

Progettazione PUA



Studio Ingegneria Guidetti-Serri
 Via Pier Carlo Cadoppi, 14
 42124 Reggio Emilia
 Tel. +39 0522 439734
 Mail: info@studiocgs.it
 Web: www.guidettiserri.it
 C.F. e P.I. 01934740356

Concept progettazione architettonica



GEZA - Gri e Zucchi Architettura
 Via Feletto, 102/2
 33100 Udine
 Tel. +39 0432 512990
 Mail: geza@geza.it
 Web: www.geza.it
 C.F. e P.I. 02913940306

Consulenze Ambientali



Studio ALFA S.p.A.
 Viale B. Ramazzini, 39/D
 42124 Reggio Emilia
 Tel. +39 0522 550905
 Mail: info@studioalfa.it
 Web: www.studioalfa.it
 C.F. 01425830351 - P.I. 02863660359

Consulenza per Accordo di Programma



Avvocato PAOLO COLI
 Via Vittorio Veneto, 5
 42121 Reggio Emilia
 Tel. +39 0522 433253
 Mail: paolo.coli@scrib.it
 C.F. CLOPLA59R18H223N
 P.I. 01128640354

COMMITTENTE



Silk-FAW Automotive Group Italy Srl
 Piazza Luigi Di Savoia, 22 CAP 20124 Milano (MI) Italy
 P.I./C.F. IT11513520962

PROGETTAZIONE PUA

ing. Paolo GUIDETTI



FASE DI PROGETTO

URBANISTICA
 APPROVAZIONE PUA

PROGETTO

INSERIMENTO IN POC del PUA "ASP1 - ex Ap8-21 - ASP-N2" PER INSEDIAMENTO INDUSTRIALE AUTOMOTIVE in località Gavassa, Comune di REGGIO EMILIA

SCALA

-

ELABORATO

Norme Tecniche di Attuazione del Piano

PRATICA

P45/2021

G				
F				
E				
D				
C				
B				
A	15/07/21	Emissione	Benevelli J.	Guidetti P.
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO

TAVOLA

R5

FILE W:\P-2021\P45-SILK-FAW - Area Gavassa, RE\31-APPROVAZIONE PUA\31.1_RICHIESTA APP\REL.R5_NTA\REL.R5_NTA_cartiglio.dwg

SOMMARIO

Art. 1 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	2
Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	10
Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO	12
Art. 4 – DISCIPLINA URBANISTICA.....	12
Art. 5 – INDICI E QUANTITA’ DI PROGETTO	13
Art. 6 – ZONIZZAZIONE	17
6.1 – Viabilità, parcheggi pubblici, verde di urbanizzazione primaria.....	17
6.2 – Servizi e Verde pubblico – SVp;.....	18
6.3 – Superficie edificabile (Se).....	18
6.4 – Verde privato (Ve).....	19
Art. 7 – ARTICOLAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI.....	20
Art. 8 – CRITERI E PRESCRIZIONI PER L’INTERVENTO ALL’INTERNO DEI LOTTI EDIFICABILI.....	20
8.1 - Destinazioni d’uso e superfici complessive	20
8.2 - Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze dei fabbricati	21
8.3 - Accesso ai lotti.....	21
8.4 - Recinzioni e sistemazioni esterne	22
8.5 - Parcheggi privati	22
8.6 - Reti, impianti e IP.....	22
8.7 – Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie	22
8.8 – Edifici esistenti all’interno del perimetro di PUA e aree limitrofe	23
Art. 9 – SERVITU’	23
Art. 10 – MODIFICHE	23
Art. 11 – VALIDITA’ DELLE PRESENTI NORME – DISPOSIZIONI FINALI RICHIAMO A LEGGI VIGENTI.....	25
Art. 12 – PARERI ENTI.....	25

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

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 Comune di Reggio Emilia, all'interno del comparto produttivo di Prato-Gavassa, denominato "ASP1 – ex AP8-21 – ASP-N2" di proprietà del Soggetto Attuatore, Silk-Faw Automotive Group Italy s.r.l. nonché, per una minor parte, del Demanio, soggetto non proponente, da assoggettare a Piano urbanistico Attuativo posta a confine con via Vladimir Illich Lenin e con via Caduti Muro di Berlino, e censita al Catasto Terreni e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Reggio Emilia nel seguente modo:

La superficie catastale complessiva risulta pari a 354.112 mq di proprietà del soggetto attuatore e 714 mq di proprietà del Demanio come desumibile dalle visure catastali relative alle aree oggetto di intervento i cui dati si riassumono nella tabella riportata sotto.

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	15	Semin. Irrig.	2	38	50	246,35	153,97

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	38	Ente Urbano	00	01	00		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	51	Ente Urbano	00	01	07		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	60	Ente Urbano	00	87	08		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	61	Ente Urbano	00	05	82		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	62	Ente Urbano	00	05	70		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	262	Ente Urbano	03	00	46		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	292	Ente Urbano	00	21	46		

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	295	Seminativo	01	50	69	124,52	93,39

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	298	Sem. Irr.	00	02	08	2,15	1,34

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	310	Seminativo	00	01	42	1,17	0,88

Foglio	Particella	Qualità		Superficie			Reddito in euro	
				ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	312	AA	Seminativo	00	00	11	0,07	0,09
		AB	Sem. Irr.	00	00	98	0,63	1,01

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	316	Prato Ir. Ar.	00	5	45	3,66	4,22

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	453	Ente Urbano	00	00	24		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	454	Ente Urbano	00	01	12		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	455	Ente Urbano	00	08	12		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	456	Sem. Irr.	03	01	62	311,55	194,72

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	457	Seminativo	00	02	19	1,81	1,36

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
--------	------------	---------	------------	--	--	-----------------	--

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	458	Seminativo	00	00	47	0,39	0,29

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	459	Sem. Irr.	00	47	85	49,42	30,89

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	460	Sem. Irr.	00	18	20	18,80	11,75

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
				ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	462	AA	Seminativo	00	12	21	10,09	7,57
		AB	Sem. Irr.	00	03	86	3,99	2,99

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	463	Sem. Irr.	00	17	77	18,35	11,47

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	464	Seminativo	00	00	18	0,15	0,11

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
				ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	465	AA	Sem. Irr.	02	23	25	230,60	144,12
		AB	Seminativo	00	18	36	15,17	11,38

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	466	Seminativo	00	18	25	15,08	11,31

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	467	Sem. Irr.	03	09	23	319,41	199,63

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	468	Prato Irr.	00	03	92	3,14	3,44

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

99	469	Prato Irr.	00	01	35	1,19	1,08
----	-----	------------	----	----	----	------	------

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	470	Sem. Irr.	03	15	63	326,02	203,76

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	471	Sem. Irr.	00	73	51	75,93	47,46

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	472	Seminativo	00	02	05	1,69	1,27

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	473	Prato Irrig.	00	71	34	57,11	62,63

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	474	Prato Irr.	00	22	83	18,28	20,04

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	475	Seminativo	04	06	20	335,66	251,74

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	476	Seminativo	00	00	39	9,76	7,32

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	477	Seminativo	00	11	81	9,76	7,32

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	541	Prato Irrig.	00	7	15	5,72	6,28

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	542	Prato Irrig.	00	3	08	2,47	2,70

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

99	660	Sem. Irr.	03	25	10	335,80	209,88
----	-----	-----------	----	----	----	--------	--------

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	661	Ente Urbano	00	00	56		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	674	Seminativo	01	83	64	151,75	113,81

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	23	Sem. Irr.	00	34	79	37,73	26,95

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	117	Semin. Arbor.	00	17	26	15,15	10,94

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	118	Incolt. Prod.	00	3	68		0,04

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	120	Incolt. Prod.	00	2	45		0,03

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	222	Semin irrig.	00	44	61	43,48	40,32

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	122 (parte)	Semin irrig.	05	17	14	467,39	560,87

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	224 (parte)	Ente Urbano	00	21	27		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	143	Sem. Irr.	00	64	93	70,42	50,30

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

100	145	Incolt. Prod.	00	17	26		0,18
-----	-----	---------------	----	----	----	--	------

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	146	Incolt. Prod.	00	3	48		0,04

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	147	Incolt. Prod.	00	3	65		0,04

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	197	Seminativo	00	09	62	7,95	5,96

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	198	Seminativo	00	15	49	9,60	12,80

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	199	Sem. Irr.	00	60	67	65,80	47,00

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	200	Seminativo	00	06	01	4,97	3,72

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	201	Seminativo	00	02	65	1,64	2,19

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	38	1	Via Vladimir Ilic Lenin n. 49	2	D/1	7.570,00

Foglio	Particella	Sub	
99	51	1	Graffato al mappale 38

Foglio	Particella	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	60	Via Vladimir Ilic Lenin n. 49 P.T.	2	D/8	16.385,63

Foglio	Particella	Sub

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

99	61	1	Graffato al mappale 38			
Foglio	Particella	Sub				
99	62	1	Graffato al mappale 38			
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	262	3	Via Vladimir Ilic Lenin n. 49			
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	292	2	Via Vladimir Ilic Lenin n. 49 P.T. 1	2	C/2	283,53
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	292	1	Via Vladimir Ilic Lenin n. 49 P.T. 1	2	A/4	298,25
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	453		Via Vladimir Ilic Lenin P.T.		F/1	
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	454		Via Vladimir Ilic Lenin P.T.		F/1	
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	455		Via Vladimir Ilic Lenin P.T.		F/1	
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	661	1	Via Vladimir Ilic Lenin sn P.T.	2	D/1	281,98
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
100	224	2	Via Renato Formentini n. 23 piano T-1-2	2	A/3	624,40
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
100	224	3	Via Renato Formentini n. 23 piano T-1	2	D/10	2.452,30

La scelta alla base del piano prevede di utilizzare i valori più affidabili ricavati dalle superfici reali rilevate.

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

Il rilievo allegato al presente Piano Urbanistico Attuativo presenta un valore di superficie reale rilevata pari a 346.737 mq e 714 mq di proprietà del Demanio, come si desume dalla tabella di seguito riportata

CATASTO TERRENI - Area ricompresa all'interno del PUA approvato denominato Ap-8_Ap-21 (secondo ultimo frazionamento)

Foglio n° 99 → Mappali n° 477, 475, 474, 476, 298, 472, 470, 471, 464, 463, 466, 465, 467, 468, 312, 660, 661, 459, 456, 262, 51, 38, 60, 61, 62, 453, 454

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio n° 99 → Mappali n° 661, 51, 60, 61, 62

CATASTO TERRENI Aree interessate dalla modifica della perimetrazione di comparto ricomprese nell'area destinata ad ASP1 dal PSC

Foglio n° 99 → Mappali n° 473, 469, 462, 460, 458, 457, 455, 310, 542, 541, 292, 316

Foglio n° 100 → Mappali n° 198, 201

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO Immobili ricompresi all'interno delle aree interessate dalla modifica della perimetrazione di comparto localizzati nell'ASP1

Foglio n° 99 → Mappali n° 292

CATASTO TERRENI Aree ricomprese nell'ASP-N2_1

Foglio n° 99 → Mappali n° 295, 674, 15

Foglio n° 100 → Mappali n° 120, 146, 145, 147, 118, 117, 222, 224 (parte), 122 (parte)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO Immobili localizzati all'interno delle aree ricomprese nell'ASP-N2_1

Foglio n° 100 → Mappali n° 224 (parte)

L'area veniva classificata dal PRG 2001 come "Area di trasformazione produttiva – Ap "(art. 54), denominata Ap-8 e Ap-21.

L'area é attualmente classificata dal PSC in parte come Ambito produttivo di rilevanza comunale (SCE) in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti e in parte come ASP_N ambito per nuovi insediamenti produttivi.

Più precisamente l'area è classificata nei rispettivi elaborati di Piano Strutturale Comunale (PSC), e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)_ Elaborato P6 Ambiti programmatici ed indirizzi per RUE e POC

- ASP1: ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti- art. 4.3 NA del PSC
- ASPN2_1: ambiti per nuovi insediamenti produttivi – art. 5.7 NA del PSC

L'area individuata come ASP-N2_1, in seguito a programmazione in Piano Operativo Comunale (POC), viene individuata in progettazione coordinata con l'ambito ASP1 in attuazione.

2) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)_ R3.2 Disciplina urbanistico-edilizia Frazioni e Forese – fg.99 e fg.100

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

- asp1 Ambiti specializzati per attività produttive corso di attuazione sulla base di PUA denominato Ap-8_Ap-21;
- aavp ambito agricolo ad alta vocazione produttiva- art 65 NA del RUE vigente;
- ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica per una pozione posta in parallelo al Cavo Naviglio;
- asp4 lotti che ospitano destinazioni residenziali o comunque non congruenti rispetto al contesto in relazione al complesso Opera Pia localizzato ad sud-ovest dell'intervento

Il piano urbanistico attuativo relativo al comparto denominato Ap-8_Ap-21 è stato approvato in data 02/03/2009 con Delibera di Consiglio Comunale I.D.54 PG n°3308; successivamente in data 07/02/2016 con Deliberazione della Giunta Comunale I.D.n.20 è stata approvata una prima variante al comparto, convenzionata in data 21/04/2016; l'attuazione del PUA era di conseguenza già in quota parte contemplata dal Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Delibera di C.C. PG.n.9170/52 del 17/03/2014, in seguito progressivamente aggiornato per l'inserimento di alcuni interventi ritenuti di particolare interesse pubblico e strategicamente significativi per lo sviluppo economico e culturale del territorio. I soggetti attuatori hanno presentato in data 09/01/2017 la richiesta di approvazione di un progetto di variante ai soli stralci 2 – 3 del PUA, variante approvata con delibera di Giunta Comunale I.D. n. 20 del 07/02/2019. La convenzione della variante è stata stipulata in data 25/02/2019 con atto notarile rep. N. 81548 – racc. n. 13640.

A seguito della ridefinizione della perimetrazione di comparto e dell'estensione dell'ambito di intervento per ricomprendere una quota delle aree individuate dal PSC come ASPN-2, tutto l'ambito viene assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata di cui all'art. 13 L. 1150/42 e art. 31 della L.R. 20/00.

L'approvazione del piano è avvenuta con la sottoscrizione dell'Accordo di programma tra vari Enti e Istituzioni ex articolo 40 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20, dell'articolo 34 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e degli articoli art.59 e 60 della L.R.24/2017, in variante alla programmazione del POC, per l'insediamento in località Gavassa di Silk-Faw e per la realizzazione degli interventi a detto insediamento correlati, secondo i contenuti dell'Accordo stesso e i relativi obblighi e impegni, in coerenza con quanto previsto dall'apposita scheda norma di POC.

Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il PUA è costituito dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

ELENCO ELABORATI GRAFICI

1	Rilievo stato di fatto dell'area con regime delle proprietà
2	Estratto di mappa catastale con individuazione delle proprietà
3	Estratto di mappa con individuazione Superfici territoriali
4	Planimetria generale con verifica indici urbanistici
5	Planimetria generale con tripartizione

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

6	Planimetria con individuazione delle aree di cessione
7	Planimetria con stralci attuativi di intervento
8	Rete di smaltimento ACQUE BIANCHE - Planimetria generale
9	Rete di smaltimento ACQUE NERE - Planimetria generale
10	Rete GAS-ACQUA - Planimetria generale
11	Rete ENERGIA ELETTRICA - Planimetria generale con polifere
12	Rete PUBBLICA ILLUMINAZIONE - Planimetria generale
13	Rete TELEFONICA e FIBRA OTTICA - Planimetria generale
14	Planimetria generale con indicazione accessi, flussi veicolari e pedoni
15	Planimetria generale con previsioni planivolumetriche
16	Planimetria generale con progetto del verde
17	Restituzione tridimensionale fotorealistica dell'intervento
18	Sezioni e profili quotati con indicazione altezze massime orientative degli edifici, della visuale libera e delle distanze dai confini

ELENCO ELABORATI DESCRITTIVI

R1	Relazione tecnica generale
R2	Documentazione fotografica
R3	Relazione paesaggistica
R4	Relazione idraulica
R5	Norme Tecniche di Attuazione del Piano
R6	Relazione geologica - geotecnica - sismica
R7	Relazione ambientale di non contaminazione dei suoli
R8	Rapporto ambientale e rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
R9	Sintesi non tecnica de Rapporto ambientale e rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
R10	Relazione finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione
R11	Schema di convenzione urbanistica
R12	Misure per la riduzione e gestione del rischio di alluvioni
R13	Relazione indagini dirette preliminari archeologiche
ENAC	Preanalisi di valutazione ostacoli
RGE	Relazione generale impianto di pubblica illuminazione

RSP Relazione Specialistica di pubblica illuminazione

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO

Il PUA avrà validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione di dell'Accordo di Programma da parte del Presidente della Provincia con proprio decreto e sarà oggetto di convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, secondo le modalità previste dalla L.R. n. 20/2000 e in conformità ai contenuti dell'Accordo di Programma.

Gli strumenti attuativi del PUA, in successione temporale, sono:

3.1 la stipula della convenzione a scopo edificatorio allegata al PUA quale sua parte integrante e sostanziale;

3.2 la predisposizione dei progetti esecutivi in relazione ai singoli stralci funzionali delle infrastrutture dell'insediamento e del verde pubblico;

3.3 la richiesta di accertamento ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della legge regionale 15/2013 in relazione ai progetti di cui al punto 3.2 e il relativo accertamento;

3.4 la predisposizione dei progetti esecutivi dei fabbricati, così come correlati agli stralci attuativi delle opere di urbanizzazione, contestualmente all'eventuale pre - progetto, i cui contenuti sono definiti al successivo art.10;

3.5 la richiesta di accertamento ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della legge regionale 15/2013, in relazione ai progetti di cui al punto 3.4;

3.6 l'accertamento da parte del Comune ai sensi dell'articolo 10 l.r. 15/2013 in relazione ai progetti di cui al punto 3.4.

L'accertamento ai sensi dell'articolo 10 della l.r. 15/2013 in relazione ai progetti delle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare e/o contestuale a quelli relativi ai fabbricati.

Data la rilevante estensione delle aree interessate e la complessa articolazione degli interventi di urbanizzazione previsti dal piano volumetrico, se ne prevede l'attuazione per stralci funzionali (così come individuati nell'elaborato TAV.07 Stralci attuativi), che ricomprendono al loro interno le opere di interesse generale, la cui realizzazione dovrà avere caratteristiche di autonomia funzionale.

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

Art. 4 – DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione della progettazione del PUA è conforme a quanto specificato dal RUE e PSC, e dalla scheda norma del POC. Si rinvia per quanto non specificato ai disposti e alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia.

La disciplina urbanistica e i dati progettuali derivano dall'applicazione delle seguenti normative:

- per la quota parte di PUA facente parte dell'ASP1 (PUA Ap-8 Ap-21) del previgente PRG 2001 gli indici, usi e le percentuali di tripartizione funzionale rimangono le medesime, in termini quantitativi rispetto a quanto previsto dal PUA Ap8-21 e dalla relativa variante, oggetto di convenzione scaduta; al proposito si sottolinea che in conformità a quanto previsto nelle norme del POC, la SU viene convertita in SC, e le destinazioni d'uso sono ridenominate in conformità al RUE vigente

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

- per le aree interessate dalla modifica della perimetrazione di comparto ricomprese nell'area destinata ad ASP1 dal PSC, si seguiranno gli stessi criteri del PUA facente parte dell'ASP1 (PUA Ap8-21) del previgente PRG 2001;
- per la quota parte di PUA facente parte dell'ASP2_1 indici, usi e percentuali di tripartizione funzionale sono quelli indicati dalla scheda POC allegata al PUA in conformità all'art. 5.7 delle NA del PSC.

Le superfici destinate alla edificazione e alle dotazioni territoriali derivanti da tali indici e parametri sono state oggetto di una progettazione coordinata e unitaria e di conseguenza sono state ridistribuite all'interno dell'ambito, rispettando nel conteggio complessivo le due normative di riferimento.

In particolare:

- il perimetro dell'area soggetta a PUA è conforme a quanto specificato nella scheda norma di POC;
- il disegno della ripartizione in zone funzionali del PUA viene rispettato per quanto riguarda l'accorpamento e l'organizzazione delle aree Ve e Se, pur operando una loro redistribuzione, come già ammesso nel PUA approvato secondo quanto previsto dagli artt. 47.07 e 47.09 delle N.T.A. del P.R.G 2001;
- le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dal PUA approvato e dallo strumento urbanistico vigente (PSC/RUE) . Per quanto riguarda la destinazione d'uso U5/1 del PRG 2001 (Alberghi e motel - Cu A e ora funzione B del REC vigente) la stessa era già ammessa nel PUA vigente e non è in contrasto con quanto previsto dal PSC all'art. 5.7 comma 4 delle NA;
- la dotazione di parcheggi pubblici P2 risulta dall'applicazione degli indici fissati dallo strumento urbanistico vigente in relazione ai vari usi previsti;
- la quota del VP afferente entrambe le aree di intervento viene monetizzata nella medesima quota percentuale assentita nel PUA approvato e nella prima variante allo stesso, e non risulta in contrasto con la quota minima di cessione di attrezzature e spazi collettivi, così come esplicitata all'art.6.6 delle NA del PSC

Il progetto di piano assume inoltre gli obblighi e gli impegni assunti dall'ACCORDO DI PROGRAMMA mediante il quale si è approvato il PUA, in relazione agli oneri e alla realizzazione delle dotazioni territoriali richieste.

Art. 5 – INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO

Si riportano di seguito i dati della scheda norma del POC assunti nella formulazione delle presenti norme.

Sulla base del rilievo plani volumetrico dell'area soggetta a PUA e definita dai limiti catastali, la superficie territoriale del comparto risulta di 346.737 mq.

ST ASP1 : 278.173 mq

ST ASPN-2_1 : 68.564 mq

Ripartizione funzionale

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

Superficie edificabile $Se = 50\%$ $St = 173.725,50$ mq

Verde ecologico $Ve = 25\%$ $St = 86.862,75$ mq

Verde pubblico $Vp = 25\%$ $St = 86.862,75$ mq con possibilità di monetizzazione (art. 54.02) e sua trasformazione in Ve come previsto dall'art. 54.02 delle NA del PRG 2001 e come già previsto in sede di PUA Ap-8_Ap 21 approvato. Norma non in contrasto con l'art. 6.6 commi 5-6 delle NA del PSC, e ripresa dall'art. 11 comma 3 delle NA del POC 2014.

$Ve + Svp = 30\%$ $St = 20.569,20$ mq (68.564 mq x 30%), con possibilità di monetizzazione in relazione alla porzione di comparto ricompresa nell' ASPN-2_1

Indici urbanistico – ecologici

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

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

Indice di utilizzazione territoriale $Ut = 2.000$ mq. / ha, per la porzione di comparto ricompresa all'interno dell'area ASPN-2_1

Indice di permeabilità $Ip : Se > 10\%$ $Se = 17.372,55$ mq

Indice di permeabilità $Ip : Ve > 50\%$ $Ve = 76.005,75$ mq

Indice di permeabilità $Ip : Vp > 80\%$ $Vp = 16.800,00$ mq

Densità arborea $A = 30$ alberi / ha = 1.041 alberi

Densità arbustiva $Ar = 40$ arbusti / ha = 1.387 arbusti

Gli Interventi ammessi sono quelli di nuova costruzione così come elencati e definiti nel REC

Normativa funzionale

Usi previsti : b1, c1, c3, c4, c7, c9, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d10, d11, d12, d13, d17

Usi regolati: a1, comunque un alloggio per un massimo di 150 mq. di su per ogni unità produttiva.

Usi regolati : d1, comunque max 250 mq di Sv

Fermo restando quanto sopra, nel caso in cui i progetti esecutivi propongano diverse distribuzioni di spazi e destinazioni d'uso, ogni soluzione è considerata congrua, se conforme alla disciplina normativa e coerente con gli obiettivi individuati con il PUA dagli strumenti di pianificazione generale, purché siano rispettate le quantità minime di dotazioni territoriali, le potenzialità edificatorie ammesse e le destinazioni d'uso definite nelle presenti Norme di Attuazione; in tal caso le modifiche proposte non sono considerate varianti al PUA.

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

.

VERIFICA INDICI DEL PUA "ASP1-ex Ap8-Ap21 - ASP-N2"				
DESCRIZIONE		INDICE	QUANTITA'	STATO DI PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE ASP1-ex Ap8-Ap21, ASP-N2 (compreso area Demanio)	St			347.451,00 mq SUP. DA RILIEVO comprensiva dell'area del Demanio pari a 714 mq
Area Demanio all'interno del perimetro Ap8	-	Ap8		714,00 mq
SOGGETTI ATTUATORI PROPONENTI (Società Agricola Gavassa Srl)	-	Ap8		244.564,00 mq SUP. DA RILIEVO
SOGGETTI ATTUATORI PROPONENTI (Società Agricola Gavassa Srl)	-	Ap21		17.712,00 mq SUP. DA RILIEVO
SOGGETTI ATTUATORI PROPONENTI (Società Agricola Gavassa Srl, AGA Srl)	-	aree esterne Ap8-Ap21		15.897,00 mq SUP. DA RILIEVO
ST soggetti proponenti Ap8-Ap21 (escluso area demanio)				278.173,00 mq
SOGGETTI ATTUATORI PROPONENTI (AGA Srl, Tamelli Simona, Gherpelli/Catellani, Menozzi Luca) esclusa area Iren Ambiente Spa	-	ASP-N2		68.564,00 mq SUP. DA RILIEVO
ST soggetti proponenti ASPN1-ex-Ap8-Ap21 (escluso area demanio) + ASPN2				346.737,00 mq
DEMANIO DELLO STATO	-			714,00 mq
SUPERFICIE EDIFICABILE	Se	50% St	173.725,50 mq	173.725,50 mq
VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA	Ve	25% St	86.862,75 mq	
VERDE PUBBLICO DI COMPENSAZIONE	Vp	25% St	86.862,75 mq	21.000,00 mq Vp di CESSIONE (~ 24% di Vp)
				714,00 mq Vp DEMANIO
				65.148,75 mq Vp MONETIZZATO che diventa Ve: di cui già monetizzato 50.617,50 mq e 14.531,25 mq da monetizzare
VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA COMPLESSIVO	Ve		86.862,75 mq 65.148,75 mq	152.011,50 mq
STRADE E PARCHEGGI REALIZZABILI ALL'INTERNO DI Ve		max 20% St	69.490,20 mq	≥ 69.490,20 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA comparto Ap8	SC	Ut = 4.000 mq/ha	$244.564 \times 0,40 = 97.825,60$ mq	97.825,60 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA aree esterne Ap8-Ap21	SC	Ut = 4.000 mq/ha	$15.897 \times 0,40 = 6.358,00$ mq	6.358,80 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA DELOCALIZZATA comparto Ap21	SC	-	5.839,00 mq	5.839,00 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA ASPN2	SC	DE = 0,20 mq/mq	$68.564 \times 0,20 = 13.712,80$ mq	13.712,80 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL NUOVO PIANO				123.736,20 mq

AREE DA CEDERE AL COMUNE SULLA BASE DEGLI STANDARD URBANISTICI			
DESCRIZIONE	INDICE	QUANTITA'	
Ambito ASP1 (ex PUA Ap8-Ap21 RIPERIMETRATO)	15% St composto da P2+SVp	$278.173 \text{ mq} \times 15\% =$	41.725,95 mq
Ambito ASPN2	30% St composto da SVp+Ve	$68.564 \text{ mq} \times 30\% =$	20.569,20 mq
QUANTITA' MINIMA DI AREE DI CESSIONE RICHIESTA			62.295,15 mq

Tenuto conto che :

- a) la superficie minima di aree da cedere è pari a 62.295,15 mq, sulla base dei conteggi sopra riportati;
 - b) le aree da cedere sono composte da : P2, Vp o SVp, Ve;
 - c) la superficie di Vp non monetizzata, e che verrà ceduta all'Amministrazione Comunale, è pari a 21.000 mq;
- le restanti superfici da cedere sono ricomprese nelle aree di Vp monetizzato (ovvero Ve), ed includono le aree di parcheggi pubblici P2 richiesti da standard.
- Tali superfici dovranno soddisfare una quantità minima pari a 41.295,15 mq data dalla differenza tra 62.295,15 mq – 21.000 mq.

PERMEABILITA' GLOBALE RICHIESTA			
DESCRIZIONE	INDICE	QUANTITA'	
INDICI DI PERMEABILITA' GLOBALI			
a) $Ip (Se) > 10\% Se$		$173.725,50 \times 0,10 =$	17.372,55 mq
b) $Ip (Ve) > 50\% Ve$		$152.011,50 \times 0,50 =$	76.005,75 mq
c) $Ip (Vp) > 80\% Vp$		$21.000,00 \times 0,80 =$	16.800,00 mq

ALBERI e ARBUSTI RICHIESTI			
DESCRIZIONE		QUANTITA' RICHIESTA	STATO DI PROGETTO
d) ALBERI = 30 alberi/ha (soggetti proponenti)	A	$30 \times 34,7 \text{ ha} = 1.041$ ALBERI	1.041 NR. ALBERI
e) ARBUSTI = 40 alberi/ha (soggetti proponenti)	Ar	$40 \times 34,7 \text{ ha} = 1.387$ ARBUSTI	1.387 NR. ARBUSTI

Ai fini del calcolo delle quote di parcheggi pubblici (P2) è stata presa in considerazione, in modo cautelativo, la superficie complessiva (SC) prevista in attuazione del PUA.

L'indice relativo ai parcheggi pertinenziali P1 potrà essere soddisfatto nei seguenti modi :

- Con il numero degli stalli (dimensione convenzionale del posto auto compresa l'area di manovra 25 mq come da Regolamento Edilizio Comunale)
- solamente per i parcheggi pertinenziali P1 legati alla funzione produttiva : con una superficie destinata a parcheggio e manovra senza l'indicazione degli stalli.

La quantificazione della dotazione di parcheggi pubblici (P2) e di parcheggi pertinenziali (P1) è stata effettuata basandosi sulla combinazione di funzioni da insediare e insediabili descritta; tale combinazione, che assume come presupposto di base un verosimile ed equilibrato insediamento delle destinazioni ammesse , deve essere considerata, sia nelle quantità che nella localizzazione, unicamente nel suo valore di indirizzo/stima progettuale e pertanto, al fine di garantire una opportuna flessibilità degli usi insediabili che semplifichi l'attuazione degli interventi, indipendentemente da quanto schematizzato, sia la verifica delle effettive superfici da destinarsi a parcheggio (P1 e P2) dovrà essere necessariamente effettuata nella fase esecutiva del Piano e dei Permessi di costruire degli edifici, in relazione alle funzioni che concretamente si insedieranno nell'area e alla quantificazione delle dotazioni disciplinate dalle NA del RUE

TABELLA INDICATIVA CON RIPARTIZIONE USI PREVISTI AI FINI DEL CALCOLO DEI PARCHEGGI PUBBLICI P2

TABELLA INDICATIVA CON RIPARTIZIONE USI PREVISTI AI FINI DEL CALCOLO DEI PARCHEGGI PUBBLICI				
USI PREVISTI IN PROGETTO	SC PREVISTA (mq)	P2 parcheggi pubblici		
		CALCOLO	NR. PA	SUPERFICIE P2 (mq) area vp monetizzato che diventa ve
uso REG.EDIL	(mq)			SUPERFICIE SVp (mq) area vp monetizzato che diventa ve
d2, d3, d1, d4, d5	1.300	RICHIESTI : P2 + SVp = 100 mq / 100 mq di SU P2 = 25 mq / 100 mq di SU SVp = 75 mq / 100 mq di SU P2 = 25/100 x 1.300 = <u>325 mq</u> / 25 = <u>13 PA</u> SVp = 75/100 x 1.300 = <u>975 mq</u>	13	325,00
	ristorante			975,00
b1, b2, b3, d11, d14, d15 d1, d2, d2, d4, d5	6.900	RICHIESTI : P2 = 40 mq / 100 mq di SU RICHIESTI : SVp = 60 mq / 100 mq di SU P2 = 40/100 x 6900 = <u>2.760 mq</u> / 25 = <u>110,40 PA</u> SVp = 60/100 x 6900 = <u>4.140 mq</u>	111	2.760,00
	ricettività alberghiera e attività complementari			4.140,00
d12 d13, d16	1.500	RICHIESTI : P2 = 70 mq / 100 mq di SU RICHIESTI : SVp = 30 mq / 100 mq di SU P2 = 70/100 x 1500 = <u>1.050 mq</u> / 25 = <u>42 PA</u> SVp = 30/100 x 1500 = <u>450 mq</u>	42	1.050,00
	struttura convegnistica per eventi e spettacoli di tipo polifunzionale			450,00
	9.700		166	4.135,00
	(7,8% SC tot)			
c1, c2, c3	114.036 (92,2% SC tot)	RICHIESTI : P2 + SVp = 15% ST P2 + SVp = 15% ST 346.737 mq x 0,15 = <u>52.010,55 mq</u> x 92,2% = <u>47.953,73 mq</u> (SVp = 10% * 346.737 * 92,2% = 31.969,15 mq) (P2 = 5% * 346.737 * 92,2% = 15.984,58 mq)		15.984,58
	area produttiva			31.969,15
	123.736			(*) 20.119,58
				SUPERFICIE P2 (mq) area vp monetizzato che diventa ve
				SUPERFICIE SVp (mq) area vp monetizzato che diventa ve
	123.736	AREE DI CESSIONE di comparto : ASP1-ex Ap8-Ap21 + ASP-N2_1		57.653,73
			Vp DI CESSIONE = mq	21.000,00
			AREE DI CESSIONE (57.653,73 mq - 21.000 mq) = mq	36.653,73

E' prevista la monetizzazione dei P2 afferenti alla quota di funzioni produttive essendo assolta come funzioni pubblica dalla quota di terziario funzionale e strettamente correlata alla funzione produttiva principale. Resta verificato il minimo normativo di aree di P2 ricompresi nello standard del 15%ST quale quota di dotazioni territoriali pubbliche.

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

Art. 6 – ZONIZZAZIONE

L'area d'intervento del piano urbanistico attuativo è articolata nelle seguenti zone individuate nella tav. _____, in relazione alla tripartizione di progetto, e nella tav. _____ in relazione all'identificazione dei singoli fabbricati all'interno dei diversi stralci funzionali:

6.1 - (Ve) Viabilità, parcheggi pubblici, verde di urbanizzazione primaria - Verde privato a valenza ecologica di ambientazione dei diversi interventi, che comprende la viabilità di interesse generale, la viabilità di servizio, i parcheggi pubblici, i parcheggi privati, con il limite indicato al successivo art. 6.1 delle presenti norme;

6.2 – (Ve) Verde privato interno alle SF;

6.3 - (SVp) Servizi e Verde pubblico e Verde pubblico monetizzato;

6.4 - (Se) Superficie edificabile.

6.1 – Viabilità, parcheggi pubblici, verde di urbanizzazione primaria

Rappresenta l'area destinata al sistema di accesso veicolare e pedonale all'area edificabile, comprensivo delle aiuole stradali, dei parcheggi pubblici di tipo P2 e della distribuzione delle reti infrastrutturali e tecnologiche di urbanizzazione. Tali aree costituiscono le opere di U1, che saranno realizzate a cura del soggetto attuatore del Piano sulla base del Progetto Esecutivo e a seguito del positivo accertamento ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della l.r. 15/2019, come precisato al precedente articolo 3.

Le dimensioni e l'andamento delle opere di urbanizzazione sono definite negli elaborati del PUA, in particolare TAV.04 e TAV.06 del PUA.

Le caratteristiche morfologiche e dimensionali della viabilità di urbanizzazione primaria da realizzarsi sono descritte alla tav.06 del PUA e saranno meglio approfondite a livello esecutivo in sede di redazione del progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione primaria e di successivo accertamento ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della l.r. 15/2013.

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

Dette modifiche, laddove non incidano sulla quantità delle aree pubbliche, ovvero non determinino sostanziali innovazioni del progetto urbanistico, non sono considerate varianti al Piano Urbanistico attuativo e sono realizzabili previo accertamento ai sensi dell'articolo 10 della l.r. 15/2013 in relazione al progetto esecutivo.

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, previsti dal presente PUA, che comportino un incremento dei P2; lo standard potrà essere ottemperato con eventuali ed ulteriori monetizzazioni oppure realizzato assoggettati alla disciplina dei parcheggi pubblici P2, 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, All'interno della Ve potranno essere realizzate strutture a sostegno di pannelli fotovoltaici e/o frangisole; in corrispondenza dei parcheggi potranno avere funzione di ombreggiamento in alternativa alle alberature, senza diminuire lo standard urbanistico.

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

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.

La pavimentazione delle superfici carrabili, pedonali e ciclopedonali saranno approfondite e verificate con i competenti Servizi in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del soggetto attuatore e avverrà a seguito dell'accertamento ai sensi dell'articolo 10 della l.r. 15/2013 in ordine al progetto esecutivo, come specificato all'art. 3 delle presenti norme.

6.2 – Servizi e Verde pubblico – SVp;

Rappresenta l'area di cessione destinata alla realizzazione del verde pubblico Vp (in quota parte non monetizzata) nella quale è consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale e di servizio, opere di arredo urbano, con piantumazione, ambientazione e sistemazione di percorsi ciclo-pedonali, secondo quanto meglio dovrà essere dettagliato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

In tale area potranno essere realizzate zone con depressioni del terreno per creare la laminazione delle acque bianche.

Le zone a verde pubblico profondo saranno allestite a verde e piantumate secondo le indicazioni di cui alla tav.18 del PUA e ai successivi approfondimenti, che riguarderanno:

- il progetto esecutivo del verde pubblico in termini di essenze, sesto d'impianto delle piantumazioni, tappeti erbosi a basso costo di manutenzione etc...
- la progettazione paesaggistica da concordarsi con l'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'accertamento ai sensi dell'articolo 10 della l.r. 15/2013 in ordine al progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione, avendo come obiettivi la valorizzazione dell'impatto visivo della nuova costruzione, la leggibilità dei volumi, la fluidità dei percorsi ciclopedonali, la configurazione di spazi aperti adeguatamente caratterizzati e arredati in grado di rappresentare uno spazio di relazione e di connessione con il contesto limitrofo.

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

6.3 – Superficie edificabile (Se)

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

Una modesta quantità di superficie edificabile (Se), per un limite massimo pari al 6% della quota di Se totale, per esigenze aziendali potrà essere dislocata differentemente da quanto previsto nel PUA all'interno dello superficie fondiaria, pur mantenendo la

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

quantità massima totale prevista dal piano, senza che questo spostamento comporti variante al piano.

In sede di disamina del progetto esecutivo per la realizzazione degli edifici, sarà verificata la permeabilità complessiva all'interno del lotto, data dall'indice Ip di Se, Ve e Vp.

L'indice di permeabilità, dovrà essere verificato complessivamente all'interno del perimetro del PUA e terrà conto del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La previsione planivolumetrica definisce all'interno della superficie edificabile un disegno tipologico distributivo di carattere indicativo suscettibile di più precisa definizione nelle successive fasi attuative.

6.4 – Verde privato (Ve)

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

- Ve privato destinato all'allestimento a verde;
- Ve privato destinato a strade e parcheggi;

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 ed anche nella normativa di POC.

All'interno di tali aree è consentita la realizzazione di piazzali funzionali all'utilizzo dei fabbricati e percorsi carrabili dimostrativi funzionali all'attività produttiva, fatto salvo il rispetto dell'indice Ip di permeabilità del PUA riportato all'interno della tabella di verifica indici del PUA.

La verifica della permeabilità può essere soddisfatta anche con l'utilizzo di accorgimenti ambientali e di buone pratiche di progettazione, prefigurate nel Rapporto Ambientale allegato al PUA e che verranno approfondite in fase di progetto esecutivo.

Sono ammesse modeste modifiche al disegno del Ve nel rispetto delle quantità totali degli indici del PUA.

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

All'interno dei lotti, potrà essere prevista la realizzazione di 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 e per usi antincendio.

All'interno della Ve sarà inoltre possibile realizzare opere di sistemazione esterne comprensive anche di depressioni del terreno e/o terrapieni.

All'interno dell'area Ve sarà inoltre possibile inserire volumi per impianti tecnologici quali, a titolo esemplificativo: trigenerazione, cogenerazione, impianti di trattamento acque, isole ecologiche e cabine elettriche.

All'interno della Ve potranno essere realizzate strutture a sostegno di pannelli fotovoltaici e/o frangisole; in corrispondenza dei parcheggi potranno avere funzione di ombreggiamento in alternativa alle alberature; senza diminuire lo standard urbanistico.

La previsione planivolumetrica definisce all'interno della Ve un disegno tipologico distributivo di carattere indicativo suscettibile di più precisa definizione nelle successive fasi attuative.

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

Art. 7 – ARTICOLAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

Le opere di urbanizzazione di comparto potranno essere realizzate per fasi sulla base degli Stralci Attuativi (SA) funzionanti e funzionali, così come individuati nella Tav.07. In particolare gli stralci attuativi si dovranno fare carico dell'attuazione prioritaria della viabilità di interesse generale, fermo restando la necessità di prevederne la funzionalità in relazione al sistema dell'accessibilità generale e specifica alle singole unità edilizie e alla funzionalità degli impianti che potranno interessare più stralci funzionali.

Gli stralci funzionali individuati nel PUA devono prevedere la continuità dei marciapiedi e delle piste ciclabili delle viabilità esistenti e di progetto, prestando particolare attenzione al disegno degli accessi ai singoli lotti edificabili.

La realizzazione degli interventi privati è strettamente correlata allo stralcio attuativo di riferimento previsto dal PUA nell'ambito dei singoli lotti così come individuati nelle Tav.05 del piano, modificabili secondo le modalità di cui all'art.10.

Sui lotti si interverrà mediante progettazione esecutiva sottoposta ad accertamento ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della l.r.15/2013, secondo gli indici e i parametri urbanistici riportati nelle tabelle dei dati di progetto contenute negli elaborati di progetto del PUA.

Le linee di individuazione degli stralci funzionali, potranno subire modeste variazioni in fase di progettazione esecutiva, purché rimangano invariate le quantità di standard urbanistici degli stralci funzionali del PUA e le funzionalità delle opere di urbanizzazione per i lotti di intervento.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al PUA come specificato al successivo art.10.

A seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione inserite all'interno degli stralci attuativi, sarà possibile richiedere ed ottenere l'agibilità degli edifici realizzati a seguito dell'ottenimento del collaudo delle opere di urbanizzazione dei rispettivi stralci.

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 singoli lotti.

8.1 - Destinazioni d'uso e superfici complessive

Il piano urbanistico approvato stabiliva il mix funzionale con una quota di circa l'80,65% per usi produttivi e manifatturieri (U3/1; U3/2) e una quota di circa il 19,35% per usi terziari, 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).

Nella predisposizione del presente piano rimane il mix funzionale che prevede una quota massima del 20% della SC per gli usi terziari; tuttavia e' consentito, in fase di progettazione esecutiva degli interventi edilizi modificare tali percentuali con incremento o diminuzione delle une o delle altre, fermi restando :

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

- il limite massimo del 30% della SC per gli usi terziari e la localizzazione degli stessi identificati dal PUA come previsto nella tabella relativa alla ripartizione degli usi;

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al PUA come specificato al successivo art.10; dovrà comunque essere riverificata la quantità dei parcheggi P2 e P1 per procedere ad una loro eventuale integrazione come precisato al precedente art. 5.

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

Il piano fissa il limite di edificabilità massimo entro il quale dovrà essere contenuta la futura edificazione.

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

- costruzione in aderenza con le aree a Ve;
- costruzione di volumi fuori terra a mt. 5 dalle strade e parcheggi di urbanizzazione primaria e dai confini di proprietà.
- Costruzione di volumi fuori terra a mt. 7 dai confini di comparto attuativo.

In relazione all'applicazione della visuale libera $VI \geq 0,5$ in merito al perimetro di PUA e le distanze tra edifici prospicienti con fronti finestrate, con riferimento alle possibilità prefigurate dal D.M. 1444 del 2/4/1968 , il planivolumetrico indica le distanze minime da rispettarsi, in relazione alle diverse altezze dei fabbricati; nel caso di modifiche sostanziali rispetto a quanto indicato, le progettazioni esecutive saranno assoggettate a pre-progetto, vedi successivo art.10, che sarà corredato di ~~esaustiva~~ documentazione planivolumetrica che illustri i rapporti tra i diversi fabbricati.

L'indice della Visuale Libera (VI) non si applica sulla base dell'art.10 comma 2 del Regolamento edilizio R1 allegato A.

L'altezza dei fabbricati è regolamentata sulla base delle tipologie costruttive degli edifici oggetto di previsione del PUA, in particolare :

capannone industriale : H max 20 mt

edifici con tipologia a torre : H max 70 mt

edifici produttivi e direzionali : H max 40 mt

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.

Sarà possibile costruire interrati, da utilizzare come usi accessori, nel rispetto del regolamento edilizio comunale e delle normative sovraordinate del PGRA

8.3 - Accesso ai lotti

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

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

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 esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e per i fronti stradali.

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 esecutiva delle opere.

Sarà possibile prevedere, nelle ore notturne, una chiusura dell'area pubblica oggetto di cessione per preservare la zona industriale, previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

8.5 - Parcheggi privati

Lo standard di parcheggi privati di tipo P1 è definito in base agli usi previsti dal PUA; lo stesso verrà verificato e calcolato al momento della presentazione del progetto esecutivo degli edifici ai fini dell'accertamento ai sensi dell'articolo 10 della l.r. 15/2013.

La quantità di parcheggi privati di tipo P1 è quella definita dalle NA dello strumento urbanistico vigente e dovrà essere reperita all'interno delle aree di Ve e di Se di ogni lotto fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità Ip complessivo del PUA.

8.6 - Reti, impianti e IP

All'interno del piano urbanistico verranno predisposte le reti necessarie per l'allaccio delle utenze dei fabbricati; in particolare verranno realizzate la rete dell'energia elettrica, la rete fibra ottica, la rete di pubblica illuminazione per i parcheggi pubblici, la rete di distribuzione idrica e del gas e le reti fognarie acqua bianche e nere.

Tali reti tecnologiche saranno eseguite in base ai pareri di competenza degli enti preposti.

8.7 – Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste sono quelle degli insediamenti produttivi (industriali, terziari, ecc.),

Sono previsti edifici terziari con tipologia sia a stecca (piastra) sia a torre, con facciate in acciaio e vetro, con caratteristiche di alta qualità estetica e prestazionale, con la massima integrazione fra contenimento energetico e coerenza di immagine generale.

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

Sono previsti anche edifici produttivi con tipologie strutturali in acciaio e in calcestruzzo, e con facciate a pannelli e serramenti che, oltre a garantire il contenimento energetico, saranno coordinate con gli altri edifici che compongono l'intero intervento.

I vari edifici sono connessi da spazi aperti verdi e pavimentati, destinati a dare spazio di qualità alla vivibilità dell'intero intervento.

L'utilizzo puntuale di materiali naturali quali il legno e materiali ecocompatibili con certificazioni LEED contribuiranno all'ottenimento di un complesso sostenibile e sensibile alle tematiche ambientali.

Pur nella ipotesi della realizzazione degli interventi edificatori in tempi diversi i fabbricati dovranno garantire di massima una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica (allineamenti, profili ecc.) nonché nell'uso dei materiali.

L'obiettivo dei singoli interventi deve tendere alla identificazione del complesso quale progetto architettonico unitario, con una propria identità e riconoscibilità sul territorio.

8.8 – Edifici esistenti all'interno del perimetro di PUA e aree limitrofe

E' consentita la demolizione dei fabbricati esistenti presenti all'interno del perimetro di PUA e aree limitrofe; in particolare edifici che insistono sui mappali del foglio n° 99 mappale n° 292 e foglio n° 100 mappale n° 224.

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 delle unità fondiari interessate 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 PUA, 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 PUA e sono realizzabili in fase esecutiva in sede di accertamento ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della l.r. 15/2013 in relazione ai progetti esecutivi:

- modeste modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione primaria, nei limiti di cui all'art. ____;

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

- adeguamenti delle opere di urbanizzazione richiesti dagli enti e autorità ambientali conseguenti all'approfondimento del progetto in sede di progettazione esecutiva;
- modifiche ai passi carrai di accesso ai lotti, nei limiti di cui all'art.10;
- modeste variazioni delle previsioni piani volumetriche contenute nel piano volte a migliorare la qualità architettonica e morfologica del progetto nei limiti di cui all'art. 6.3, 6.4 ;
- modeste variazioni della distribuzione delle aree Se e Ve, nonché delle aree destinate a parcheggi o destinate a servizi e verde pubblico (Svp) della ripartizione funzionale pur rispettando le quantità di standard del PUA che non incidano sull'assetto complessivo del piani volumetrico
- modeste rettifiche del perimetro delle aree di cessione purché vengano rispettati gli standard urbanistici nel PUA;
- modeste variazioni in fase di progettazione esecutiva, purché rimangano invariate le quantità di standard urbanistici degli stralci funzionali del PUA e la funzionalità delle opere di urbanizzazione per i lotti di intervento;
- modifiche delle altezze dei fabbricati nel rispetto delle altezze massime assunte in sede di PUA;
- realizzazione di infrastrutture tecnologiche ricomprese all'interno di stralci funzionali non ancora attivati;
- Dislocazione di una modesta quantità di superficie edificabile, per un limite massimo pari al 6% della quota di Se totale all'interno della Se, differentemente da quanto previsto nel PUA all'interno dello superficie fondiaria pur mantenendo la quantità massima totale prevista dal piano, senza che questo spostamento comporti variante al piano.

Le seguenti modifiche non rappresentano variante al Piano Particolareggiato e potranno essere modificate attraverso un pre-progetto di ambito, assentito con Determina Dirigenziale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio:

- variazioni anche significative dell'altezza di porzioni dei fabbricati legate a particolari esigenze tecniche e produttive;
- modifiche alle tipologie edilizie dei fabbricati ;
- modifiche delle previsioni planivolumetriche contenute nel piano;

Il pre-progetto potrà essere presentato preliminarmente e/o contestualmente alla presentazione dei progetti esecutivi, ai fini dell'ottenimento dell'accertamento ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della l.r. 15/2013, per i lotti interessati dalle modifiche; 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, 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.

Per tutto quanto sopra non esplicitamente riportato, si rimanda alle variazioni riportate nei precedenti articoli delle presenti norme.

R5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inserimento in POC del PUA "ASP1 – ex Ap8-21 – ASP N2" per insediamento industriale automotive in località Gavassa, Comune di Reggio Emilia

Il progetto esecutivo dovrà evidenziare il dato progettuale modificato, la redistribuzione delle quantità e dei volumi e il rispetto degli indici e parametri generali del PUA.

**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 del PUA. Insieme alla convenzione relativa al piano urbanistico 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 nei 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 dell'Accordo di programma, del POC, PSC, RUE e Regolamento Edilizio del Comune di Reggio Emilia.

Nel caso in cui i progetti esecutivi propongano diverse distribuzioni di spazi e destinazioni d'uso rispetto a quanto previsto nel progetto preliminare e definitivo, ogni soluzione è considerata congrua, se conforme alla disciplina normativa e coerente con gli obiettivi individuati con il PUA dagli strumenti di pianificazione generale, purché siano rispettate le quantità minime di dotazioni territoriali, le potenzialità edificatorie ammesse e le destinazioni d'uso definite nelle presenti Norme di Attuazione; in tal caso le modifiche proposte non sono considerate varianti al PUA.

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.