



GUIDETTISERRI

STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14
42124 Reggio Emilia
C.F. e P.IVA 01934740356

**AZIENDA CON SISTEMA
DI GESTIONE QUALITÀ
CERTIFICATO DA DNV GL
= ISO 9001 =**

E-mail : info@studiocgs.it
Web: www.guidettiserrri.it
Tel. 0522 439734
Fax 0522 580006

COMMITTENTE



SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA S.R.L.

Via Marcello Finzi, 597
Comune di Modena

SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA S.R.L.
Via Marcello Finzi, 597 - 41122 Modena (MO)
C.F./P.I. 02364050365

FIRMA

PEC: aziendaagricolagavassa@reggioemilia.it

PROGETTO

**VARIANTE AGLI STRALCI 2 e 3 del
PIANO PARTICOLAREGGIATO Ap8-Ap21
sito in località Gavassa nel Comune di Reggio Emilia**

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO
H				
G				
F				
E				
D				
C	19/12/18	AGG.COME DA DECRETO PROV.RE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
B	21/02/18	INTEGRAZIONE VOLONTARIA 3	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
A	31/07/17	EMISSIONE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.

FILE	W:\P-2015\P61-Az.Ag.Gavassa_VAR PP AP8\32-INT.5\REL.R5V NTA cartiglio REV.C.dwg
------	---

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

PROGETTISTA

Ing.Paolo Guidetti



COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO

**VARIANTE PIANO
PARTICOLAREGGIATO**

DATA EMISSIONE

31/07/2017

SCALA

-

PRATICA

P61/2015

TAVOLA

R5V

STUDIO INGEGNERIA GUIDETTI - SERRI

SOMMARIO

Art. 1 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME.....	2
Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO OGGETTO DI VARIANTE	2
Elaborati cartografici.....	2
Elaborati descrittivi	3
Art. 4 – DISCIPLINA URBANISTICA.....	4
Art. 5 – INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO	5
Art. 6 – ZONIZZAZIONE	7
6.1 – Viabilità, parcheggi pubblici, verde di urbanizzazione primaria	7
6.2 – Verde pubblico	8
6.3 – Aree esterne al perimetro di comparto da cedere e sistemare a verde in coordinamento con il Vp di cessione; aree esterne al perimetro di comparto da assoggettare a servitù di uso pubblico	9
6.4 – Superficie edificabile	9
6.5 – Verde privato.....	10
Art. 7 – ARTICOLAZIONE IN LOTTI, SUB-COMPARTI E AMBITI	10
Art. 8 – CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DEI LOTTI EDIFICABILI.....	20
8.1 - Destinazioni d'uso e superfici utili.....	20
8.2 - Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze dei fabbricati	20
8.3 - Accessi ai lotti	21
8.4 - Recinzioni e sistemazioni esterne	21
8.5 - Parcheggi privati.....	22
8.6 – Pre-progetti di Ambito.....	22
8.7 – Pre-progetti di Sub-comparto o di lotti confinanti	24
8.8 – Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie	24
Art. 9 – SERVITU'	25
Art. 10 – MODIFICHE.....	25
Art. 11 – VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME – DISPOSIZIONI FINALI RICHIAMO A LEGGI VIGENTI	26
Art. 12 – PARERI ENTI.....	27

Art. 1 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione regolamentano gli interventi edificatori e di urbanizzazione di un'area posta in Via Vladimir Illich Lenin in Comune di Reggio Emilia, censita al Catasto Terreni e Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Reggio Emilia nel seguente modo :

CATASTO TERRENI

Foglio n° 99 → Mappali n° 298, 312, 456, 459, 461, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 470, 471, 472, 474, 475, 477;

Foglio n° 100 → Mappali n° 23, 143, 197, 199, 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio n° 99 → Mappali n° 38, 51, 60 (in parte), 61, 62, 174, 175, 206, 262 (in parte)

L'area è classificata dal pre-vigente PRG come "Area di trasformazione produttiva – Ap " (art. 54), comparti denominati Ap-8 e Ap-21.

Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO OGGETTO DI VARIANTE

La variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata già approvato con delibera PG n° 3308 del 02-03-2009 è costituito dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

Elaborati cartografici

- Tav. 01V - Estratto di mappa catastale;
- Tav. 02V - Estratto di P.R.G.;
- Tav. 04V - Planimetria generale di progetto con zonizzazione, limiti edificabili, verifica indici di P.R.G.;
- Tav. 05V - Planimetria generale con tripartizione;
- Tav. 06V - Planimetria generale con indicazione usi e verifica parcheggi di progetto;
- Tav. 07V - Profili longitudinali e tipologie edilizie;
- Tav. 08V - Sezioni stradali;

- Tav. 09V - Planimetria generale reti di smaltimento acque meteoriche – VIABILITA' PUBBLICA E PARCHEGGI PUBBLICI;
- Tav. 10V - Planimetria generale reti di smaltimento acque meteoriche – BACINI LOTTI
- Tav. 11V - Planimetria generale reti di smaltimento acque nere;
- Tav. 12V - Planimetria generale Rete acqua gas;
- Tav. 13V - Planimetria generale Rete elettrica;
- Tav. 14V - Planimetria generale Rete illuminazione pubblica;
- Tav. 15V - Planimetria generale Rete telefonica;
- Tav. 16V - Stralci funzionali;
- Tav. 17V - Profili acque nere.
- Tav. 18 - Planimetria generale con indicazione varianti
- Tav. 19 - Viste planivolumetriche
- Tav. 20 - Planimetria generale con individuazione delle aree di cessione

Elaborati descrittivi

- Rel. R1V - Relazione tecnica generale;
- Rel. R3V - Relazione tecnica di impianto fognario;
- Rel. R4V - Relazione finanziaria;
- Rel. R5V - Norme tecniche di attuazione;
- Rel. R6V - Schema di convenzione;
- Rel. R9V - Relazione geologica;
- Rel. R11V - Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale. Art. 3 –
ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'Amministrazione Comunale ha autorizzato la predisposizione di piano particolareggiato con determinazione dirigenziale PG n° 18700/06 del 21.09.2006.

Il Piano Particolareggiato avrà validità di 10 anni a partire dalla data 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 modificazioni.

Gli strumenti attuativi del piano – in successione temporale - 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 (come precisato al successivo art. 8.4);
- Approvazione da parte del Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del Pre-progetto di ambito, i cui contenuti sono definiti all' art. 8.6;
- Approvazione da parte da parte del Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, dell'eventuale Pre-progetto di subcomparto, richiesto nei casi previsti all'art. 10, i cui contenuti sono definiti all'art. 8.7;
- 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 presenza delle relative pratiche potrà essere anche contestuale.

Data la rilevante estensione delle aree interessate e la complessa articolazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti dal P.P., se ne prevede l'attuazione per stralci funzionali e attuativi così come indicato nella tav. 16V del progetto di variante al P.P.; la sequenza attuativa sarà la seguente: stralcio 1, stralcio 2.-3

Gli interventi edificatori previsti all'interno della variante al Piano Particolareggiato potranno essere posti in attuazione 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 della variante al Piano Particolareggiato è conforme a quanto specificato dal PRG vigente con particolare riferimento al capo IV "Città da trasformare", a parte la destinazione d'uso U5/1 (Alberghi e motel - Cu A) presente nel progetto di Piano Particolareggiato; per tale motivo il presente progetto è in variante al P.R.G., rinviando per quanto non specificato ai disposti e alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia.

In particolare:

- il perimetro dell'area soggetta a PUA è conforme a quanto specificato negli elaborati grafici di PRG;

- il disegno della ripartizione in zone funzionali viene rispettato per quanto riguarda l'accorpamento e l'organizzazione delle aree Ve e Se, pur operandone una loro redistribuzione, come ammesso agli artt. 47.07 e 47.09 delle N.T.A. del P.R.G.;
- le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dal PRG, ad eccezione della destinazione d'uso U5/1 (Alberghi e motel - Cu A) presente nel progetto di Piano Particolareggiato; per tale motivo il presente progetto è in variante al P.R.G.;
- la dotazione di parcheggi pubblici P2 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.

Art. 5 – INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO

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

Il piano particolareggiato è regolato dall'art. 54 "Aree di trasformazione produttive - Ap", con i seguenti indici e parametri:

$$S.t. (Ap-8 + Ap-21) = 245.278 + 17.712 = 262.900 \text{ mq}$$

➤ *Ripartizione funzionale*

Superficie edificabile Se = 50% St = 131.495 mq

Verde ecologico Ve = 25% St = 65.747,50 mq

Verde pubblico Vp = 25% St, = 65.747,50 mq con possibilità di monetizzazione (art. 54.02) e sua trasformazione in Ve

➤ *Indici urbanistico – ecologici*

Indice di utilizzazione territoriale Ut = 4.000 mq. / ha (per il solo comparto Ap-8)

Per il comparto Ap-21 la SU è fissata dall'art. 84.03.04 (Ambiti di ricollocazione N° 52-53-54-55) in 5.839 mq.

Indice di permeabilità Ip : Se > 10% Se = 13.149,50 mq

Indice di permeabilità Ip : Ve > 50% Ve = 57.686,00 mq

Indice di permeabilità $I_p : V_p > 80\% V_p = 12.327,00 \text{ mq}$

Densità arborea $A = 30 \text{ alberi / ha} = 786$

Densità arbustiva $Ar = 40 \text{ arbusti / ha} = 1.049$

➤ *Normativa funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U3/1, U3/2, U3/3;

Usi regolati: U1/1, comunque un alloggio per Un massimo di 150 mq. di su per ogni unità produttiva.

Il P.U.A. prevede inoltre, in variante al P.R.G., l'uso U5/1 (Alberghi e motel Cu A) avente SU max = 675 mq

La seguente tabella definisce il dimensionamento del piano in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi del P.R.G. :

VERIFICA INDICI DI P.R.G. art.54 delle N.T.A. del PRG 2001

DESCRIZIONE		da norme P.R.G. 2001		PROGETTO	
		INDICE	QUANTITA'		
SUPERFICIE TERRITORIALE (Ap8-Ap21)	St			262.990 mq	
SOGGETTI ATTUATORI (Società Agricola Gavassa SRL)	-			262.276 mq	
SUPERFICIE EDIFICABILE	Se	50% St	131.495 mq	131.495 mq	
VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA	Ve	25% St	65.747,50 mq		
VERDE PUBBLICO DI COMPENSAZIONE	Vp	25% St	65.747,50 mq	15.409 mq Vp CESSIONE	
				714 mq Vp DEMANIO	
				49.624,50 mq Vp MONETIZZATO diventa Ve + 993 mq ulteriore Vp monetizzato	
VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA COMPLESSIVO	Ve	65.747,50 mq + 49.624,50 mq		115.372 mq	
di cui : <u>ESTERNA AI LOTTI</u>				PROGETTO	
STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI P2				23.418 mq	
MARCIAPIEDI E PISTA CICLO-PEDONALE				4.309 mq	
AIUOLE PUBBLICHE				5.429 mq	
AREA Ve PERMEABILE DI CESSIONE				504 mq	
di cui : <u>INTERNA AI LOTTI</u>				PROGETTO	
VERDE, PIAZZALI, STRADE E PARCHEGGI				55.832 mq	NOTA BENE : strade e parcheggi superficie massima realizzabile in VE pari a 29.179 mq (52.598 - 23.419)
NOTA : - all'interno della Ve di ogni lotto dovrà essere garantita una permeabilità minima del 42% tale da garantire complessivamente nel comparto di piano una superficie permeabile pari a 23.450 mq (55.832 x 0,42)					
VERDE PROFONDO				18.170 mq	
di cui : <u>EDIFICABILITA' AGGIUNTA LOTTO n° 12</u>				PROGETTO	
AREA PER COSTRUZIONE EDIFICI				4.237 mq	
VERDE PROFONDO				2.919 mq	
STRADE E PARCHEGGI REALIZZABILI ALL'INTERNO DELLA Ve	Ve	max 20% St	52.598 mq	23.419+29.179 = 52.598 mq	
SUPERFICIE UTILE (Comparto Ap8)	SU	Ut = 4.000 mq/ha	(245.278-714) x 0,40 97.826 mq	97.826 mq	
SUPERFICIE COMPLESSIVA DELOCALIZZATA (Comparto Ap21)	SC		5.839 mq	5.839 mq	
SUPERFICIE EDIFICABILITA' AGGIUNTA art. 47.05 del PRG			(245.278-714)x0,03 7.336,92 mq	3.274 mq	LOTTO 12
<u>INDICI DI PERMEABILITA' GLOBALI RICHIESTI DAL PRG</u>					
a) Ip (Se) > 10% Se		(131.495 x 0,10 = 13.149,50 mq) all'interno di ogni lotto			
b) Ip (Ve) > 50% Ve		(115.372 x 0,50 = 57.686,00 mq) vedi tabella con verifica della permeabilità			
c) Ip (Vp) > 80% Vp		(15.409 x 0,80 = 12.327,00 mq)			
d) ALBERI = 30 alberi/ha		(30 x 26,2 ha = 786 alberi)			
e) ARBUSTI = 40 arbusti/ha		(40 x 26,2 ha = 1.049 arbusti)			

Se sarà necessario incrementare l'area destinata ai parcheggi medesimi, come specificato al successivo art. 8.1, per effetto di cambi di destinazione d'uso che comportino incremento dei P2. Tali parcheggi potranno essere realizzati, oltre che in aree di U1, anche all'interno della superficie edificabile (Se) e all'interno del verde privato (Ve), fermo restando il rispetto degli indici di permeabilità su ciascuna zona e il limite massimo di opere di U1 in Ve, assoggettati alla disciplina dei parcheggi pubblici P2.

La pista ciclopedonale in progetto lungo il Cavo Naviglio ricade in parte in aree interne al comparto e di proprietà dei proponenti, in parte in aree esterne al comparto di proprietà pubblica e di soggetti terzi. Al riguardo si precisa che:

- sulla porzione del percorso ciclopedonale che ricade nella proprietà di terzi, da realizzarsi a carico del soggetto attuatore, dovrà essere apposta servitù di uso pubblico;
- la realizzazione del percorso ciclopedonale sulle aree pubbliche attualmente ancora in proprietà a TAV S.P.A. sarà a carico dei soggetti attuatori, e sarà subordinata all'ottenimento da parte dell'Amministrazione Comunale Nulla Osta di TAV S.P.A.;
- in sede di progettazione esecutiva il tracciato del percorso ciclopedonale in progetto potrà essere rivisto, eventualmente interessando anche le aree esterne al comparto previste in cessione anche in funzione di eventuali richieste da parte degli enti preposti ed esigenze comunali

La quota di Ve destinata alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati corrisponde alla massima percentuale consentita per tale utilizzazione (20% della St – artt. 47.05 e 47.06 delle NTA di PRG). Conseguentemente, per le restanti aree Ve esterne ai lotti, è prescritto l'allestimento a verde nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

6.2 – Verde pubblico

Nell'ambito delle aree destinate a Vp (quota parte non monetizzata) è consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale e di servizi di quartiere, opere di arredo urbano, con piantumazione, ambientazione e sistemazione di percorsi ciclo-pedonali come saranno meglio specificati nel progetto delle opere di urbanizzazione.

La porzione di Vp individuata in posizione centrale al comparto potrà essere destinata alla realizzazione di strutture edilizie per servizi di utilità pubblica (mensa, o centro socio-culturale, o

centro socio-sanitario, ecc.) di cui agli artt. 72 e 73 delle NTA di PRG, come stabilito all'art. 47.05 delle medesime norme.

Le aree destinate a Verde pubblico non monetizzate verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale secondo le modalità e i tempi stabiliti in Convenzione.

6.3 – Aree esterne al perimetro di comparto da cedere e sistemare a verde in coordinamento con il Vp di cessione; aree esterne al perimetro di comparto da assoggettare a servitù di uso pubblico

Il PP prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area esterna al comparto, posta in fregio al Cavo Naviglio, così come indicato nella TAV.05V di variante al piano particolareggiato.

La sistemazione delle suddette aree sarà da includere nel progetto del verde, nell'ambito del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto di quanto al successivo articolo 8.4. Gli oneri relativi saranno a carico dei soggetti attuatori.

Al fine di assicurare la continuità del percorso ciclopedonale in progetto lungo il fronte ovest del comparto, il P.P. prevede inoltre:

- l'istituzione di servitù di uso pubblico sulla porzione del percorso ciclopedonale che ricade in aree di soggetti terzi, da realizzarsi a carico del soggetto attuatore;
- la realizzazione a carico dei soggetti attuatori del tratto del medesimo percorso che ricade in aree pubbliche.

Si precisa che, in sede di progettazione esecutiva il tracciato del percorso ciclopedonale in progetto sopra riportato, potrà essere rivisto in funzione di eventuali richieste da parte degli enti preposti e di particolari esigenze comunali.

6.4 – Superficie edificabile

La Superficie edificabile (Se) di P.P. è inclusa all'interno dei lotti edificabili. Quest'ultima, unitamente al verde privato (Ve) di cui al successivo comma (anch'esso compreso all'interno del perimetro dei lotti edificabili), costituisce la superficie fondiaria su cui saranno edificate le volumetrie destinate agli interventi.

In sede di Permesso di Costruire sarà verificata, per ciascun lotto, la quota di permeabilità (Ip) di competenza della Se.

6.5 – Verde privato

Rappresenta la porzione di Ve interna ai lotti edificabili così distinta :

- Ve privato profondo in cui è prescritto l'allestimento a verde;
- Ve privato destinato a strade e parcheggi;

poiché la quota di Ve da potersi destinare alla realizzazione di strade e parcheggi, di cui all'art. 6.1, corrisponde al 20% della St – artt. 47.05 e 47.06 delle NTA di PRG – e tale percentuale è già stata in parte utilizzata per la realizzazione di strade e parcheggi esterni ai lotti.

Per le aree a Ve interne ad ogni lotto, dovrà essere garantita una permeabilità minima del 42%, tale da garantire complessivamente nel comparto di piano una superficie permeabile pari a 23.450 mq (55.832 x 0,42). All'interno di tali aree è consentita la realizzazione di piazzali funzionali all'utilizzo dei fabbricati, fatto salvo il rispetto dell'indice Ip di permeabilità del Ve sopra riportato e verificato all'interno della TAV.04V della variante al piano.

E' prevista anche una Ve destinata all'edificabilità aggiunta per attrezzature sportive e ricreative private solamente nei lotti 12A e 12B.

Sono ammesse modifiche al disegno del Ve di ogni lotto, ad eccezione del Ve previsto nei lotti 1B, 1C, 5B e 6A che svolge funzione di ambientazione rispetto al Cavo Naviglio, nel rispetto delle quantità totali della variante al Piano Particolareggiato.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al P.P. come specificato al successivo art. 10 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

All'interno dei lotti saranno da prevedere eventuali vasche/serbatoi di raccolta delle acque piovane per irrigazione del Ve privato profondo interno ai lotti ed eventualmente per il riutilizzo di acqua ai fini aziendali.

Art. 7 – ARTICOLAZIONE IN LOTTI, SUB-COMPARTI E AMBITI

La realizzazione degli interventi privati è prevista dalla variante al PP nell'ambito di lotti individuati nelle TAV.04 V e TAV.06V della variante al piano. Tali lotti costituiscono le unità minime di intervento, modificabili secondo le modalità di cui all'art. 10. La superficie del lotto, costituita dalla superficie edificabile e dal verde privato interni al lotto, come descritti ai precedenti art. 6.4 e 6.5, definisce la superficie fondiaria del lotto stesso.

Inoltre, data la rilevante estensione delle aree interessate e la complessità degli interventi previsti dal P.P., l'attuazione del PP medesimo si articola in lotti e sub-comparti, come di seguito elencati:

- Sub-comparto 1: costituito dai lotti 1A, 1B, 1C e 1D;
- Sub-comparto 2: costituito dai lotti 2A, 2B;
- Sub-comparto 5: costituito dai lotti 5A e 5B;
- Sub-comparto 6: costituito dai lotti 6A e 6B;
- Sub-comparto 12 : costituito dai lotti 12A e 12B;

Infine, per garantire la complessiva coerenza formale dell'intervento, si individuano n° 2 ambiti di cui :

- uno costituito dalle aree Ve destinate all'edificabilità aggiunta (art. 47.05) relative ai lotti n° 12A - 12B;
- uno costituito dai sub-comparti n° 1-5 e 6.

Tali ambiti saranno soggetti a pre-progetto da approvarsi preliminarmente ai permessi di costruire dei fabbricati, come definito al successivo articolo 8.7.

Sui lotti si interverrà mediante intervento edilizio diretto secondo gli indici e i parametri urbanistici riportati nelle Tabelle dei dati di progetto contenute nelle TAV.04V e TAV.06V della variante al piano.

La realizzazione degli interventi avverrà per stralci attuativi, come specificato nella TAV.16V della variante al piano. tav. 16.

Le linee di suddivisione di lotti contigui potranno subire piccole variazioni in fase di progettazione edilizia, anche per accorpamento dei lotti medesimi con conseguente variazione del limite di edificabilità, sempre che ciò non comporti modifiche alle aree per standard urbanistici e alle aree di cessione. Così pure sono ammesse modifiche della superficie utile di ogni lotto, nel rispetto comunque delle quantità totali del Piano Particolareggiato.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al P.P. come specificato al successivo art. 10 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

RIPARTIZIONE SUPERFICI						RIPARTIZIONE VERDE Ve				
SUB-COMPARTI N°	LOTTO N°	S.U. (mq)	S.F. (mq)	S.E. (mq)	Ve TOTALE interno ai lotti	Ve (mq) strade e parcheggi privati interni al lotto	Ve (mq) verde profondo interno ai lotti	Ve (mq) edificabilità aggiunta	H EDIFICI (m) all'interno della SE	H EDIFICI (m) all'interno della Ve per edificabilità aggiunta
1	1A	2.196	3.240	2.593	647	647	-	-	30 m - torre	-
	1B	1.908	4.282	2.252	2.030	1.572	458	-	20 m - restanti corpi di fabbrica	-
	1C	2.087	2.873	2.636	1.631	938	693	-	12 m	-
	1D	2.353	4.547	2.916	237	237	-	-	15 m 20 m in caso di accorpamento con lotti ad uso terziario	-
TOTALE SUB-COMPARTO 1		8.544	14.942	10.397	4.545	3.394	1.151	0		
5	5A	2.700	4.533	3.845	688	688	-	-	15 m	-
	5B	3.040	8.487	4.271	4.216	2.608	1.608	-	12 m	-
TOTALE SUB-COMPARTO 5		5.740	13.020	8.116	4.904	3.296	1.608	0		
6	6A	5.270	16.555	6.452	9.563	2.065	7.498	-	12 m	-
	6B	4.673	7.890	5.778	2.112	965	1.147	-	15 m	-
TOTALE SUB-COMPARTO 6		9.943	24.445	12.230	11.675	3.030	8.645	0		
12	12A	-	3.134	-	3.134	-	1.760	1.374	-	10 m
	12B	-	4.015	-	4.015	-	1.152	2.863	-	10 m
TOTALE SUB-COMPARTO 12		-	7.149	-	7.149	0	2.912	4.237		
2	2A	79.438	153.630	100.752	52.878	46.112	6.766	-	20 m	-
	2B									
TOTALE SUB-COMPARTO 2		79.438	153.630	100.752	52.878	46.112	6.766	0	solo per il LOTTO 2A edificio h=15 m	-
TOTALE		103.665	213.186	131.495	81.151	55.832	21.082	4.237		

COMPARTO Ap8							
SUB-COMPARTI N°	LOTTE N°	S.F. (mq)	S.E. (mq)	S.U. (mq)	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (SU / SF)	USI	S.U. (mq) Edificabilità aggiunta
1	1A	3.240	2.593	2.196	0,68	U1/1 U5/1 U2/3 U2/4 U2/5.1 U2/6 U2/7 U2/9.1 U2/8 (max 1550 mq)	REGOLATO (max 675 mq) (max 370 mq)
	1B	4.282	2.252	1.908	0,45	U1/1 U2/3 U2/4 U2/5.1 U2/6 U2/7 U2/9.1 U2/8 (max 1550 mq)	REGOLATO (max 370 mq)
	1C	2.873	2.636	2.087	0,73	U1/1 U2/8 U3/1 U3/2	REGOLATO (max 250 mq)
	1D	4.547	2.916	2.353	0,52	U1/1 U2/8 U3/1 U3/2	REGOLATO (max 250 mq)
TOTALE SUB-COMPARTO 1		14.942	10.397	8.544	-		
5	5A	4.533	3.845	2.700	0,60	U1/1 U2/8 U3/1 U3/2	REGOLATO (max 350 mq)
	5B	8.487	4.271	3.040	0,36	U1/1 U2/8 U3/1 U3/2	REGOLATO (max 350 mq)
TOTALE SUB-COMPARTO 5		13.020	8.116	5.740	-		
6	6A	16.555	6.452	5.270	0,32	U1/1 U2/8 U3/1 U3/2	REGOLATO (max 500 mq)
	6B	7.890	5.778	4.673	0,59	U1/1 U2/8 U3/1 U3/2	REGOLATO (max 500 mq)
TOTALE SUB-COMPARTO 6		24.445	12.230	9.943	-		
12	12A	3.134	-	-	-	-	1.000 mq attrezzature sportive e ricreative private regolate dall'art.80 integrata dall'uso U2/3
	12B	4.015	-	-	-	-	2.274 mq attrezzature sportive e ricreative private regolate dall'art.80 integrata dall'uso U2/3
TOTALE SUB-COMPARTO 12		7.149	-	-	-		

INVARIATO

COMPARTO Ap8 - Ap21

SUB-COMPARTI N°	LOTTE N°	S.F. (mq)	S.E. (mq)	S.U. (mq) + DELOC S.C. (mq)	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (SU / SF)	USI
2	2A 2B	153.630	100.752	79.438	0,52	U1/1 REGOLATO U2/3 (max 1646 mq) U2/8 U2/4 U2/5.1 U2/5.2 U2/6 U2/7 U2/9.1 U3/1 U3/2
TOTALE SUB-COMPARTO 2		153.630	100.752	79.438	-	
TOTALE		213.186	131.495	103.665	-	

**TABELLA INDICATIVA CON SUDDIVISIONE USI PREVISTI
AI FINI DEL CALCOLO DEI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI**

USI PREVISTI IN PROGETTO		S.U. PREVISTA (mq)	P1 parcheggi privati da prevedere all'interno dei lotti	P2 parcheggi pubblici
U2/3	Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero	2.386	1 mq/3,5 mq Sup.= 681,71 mq N° posti = 28	1 mq/2 mq Sup.= 1.193,00 mq N° posti = 48
U2/4	Terziario diffuso : uffici e studio professionali			
U2/5.1	Artigianato di servizio alla famiglia : acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc . Cu M)			
U2/5.2	Artigianato di servizio all'auto, ecc ... (Cu M)	11.000	1 mq/3,5 mq Sup.= 3.142,86 mq N° posti =126	1 mq/2,5 mq Sup.= 4.400,00 mq N° posti = 176
U2/6	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)			
U2/7	Agenzie e sportelli bancari e uffici postali (Cu M)			
U2/9.1	Attrezzature socio-sanitarie (Cu M)			
U2/8	Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni (Cu B)	6.000	1 mq/3,5 mq Sup.= 1.714,29 mq N° posti = 69	1 mq/4 mq Sup.= 1.500,00 mq N° posti = 60
U3/1	Artigianato produttivo e industria (Cu B)	83.604	1 mq/3,5 mq Sup.= 23.886,86 mq N° posti = 955	1 mq/10 mq Sup.= 8.360,40 mq N° posti = 334
U3/2	Depositi e magazzini (Cu B)			
U5/1	Alberghi e motel (Cu A)	675	1 mq/3,5 mq Sup.= 192,86 mq N° posti = 8	4 mq/5 mq Sup.= 540,00 mq N° posti = 22
TOTALI		103.665 SUPERFICIE UTILE TOTALE Ap8 + SC Ap21	1.186 N° TOTALE POSTI AUTO	640 N° TOTALE POSTI AUTO

EDIFICABILITA' DOVUTA ALLA RICOLLOCAZIONE DI AREE ART.84.03.04 delle N.T.A. (Ap-21)

Superficie complessiva delocalizzata = 5.839 mq

NOTA BENE :

Tale superficie è ricompresa all'interno del totale di 103.665 mq della tabella sopra riportata.

Art. 47.05 EDIFICABILITA' AGGIUNTA IN PROGETTO

Attrezzature sportive e ricreative private regolate dall'art.80 delle N.T.A., che possono essere integrate dall' uso U2/3

3.274

1 mq/3,5 mq
Sup.= 935,43 mq
N° posti = 38

1 mq/4 mq
Sup.= 818,50 mq
N° posti = 33

N° POSTI AUTO COMPLESSIVI PIANO PARTICOLAREGGIATO Comparto Ap8 e Ap21	1.223	673
SUPERFICIE TOTALE COMPLESSIVA PER PARCHEGGIO	30.554,00 SUPERFICIE TOTALE PARCHEGGI	16.811,90 SUPERFICIE TOTALE PARCHEGGI

**VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI P2
POSTI AUTO IN PROGETTO > N° 673 POSTI AUTO IPOTIZZATI**

Art. 8 – CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO ALL'INTERNO DEI LOTTI EDIFICABILI

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

8.1 - Destinazioni d'uso e superfici utili

Come già definito al precedente art. 5 il piano stabilisce il mix funzionale con quota di circa il 80,65% per usi produttivo-manifatturiero (U3/1; U3/2) e quota di circa il 19,35% per usi terziari residenziali, alberghieri (U1/1 regolato; U2/3; U2/4; U2/5.1; U2/5.2; U2/6; U2/7; U2/9.1; U2/8; U5/1).

E' consentito, in fase di progettazione degli interventi edilizi e previa presentazione di Pre-progetto di ambito, modificare tali percentuali con incremento o diminuzione delle une o delle altre, fermi restando :

- il limite massimo del 30% della Su per gli usi terziari e la localizzazione degli stessi nei sub-comparti come previsto nella tabella relativa alla ripartizione degli usi;
- il limite massimo di Su destinata all'uso U5.1 pari a 675 mq e la sua localizzazione nel lotto 1A;

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al P.P. come specificato al successivo art. 10; dovrà comunque essere riverificata la quantità dei parcheggi P2 per procedere ad una loro eventuale integrazione come precisato al precedente art. 6.1.

8.2 - Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze dei fabbricati

La TAV.04V della variante al piano tav. 04 del piano fissa il limite di edificabilità massimo entro il quale dovrà essere contenuta la futura edificazione.

Sono ammesse lievi modifiche dei suddetti limiti nel rispetto dei seguenti criteri di carattere generale:

- costruzione in aderenza con le aree a Ve;
- costruzione a mt. 5 dalle strade e parcheggi di urbanizzazione primaria e dai confini di proprietà.

Si assume l'indice di visuale libera $VI \geq 0,5$ che si applica al perimetro di P.P. e tra edifici prospicienti con fronti finestrati; con riferimento alle possibilità prefigurate dal D.M. 1444 del 2/4/1968 – art.9, tali modalità di calcolo si applicano anche a fabbricati che si fronteggiano per uno sviluppo superiore a mt.12; in tale evenienza il progetto sarà corredato di esaustiva documentazione planivolumetrica che illustri i rapporti volumetrici tra i due lotti.

L'indice della VI non si applica nei confronti delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano, delle aree di Ve, di Vp.

L'altezza dei fabbricati è regolamentata nelle Tabelle riportate nella TAV.04V della variante al piano per ciascun Lotto.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali gli extracorsa degli ascensori e i vani tecnici particolari, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le ciminiere, i silos e i magazzini verticali automatizzati purché questi ultimi siano realizzati all'esterno della fascia di valenza di applicazione della Legge n° 431 del 08/08/1985 di 150 mt dal Cavo Naviglio.

Sarà possibile costruire interrati nel rispetto del regolamento edilizio comunale.

8.3 - Accessi ai lotti

La posizione degli accessi carrai e pedonali ai lotti potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire dei fabbricati e/o delle opere di urbanizzazione con adeguate motivazioni, 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.

Nel pre-progetto di ambito per i sub-comparti 1, 5 e 6, di cui al successivo art. 8.6, dovranno essere esplicitate le soluzioni per l'accesso ai lotti 1B e 1C e le relative implicazioni, in termini di servitù di passaggio, per i lotti 1A e/o 1D. Il pre-progetto di ambito dovrà essere corredato dell'assenso di tutti i proprietari dei lotti interessati.

8.4 - Recinzioni e sistemazioni esterne

Sono consentite recinzioni lungo il perimetro dei lotti edificabili. Le recinzioni saranno possibilmente accoppiate a siepi sempreverdi con essenze autoctone; in ogni caso dovranno prevedersi soluzioni omogenee, da definire in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria, per i fronti stradali e per i lotti contigui.

Questi interventi saranno definiti in sede di progetto del verde nell'ambito del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria.

Gli interventi auspicabilmente si coordineranno anche con le previsioni e le scelte progettuali delle aree a sud dell'autostrada (Ap-4, Ap-6 e Ap-7).

Le aree verdi del piano, sia interne che esterne ai lotti, saranno sistemate con adeguate piantumazioni, privilegiando essenze autoctone con prevalenza di quelle a foglia caduca.

Per quanto riguarda le aree a verde oggetto di mitigazione delle pressioni ambientali connesse alle confinanti strutture per la mobilità (SP113 e SP468R), al fine di ottimizzare l'inserimento paesaggistico e qualificare il fronte dei fabbricati produttivi, si precisa che dovrà essere previsto un allestimento adeguato con impianti arborei-arbustivi di specie autoctone con struttura vegetale plurispecifica, sesto d'impianto irregolare e sviluppo verticale pluristratificato, evitando soluzioni costituite da siepi o filari monospecifiche e monofilari ad andamento rettilineo. In merito si rimanda tale progettazione al momento della richiesta del permesso di costruire degli edifici.

I lotti recintati non potranno ricomprendere al loro interno il pilone dell'elettrodotto ad alta tensione esistente nella zona sud-est del comparto.

Infine i pre-progetti di ambito relativi al sub-comparto 12 e ai sub-comparti 1, 5 e 6 dovranno prevedere il coordinamento della progettazione del Ve profondo degli stessi lotti con le aree verdi fuori comparto adiacenti il Cavo Naviglio; in particolare il pre-progetto di ambito del sub-comparto 12 potrà modificare il perimetro delle diverse Ve (Ve profondo, Ve per edificabilità aggiunta) nel rispetto degli indici di permeabilità previsti.

8.5 - Parcheggi privati

Lo standard di parcheggi privati di tipo P1 è quello definito dalle NTA del PRG pre-vigente e dovrà essere reperito all'interno di ogni lotto (in zona Se e Ve), fatti salvi il rispetto degli indici Ip su ciascuna zona e la quantità massima di opere di U1 in Ve.

8.6 – Pre-progetti di Ambito

Preliminarmente e/o contestualmente alla presentazione dei Permessi di Costruire dei lotti 1A, 1B, 1C, 1D, 5A, 5B, 6A, 6B dovrà essere redatto un pre-progetto unitario, corredato dell'assenso di tutti i proprietari dei lotti interessati, per il coordinamento dei relativi interventi allo scopo di garantirne la complessiva coerenza formale e funzionale, nonché la congruenza con l'impianto urbanistico generale. Tale pre-progetto dovrà essere approvato dal Dirigente competente

dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

In particolare, il pre-progetto di ambito definirà:

- ripartizione in lotti e relativa composizione degli usi ammessi;
- collocazione delle recinzioni dei singoli lotti, estensione dell'eventuale verde privato condominiale, progettazione della fascia verde lungo il Cavo Naviglio con caratteristiche di unitarietà;
- modalità di accesso ai lotti 1B e 1C e conseguente apposizione di servitù di passaggio a favore degli stessi sui lotti 1A e/o 1D;
- criteri di progettazione per definire l'omogeneità stilistica e compositiva dei fabbricati dell'ambito, con particolare riferimento ai fronti verso la viabilità;
- indicazione dei caratteri tipologici e dei materiali degli edifici (vedi art. 8.8);
- andamento delle altezze e delle volumetrie e relativi mezzi di controllo.

Tale pre-progetto dovrà rispondere alle esigenze di rispetto del Cavo Naviglio e valorizzare i caratteri ambientali delle aree verdi limitrofe ponendo quindi particolare attenzione alla qualità dei materiali utilizzati ed alla sistemazione a verde delle aree prospicienti.

Preliminarmente e/o contestualmente alla presentazione dei Permessi di Costruire degli edifici relativi alla Edificabilità aggiunta (art. 47.05) sui lotti 12A - 12B dovrà essere redatto un pre-progetto unitario, corredato dell'assenso di tutti i proprietari dei lotti interessati, per il coordinamento dei relativi interventi allo scopo di garantirne la complessiva coerenza formale e funzionale, nonché la congruenza con l'impianto urbanistico generale. Tale pre-progetto dovrà essere approvato da parte del Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

In particolare, il pre-progetto di ambito definirà:

- la posizione degli edifici con eventuale modifica dei perimetri delle Ve interne ai lotti rispettando però gli indici di permeabilità;
- le relative recinzioni;
- criteri di progettazione per definire l'omogeneità stilistica e compositiva dei fabbricati dell'ambito, con particolare riferimento ai fronti verso la viabilità;
- indicazione dei caratteri tipologici e dei materiali degli edifici (vedi art. 8.8);
- andamento delle altezze e delle volumetrie e relativi mezzi di controllo.

Infine tale pre-progetto dovrà rispondere alle esigenze di rispetto del Cavo Naviglio e valorizzare i caratteri ambientali delle aree verdi limitrofe ponendo quindi particolare attenzione alla qualità dei materiali utilizzati ed alla sistemazione a verde delle aree prospicienti.

8.7 – Pre-progetti di Sub-comparto o di lotti confinanti

Così come definito al precedente art. 7, in caso di modifica dell'impianto dei singoli sub-comparti (o di più comparti), in relazione ai lotti ivi compresi, dovrà essere redatto un pre-progetto unitario di coordinamento degli interventi edilizi, corredato dell'assenso di tutti i proprietari dei lotti interessati, allo scopo di garantire la complessiva coerenza formale e funzionale, nonché la congruenza con l'impianto urbanistico generale. Tale pre-progetto dovrà essere approvato da parte del Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, preliminarmente e/o contestualmente ai Permessi di costruire dei lotti interessati; esso sarà costituito da una serie di elaborati in scala adeguata (1:500 o 1:200) atti a definire i nuovi schemi tipologici dei fabbricati, le loro interconnessioni, i limiti dei Lotti edificabili e delle aree private condominiali e di urbanizzazione, le superfici permeabili, gli accessi e le sistemazioni superficiali delle aree scoperte e dei percorsi anche coperti, la quantificazione del mix di usi e il soddisfacimento dei relativi standard di parcheggio.

Le previsioni planivolumetriche contenute nella TAV.04V e TAV.06V della variante al piano nonché variazioni significative dei punti del presente paragrafo potranno essere modificate secondo le procedure di cui al successivo art. 10.

8.8 – Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste sono quelle degli insediamenti produttivi (industriali, terziari, ecc.), secondo la definizione dell'art. 55.03.01 delle NTA del

PRG; una loro definizione schematica è data nelle tavola 07V della variante al piano.

Pur nella 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 (allineamenti, profili ecc.) nonché nell'uso dei materiali; a tal fine è consentita la realizzazione di paramenti esterni costituiti da tamponamenti in elementi prefabbricati con finitura a graniglia di marmo lavata in cls liscio tinteggiato o in alternativa

tamponamenti in murature di mattoni a facciavista; è consentita anche la realizzazione di tamponamenti con facciate strutturali a vetro, in lamiera e pietra o ceramica.

Gli approfondimenti relativi dovranno essere adeguatamente illustrati nell'ambito dei progetti dei singoli lotti, del Pre-progetto di ambito di cui all'art. 8.6 o del pre-progetto di sub-comparto di cui all'art. 8.7.

Art. 9 – SERVITU'

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare di impianti e reti tecnologiche, potranno essere istituite servitù perpetue di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tali 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. 10 – 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 alla presente proposta.

Le seguenti modifiche, riportate nei precedenti articoli delle presenti norme, non costituiscono variante al Piano Particolareggiato e sono realizzabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire:

- lievi modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione primaria, nei limiti di cui all'art. 6.1;
- modifiche ai passi carrai di accesso ai lotti, nei limiti di cui all'art. 8.3;
- modifiche al tracciato del percorso ciclopedonale sia extra comparto, sia all'interno del comparto attuativo di piano, in funzione di eventuali richieste da parte degli enti preposti e di particolari esigenze comunali;
- Si precisa inoltre che, a seguito di eventuali richieste da parte di enti preposti e di eventuali esigenze comunali, le opere di urbanizzazione potranno subire modifiche che verranno gestite in sede di permesso di costruire delle opere stesse senza costituire variante al piano.

I seguenti punti non rappresentano variante al Piano Particolareggiato e potranno essere modificati attraverso un pre-progetto di sub-comparto, riguardante i lotti oggetto delle modifiche, approvato da parte del Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio:

- lievi variazioni della Su e delle linee di suddivisione dei lotti, anche per accorpamento degli stessi, nei limiti di cui all'art. 8.7;
- modifiche delle previsioni planivolumetriche contenute nelle TAV.04V e TAV.06V della variante al piano, nei limiti di cui all'art. 8.7;
- variazioni dell'identificazione/distribuzione/perimetro delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale;
- diversa identificazione/quantificazione dei lotti attuabili attraverso stralci funzionali così come indicato nell'apposita tavola 16V di variante al piano;
- lievi modifiche delle altezze dei fabbricati;
- variazioni anche significative dell'altezza di porzioni dei fabbricati previsti nei lotti fuori ambito (ovvero i lotti all'interno del sub-comparto 2) legate a particolari esigenze tecniche e produttive;
- modifiche alle tipologie edilizie dei fabbricati previsti nei lotti fuori ambito (ovvero i lotti all'interno del sub-comparto 2) - art. 8.8.

Il pre-progetto di sub-comparto dovrà evidenziare il dato progettuale modificato, la redistribuzione delle quantità e dei volumi e riverificare il disegno complessivo del piano, nonché il rispetto degli indici e parametri del PRG.

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

Art. 11 – VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME – DISPOSIZIONI FINALI RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme ed agli allegati grafici della variante al Piano Particolareggiato, documenti tutti che fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione. Insieme alla convenzione relativa alla variante al piano particolareggiato approvato, 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 pre-vigente PRG, dei vigenti PSC e RUE del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene del Comune di Reggio Emilia.

Art. 12 – PARERI ENTI

- Relativamente ai pareri preliminari rilasciati dagli enti preposti in fase urbanistica, con la presente si precisa che nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e degli edifici, dovranno essere rispettate le condizioni espresse nei pareri rilasciati. La fase attuativa dovrà inoltre avvenire nel rispetto della legislazione vigente.
- Riguardo alle modifiche alla rotatoria dovrà essere acquisita l'Autorizzazione della Provincia.
- In riferimento alle condizioni di sicurezza del bacino di laminazione con specifico riferimento al transito ciclopedonale ed alle lavorazioni manutentive dell'invaso, esse saranno garantire con l'opportuna riduzione della pendenza delle scarpate.