centro cooperativo di progettazione
architettura ingegneria urbanistica

titolo del progetto

1° VARIANTE AL PUA RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA "Ta-46" (Art.50 NTA PRG)
- Approvato con D.C.C. PG 11795 del 07/04/2014
- Convenzione repertorio 1.024, raccolta numero 711 del 16/09/2014

Via Dimitrov – Via Walpot – Canalina – Reggio Emilia

committente

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

titolo dell'elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

num. prat.	data emissione	redatto da	fase operativa	nome file
3733	MAGGIO 2020	ARCH. ANDREA MALAGUZZI	PUA	3733-A-REL ILL-VAR 2020.DOC

rev.	data revisione	descrizione	redatto da
REV A	NOV 2020	comunicazione via Pec del 09-10-20 trasmessa dal Comune	AM

Il responsabile della progettazione

N. elaborato

A-v

Arch. Andrea Malaguzzi

collaboratori:
-Arch.Tomaso Prodi
-Ing. Tiziano Ferri
-Geom. Libero Bedogni

centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
info@ccdprog.com
C.F. P.IVA 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636

SOMMARIO

1-PREMESSA 1

2- STATO DI AVANZAMENTO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO: TITOLI ABILITATIVI PDC, SCIA, AGIBILITA'CCEA E FUNZIONALITA' DELLE OPERE DI U1 3

3- STATO DI AVANZAMENTO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO: DATI PERCENTUALI DI RIFERIMENTO 4

4- ASSETTO DELLE PROPRIETA' (RIFERIMENTI CATASTALI E ATTI DI COMPRAVENDITA IN RELAZIONE AI TITOLI ABILITATIVI) 5

5-DATI DI PROGETTO IN VARIANTE : SUPERFICI DELOCALIZZATE – SUPERFICI UTILI DA PRG '99 – CONVERSIONE DEGLI INDICI EDIFICATORI 7

6- DOTAZIONI TERRITORIALI, STANDARD E INDICI DEL PROGETTO IN VARIANTE: TRIPARTIZIONE, QUANTITA' MASSIMA DI INFRASTRUTTURE IN VE, P2+SVP, PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI, PERMEABILITA' E INVARIANZA IDRAULICA – DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA - SINTESI DEI DATI DI PROGETTO DI CONVENZIONE 9

8- PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PARERI ENIA/IRETI .. 12

9- DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA 13

7- RELAZIONE TECNICO-FINANZIARIA: STATO DI AVANZAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE E STIMA DEGLI ONERI COMUNALI 14

8- INSERIMENTO NEL CONTESTO - PLANIVOLUMETRICO – TIPOLOGIE EDILIZIE– CARATTERI ARCHITETTONICI IN VARIANTE - VISTE TRIDIMENSIONALI 15

1-PREMESSA

Il Pua riferito al Ta-46 è stato approvato con D.C.C. PG 11795 del 07/04/2014 e la relativa convenzione risulta registrata al numero di repertorio 1.024, raccolta n°711 del 16/09/2014.
Successivamente sono stati depositati e ritirati i titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e l'edificazione dei fabbricati e delle corsie condominiali private.
A livello compositivo l'assetto planivolumetrico edificato ha rispettato sostanzialmente le previsioni normative e tipologiche del Piano, nel corso dello sviluppo esecutivo a seguito del deposito dei pre-progetti di sub-comparto l'unica differenza apportata è stata l'introduzione di una seconda linea di corsia condominiale privata a servizio dei subcomparti B e C parallela alla corsia del subcomparto A al fine di consentire un' avanzamento del cantiere e dei fabbricati per stralci autonomi in progressione da Est verso Ovest, con la conseguente modifica planimetrica dei passi carrai previsti dal piano originali, approvati sia in sede di pre-progetto planivolumetrico che in sede di Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione che in sede di Permesso di Costruire per l'edificazione delle corsie condominiali.
Tale impostazione che ha previsto come detto l'edificazione lineare in progressione dalla strada esistente a Est verso il lato Ovest unitamente al deposito del titolo abilitativo autonomo per le opere condominiali e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, ha consentito l'avanzamento per stralci successivi delle opere mediante la funzionalità parziale del ramo est e le successive SCCEA-Segnalazioni Certificate di regolarità edilizia e agibilità rilasciate per i fabbricati terminati serviti dalle opere comuni realizzate, come risulta dagli atti di compravendita allegati e corrispondenti ai dati catastali.

In tal senso, ad oggi a livello edificatorio il Piano è in avanzato stato di realizzazione come meglio descritto a livello analitico e percentuale nei successivi paragrafi: a titolo di sintesi come detto è stata completamente realizzata la strada di urbanizzazione est che consente l'accesso da via Walpot completa di funzionalità, le aree private sono state edificate quasi completamente con 8 lotti su 11, le opere di scavo e posa dei sotto-servizi sono stati completati sia nella strada a Est che nella strada a Ovest, rimangono da completare gli strati superficiali della strada pubblica a Ovest e della rotatoria oltre alla sistemazione del parco pubblico a Sud.

In data 25/09/2017 PG96562/2017 venivano depositate le Osservazioni al RUE, recepite dalla "Variante specifica al Rue" approvata in data 24/02/2020.

La medesima variante del RUE nell'elaborato NTA prevede al Capo II "Delocalizzazioni" il trasferimento in area di trasformazione Ta-46 delle seguenti superfici da delocalizzazione:
- Art.11 "Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche" comma 2:
-n°90,91,92: via Beethoven, via Tirelli e via Lenin, Superficie Complessiva da trasferire=1.321 mq (ovvero SU=978 mq) (somma rispettivamente di 461 mq, 425 mq e 435 mq di SC) in area di trasformazione Ta-46, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.

- Art.12"Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste"comma 5:
-n°108: via Walpot, in ambito ANS4 ex Ta-46 del PRG 2001, SC prevista da trasferire = 400 mq (ovvero SU=296 mq), previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.

Tali delocalizzazioni approvate dallo strumento urbanistico vigente si inseriscono nella più generale tendenza regionale volta a diminuire il consumo di suolo in zone periferiche della città ed a concentrare l'edificazione in contesti già urbanizzati, adeguando gli standard pubblici.

Per tali ragioni viene depositata la presente variante al PUA vigente, ovvero al fine di recepire e adeguare il piano in adeguamento alla Variante di RUE e al fine di uniformare l'assetto urbanistico oggi costruito e sostanzialmente completato con i nuovi indici edificatori trasferiti, al fine di:

- adeguare l'assetto planivolumetrico ai trasferimenti derivanti dalle delocalizzazioni nel rispetto dell'impostazione originale del PUA approvato (tipologie e numero dei piani fuori terra);
- adeguare del regime dei suoli alla bipartizione aree pubbliche-aree private.
- uniformare le modalità di misurazione delle superfici edificabili da Superficie Complessiva delocalizzata a Superficie Utile come da Prg'99 al fine di avere un parametro unitario e semplificato per la verifica degli standard pubblici e degli oneri comunali;
- adeguare degli standard pubblici aggiuntivi da reperire con particolare riferimento a nuovi parcheggi pubblici e verifica di adeguatezza e rispetto degli standard urbanistici richiesti dal RUE;
- adeguare le Norme Tecniche di Attuazione alle nuove previsioni plani-volumetriche;
- prevedere i nuovi oneri comunali come da elaborato 23;
- adeguare la Convenzione vigente del 2014 al nuovo Schema di Convenzione del Comune di Reggio Emilia con particolare riferimento alla regolamentazione dei nuovi oneri comunali come calcolati nell'elaborato in relazione alle superfici aggiuntive delocalizzate e alle fidejussioni per la realizzazione delle opere.

Inoltre la presente variante costituisce un punto di rendicontazione dell'avanzamento del piano ad oggi ed una sintesi dei titoli abilitativi rilasciati con le relative superfici edificatorie, pertanto gli elaborati costitutivi rappresentano e confrontano sempre per differenza i dati di tre riferimenti temporali successivi:

1- i dati del Piano approvato nel 2014;
2- i dati di avanzamento ad oggi, Maggio 2020 a seguito dei titoli abilitativi rilasciati;
3- la previsione di sviluppo futuro in recepimento delle delocalizzazioni della Variante specifica del RUE 2020, a conclusione delle opere.

Nei successivi paragrafi vengono sviluppati i contenuti specifici e di dettaglio illustrativi dei documenti ed elaborati grafici costitutivi.

2- STATO DI AVANZAMENTO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO: TITOLI ABILITATIVI PDC, SCIA, AGIBILITA'CCEA E FUNZIONALITA' DELLE OPERE DI U1

Come detto, le opere di urbanizzazione sono in parte realizzate con la funzionalità rilasciata per il ramo est ed in parte in corso di realizzazione, con un elevato grado di avanzamento complessivo come anche la realizzazione dei fabbricati e delle corsie condominiali è prossima al completamento.

A titolo di sintesi, riportiamo l'elenco in ordine cronologico dei principali titoli abilitativi di Permesso di Costruire rilasciati con riferimento al protocollo generale della pratica comunale e rimandiamo alla Tab.10-Tav.23 per l'elenco completo delle varianti in corso d'opera attuate mediante SCIA-Segnalazione Certificata di Inizio Attività sino al rilascio delle singole agibilità a seguito di SCCEA-segnalazione asseverata e successivo controllo in sito.

- Pdc Opere di urbanizzazione	pg 40971/2017 del 27/03/2015
- Pre-Progetto 1 per nuova corsia Nord	pg 4671/2015 del 30/10/2015
- Scia Opere di Urbanizzazione – 1 variante	pg 59491/2015 del 04/12/2015
- Pdc Corsie condominiali	pg 7039/2015 del 03/02/2016
- Pdc Lotto 9	pg 57127/2015 del 05/02/2016
- Pdc Lotto 4	pg 76109/2016 del 21/10/2016
- Pdc Lotto 8	ps 8454/2016 del 05/02/2016
- Pdc Lotti 6-7	pg 61306/2017 del 20/06/2017
- Pre-Progetto 2 per su/sc lotti 6-7	pg 65203/2017 del 29/06/2017
- Pdc Lotto 3	pg 33060/2017 del 05/04/2017
- Pdc Lotto 2	pg 66799/2018 del 23/05/2018
- Pdc Lotto 1	pg 80302/2019 del 26/04/2019
- Funzionalita' opere di urbanizzazione lato est	pg 135238/2017 del 08/03/2018

Con riferimento ai fabbricati costruiti ad oggi sono state rilasciate le seguenti agibilità SCCEA:

- Lotto 3: Pg180620/19 del 111019, Pg 135037/18 del 231018;
- Lotto 4: Pg138103/18 del 301018, Pg148305/19 del 060819;
- Lotto 7a: Pg 149318/19 del 070819;
- Lotto 8: Pg20130/18 del 120218, Pg135795/17 del 221117, Pg20130/18 del 120218, Pg135795/17 del 221217;
- Lotto 9: Pg10544/18 del 280818, Pg138968/19, Pg112837/18 del 060918, Pg135785/17 del 221217;

Dalla lettura della successione dei titoli abilitativi, si conferma la progressione del cantiere da Est verso Ovest, ovvero dalla strada esistente di via Walpot che oggi costituisce l'ingresso al nuovo quartiere abitato.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione realizzate, come meglio descritto e rappresentato negli

specifici elaborati grafici e nel quadro economico allegato alla presente, ad oggi rimangono da completare:
- le finiture superficiali e la pubblica illuminazione della strada ovest e la rotonda;
- le sistemazioni del parco pubblico a sud e la pista ciclabile.

Nel paragrafo successivo sono rappresentati i dati quantitativi e percentuali corrispondenti allo stato di avanzamento relativo ai titoli abilitativi sopra-elencati.

3- STATO DI AVANZAMENTO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO: DATI PERCENTUALI DI RIFERIMENTO

Con riferimento all'elaborato numero "3-V- Stato di Fatto: Attuazione e stato di avanzamento del Pua", nel quale è rappresentato il rilievo di quanto costruito alla data di Maggio 2020, i dati quantitativi e percentuali di riferimento dello stato di avanzamento del piano ad oggi sono i seguenti:

AREE PUBBLICHE:

- risultano interamente cedute come da frazionamento del 2014 come previsto da Convenzione sottoscritta;
- risulta completamente terminato il ramo est della strada di accesso da via Walpot, come da Funzionalità rilasciata del 2018;
- in questo tratto sono stati realizzati numero 25 parcheggi pubblici su un totale di 37 previsti dall'ultima variante delle opere di U1;
- con riferimento all'elaborato "D-V-Relazione Tecnico Finanziaria", i costi sostenuti per la realizzazione delle sole opere pubbliche ammontano ad oggi ad euro 201.750,30 euro su un totale complessivo pari a 378.431,05 euro da quadro economico di sintesi, con una percentuale di avanzamento pari al 53,3%;

	6) OPERE REALIZZATE	**% sul totale Variante PUA 2020**	**7) OPERE DA REALIZZARE**	**% sul totale Variante PUA 2020**
A) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AFFERENTI AL COMPARTO	164.490,16	**61,2%**	104.208,15	38.8%
B) REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO	28.967,25	**59.1%**	20.072,62	40.9%
C) ROTATORIA	8.292,89	**13.7%**	52.399,98	86.3%
TOTALE PARZIALE OPERE	**201.750,30**	**53.3%**	**176.680,75**	46.7%
TOTALE COMPLESSIVO OPERE	**201.750,30+176.680,75 = 378.431,05**			

Oltre alla strada est, come detto sono state realizzate tutte le opere di scavo, riempimenti e predisposizione della strada ad ovest completa delle rete e dei sottoservizi: rimangono da completare gli strati superficiali e la pubblica illuminazione della strada ovest e della rotonda, oltre alla sistemazione finita del parco pubblico a Sud con la pista ciclabile.

AREE PRIVATE

- lotti edificati: sono stati edificati numero 8 su 11 previsti dall'ultimo pre-progetto;;
- rispetto alla Sf privata, considerando le corsie è stata utilizzata il 75% della SF disponibile;
- superficie residenziale edificata da PUA: il 93% della SU, il 97% della SC, con un residuo di 15 mq di Sc pari a 11,1 mq di SU che assommati al residuo della SU del PUA per 164,4 mq è pari a un residuo di SU residenziale pari a 175,5 mq.
- non sono stati utilizzati i 257,33 mq di SU terziaria.

Considerando la superficie edificata secondo i titoli abilitativi la percentuale complessiva è dell'85% rispetto alla superficie totale disponibile da PUA pari a 3.008 mq (2.750,97 + 257,33).
Con riferimento alla tabella "10-tav 17-V", gli oneri comunali versati sono proporzionali alla Su edificata per un' importo complessivo pari a 362.797,26 euro.
Nel successivo paragrafo 7 sono riportati gli importi degli oneri di U2 e di CC da versare a lavori ultimati.

- n°alloggi: 24 realizzati su 32 previsti;

Con riferimento all' elaborato "3-V- Stato di Fatto: Attuazione e stato di avanzamento del Pua", è stato rappresentato il rilievo dell'eseguito, con la seguente suddivisione:

- opere su aree pubbliche realizzate, finite e oggetto di funzionalità, relativamente al ramo est della strada di ingresso da via Walpot;
- fabbricati, lotti e corsie condominiali in aree private oggetto di titoli abilitativi, finiti e dotati di agibilità, in relazione anche ai nuovi proprietari insediati riportati nel paragrafo successivo e nella Tab.10-Tav.17-V;
- fabbricati in corso di costruzione secondo i titoli abilitativi rilasciati, ad oggi non terminati;
- lotti inedificati corrispondenti ai lotti denominati 5,10 e 11;
- opere su aree pubbliche in corso di realizzazione, con particolare riferimento alla strada ovest.

4- ASSETTO DELLE PROPRIETA' (RIFERIMENTI CATASTALI E ATTI DI COMPRAVENDITA IN RELAZIONE AI TITOLI ABILITATIVI)

Con riferimento all'elaborato "1-V-estratto di mappa catastale con indicazione delle proprietà e raccolta degli atti di compravendita" e all'elaborato "17-V-Tab.10", sono riportati le particelle catastali e le visure catastali aggiornate relativamente alle aree pubbliche e alle aree private a seguito dei 13 (tredici) atti di compravendita sottoscritti e avverati ad oggi con i proprietari privati indicati: in relazione agli atti notarili ed in conformità ai dati come registrati in Edilweb nella tabella 10 sono riportati per ogni lotto-fabbricato i titoli abilitativi dei singoli Permessi di Costruire, delle varianti in corso d'opera e della SCCEA per ogni fabbricato trasferito, come riportato nei singoli atti notarili.

Il Soggetto attuatore si è riservata in ogni atto notarile trascritto la facoltà di apportare, da parte del venditore, varianti al Piano senza chiedere specifica autorizzazione all'acquirente, con riferimento ai patti degli atti notarili:
" La Parte venditrice si riserva la facoltà e il diritto di apportare modifiche al progetto di urbanizzazione a suo tempo presentato e approvato, variazioni in aumento o diminuzione della*

capacità edificatoria dell'intero Complesso Edilizio, e/o modifiche della Convenzione urbanistica, con facoltà di richiedere autonomamente le necessarie e opportune autorizzazioni e concessioni e di sottoscrivere, sempre in via autonoma, atti di modifica della convenzione di piano: la parte acquirente autorizza espressamente quanto sopra (omissis)"

Con riferimento ai documenti "1-V" e "17-V" l'assetto delle proprietà ad oggi è il seguente:

AREE PUBBLICHE

fg	particella	intestato - proprieta'	convenzione urbanistica
210	1368	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1367	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1363	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1364	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1365	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1366	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1357	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1372	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1375	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1369	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1371	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1373	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1374	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014
210	1370	Comune di Reggio Emilia	rep.1.024-racc. N°711 del 16/09/2014

AREE PRIVATE

	fg	particella	intestato - proprieta'	sub	atto di compravendita
Lotto 1	210	1496	Edilgrisendi spa		In corso di costruzione
		1497	Edilgrisendi spa		In corso di costruzione
Lotto 2	210	1471	Edilgrisendi spa		In corso di costruzione
		1472	Edilgrisendi spa		In corso di costruzione
Lotto 3	210	1436	Favali Davide - Granito Maria		rep.1077-racc.729-del 29-11-19
		1437	Castagnini Augusto - Palladini Marcella		rep.34.092-racc.11.188-del 14-12-18
Lotto 4	210	1398	Pini Marella - Massari Riccardo		rep.117810-racc.39998-del 03-05-19
		1399	Pedrazzini Renzo - Morelli Albina		rep.118506-racc.40569-del 21-12-2019
corsia sud		1411	riparto in quota millesimale		
Lotto 5-ERS	210	1473-parte	Edilgrisendi spa		come da Pua in variante
Lotto 6a	210	1475	Edilgrisendi spa		in corso di costruzione
		1476	Edilgrisendi spa		in corso di costruzione
Lotto 6b	210	1474	Edilgrisendi spa		in corso di costruzione

Lotto 7a	210	1439	Edilgrisendi spa		in corso di costruzione
		1440	Moratti Paolo	1+2	rep.118218-racc.40345-del 12-09-2019
Lotto 7b	210	1441	Edilgrisendi Spa		In corso di costruzione
Lotto 8	210	1402	Traettino Giovanni		rep.10309-racc.7868-del 02-05-18
		1403	Morello Mariachiara		rep.6.324-racc.4.305 del 28-08-18
		1401	Lasagni Rossella	1+2	rep.116569-racc.38981 del 05-06-18
		1404	Nicchiarelli Emanuele Maria Cesare		rep.116309-racc.38757
corsia B2 (est)	210	1413	riparto in quota millesimale		
corsia B1 (ovest)	210	1498	riparto in quota millesimale		
		1473-parte	riparto in quota millesimale		
Lotto 9	210	1410	Donati Andrea	19	rep.116925-racc.39244-del 13-09-18
		1410	Camporeale Saverio - Magnani Maria	20	rep.118215-racc.40342-del 11-09-2019
		1410	Petruzzellis Carlo - Grittani Teresa	17	rep.117153-racc.39432-del 5/11/2018
		1410	Fantuzzi Fabio - Morini Cristina	18	rep.115912-racc.38452-del 28-12-2017
		1410-parte	Edilgrisendi spa		come da PDC pg 57127/2015 del 2016
Lotto 10	210	1409-parte	Edilgrisendi spa		come da Pua in variante
	210	1407-parte	Edilgrisendi spa		come da Pua in variante
	210	1473-parte	Edilgrisendi spa		come da Pua in variante
Lotto 11	210	1409-parte	Edilgrisendi spa		come da Pua in variante
	210	1407-parte	Edilgrisendi spa		come da Pua in variante
	210	1473-parte	Edilgrisendi spa		come da Pua in variante

5-DATI DI PROGETTO IN VARIANTE : SUPERFICI DELOCALIZZATE – SUPERFICI UTILI DA PRG '99 – CONVERSIONE DEGLI INDICI EDIFICATORI

Si riporta di seguito la sintesi dei dati relativi alle superfici edificatorie, con particolare riferimento alla Tabella 8-9 e 10 del Piano Particolareggiato.

RESIDUI DI SUPERFICI NEL PUA Ta-46 DAL 2014 AL 2020:

A seguito dei Permessi di Costruire PDC depositati e della contabilità delle superfici utili come registrata nei medesimi, nel PUA Ta-46:

- Residuo di 15,00 mq di SC residenziale, convertiti in 11,1 mq di SU Prg'99; ;
- Residuo di 164,40 mq di SU Prg '99 residenziale;
- Residuo di 257,33 mq di SU Prg'99 terziario-Ers residenziale;

DELOCALIZZAZIONI NEL PUA Ta-46 come da variante al Rue approvata 2020 :

- N° 90,91,92= 1321 mq di SC da Fogliano (ovvero SU=978 mq) - (art.11 RUE)
- N° 108= 400 mq di SC (ovvero SU=296 mq) - (art.12 RUE)

FATTORE DI CONVERSIONE da SC a SU DELLE DELOCALIZZAZIONI DA RUE 2020:

Le superfici risultanti sono le seguenti:

- SC disponibile da Fogliano = 1.321 mq pari a 978 mq di SU;
- SC disponibile da n°108 = 400 mq pari a 296 mq di SU;

per complessivi:
- SU PRG'99 residenziale residua da PUA 2014: 164,4 mq + 11,1 mq= 175, 5 mq;
- SU PRG'99 residenziale da delocalizzazioni RUE 2020: 1.274 mq;

per complessivi 1449,50 mq;
oltre ai 257,33 mq di Su Prg99'da PUA che si intende utilizzare per ERS-Social Housing;

per un totale complessivo pari a 1706,83 mq di Su Prg99'
che il Pua in variante prevede di utilizzare nel seguente modo:
- Lotto 5: 104,67 mq (residenza libera) + 257,33 mq di ERS-Social Housing; (4 alloggi)
- Lotto 10: 672,40 mq di residenza libera; (7 alloggi)
- Lotto 11: 672,40 mq di residenza libera; (7 alloggi)

per complessivi 1.449 mq oltre ai 257,33 mq di ERS, corrispondenti a 18 nuovi alloggi da realizzarsi nei lotti residui numero 5-10-11, con un' incremento di 10 alloggi rispetto alla previsione del Pua vigente (da 32 alloggi previsti in Convenzione a 42 alloggi previsti in variante, corrispondenti a 24 alloggi realizzati ad oggi e i nuovi 18 alloggi previsti nei lotti 5,10 e 11). I nuovi 10 alloggi previsti corrispondo a un incremento di abitanti equivalenti teorici pari a 30 abitanti equivalenti.

A titolo di sintesi, si riporta la seguente tabella:

Schede Delocalizzazioni	n°90-91-92 da Fogliano	n°108	Residuo Su Pua		Totale 1	Residuo Su Pua		**Totale di SU Prg'99 in variante**
SC	1321 mq	400,0 mq	15 mq	=	1.736 mq			
SU Prg '99 convertita in variante nel TA-46	**978 mq**	**296 mq**	**11,1mq**	=	**1.285,10mq**	**164,4mq**	**=**	**1.449,50 mq**
	Totale = 1.274 mq							
SU Terziario-ERS da Pua								**257,33 mq**
	Totale							**1.706,83 mq**

6- DOTAZIONI TERRITORIALI, STANDARD E INDICI DEL PROGETTO IN VARIANTE: TRIPARTIZIONE, QUANTITA' MASSIMA DI INFRASTRUTTURE IN VE, P2+SVP, PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI, PERMEABILITA' E INVARIANZA IDRAULICA – DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA - SINTESI DEI DATI DI PROGETTO DI CONVENZIONE

Con riferimento all'elaborato numero 5-V e alle tabelle dei dati richiesti e di progetto sotto riportate, è stato dimostrati il rispetto delle quantità delle dotazioni territoriali, degli indici e degli standard richiesti da parte del progetto urbanistico di variante.

In particolare, con riferimento alle tabella numero 3 e 4, la tripartizione e la quantità di infrastrutture nel Ve prevista dalla variante al Piano rispetta il dato massimo complessivo previsto dal Pua vigente.
Con riferimento alla tabella 8 la quantità di P2+SVP richiesta dall'art.20 del RUE è ampiamente soddisfatta, di cui il 25% di P2 è reperito come quantità di parcheggi e numero di posti auto.

Inoltre:
- P2+SVP richiesti= 4.278,40 mq < 14.030 mq in progetto;
- di cui P2 richiesti= 1.063,00 mq < 1.163 mq in progetto, considerando i numero 6 posti auto aggiuntivi reperiti nella strada ovest;

Considerando l'aumento di carico urbanistico sono richiesti numero 6 posti auto pubblici di P2 aggiuntivi, oltre ai posti-bici e auto: i nuovi posti auto alberati sono stati reperiti lungo il ramo ovest della strada da completare, all'interno della zona prima destinata a Strade e Parcheggi, ovvero senza modificare il regime di proprietà delle aree rispetto al Piano vigente.

Nell'elaborato 9-V-"Planimetria quotata" e nell'elaborato 16-V "Inquadramento nel contesto" sono rappresentate le posizioni previste per i posti bici e i posti moto.
Nella tabella "7" dell'elaborato "7-v" è evidenziato lo standard richiesto e lo standard di progetto, che prevede una richiesta di 22 posti bici reperiti in corrispondenza dell'angolo sud-est della strada di via Walpot a conferma della previsione originaria del piano.
Per i posti moto, a fronte di una richiesta per 22 posti, ne sono stati indicati 8 sul lato ovest in apposito spazio delimitato in aggiunta ai posti auto P2 in progetto.
Nell'elaborato 16-V-"Inquadramento nel contesto" sono inoltre rappresentate le posizioni dei centri per la raccolta differenziata a supporto della raccolta porta-a-porta.

Inoltre con riferimento all'elaborato 7-V- "Permeabilità e Parcheggi" tabelle 6 e 7, è stato dimostrato anche il rispetto della permeabilità dei suoli da parte della variante urbanistica, precisando che sono stati utilizzati autobloccanti drenanti con specifica scheda tecnica che certifica la permeabilità al 100% delle pavimentazioni drenanti utilizzate: lo standard è rispettato anche nel caso prudenziale di assunzione della percentuale di permeabilità al 70% in congruenza al Pua originale approvato.

Assumendo la percentuale certificata del 100% dei masselli autobloccanti, la quantità complessiva migliora e aumenta notevolmente rispetto allo standard del piano originale (vedi elaborato 7-v).
Con riferimento all'elaborato H-v-"Relazione Idraulica", vengono dimostrati attraverso specifica relazione idraulica i medesimi risultati di cui sopra, ovvero il rispetto dell'invarianza idraulica dei suoli grazie al dimensionamento dei condotti fognari separati realizzati.
La scheda tecnica degli autobloccanti drenanti è allegata alla Relazione Idraulica.

Valutando a titolo prudenziale anche una permeabilità teorica degli autobloccanti al 50%, a livello di calcolo delle superfici nel complessivo il dato risultante è leggermente carente rispetto alle previsioni del Piano Originale, considerando le nuove volumetrie aggiuntive trasferite come da RUE vigente: d'altra parte è altresì da considerare che la superficie delocalizzata come da RUE pari a complessivi +1.721 mq di SC, consente di non impermeabilizzare le zone di partenza delle medesime volumetrie.

In sede di variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per l'aggiornamento della strada a ovest, sarà trasmesso ad Ireti la nuova richiesta di scarico al pubblico recapito, concordando con l'Ente Gestore le modalità e le quantità di acque meteoriche da scaricare.

Tali risultati sono conseguenti alla scelta tecnica effettuata in corso d'opera che ha previsto la realizzazione delle corsie condominiali in asfalto per ragioni di resistenza all'usura carrabile, mentre l'ampia dotazione di giardini a verde profondo, l'utilizzo degli autobloccanti drenanti nei marciapiedi e nelle aree pavimentate private oltre la previgente previsione del verde profondo del grande parco pubblico, contribuiscono ad equilibrare i regimi idraulici anche in relazione ai nuovi sedimi dei volumi previsti.

Riportiamo di seguito i dati quantitativi di progetto dell'elaborato "C-v"-Schema di Convenzione dell' Art.3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI", a confronto con i dati di PUA approvato.
Per un confronto dell'elaborato "C-v" è altresi allegata la Convenzione vigente del 2014 contenuto nell'elaborato 2-V-"Estratto degli strumenti urbanistici vigenti".
Precisiamo sin d'ora che le lievi modifiche alle singole quantità parziali delle strade, parcheggi, verde pubblico e piste ciclabili evidenziate nei successivi punti delle Aree per urbanizzazioni primaria e secondaria, a parità di superfici complessive cedute, sono riconducibili a lievi modifiche di cantiere esecutive come consentite e previste dall'art.3.7 delle NTA approvate.

<u>Dati di progetto</u>

St = 25.733,00 mq da rilievo da PUA – invariata;

Se = 5.146,60 mq (20% St) da PUA - a 5.146,10 mq in variante – invariata;

Ve = 7.719,90 mq (30% St) da PUA - a 7.719,90 mq in variante – invariata;

Vp = 12.866,50 mq (50% St) da PUA- a 12.867,00 mq in variante – invariata;

Ut = 1000 mq/ha da PUA a 1662,61 mq/ha in variante (calcolato sul totale di 4.278,40 mq);

Su = 2.573,30 mq da applicazione indice Ut come da PUA;

a cui si aggiungono 420 mq di superficie complessiva derivante da delocalizzazione per un totale di 2.993,30 mq in variante;

a cui si aggiungono in variante:

- 1.274 mq di SU convertita da deloc di RUE come convertiti da SC a SU;
- 11,1 mq di SU da delocalizzata residua di PUA non utilizzata;

per complessivi 4.278,40 mq (da 3.008,30 mq di SU da PUA a 4.278,40 mq di SU in variante)

di cui:

Usi residenziali = da 2.315,97 (pari al 90% della SU da indice) + 435 mq SC da delocalizzazione da PUA a 4.021,07 mq in variante;

Usi terziari = da 257,33 mq. (pari al 10% della Su da indice) da PUA – invariata, convertiti in ERS da variante;

per complessivi 4.278,40 mq di SU in variante;

Numero massimo dei piani = 3 compreso il piano terra – invariata;

n° alloggi: da 32 alloggi da PUA a 42 alloggi (di cui 39 in libera e 3 in ERS) in variante;

Densità Arborea A (in area pubblica) = 80 alberi /ha = n°206 richiesti; in progetto n°240 di cui n°195 esistenti e n°45 (pari a 42 + 3 nei parcheggi) di nuovo impianto. – da 294 previsti a 240 alberi in variante, considerando i 3 alberi aggiuntivi dei nuovi posti auto e gli abbattimenti autorizzati in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;

Densità Arbustiva Ar = 130 arbusti / ha = 335 richiesti; in progetto n°335. – invariato

Normativa funzionale Usi previsti: U1/1 con conversione della quota del 10% di terziario in ERS;

Calcolo complessivo dei parcheggi P2 richiesti all'interno dell'intero comparto:

- P2 (usi residenziali) = 4.021,07 mq/4= 1.005,2 mq: 25=41 posti auto (calcolato su 2315,97+420+11,10=27474,07 + 1.274=4021,07 mq) in variante;
- P2 - ERS = 257,33/ 4mq.<u>= 64,33 mq:25=2 posti auto in variante;</u>

Numero posti auto complessivi: 43 posti auto in variante (da 37 a 43 posti auto, ovvero + 6 posti auto in variante).

<u>Aree per urbanizzazione primaria da cedere interne al comparto:</u>

Strade (da 692 mq da PUA a 618 mq in variante) + parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) interni al comparto (da 484 mq da PUA a 558 mq in variante) + aree destinate alle viabilità di raccordo (da 1.350 mq da PUA a 1.324 mq in variante) = sommano 2.533 mq da PUA a 2.500 mq in variante;

<u>Aree per urbanizzazione secondaria da cedere interne al comparto:</u>

Verde pubblico profondo : da 10.374,50 mq da PUA a 10.321,00 mq in variante;

Aree destinate alle piste ciclabili: da 1.135,00 mq da PUA a 1.222,00 mq in variante.

Superficie fondiaria Sf = 11.690,00 mq. (invariata) di cui da 9.979,00 mq da PUA a 10.626 mq.in variante destinati ai singoli lotti e da 1.711 mq da PUA a 1.064,00 mq. in variante destinati alle viabilità interne di comparto, poste in collegamento con le viabilità pubbliche e individuate nei sub-comparti A, B, C.

Indice di Uf, calcolato sui lotti con l'esclusione delle corsie condominiali = da 0.3 mq/mq da PUA a 0,498 mq/mq in variante

Numero abitanti/addetti

- n. abitanti = da 92 abitanti da PUA a 122 abitanti (+30) in variante;
- n. addetti = da 9 addetti da PUA a 0 addetti in variante per la conversione della quota di Terziario in ERS.

8- PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PARERI ENIA/IRETI

Come detto, le opere realizzate ad oggi come rappresentate nell'elaborato 3v-"Stato di fatto di attuazione del Pua approvato" sono state eseguite sulla base dei titoli abilitativi elencati al paragrafo 2 e tra questi, in particolare evidenziamo:

1- "Permesso di Costruire del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione" – PG.40971/14 del 27/03/2015;

2- "Scia di 1à variante al Permesso di Costruire del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione" – PG.59491/15 del 04/12/2015, in adeguamento e accoglimento del Pre-Progetto 1 per la nuova corsia Nord (PG.4671/2015 del 30/10/2015);

Con riferimento alle pratiche approvate, evidenziamo in particolar modo che gli elaborati riportati nella presente variante (dal numero 11-v al numero 15-v oltre la 20-v) illustrativi dei servizi e delle opere di urbanizzazione come eseguite e come rappresentate con specifica grafia su ogni elaborato, sono coincidenti con gli elaborati delle pratiche esecutive sopra dette, ovvero ne costituiscono un' estratto ed in dettaglio:

11-v) "Schemi reti di smaltimento delle acque reflue bianche e delle acque nere" : come da 1à Variante Progetto Esecutivo U1 approvato - SCIA PG 59491/15 - TAV 7;

12-v) "Profili delle reti di smaltimento delle acque reflue bianche e delle acque nere" : come da 1à Variante Progetto Esecutivo U1 approvato - SCIA PG 59491/15 - TAV 8;

13-v) "Schemi rete gas-acqua, energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica" : come da 1à Variante Progetto Esecutivo U1 approvato - SCIA PG 59491/15 - TAV 8 e come da Progetto Esecutivo U1 approvato - Pdc PG 40971/14 - ALL.D-Pubblica Illuminazione;

14-v) "Schemi sezioni stradali e stratigrafie, Schemi recinzioni, cancelli pedonali e carrabili" : come da 1à Variante Progetto Esecutivo U1 approvato - SCIA PG 59491/15 - TAV 10;

15-v) "Planimetria di progetto del verde" : come da Progetto Esecutivo U1 approvato REV B - Pdc PG.40971/14 - TAV 13 e successivi titoli edilizi;

20-v) "Planimetria con la segnaletica stradale di progetto" : come da Progetto Esecutivo U1 approvato - Pdc PG.40971/14 - TAV 12;

Inoltre con riferimento alla nuova corsia privata nord e al nuovo passo carraio realizzato in prossimità della futura rotatoria, evidenziamo che il medesimo è stato approvato in sede di Pre-progetto n°1 del 2015 e successiva "1à variante" delle opere di urbanizzazione, approvazione avvenuta sulla base dell'accoglimento di specifica richiesta da parte dei Tecnici Comunali di non avere continuità carrabile tra il nuovo passo carraio est e il nuovo passo carraio ovest al fine di rispettare le indicazioni originarie del Pua approvato: con riferimento all'elaborato numero 6-*"Planimetria quotata della rotatoria e nuovi passi carrai*" della Scia di 1à variante esecutiva, veniva approvata la distanza tra la rotatoria e il nuovo passo carraio ovest distanza debitamente quotata a 12,78 ml, ovvero distanza superiore ai 9 ml dall'incrocio stradale come prescritto dal Codice della Strada.

Le pratiche relative ai progetti esecutivi delle opere sono state entrambe sviluppate sulla base dell'acquisizione dei pareri favorevoli da parte di Enia e successivamente da parte di Ireti:

- Parere Enia prot.08140 del 03-09-12, allegato al Piano e al Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

- Parere Ireti prot. RT 000961-2016-P del 26-01-16, allegato alla 1à variante del Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione;

A seguito dei pareri favorevoli rilasciati dall'Ente Competente relativi ai progetti generali, in sede di ogni titolo abilitativo di Permesso di Costruire dei singoli fabbricati, sono stati allegati i singoli pareri favorevoli all'allaccio alle reti di urbanizzazione comuni realizzate come da prescrizioni di cui sopra.

9- DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA

Con riferimento all'elaborato numero 15-v-*"Planimetria di progetto del verde"* come da Progetto Esecutivo U1 approvato - Pdc PG 40971/14 - TAV 13 e successivi titoli edilizi, il medesimo è congruente alle previsioni della progettazione del verde rappresentate nell'elaborato di Piano approvato numero 15 e ai dati relativi alla densità arborea e arbustiva riportati in Convenzione, come successivamente integrati dalle specifiche pratiche del verde "Richiesta per abbattimento, sostituzione e potature piante" depositate al Comune di Reggio Emilia-Servizio Ambiente contestualmente ad ogni titolo abilitativo di singoli fabbricati.

Di seguito riassumiamo i dati significativi da Pua e da Convenzione per quanto concerne le aree pubbliche:

- Densità Arborea A = 80 alberi /ha = 206 richiesti; in progetto n°240 di cui n°195 esistenti e n°45 di nuovo impianto (pari a 42+3 nei parcheggi), considerando i 3 alberi aggiuntivi in corrispondenza dei nuovi 6 posti auto della strada ovest. – da 294 previsti dal Piano a 240 alberi in variante, a seguito degli abbattimenti autorizzati in sede di Permesso di Costruire delle Opere di urbanizzazione per consentire il passaggio delle fognature;

- Densità Arbustiva Ar = 130 arbusti / ha = 335 richiesti; in progetto n°335. – invariato;

Con riferimento alle aree private, in seguito ai titoli abilitativi dei fabbricati e alle domande di autorizzazione inoltrate all'Ufficio Ambiente contestualmente ai singoli titoli abilitativi, ad oggi sono stati piantumati numero 39 alberi aggiuntivi in aree cortilive a verde profondo, avendo assunto il parametro prescritto dall'art.50 del Prg'99 per le zone di trasformazione ambientale "Ta", pari a 60 alberi/ ha.

Precisiamo sin d'ora che in relazione ai futuri tre lotti edificatori numero 5,10 e 11 oggetto della presente variante, come previsto nello specifico articolato delle Norme Tecniche di Attuazione in variante, sarà applicata la nuova previsione del Regolamento Edilizio, capo B art.1 comma 2:

"La superficie permeabile (SP) dovrà deve essere provvista di copertura vegetale e dotata di: A = 2 alberi ad alto fusto ogni 100 mq - Ar = 4 arbusti ogni 100 mq. Se l'area è inferiore a 100 mq: almeno un albero ad alto fusto ed essenze arbustive."

7- RELAZIONE TECNICO-FINANZIARIA: STATO DI AVANZAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE E STIMA DEGLI ONERI COMUNALI

Nell'elaborato "D-v"- Relazione Tecnico Finanziaria sono stati evidenziati gli importi delle opere di urbanizzazione eseguite e delle opere eseguite oggetto di funzionalità e a parte gli importi delle opere in corso di realizzazione e delle nuove opere previste corrispondenti ai nuovi 6 parcheggi alberati.

Nel quadro di sintesi sono riportate le somme e le percentuali di avanzamento delle opere realizzate e delle opere da realizzare sino a collaudo definitivo, come descritto in relazione al paragrafo 3-Stato di Avanzamento: Dati percentuali di riferimento.

Nell'elaborato costitutivo 17-v-"Tab.10: Sintesi generale dei dati di progetto" sono state ricapitolate le superfici utili e le superfici da DM801-77 anche al fine di rendicontare gli oneri comunali versati a seguito del ritiro dei titoli abilitativi e la stima presunta dei futuri oneri comunali in relazione alle superfici utili e superfici complessive aggiuntive derivanti dalle nuove delocalizzazioni oltre alle superfici edificatorie residue non utilizzate ad oggi del Piano originale: gli importi presunti relativi ai futuri titoli abilitativi sono stati contabilizzati secondo la vigente delibera degli oneri comunali approvata dal Comune di Reggio Emilia.

La sintesi è la seguente:
- gli oneri comunali complessivi (oneri di U2+costo di costruzione) versati per gli otto fabbricati esistenti, ammontano complessivamente a euro 362.797,26;
- gli oneri comunali complessivi (oneri di U2+costo di costruzione) previsti per i tre fabbricati rimanenti, ammontano complessivamente a euro 314.467,77;

per un' importo complessivo previsto pari a euro 677.265,03.

Con riferimento alla verifica degli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione, è stata riportata nel cap.10 della Relazione Tecnico-Finanziaria la seguente verifica in relazione ai valori tabellari esplicitati nell'elaborato 17-Dati di sintesi:
- valore tabellare complessivo degli oneri di U1 pari a 165.987,31 euro a scomputo delle opere da

realizzarsi, inferiore al valore delle opere di urbanizzazione primaria risultante dalla Relazione Finanziaria pari a 329.391,19 euro (somma di 268.698,31 euro per le opere afferenti al comparto + 60.692,87 euro per la rotatoria);
- valore tabellare complessivo degli oneri di U2 da versare in sede di ritiro dei Permessi di Costruire pari a 135.992,74 euro, superiore al valore complessivo delle opere a verde pubblico pari a 49.087,87 euro come da risulta dalla Relazione Finanziaria;

8- INSERIMENTO NEL CONTESTO - PLANIVOLUMETRICO – TIPOLOGIE EDILIZIE– CARATTERI ARCHITETTONICI IN VARIANTE - VISTE TRIDIMENSIONALI

Con riferimento all'elaborato 16-v-"Planimetria di progetto:inserimento nel contesto", è stato rappresentato l'inserimento nel medesimo contesto precedente con indicazione delle medesime previsioni viabilistiche e di collegamenti ciclo-pedonali, dai quali risulta il pieno rispetto delle previsioni originarie e l'invarianza rispetto alle medesime.
Evidenziamo che sono state altresì indicate nel contesto esistente anche le posizioni delle isole ecologiche dei cassonetti per la raccolta differenziata a supporto della raccolta porta-a-porta.

Con riferimento all'elaborato 8-v-"Planivolumetrico", l'assetto planivolumetrico come è stato realizzato alla data odierna rappresenta la realizzazione delle previsioni originarie e delle norme tecniche del piano e anche a seguito dei pre-progetti approvati, nei quali veniva prevista la nuova suddivisione in 11 lotti e le 2 corsie condominiali di distribuzione tra loro parallele, lungo le quali è stata organizzata l'edificazione delle tipologie con il seguente ordine:

- sui lotti 1, 2, 3, 4, posti al confine sud-subcomparto A, sono stati realizzate e sono in corso di realizzazione ville abbinate molto simili tra loro per tipologia, a meno delle personalizzazioni interne chieste dagli acquirenti, con l'impiego di una superficie utile di circa 200mq/lotto e l'edificazione dei soli piani terra e primo;

- nella fascia centrale della lottizzazione subcomparto B, la tipologia varia leggermente, pur mantenendosi su due piani fuori terra e ha comportato nei lotti 6/7 l'esecuzione di ville abbinate piu' intensive a 3 e 4 alloggi affiancati, per le quali è stato necessario presentare un pre-progetto al fine di precisare l'impiego di superfici tanto di SU quanto di SC sulle diverse parti dell'intervento. Nel lotto 8, sul lato est, è stato costruito un fabbricato a quattro appartamenti: l'edificazione del futuro lotto 5 per ERS-Social Housing sarà simile alla composizione e all'assetto del lotto 8 esistente, anche al fine di mantenere una simmetria nella composizione e nell'impostazione del Piano;

- nella porzione a nord – subcomparto C - sono previsti i lotti 9, 10 e 11 dei quali solamente il primo risulta ad oggi edificato. Questa porzione del piano è stata da sempre destinata alle tipologie maggiormente sviluppate in altezza, pur se contenute nell'ordine dei tre piani fuori terra, e tali previsioni sono state ad oggi confermate con la costruzione della palazzina presente sul lotto 9, posto all'estremità nord-est del PUA. Si tratta di un edificio per 6 alloggi che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo una distribuzione tipica di tre alloggi per piano. Si

prevede quindi che anche per i lotti 10 e 11 si impiegherà la medesima tipologia con la possibilità di aggregare gli alloggi in un unico corpo di fabbrica articolato in più corpi scala.

Il progetto prevede quindi, a fronte delle potenzialità residue e di una incrementata capacità edificatoria derivante da trasferimenti di superfici da altre parti del territorio, l'esecuzione di edifici nei lotti ancora non edificati in analogia alle porzioni di piano già realizzate in precedenza, con la costruzione di un fabbricato a 4 alloggi sul lotto 5 e di edifici per appartamenti nei lotti 10 e 11, conservando le parti comuni esistenti.

Come detto, è stata rispettata la previsione originale del Piano sia per quanto concerne le tipologie edilizie che per le altezze massime consentite ed in particolare preservando l'impostazione per 3 fasce parallele di tipologie, a bassa densità nel sub A, a media densità nel sub B e tipologie piu' intensive nel sub C.

Rimandiamo all'elaborato "18-v"-"Viste tridimensionali" nelle quali è stato confrontato a livello assonometrico l'assetto planivolumetrico del piano approvato con l'assetto planivolumetrico della presente variante, confermando il rispetto sostanziale delle previsioni originali mentre le prospettive da terra rappresentano i caratteri architettonici utilizzati e previsti nel rispetto delle prescrizioni delle Norme Tecniche con l'obiettivo di garantire la massima uniformità e coerenza architettonica dell'aspetto complessivo dell'insediamento : con riferimento al rilievo fotografico dell'elaborato "4-v", è stato illustrato lo stato dei luoghi e dei fabbricati realizzati ed in corso di costruzione.