PRG	
	Tab.4: Ripartizione funzionale (Se, Ve, Vp)	
6 3733DG01-B.dwg	Regime di Proprietà - Tab.5: Aree Pubbliche e Aree Private	1/500
7	Permeabilità e parcheggi	1/1000
3733DG01-B.dwg	Tab.6: Dimostrazione della quantità di superfici permeabili in progetto	
	Tab.7: Dimostrazione della quantità di parcheggi pubblici P2 e privati P1	
8 3733DG01-B.dwg	Planivolumetrico	1/500
9	Planimetria quotata	1/500
3733 DG01-B.dwg		
10 3733 DG01-B.dwg	Schemi delle Tipologie edilizie e profili	1/500
11 3733 DT01-B.dwg	Schemi reti di smaltimento delle acque reflue bianche e delle acque nere	1/500
12	Profili delle reti di smaltimento delle acque reflue bianche e delle acque nere	1/200
3733 DT01-B.dwg		1/50
13 3733 DT01-B.dwg	Schemi rete gas-acqua, energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica	1/1000
14 3733DE01-B.dwg	Schemi sezioni stradali e stratigrafie, Schemi recinzioni, cancelli pedonali e carrabili	1/100
15 3733DA03-B.dwg	Planimetria di progetto preliminare del verde	1/500
16 3733 DF01-B.dwg	Planimetria di progetto: inserimento nel contesto	1/2000
17 3733 DG01-B.dwg	Individuazione delle superfici utili previste dal PPA 2006-2010	1/500



ART.3 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'area d'intervento assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati destinati per la maggior parte ad uso abitativo (max 90% della Su complessiva) e ad uso terziario nella percentuale minima pari al 10% della Su complessiva o a edilizia per affitto convenzionato, 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 PRG e del presente PUA, la destinazione d'uso prevista per gli edifici del Piano Urbanistico Attuativo è per la maggior parte quella abitativa (90%SU) e in minima parte terziaria (10%SU).

Le destinazioni d'uso previste dal PUA sono le seguenti:

U1/1

U2/4

La superficie aggiuntiva rilocalizzata all'interno dell'area è interamente destinata a usi residenziali.

Ulteriori destinazioni d'uso insediabili:

U1/2

U2/1

 $U_{2/2.1(A)}$

U2/3

U2/5.1

U2/6

U2/7

 $U_{2}/9.1$

U5/1

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

ART.3.2 – SUDDIVISIONE IN LOTTI E SUB-COMPARTI

Il PUA individua 3 sub-comparti e 12 lotti, rispettivamente identificati con lettere e numeri alla TAV 5. Il Piano Particolareggiato è improntato all'individuazione di tipologie edilizie costituite da edifici condominiali per appartamenti o terziario e da case abbinate, che insistono su lotti di pertinenza esclusiva e recintabili. La facoltà di introdurre tipologie diverse, di cui all'art. 10, e/o di prevedere un diverso accorpamento o frazionamento dei lotti rispetto alle previsioni di PUA, di cui all'art. 3.3 , è subordinata all'elaborazione di un pre-progetto di sub-comparto, come stabilito all'art. 3.8.

Nella seguente pagina si riportano i dati prescrittivi per ciascun lotto.



TAB.3: DATI EDILIZI DI PROGETTO E RAFFRONTO CON I DATI DI PRG

1	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	3	3.1	3.3	3.4	4	5	6	7.1	7.2	8	8.1	9	10	11	
DESCRIZIONE		SUP	ERFICIE (m	q)				SU	(mq) (1)		Superficie complessiva (mq)	PERMEABILITA'	ARBUSTI (2)	ALBERI	N° ALLOGGI	N' u.i.	TIPOLOGIE EDILIZIE	TIPOLOGIE EDILIZIE				
	Ve	Se	Se viabilità e parcheggi	Ve viabilità e parcheggi	Area recintabile	Vp	Totale	USI RES. U1/1 (90%SU)	USI TERZ. U2/4 (10%SU)	TOT. MAX.	USI RESIDENZIALI U1/1	mq (vedi TAV7)	(2)	(vedi TAV15)	(max)	terziario	PREVISTE	CONSENTITE (VEDI TAV.10)				
✓ Lotto 1	487	469	-	-	956	1	956	194	-	194	-	540			2	-	abbinata a 2 u.a.					
⊇ Lotto 2	386	504	; -	-	890	-	890	194	_	194	_	439			2	-	abbinata a 2 u.a.	SCHIERE				
₹ Lotto 3	386	504	1=0	-	890	-	890	194	_	194	_	439			2	-	abbinata a 2 u.a.	돐			Ş.	
E Lotto 4	444.5	458	-	-	902.5	-	902.5	194	-	194	_	498			2	-	abbinata a 2 u.a.	0,			> 50	
2 Lotto 2 Lotto 3 Lotto 4 Corsia Condominiale A		_	_	635		_	635	_	_	_	_	445						-			1,00,00	
Totale	1703.5	1935	-	635	3638.5	_	4273.5	776	_	776	_	2360			8	-		IAT#			ALLOGGI	
Lotto 5	734	380	-	-	1114	-	1114	291	-	291	_	689.6			3	_	abbinata a 3 u.a.	ABBINATA		욕	X	
Lotto 6	584	255	y 	_	839	_	839	194	_	194	z - -	554			2	-	abbinata a 2 u.a.	A		5	0	
Lotto 7	710	380	-	_	1090	-	1090	291	_	291	-	652.4			3	: :	abbinata a 3 u.a.	u s		a 28.02MQ/posto auto	RICHIESTI 1 P.A./ALLOGGIO PER /	
Lotto 8	397	327		-	724	_	724	194	-	194	-	367.6			2	-	schiera a 2 u.a.	OLA		ZMQ,	E ₹	
≰ Lotto 9	397	327	3 8	-	724	-	724	194	-	194	-	367.6			2	 .	schiera a 2 u.a.	SINGOLA		28.0	F.A.	
Lotto 8 Lotto 9 corsia condominiale B	_	-	168	_	_	_	168	_	-	_	-	117.6						CASA S		sti richiesti pari a 2	≥ ×	
corsia condominiale B1	_	_	168	_	-	-	168	-	_	_ .	_	117.6				-		ತ	밀밀밀	esti	>786 > MC	
Totale	2822	1669	336	_	4491	-	4827	1164	_	1164	_	2866.4			12	_			555	ışti İchi	35.	
د Lotto 10	292.4	354.6	r _	_ [647	_	647	_	257.33	257.33	-	318.1			-	4	palazzina	Ą	S S S	816.5 richiesti .A.> 37P.A. ric	esti 100	
	123	442	1 1	_	565	_	565	_	_	—	435.00	200.2			6		palazzina	ZZIII IIE		.5 r	richi R Al	
Lotto 12	228	410	-	_	638	_	638	375.97	_	375.97	-	271			6	-	palazzina	PALAZZINA ENZIALE RZIARIA		816 .A.S	.A. PE	
Lotto 11 Lotto 12 Corsia condominiale C	_	_	_	740	_	-	740	_	_	_	-	534.8			_	_		PICCOLA PALAZZ RESIDENZIALE E TERZIARIA	+ SOTTOTETTO NON UTILE + SOTTOTETTO NON UTILE + SOTTOTETTO NON UTILE	5 > MQ 816.5 N° 38 P.A.>	^ <u> </u>	
Totale	643.4	1206.6	_	740	1850	_	2590	375.97	257.33	633.30	435.00	1324.1			12	4		PICC	1PIANO 2 PIANI 3PIANI	5 if	P.A.	
Totalo	910.1	1200.0			1000		2000	2315.97		2573.30	435.00	102111			,,_				တုံ		64 2P.	
otale subcomparti								100000000000000000000000000000000000000			Villation of the Original Control of the Control of								3-4: 7-8- -12:	P2:		
e lotti	5168.9	4810.6	336	1375	9979.5	-	11690.5					6550.5	335		32	4			-2-7 -6-7	ARIA	5	24
Viabilità e parcheggi pubblici	-	-	-	1176	=	-	1176	-	-	-	-	672.8	=		_	-			LOTII 1-2-3 LOTII 5-6-7 LOTII 10-11-	i urbanizzazione prim. Tab7)	PRIVATI P1	
Verde pubblico	_	_	11-48	_	_	12866.5	12866.5	_	-	_	_	11014.7	_		_	_				4ZIOI	\ F	V 2011/25/21
								0715 07	057.77	0577.70	47F 00			252 esistent	70		k		臣	NZZI	ENZ	2000
Totale Comparto	5168.9	4810.6	336	2551	9979.5	12866.5	25733	2315.97	257.33	2573.30	435.00	18238.0	335	+ 42 implanto 294	32	4			NUMERO PIANI FUORI TERRA: (VEDI TAV.10)	URBAN 'AB7)	PARCHEGGI DI PERTINENZA F (VEDI TAV7 – TAB7)	
Confronto dati	7719.9	5146.6																	PIAN 10)	PARCHEGGI DI (VEDI TAV7 – TA	G D	
richiesti dal P.R.G.	7719.9			< 2573.3		= 12866.5	= 25733	= 2315.97	= 257.33	= 2573.30	= 435.00	> 16983.78	= 335	> 206					R0 IA	ĬĘĠ	TAY7	1
											620 TALL	- AN AN								8 0	200	7
ST = 25733	(IAR 5)	(TAB 2)		(TAB 2)		(TAB 2)	(IAR 2)	(TAB 2)	(TAB 2)	(TAB 2)	(TAB 2)	(TAB 2)	(IAR 5)	(TAB 2)					₹ S	35	35	٠ -

⁽¹⁾ Le quantità riportate possono essere anche modificate fermo restando i minimi, i massimi e il totale che restano dati invalicabili

⁽²⁾ Arbusti da impiantare all'interno dei lotti privati per la formazione di siepi sui fronti prospicienti le strade,i pedonali,i parcheggi,il verde pubblico



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

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

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

Il trasferimento della superficie utile eventualmente non utilizzata su un determinato lotto ad altro lotto del Piano è consentito, nei limiti del 10% della Su del lotto che accoglie la superficie utile trasferita, senza elaborazione di un pre-progetto di sub-comparto; trasferimenti di Su maggiori del 10% sono consentiti previa elaborazione di un pre-progetto di sub-comparto, come stabilito all'art. 3.8, che dimostri la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico e compositivo in relazione all'impianto del PUA; ciò a condizione che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di SU in un determinato lotto sia accompagnata dall'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità di potenzialità edificatoria, nonché dalla dimostrazione che non venga superata la quantità massima di superficie utile prevista dal PUA ed evidenziata nella TAV5-TAB3: DATI DI PROGETTO E CONFRONTO CON I DATI DI PRG.

ART.3.5 – AUTORIMESSE INTERRATE

È possibile, in sede di presentazione dei progetti edilizi, proporre la costruzione di autorimesse interrate anche in difformità alle indicazioni tipologiche di P.P., fermo restando l'obbligo di assicurare le quantità minime richieste dagli standard e di non superare le quantità massime di opere di U1 in Ve e di P1 in rapporto alla Su, nonché, infine, il rispetto dell'indice di permeabilità complessivo come da TAV7-TAB6 [VEDI anche TAV5-TAB3: DATI DI PROGETTO E CONFRONTO CON IL PRG].

E' ammessa, di conseguenza, anche la modifica delle posizioni degli accessi carrabili visualizzati nelle cartografie di PUA e insistenti sulle viabilità private interne all'insediamento. E' inoltre ammessa la modifica delle posizioni dei passi carrai dei lotti 5 e 7 del Sub-comparto B, mentre non potranno essere modificate le posizioni degli accessi carrabili alle corsie condominiali dei sub-comparti A e C dalle strade pubbliche.

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

ART.3.6 – RECINZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI

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

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

ART.3.7 - TOLLERANZE DIMENSIONALI

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



salvi il rispetto degli standard urbanistico-edilizi e la quantità delle aree di cessione.

Si precisa che la dimensione della nuova rotatoria da realizzare in parte sulle aree di cessione del Ta-46 (come da Convenzione Urbanistica N.89256/18231 di Repertorio in data 30 gennaio 2007 Comparti Ti 2-15 e Ti 2-16), sarà definita dal Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, che potrà prevedere, in accordo con gli Uffici Competenti, anche un ridimensionamento del raggio della stessa, senza costituire variante al Piano.

ART.3.8 –PRE-PROGETTI DI SUB-COMPARTO

L'elaborazione di pre-progetti di sub-comparto e la loro approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale è condizione indispensabile per modificare "L'ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DI LOTTI INTERNI AL SUB-COMPARTO" (vedi paragrafo 3.3), i "TRASFERIMENTI DI SUPERFICIE UTILE DA LOTTO A LOTTO" (vedi paragrafo 3.4), le "TIPOLOGIE EDILIZIE" (vedi paragrafo 10), nel solo caso in cui le modifiche quantitative siano superiori al 10% (vedi L.R. 31/2002).

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

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

ART.3.9 – ALTEZZA DEI FABBRICATI

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

L'altezza massima dei fabbricati è di tre piani fuori terra, compreso il piano terra, più un eventuale sottotetto non utile.

I sottotetti non utili non devono presentare caratteristiche di abitabilità.

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

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

In particolare:

- rispetto al perimetro di PUA si assume l'indice di visuale libera $V1 \ge 0.5$;
- nel caso di edifici prospicienti con fronti finestrate illuminanti locali di categoria A si assume l'indice di visuale libera Vl ≥ 0,5 calcolato sulla somma delle altezze dei fabbricati, ferma restando in ogni caso la distanza minima di 10 metri;
- l'indice VI non si applica nei confronti delle aree di Ve e delle opere di urbanizzazione primaria interne al piano.

ART.3.11 – MODIFICHE AL P.U.A.

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

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



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

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

Il PUA definisce 3 Subcomparti denominati A, B e C e 12 lotti e, per ciascuno dei lotti edificabili, la numerazione d'ordine, la superficie recintabile, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso degli edifici in progetto, la superficie utile o, nel caso del lotto 11, la superficie complessiva costruibile, il n. dei piani utili fuori terra previsti, la permeabilità, ecc.(TAV5-TAB 3).

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

ART.5 - ZONIZZAZIONE

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

• ZONE EDIFICABILI (Se)	(Art.6)
- Se INTERNA ai lotti	(Art.6.1)
Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6,Se7, Se8, Se9, Se10, Se11, Se12	Aree private
 Se per corsie condominiali 	(Art.6.2)
SeB, SeB1	Aree private
• ZONE A VERDE PRIVATO (Ve)	(Art.7)
- Ve INTERNO ai lotti	(Art.7.1)
Ve1, Ve2, Ve3, Ve4, Ve5, Ve6, Ve7, Ve8, Ve9, Ve10, Ve11, Ve12	Aree private
 Ve ESTERNO ai lotti [destinato alla viabilità privata] 	(Art.7.2)
VeA, VeC (corsie condominiali)	Aree private
- Ve ESTERNO ai lotti [destinato alla viabilità pubblica e ai parcheggi pubblici]	(Art.7.3)
Ve13,14,15	Aree di cessione
• ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp)	(Art.8)
- Vp per opere di urbanizzazione secondaria [parco pubblico]	(Art.8.1)
Vp1	Aree di cessione
- Vp per opere di urbanizzazione primaria [viabilità di interesse generale]	(Art.8.2)
Vp2, Vp3	Aree di cessione

ART.6 - ZONE EDIFICABILI (SE)

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

ART.6.1 – SE EDIFICABILE INTERNA AI LOTTI

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

I lotti edificabili rappresentano l'ambito di intervento edilizio diretto, previa richiesta di titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio, nel rispetto degli indici e parametri edilizi riportati nella "Tabella 3: Dati di progetto e confronto con i dati di PRG", allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e rappresentata nella TAV 5 di progetto.

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



dal PRG 2001, ad eccezione del progetto edilizio del fabbricato che insiste sul lotto 11, che accoglie le superfici derivanti da delocalizzazione, che farà riferimento 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 9); i limiti edificabili in tav. 9 ricomprendono anche aree destinate a Ve solo ed esclusivamente in considerazione della possibilità che, tramite il pre-progetto di cui all'art. 3.8, si possa operare una ridistribuzione delle aree a Se e Ve al fine di consentire accorpamenti o diversi frazionamenti dei lotti e di prevedere tipologie edilizie diverse da quelle indicate dal PUA; resta inteso che le uniche aree edificabili sono quelle a Se, mentre il Ve è inedificabile.

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

ART.6.2 – SE EDIFICABILE ESTERNA AI LOTTI

La Zona **Se esterna ai lotti** (vedi TAV5 di PUA) è destinata alla realizzazione di viabilità private. Le zone a Se esterne ai lotti concorrono alla formazione della superficie fondiaria Sf.

ART.7 - VERDE PRIVATO (Ve)

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

ART.7.1 – Ve **INTERNO** AI LOTTI

Tali zone a verde privato, denominate Ve1, Ve2, Ve3, Ve4, Ve5, Ve6, Ve7, Ve8, Ve9, Ve10, Ve11, Ve12, non edificabili e interne ai lotti (vedi TAV 5), sono aree private, recintabili, che concorrono alla formazione della superficie fondiaria Sf.

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

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

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

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

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



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

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive della strada, dei pedonali e dei parcheggi sono indicate, in via di massima, dagli elaborati di PUA (TAV 14) 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.8 - ZONE A VERDE PUBBLICO (Vp)

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

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

Tali aree sono riservate alla realizzazione del verde pubblico al servizio dell'intera città per elevare sia la dotazione complessiva di standard, sia la qualità ecologica complessiva degli insediamenti e dell'intero organismo urbano attraverso la rigenerazione delle risorse ambientali aria, acqua, suolo. Il verde pubblico di urbanizzazione secondaria del PUA, denominato **Vp1**, è rappresentato nella TAV5 e quantificato nelle TABB 3-4.

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

La Ditta lottizzante provvederà all'attrezzatura del verde sulle aree di cessione, come previsto dal progetto di PUA e meglio definito 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. In particolare, il progetto esecutivo del verde dovrà essere redatto confrontandosi con l'Ufficio Paesaggio del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, che provvederà a interpellare gli altri Uffici competenti, e dovrà essere coordinato con i progetti del verde dei limitrofi PUA Ta-8, Ti2-15 e Ti2-16 in quanto alle scelte relative alle tipologie di attrezzature, considerando anche quanto previsto dal limitrofo piano Ta-47 approvato, in modo da creare aree di gioco e svago diversificate per tipo di utenza (giochi per bambini e ragazzi di diverse età, percorso natura).

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 originaria e con la possibilità di rivedere in modo più consistente, in accordo con l'Ufficio Paesaggio del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, la posizione e la conformazione della piazza e del percorso ciclopedonale previsti nel parco.

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

Nella progettazione dell'impianto del verde si dovranno seguire le indicazioni della Planimetria di progetto preliminare del verde (TAV15 di PUA). Gli arbusti di nuovo impianto dovranno essere scelti tra quelli che presentano caratteristiche di bassa manutenzione. Sotto la linea elettrica ad alta tensione non dovranno essere previste alberature di nuovo impianto. In virtù dell'art. 47.05.02 delle NTA del PRG 2001, gli alberi e gli arbusti potranno essere messi a dimora anche al di fuori dell'area soggetta a PUA qualora nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione se ne valuti l'opportunità in accordo con l'Amministrazione Comunale, che in tal caso provvederà a indicare le aree idonee ad ospitare le piantumazioni.



Gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere estesi a tutta la viabilità pubblica, sia veicolare che ciclopedonale, prevedendo soluzioni che garantiscano in ogni ambito un'idonea illuminazione.

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

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

ART.9 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

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

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

Premesso che la permeabilità complessiva è rispettata perché, come evidenziato nella tavola 7, risulta:

Superficie permeabile richiesta $(Sp_r) = 16983.8 \text{ mq}$ Superficie permeabile in progetto $(Sp_p) = 18238.0 \text{ mq}$

 $Sp_p > Sp_r [Differenza = +1254.2 \text{ m}^2]$

Al fine di compensare la permeabilità carente sui singoli lotti, ai sensi dell'art. 70 del PTCP, in sede di Permesso di Costruire per ogni singolo fabbricato sarà obbligatoriamente da adottare una delle soluzioni (o similari) alternative tra loro di seguito riportate, come consentito dall'art. 24.03 NTA del PRG.



POSSIBILI SOLUZIONI DI MITIGAZIONE O COMPENSAZIONE DELLA PERMEABILITÀ

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

COPERTURE

- 1 SERBATOIO IN POLIETILENE PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE PIOVANE AFFERENTI LE COPERTURE IMPERMEABILI ED IL LORO RIUTILIZZO PER INNAFFIAMENTO DELLE PIANTE E/O LAVAGGIO AUTO R.C. 8.2 Allegato 1 R1 del RUE
- 2- DIFFUSIONE DELLE ACQUE PIOVANE AFFERENTI LE COPERTURE SULLA SUPERFICIE VERDE DEI LOTTI (CON PLUVIALI DISCONNESSI DALLA RETE FOGNARIA)

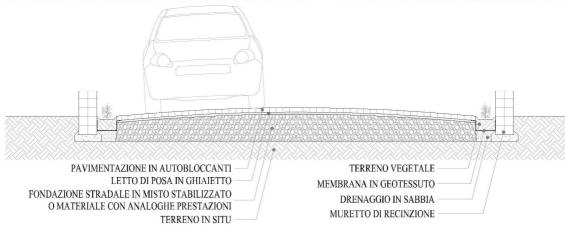


PAVIMENTAZIONI

3- Drenaggio delle acque meteoriche in aiuole puntuali / Lineari nelle corsie condominiali









ART.10 - TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI DI FINITURA

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

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

Risulta comunque vincolante il numero massimo dei piani, che non dovrà essere superiore a tre oltre il sottotetto non utile come stabilito all'art. 3.9, mentre sono indicativi gli schemi relativi all'accessibilità pedonale e carrabile, all'impianto delle autorimesse e servizi al piano terra, all'impianto distributivo interno, al numero degli alloggi (fermo restando il rispetto degli standard dei parcheggi P1 e P2) ed agli schemi dei prospetti e sezioni.

Qualora sia prevista l'adozione di sottotetti mansardati non utili, essi dovranno essere asserviti funzionalmente agli alloggi sottostanti, non potendo costituire unità immobiliari autonome, non dovranno presentare caratteristiche di abitabilità e dovranno avere una superficie di pavimento inferiore al 50% della SU dell'alloggio collegato sottostante e 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 Edilizio Comunale e, per quanto riguarda le prescrizioni igienico-sanitarie, al Regolamento Urbanistico Edilizio, sarà verificata in sede di Permesso di Costruire per ciascun fabbricato.

Per i fabbricati edificabili sui lotti, si dovranno uniformare:

- I paramenti murari che sono previsti in mattoni faccia vista per tutte le superfici esterne con la possibilità di utilizzare in minima parte intonaco civile solo per gli sfondati, con possibilità di uso del cemento armato a vista per i piani interrati, i cordoli, i pilastri o i setti portanti (per i quali è ammesso anche l'acciaio), i cornicioni, i balconi, i terrazzi e gli eventuali volumi aggettanti
- I tipi di copertura che dovranno uniformarsi alle soluzioni prospettate nelle tavole delle tipologie edilizie con manto di copertura in rame o alluminio colorato. E' possibile realizzare anche il manto in tegole laterizie o coppi.
- Per gli eventuali impianti di condizionamento si dovrà predisporre progettualmente una opportuna "nicchia" ventilata per la localizzazione della macchina termoventilante in modo tale da "nasconderla alla vista".
- Non è consentita l'introduzione di forme, linee ad arco, per esempio nei porticati, finestrature, davanzali.
- Dovranno essere uniformate tra loro le recinzioni divisorie sia tra i lotti che tra i lotti e le parti condominiali, sia come materiali che come disegno, come anche le recinzioni che prospettano verso gli spazi pubblici, che dovranno essere realizzate per tutti i Lotti del PUA secondo le indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dei particolari costruttivi definiti nella TAV 14, come da prescrizioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

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 PRG 2001, del Regolamento Edilizio Comunale e del RUE vigente del Comune di Reggio Emilia unicamente per le prescrizioni igienico-sanitarie.



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 dall'art. 25 L.R. 47/78 per l'approvazione del PUA di iniziativa privata. 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 soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta.