

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

ai sensi art. 38 L.R. 24/2017

AMBITO APT2 - COMPARTO "FUTURA"

VIA XXV APRILE - LOC. BASILICAGOIANO

Progetto architettonico		Timbro		Richiedente	
arch. G. Cazzulani Studio Cazzulani via Veroni 37/A Parma tel. 0521 776326 mail: info@cazzulaniarchitetti.it				Lito s.r.l. via Marconi 56 Monticelli Terme Montechiarugolo	
Progetto specialistiche		Timbro		Protocollo	
Oggetto Elaborato:				N° Elaborato:	
RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA				A.07	
Rev.	Data	Descrizione	Controllo	Data:	
				06 NOVEMBRE 2020	
				Formato:	
				A4	
				Scala:	

RELAZIONE TECNICA

DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPARTO NELLO STATO ATTUALE

Descrizione dell'area e dei fattori ambientali

L'area oggetto di tale "proposta di accordo operativo", ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017, Ambito Operativo APT 2, denominata "FUTURA", è posta nel Comune di Montechiarugolo, loc. Basilicogiano, via XXV Aprile ed è collocata nell'ambito Produttivo di Trasformazione APT2. Lo spazio costituente tale ambito si presenta attualmente libero da qualsiasi edificazione ed infrastruttura, dove lateralmente trovano posto ad est un insediamento produttivo con residenze ed a ovest il consorzio con relativo sistema di silos. L'area di ambito si presenta in forma ad "L" dove il braccio lungo risulta essere ortogonale alla pubblica via ed in profondità si innesta lateralmente il braccio corto. L'accesso dalla strada comunale risulta quindi posto sul lato corto settentrionale del braccio lungo. Attualmente l'accesso consiste in una cunetta di accesso per mezzi agricoli; i limiti dell'area su strada non sono fisicamente realizzati.

Il contesto e più in generale l'area all'interno della quale è posto l'ambito di intervento produttivo in oggetto, posto al limitare dell'area urbanizzata della frazione, presenta sostanzialmente un andamento piano con un modesto abbassamento del livello del terreno nel lembo sud dell'area; il contesto dell'area produttiva in oggetto, oltre lo spazio impegnato dal consorzio, è costituito dall'area rurale, con lo spazio agricolo parcellizzato dal sistema irriguo. Si tratta quindi di un contesto ambientale da tutelare soprattutto sotto l'aspetto della visibilità (panorama) oltre, naturalmente, al sistema di tutela dell'ambiente mediante la previsione delle infrastrutture che il Piano in oggetto prevede per l'area di intervento (scarichi fognari, etc.). Per quanto attiene l'aspetto di visibilità del comparto produttivo dall'esterno, il progetto prevede un sistema di mitigazione verde in grado di isolare visivamente il previsto sistema costruito interno all'area produttiva con lo scopo di mantenere quell'integrità ambientale che questa parte di territorio possiede.

I terreni del comparto sono catastalmente censiti al Comune di Montechiarugolo, Fg. 24, mapp. 64,66,185,187 elenco che comprende tutte le proprietà all'interno del perimetro dell'area soggetta all'accordo operativo.

Accordo del Comune di Montechiarugolo con i privati ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e art. 11 L. 241/1990

Tra gli obblighi del Comune sussiste conversione in Zona produttiva D delle aree poste in Basilicogiano, contestualmente alla conversione in Zona residenziale B delle aree poste in Monticelli Terme... *corrispondenti ad una estensione complessiva indicativa di 4296 mq... attualmente classificate come Zona produttiva D e in minima parte Ambito residenziale B, secondo le specifiche norme e previsioni di assetto planivolumetrico...*.

In particolare, era stato sottoscritto un primo "Accordo" nel 2008 (*rep. Rep.n.22947 – Racc. n.11430 in data 29/12/2008*), che prevedeva tra gli obblighi della società in esso riportati:

- *Presentare al Comune di Montechiarugolo il progetto di PUA di iniziativa privata per l'attuazione del nuovo comparto produttivo individuato a Basilicogiano osservando i tempi imposti dall' "Accordo";*
- *Sottoscrivere l'approvazione di entrambi i PUA riguardanti le aree di Basilicogiano e Monticelli osservando i tempi imposti dall' "Accordo";*
- *Presentare al Comune di Montechiarugolo istanza di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione del comparto edificatorio di Basilicogiano e per la costruzione dei primi edifici costituenti la nuova sede dell'azienda osservando i tempi imposti dall' "Accordo";*
- *Trasferire l'attività produttiva ubicata in Monticelli Terme nella nuova Zona produttiva in Basilicogiano completati i lavori di realizzazione della nuova sede ed entro anni 4 dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica del PUA di Basilicogiano;*

L'attuazione dell'"Accordo" prendeva l'avvio da:

1) Variante al PSC n.4 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.87 del 29/12/2008 il Comune ha individuato l'Ambito Produttivo di Trasformazione – APT2 localizzato a sud della frazione di Basilicagoiano; ha trovato ampia attuazione nel rispetto degli obblighi e degli impegni assunti dalle parti e ad oggi risultano soltanto da perfezionare i procedimenti urbanistici propedeutici alla attuazione degli interventi di trasformazione previsti nell'accordo sottoscritto ed ora anche nel vigente PSC;

2) Variante al PSC approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.87 del 29/12/2008 il Comune ha individuato l'Ambito Residenziale di Trasformazione – ART2 localizzato in Monticelli Terme, individuandone 4 sub ambiti attuativi "a", "b", "c" e "d". Il sub ambito "a" risulta costituito dalle aree insediate delle aziende LITOSTAMPA S.r.l. e LITO S.r.l.

Considerato che dal 2008 non era stata data attuazione a quanto previsto dall'Accordo, l'A.C. ha ritenuto fosse necessario che le parti sottoscrivessero un nuovo atto negoziale in cui disciplinare quanto non aveva avuto finora attuazione apportando alcune specifiche aggiuntive di carattere tecnico – amministrativo ai contenuti dell'accordo sottoscritto, finalizzate a meglio regolamentare la fase attuativa degli interventi urbanistici, anche in ragione di alcune modifiche normative e di pianificazione intervenute a far tempo dall'anno 2008 negli strumenti di pianificazione.

Pertanto:

- Il Comune di Montechiarugolo con deliberazioni di C.C. n.4 e n.5 del 28/01/2019 ha provveduto ad adottare un Piano Operativo Comunale (POC-STRALCIO) e una variante al Regolamento Urbanistico – Edilizio (RUE) che prevedono, tra l'altro, l'attuazione dei due ambiti ART2 sub-ambito "a" e APT2 di cui trattasi come da impegni ed obblighi sottoscritti tra le parti e sopra menzionati;

- Il Comune di Montechiarugolo con delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019 ha adottato il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017; detto piano individua l'ART2 sub-ambito "a" come ambito territoriale oggetto di intervento di rigenerazione e l'ambito APT2 come area vocata alla trasformazione ma garantisce la possibilità di attuare gli ambiti ART2 sub-ambito a e APT2 di cui trattasi come da impegni ed obblighi sottoscritti tra le parti e sopra menzionati, attraverso il disposto normativo di cui all'art.5 della NTA del P.U.G. che regola la fase transitoria di attuazione del piano;

- Secondo il verbale della seconda seduta del CUAV in data 17 luglio 2019 di analisi del P.U.G. adottato e pervenuto al protocollo dell'ente in data 25/09/2019 prot. n.14126 da cui si evince che in merito alla gestione della fase transitoria del piano adottato, con riferimento a quanto previsto dall'art.5 delle NTA, tra cui rientrano anche gli ambiti ART2 sub-ambito "a" e APT2 oggetto dell'accordo, il CUAV ha ritenuto che le possibilità di attuazione degli ambiti nel regime transitorio indicate nella norma citata superino quanto definito dalla legge.

- l'Amministrazione comunale, per garantire quanto previsto all'art.5 delle NTA del piano e in conformità alle delibere di C.C. n.4 e n.5 del 28/01/2019 di adozione del POC-STRALCIO e variante RUE, al fine nello specifico di permettere l'attuazione dei due ambiti ART2 sub-ambito "a" e APT2, come da impegni ed obblighi sottoscritti e sopra menzionati, ha proceduto con la redazione della delibera di indirizzo ai sensi dell'art.4 della L.R. N.24/2017, per l'attuazione delle previsioni di PSC nel periodo transitorio previsto dalle legge regionale;

- Si è dato luogo ad un nuovo accordo tra le parti, che ha previsto necessariamente anche una nuova tempistica di attuazione degli ambiti ART2 sub-ambito "a" e APT2 di cui trattasi al fine di conformarsi alle nuove disposizioni urbanistiche di cui alla L.R. n.24/2017, aggiornando e sostituendo l'accordo già sottoscritto in data 29.12.2008, evidenziandone espressamente gli obblighi e gli impegni ancora da attuare e le azioni e le caratteristiche tecnico – normative degli interventi di trasformazione, sottoscritto in data 27/01/2020, rogato dal dott. Carlo Maria Canali, rep. 68223 – racc. 29990.

Previsioni dell'Accordo per l'Ambito APT2 Basilicagoiano (punto b.1, art 2, accordo del Comune di Montechiarugolo con i privati ai sensi art 18, LR 20/2000 e art. 11, L 241/1990):

- Potenzialità edificatoria in ragione di una SU max pari al 60% della ST.

- Funzioni ammesse: quelle previste dal PSC ossia usi P1 e P3.

- Indirizzi di sviluppo urbanistico–edilizio e criteri di progettazione:

- aree pubbliche di cessione ed in cui concentrare le dotazioni territoriali (Parcheggi) concentrate e attestare sulla viabilità pubblica Via XXV Aprile; particolare attenzione dovrà essere riposta alla viabilità di accesso e uscita che, per quanto possibile, dovrà coordinarsi e razionalizzarsi al meglio anche con le limitrofe aree produttive già insediate; il traffico veicolare da e per le attività produttive, che non risulta particolarmente impattante in quanto non prevede carichi ed automezzi di grandi dimensioni, e dovrà comunque accedere alle aree di ambito dalla viabilità provinciale senza interessare il centro della frazione di Basilicagoiano.

- I parcheggi pubblici e le aree di dotazione territoriale dovranno essere opportunamente alberate secondo le indicazioni fornite dal Comune; se possibile dovrà essere previsto un filare alberato che accompagni l'ingresso alle aree retrostanti di concentrazione volumetrica della SU ammessa;
 - Poiché l'ambito è sottoposto a "Vincolo per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale", alla zona alberata di filtro prospiciente la via XXV Aprile dovranno accompagnarsi alberature ad alto fusto di schermatura sui restanti lati dell'insediamento, in modo da mitigare per quanto possibile l'insediamento verso l'area rurale;
 - L'altezza massima degli edifici è stabilita in 11 ml, incrementabili in sede di convenzione urbanistica per la realizzazione di limitati corpi di fabbrica per volumi tecnici, impianti e magazzini automatizzati;
 - Indice di visuale libera = 0,5 ml/ml
 - Rapporto di copertura $Q = 0,50 \text{ mq/mq di SF}$;
 - L'area retrostante di concentrazione volumetrica della SU ammessa dovrà svilupparsi per aree distinte o lotti edificatori. Non è ammessa la realizzazione di un unico fabbricato che concentri tutta la potenzialità edificatoria ammissibile;
 - Modalità di attuazione: l'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di accordo operativo ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017.
 - La procedura amministrativa per la predisposizione dell'accordo operativo riferita all'ambito APT2 e la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, deve avvenire secondo le seguenti condizioni temporali:
- Modalità attuative:
- ricezione delle proposte di accordo operativo, presentate dalla Ditta LITO S.R.L ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017, entro 60 giorni dalla data di esecutività della delibera di indirizzo da sottoporre al C.C. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, in attuazione alle previsioni di PSC e in conformità al PUG approvato;
 - iter procedurale dell'accordo operativo ai sensi dell'art.38 della LR 24/2017;
 - stipula e convenzionamento dell'accordo operativo entro 10 giorni dalla data di seduta di Consiglio Comunale con cui autorizza la stipula dell'accordo, ai sensi dell'art.38 comma 12 della L.R. 24/2017, a pena di perdita di efficacia dell'accordo stesso e degli strumenti urbanistici suddetti (art.4 comma 5 della LR 24/2018).

L' "Accordo" prevede inoltre le "disposizioni generali", quali:

- Per l'attuazione degli ambiti APT2 e ART2 di cui trattasi e per le finalità tutte previste dalle disposizioni normative, le parti convengono fin da ora che, oltre a quelle esplicitate in premessa che sono alla base dell'Accordo pubblico-privato, le finalità di pubblica utilità per la definizione degli accordi operativi inerenti gli ambiti APT2 e ART2 sub-ambito "a" sono individuate come segue: Opere fuori comparto aventi carattere di pubblica utilità:
- realizzazione dell'estendimento della rete fognaria al servizio delle aree di cui all'ambito APT2 in Basilicogiano fino al recapito più vicino ed idoneo indicato dall'ente gestore del pubblico servizio; le opere dovranno essere progettate e realizzate secondo le normative vigenti in materia e come da disposizioni approvate dall'ente gestore del servizio;
- messa in sicurezza del collegamento ciclopedonale dall'ambito APT2 al centro abitato della frazione di Basilicogiano; Nessun intervento edilizio e nessun titolo edilizio relativo ad interventi collegati ai due accordi operativi sopra menzionati potrà essere rilasciato prima della sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche di entrambi gli accordi come sopra precisato.

Ratio del progetto.

L'area di comparto è prevista nel progetto divisa in due distinte parti funzionali: una, di forma rettangolare, in aderenza a via XXV Aprile, destinata alle aree di cessione verde e parcheggio oltre a sede stradale, tramite la quale si accede alla seconda parte funzionale che costituisce l'area di edificazione libera.

La proposta progettuale così presentata è stata redatta sulla base di diverse valutazioni. Nel dettaglio:

1. Vincoli imposti dalla scheda di POC e dall'Accordo ex art. 18 (sopra citati):

- l'ambito APT2, in conformità a quanto previsto anche dal PUG adottato, prevede una fascia di mitigazione/corridoio ecologico in fregio a Via XX Aprile;
- l'accordo ex art.18 prevede che "essendo l'ambito sottoposto a Vincolo per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale, venga realizzata una zona alberata, facente da filtro, prospiciente la via XXV Aprile, cui dovranno accompagnarsi alberature ad alto fusto di schermatura sui restanti lati dell'insediamento, in modo da mitigare per quanto possibile l'insediamento verso l'area rurale;

2. Necessità aziendali: l'azienda collabora con numerose imprese anche estere, i cui trasportatori arrivano in qualunque momento della giornata. Attualmente lo stazionamento dei TIR, in attesa del carico/scarico presso l'attuale sede in Monticelli Terme, avviene nella stazione di servizio in fregio all'azienda e su via Ferrari, ove vi sono ampie aree di parcheggio e un flusso veicolare notevolmente ridotto.

Una strada di penetrazione e una zona di parcheggio è funzionale all'azienda per regolamentare il traffico dovuto al carico/scarico ed evitare lo stazionamento di TIR su via XXV Aprile, con conseguenti problematiche di sicurezza stradale.

3. Valutazione congiunta dell'accesso e della realizzazione delle reti con l'adiacente comparto di proprietà TEC-AL: sono stati presi contatti con la società sopra citata, proprietaria dell'area confinante quella oggetto d'intervento. Il comparto adiacente è stato approvato ormai 10 anni or sono e dovrebbe essere sottoscritta la Convenzione entro l'anno in corso. Tuttavia è stato riscontrato che:
 - Il livello di progettazione, soprattutto per quanto concerne le reti tecnologiche, non ha un livello di dettaglio sufficiente;
 - Il soggetto attuatore non ha certezze relativamente alla realizzazione del suo comparto, mentre la ditta LITO ha un cronoprogramma "serrato", dettato dagli accordi presi con la sottoscrizione dell'accordo ex art. 18.
4. Indicazioni dell'Amministrazione Comunale: negli intersorsi colloqui con i Vostri uffici è stato segnalato che avere aree di cessione ubicate nell'area oggetto d'intervento non è un obiettivo particolarmente strategico per l'A.C.;

Il progetto conseguentemente prevede le due suddette aree funzionali, così improntate:

- Area funzionale fronte strada: di forma regolare, è strutturato sull'asse longitudinale Nord-Sud. Costituisce l'intera superficie di cessione ripartita in area stradale di accesso all'area di edificazione dotata di area di parcheggio pubblico. Gli stalli previsti sono attestati su marciapiede tramite il quale è possibile raggiungere lo spazio pavimentato circolare pedonale posto in prossimità della via XXV Aprile che costituisce contestualmente la testata del percorso pedonale messo in sicurezza. Una recinzione opaca dotata di cancello (il cui sviluppo coincide con la sezione stradale) limita lo spazio di cessione nella sua parte meridionale. A completamento dell'intera area di cessione è prevista un'ampia zona verde dotata di alberata perimetrale posta sul fronte ovest.

- Area funzionale per edificazione libera: il limite nord della medesima è attrezzato con una recinzione opaca dotata di cancello carrabile.

A fronte delle valutazioni sopra riportate si è addivenuti al progetto sopra descritto, per il quale verranno realizzati e ceduti 393 mq. di parcheggio, anziché 1440 mq. previsti per il comparto, al fine di *venire incontro* alle esigenze dell'A.C., garantendo comunque la fruibilità e funzionalità dell'area produttiva, in sicurezza.

La restante parte degli standard dovuti per l'intera edificazione verrà monetizzata ovvero utilizzata per la messa in sicurezza del percorso ciclo-pedonale proveniente dal centro abitato di Basilicogiano.

Così come richiesto dall'A.C., l'azienda si impegna comunque a valutare in un momento successivo, qualora coincidano le tempistiche delle due aziende, la realizzazione di un accesso congiunto.

Pur nell'incertezza della programmazione dell'azienda confinante TEC-AL, si è provveduto a far coincidere la profondità delle aree di cessione di progetto, rispetto a via XXV Aprile, con le stesse aree previste in cessione dalla proprietà TEC-AL.

Viene, invece, interamente realizzato il verde di mitigazione così come previsto dalla scheda di POC e dal PUG adottato, che tra l'altro funge da zona "di arrivo/sosta" rispetto al percorso pedonale messo in sicurezza sopra citato.

Per quanto concerne l'area privata, vengono individuati i sedimi massimi di edificazione e ipotizzato un asse di penetrazione viabilistico che segue l'asse longitudinale del lotto edificabile: in particolare l'accessibilità ai previsti edifici produttivi avverrà per mezzo di una strada la cui sezione misura c.a. ml 7,00.

Gli edifici previsti sono individuati in planimetria due lotti di differenti dimensioni; tali aree sono a distanza regolare dai limiti del comparto ad eccezione del lato sud, a forma triangolare all'interno del quale è prevista una duna sopra la quale sarà piantumata un'area boschiva che costituirà la testata meridionale dell'alberata perimetrale sui lati ovest ed est. Tale alberata e l'area boschiva costituiscono attività di mitigazione ambientale come espresso sopra.

All'interno di tale area in fregio alla strada di distribuzione interna sono previsti più parcheggi privati per un totale mq 4.320 pari al 30% della S.U. prevista.

L'edificazione è governata oltre che dagli indici fondiari anche dalle distanze dai confini e soprattutto dalle altezze massime dei corpi di fabbricati che non potranno essere superati poiché il sistema di mitigazione ambientale è stato valutato per altezze di fabbricati non più alti di ml 11,00.

Gli edifici del comparto avranno la classica conformazione e distribuzione degli edifici produttivi, senza limitazioni alcune di sagoma, composizione e materiali.

Potranno essere realizzati in cemento armato a vista, che potrà essere intonacato e/o tinteggiato, con coloriture nelle tonalità dei colori grigi, tortora, verde.

Le coperture saranno piane con eventuale illuminazione a shed o a più falde con manto di copertura in lamiera grecata (e/o altri materiali quali alluminio, ecc...), nei colori rosso/testa di moro o grigio o verde.

Nella scelta di materiali e finiture degli edifici ed in particolare nella definizione delle superfici esterne degli stessi, dovrà comunque essere assicurata la percezione del carattere unitario dell'intero intervento.

Per quanto concerne le reti tecnologiche si rimanda alla relazione di dettaglio (allegato A.05).

Dati urbanistici di Piano

- 1) Superficie catastale e reale dell'area: rispettivamente mq 24.150 e mq 24.002
- 2) Superficie territoriale: mq 24.002;
- 3) Superficie fondiaria: mq 21.918,50;
- 4) Superficie Utile: mq 14.401;

Il progetto di PUA prevede due lotti edificabili così come individuati nella tavola SDP.02 e aventi la capacità edificatoria sotto riportata:

N. LOTTO	N. EDIFICI	SU EDIFICABILE
LOTTO 1	EDIFICIO 1	3.000 mq.
LOTTO 2	EDIFICIO 2 (stralcio 2)	5.701 mq.
	EDIFICIO 3 (stralcio 3)	5.700 mq.

Ciascun lotto edificabile potrà essere attuato a mezzo di singole istanze di Permesso di Costruire riguardanti porzioni di lotto o l'intero lotto. All'interno di ciascun lotto, gli edifici potranno essere frazionati ovvero potranno contenere fino a cinque unità immobiliari. E' altresì consentita l'aggregazione di volumi edilizi realizzati anche in aderenza l'uno all'altro, anche in momenti successivi, che andranno a definire un complesso volumetrico finale unitario, nel rispetto comunque di quanto previsto dall'Accordo ex art.18, che prevede che la SLU non debba essere concentrata in un unico edificio.

- 5) Usi ammissibili:
 - Artigianato produttivo
 - Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti e loro attività correlate

In particolare, potranno essere realizzati:

- edifici destinati alla produzione e trasformazione delle merci e loro pertinenze;
- immagazzinaggio e trasporto delle merci;
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- amministrazione, direzione e servizi di pertinenza delle aziende produttrici, compreso attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda, che dovrà essere anche dimensionalmente, subordinata a quella di produzione o trasformazione;
- E' altresì consentita l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione, ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq. 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificato e con una superficie utile non superiore né al 50% della superficie utile destinata alla produzione, né a mq. 150. Per aziende con superficie a destinazione produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione di due alloggi con superficie utile complessiva non superiore a mq. 220

6) Superficie di cessione pari a mq 2.083,50 di cui:

6.1) Parcheggi pubblici: mq 393 (pari a 15 posti auto);

Su espressa richiesta della Amministrazione Comunale, i parcheggi pubblici (P1) verranno realizzati nella misura minima logisticamente indispensabile per la funzionalità del comparto, venendone pertanto prevista la realizzazione di una quantità pari a 393 mq. La restante dotazione richiesta (secondo gli standard vigenti) viene prevista in monetizzazione. L'importo di tale monetizzazione viene parzialmente destinato alla realizzazione delle opere fuori comparto ovvero per la messa in sicurezza del percorso ciclo-pedonale verso il vicino centro abitato di Basilicogioiano.

6.2) Verde pubblico: 1207 mq;

Su espressa richiesta della Amministrazione Comunale, il verde pubblico (U2) verrà realizzato nella misura minima per garantire il corridoio di salvaguardia previsto dagli strumenti urbanistici e comunque nelle dimensioni minime funzionali alle aree di cessione destinate all'urbanizzazione primaria, per una quantità complessiva di 1207 mq. La restante dotazione richiesta (secondo gli standard vigenti) viene prevista in monetizzazione. L'importo di tale monetizzazione – unitamente alla monetizzazione dello standard di parcheggio P1 non realizzato, di cui al punto precedente – viene parzialmente destinato alla realizzazione delle opere fuori comparto.

7) Parcheggi di pertinenza: da individuarsi in fase di attuazione sulla base di quanto riportato nelle NTA di tale proposta di accordo operativo.

8) Rapporto di copertura: 0,5 ml./ml.

9) VI Visuale libera: 0,5 ml/ml.

10) D Distanza dai confini: ml 6,00 e ml 8 dal confine sud

11) Altezza max: ml 11,00, incrementabile fino a 15 ml per la realizzazione di limitati corpi di fabbrica adibiti a volumi tecnici, impianti, magazzini automatizzati, ecc.

12) Indice di permeabilità: Minimo il 20% della Sf;

Si precisa che le definizioni di SU, SA, altezza e per tutti i parametri edilizi, salvo diversa disposizione delle presenti norme e dei contenuti dell'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, sono definiti come da D.T.U. regionali vigenti al momento della presentazione dei titoli abilitativi.