

COMUNE DI PARMA

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SCHEDA NORMA B/21

Via Raimondi – Comune di Parma

elaborato controdedotto

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

ARTICOLO 1.1

DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

L'area in oggetto è interessata da PUA – Scheda Norma B/21 – localizzata a sud della città di Parma nel quartiere Montanara delimitata da Via Raimondi e Via Carmignani.

Per questo intervento valgono le norme del RUE, le norme di POC e le prescrizioni particolari delle presenti norme tecniche specifiche di attuazione del PUA.

La destinazione d'uso caratterizzante di PUA è quella residenziale (uso Ufa, non minore del 65% della Slu complessiva).

Altre funzioni ammesse dalla Scheda Norma di riferimento sono (non più del 35% della Slu complessiva):

- Attività commerciali (Uga1, Uea5, Uga6)
- Attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (Ugb, Ugc, Ugd, Uge escluso Uge6)

I principali servizi pubblici previsti sono: Attrezzature di interesse comune anche a valenza comunale e sovracomunale (Ui, Um)

Le norme del RUE costituenti il riferimento all'attuazione sono gli articoli 51, 52 e 53.

L'area oggetto di intervento è individuata:

- dalla Tav. 28 - POC '98
- dalla scheda n.212 del POC (ex PPA) 2002-2006

Superficie Lorda Utile massima ammissibile da scheda norma	3.350,00 mq
----------------------------------------------------------------------	--------------------

di cui	A) <u>SLU privata residenziale</u>	1.524,50 mq
di cui	B) <u>SLU funzioni ammesse</u>	1.172,50 mq
di cui	C) <u>SLU ERP</u>	653,00 mq

Superficie fondiaria totale di progetto	4.893,81 mq
------------------------------------------------	--------------------

di cui	D) <u>Sf privata di progetto</u>	3.749,61 mq
di cui	E) <u>Sf ERP di progetto</u>	1.144,20 mq

TOTALE GENERALE AREE PRIVATE **4.893,81** mq

Urbanizzazioni Primarie (U1)

a) <u>Urbanizzazioni generali e Viabilità – F - (U1)</u> Fascia di rispetto cabina elettrica interrata	583,76 mq
b) <u>Parcheggi Pubblici – E - (standard) (U1)</u>	848,92 mq

TOTALE U1 **1.432,68** mq

Urbanizzazioni Secondarie (U2)

a) <u>Verde pubblico attrezzato - E</u> <u>(standard) (U2)</u>	1.718,98 mq
b) <u>Istruzione, Interesse Comune e Culto – E</u> <u>(standard) (U2)</u>	587,94 mq
c) <u>Ulteriori aree funzionali - G – (standard) (U2)</u> Interesse collettivo, Istruzione e Verde pubblico attrezzato	2.481,07 mq

TOTALE U2 **4.787,99** mq

Ulteriori aree funzionali per dotazioni pubbliche - I

ulteriori dotazioni pubbliche da destinarsi alle funzioni di cui al punto 9 della scheda norma (attrezzature di interesse comune anche a valenza comunale e sovracomunale)

2.481,00 mq

TOTALE GENERALE AREE DI CESSIONE

8.701,67 mq

ELENCO RIASSUNTIVO DELLE SPECIFICHE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE COMPRESSE NEL COMPARTO DI INTERVENTO				
	Superficie complessiva	A	13.595,48	mq
a	Urbanizzazioni generali e viabilità	F	583,76	mq
b	Parcheggi pubblici	E	848,92	mq
c	Urbanizzazioni secondarie	E	1.436,86	mq
d	Ulteriore dotazione di aree pubbliche	G	2.481,07	mq
e	Ulteriori aree funzionali	I	2.481,00	mq
f	Superficie fondiaria lotti edificabili	D	4.893,81	mq

ELENCO RIASSUNTIVO DELLE DESTINAZIONI D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI PROGETTO (SLU)				
	Uso residenza (Ufa)		2.177,50	mq
	Funzioni ammesse (Uga1, Uea5, Uga6, Ugb, Ugc, Ugd, Uge escluso Uge6)		1.172,50	mq
f	Superficie fondiaria lotti edificabili	D	4.893,81	mq

ARTICOLO 1.4

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PUA

Elenco degli elaborati tecnici che fanno parte integrante del PUA (art. 8 del RUE vigente)

- Relazione illustrativa
- Scheda dati
- Schema di convenzione
- Stralcio di POC
- Documentazione catastale e atto di proprietà
- Previsione di spesa
- Norme urbanistiche ed edilizie
- Relazione geologica
- Rete fognaria - Relazione idraulica
- Valutazione di clima acustico
- R-01 Rilievo del comparto
- R-02 Rilievo piano – altimetrico
- R-03 Stato di fatto: Planimetria generale - documentazione fotografica
- 01 Planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno
- 02a Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti
- 02b Planimetria di progetto con individuazione degli stralci attuativi
- 03 Planimetria di progetto con numerazione dei lotti
- 04 Planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati
- 05 Planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione
- 06 Sezioni e profili
- 07A Schemi tipologici
- 07B Schemi tipologici
- 07C Schemi tipologici
- 08 Viste prospettiche
- I-01 Schema degli impianti tecnici : acquedotto e gas
- I-02 Schema degli impianti tecnici : irrigazione
- I-03 Schema degli impianti tecnici : rete elettrica
- I-04 Schema degli impianti tecnici : rete telefonica
- I-05 Schema degli impianti tecnici : illuminazione pubblica

- I-06 Schema degli impianti tecnici : sistemazione cassonetti
Rete fognaria: planimetria di progetto
Rete fognaria: Profili di progetto e particolari costruttivi

ARTICOLO 1.5
LOTTI EDIFICABILI

L'articolo fa riferimento alla tavola 03 "Planimetria di progetto con numerazione dei lotti" nella quale vengono indicati per ogni lotto i seguenti dati :

- Superficie fondiaria;
- Superficie Lorda Utile massima;
- Altezza massima degli edifici e numero dei livelli fuori terra;
- Allineamenti degli edifici;
- Distacchi dai confini.

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

ARTICOLO 2.1

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Tavola 02 Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti
Sono individuati gli spazi di sosta, le strade, i servizi tecnici e gli spazi per urbanizzazione secondaria; sono inoltre indicate le pavimentazioni esterne.
- Tavola I-01 Schema degli impianti tecnici : Acquedotto e Gas
Sono individuati gli schemi delle reti acqua e gas, con indicazioni degli allacci alle reti pubbliche, delle sezioni e tipi di tubature;
- Tavola I-02 Schema degli impianti tecnici: Rete Irrigazione
- Tavola I-03 Schema degli impianti tecnici : Rete Energia Elettrica
E' riportato lo schema della rete Energia elettrica, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica, sezioni e tipi di polifore; è individuata anche la localizzazione e il tipo di cabina elettrica;
- Tavola I-04 Schema degli impianti tecnici : Rete Telefonica
E' riportato lo schema della rete Telefonica, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica, sezioni e tipi di tubature;
- Tavola I-05 Schema degli impianti tecnici : Illuminazione pubblica
- Tavola I-06 Schema degli impianti tecnici : Sistemazione cassonetti
- Tavola I-07A Schema degli impianti tecnici : Planimetria rete fognaria acque bianche e nere
E' riportato lo schema della rete fognaria (acque bianche e acque nere), con indicazione degli allacci alla rete pubblica, dei diametri dei collettori e dei materiali delle tubazioni;
- Tavola I-07B Schema degli impianti tecnici : Profili longitudinali rete fognaria acque bianche e nere
L'elaborato individua pendenze, quote di fondo scorrevole, e distanze progressive dei diversi tratti della rete fognaria in progetto.

ARTICOLO 2.2 **STRALCI ATTUATIVI**

Nella tavola 02 b sono individuati tre stralci attuativi e più precisamente :

stralcio 1 : Comprende le aree destinate all'edificazione privata, attuate direttamente da un soggetto attuatore (mq 7.508,68).

stralcio 2 : Comprende l'area destinata allo standard di parcheggio pubblico e parte delle urbanizzazioni secondarie da attuarsi direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale (mq 1.925,25).

stralcio 3 : Comprende l'area destinata ad urbanizzazioni secondarie, ulteriori dotazioni pubbliche e ulteriori aree funzionali da attuarsi direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale (mq 4.161,55).

ARTICOLO 2.3 **MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: PARCHEGGI, RETI**

Gli attuatori, in conformità alle tavole di Piano, provvederanno alla redazione dei progetti esecutivi ed alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie sotto il controllo tecnico dell'A.C. e delle condizioni previste nelle presenti norme e nella convenzione urbanistica.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

a. Fognatura acque bianche e nere

L'area interessata dall'intervento ricade all'interno di una "Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" secondo quanto indicato nelle Tav. C.1 del PTCP della Provincia di Parma; in particolare si tratta di una zona caratterizzata da "vulnerabilità a sensibilità attenuata" degli acquiferi dall'inquinamento. La realizzazione della rete in progetto dovrà rispondere alle specifiche indicate nell'Allegato 4 alle Norme Tecniche del PTCP. Le caratteristiche della rete in progetto (tracciato, pendenze, diametri e materiali) sono individuate negli elaborati I-07A e I-07B.

Si osservi inoltre che, al fine di non incrementare i carichi idraulici recapitati nella rete (acque bianche) nelle condizioni attuali, gli allacci dei lotti privati saranno realizzati con diametri massimi pari a ϕ 200 mm.

Per la rete di acque nere, in sede di progetto esecutivo, occorrerà prevedere il posizionamento di un pozzetto con sifone Firenze per ogni allaccio al collettore pubblico, posto in area privata ma facilmente raggiungibile per l'ispezione. Inoltre, le tubazioni all'interno delle camerette d'ispezione dovranno essere continue e previste di tappi di ispezione.

b. Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

La rete fognaria acque bianche raccoglie le acque meteoriche convogliate dai singoli lotti privati e dalle superfici stradali in progetto. Le acque di piattaforma vengono scaricate nel collettore attraverso caditoie a griglia con pozzetto sifonato aventi interasse massimo 25 m mentre le acque raccolte dai singoli lotti sono collettate in rete attraverso una serie di allacci, individuati nell'elaborato I-07A.

Lungo la rete in progetto è prevista la realizzazione di pozzetti di ispezione in corrispondenza degli incroci tra più tubazioni, di deviazioni plano-altimetriche e lungo le condotte ad interasse massimo 25 m. I pozzetti avranno sezione circolare o rettangolare con D o L non inferiori a 1 m e saranno dotati di chiusino in ghisa (classe D400 secondo la norma UNI EN 124) avente diametro minimo superiore a 0.6 m.

c. Rete idrica e Gas

Sarà realizzata come indicato nella tavola di progetto, la cui rete è stata vistata dall'Ente gestore del servizio.

Le condutture dell'acqua potabile saranno realizzate in tubi di Polietilene ad alta densità (PEAD) con saracinesche ad ogni allaccio o derivazione, che consentano di isolare per zone la rete idrica.

d. Parcheeggi pubblici e percorsi pedonali pubblici

- I parcheggi pubblici avranno gli stalli in autobloccanti percolanti in cls con interposizione di terriccio seminato per favorire il drenaggio delle acque meteoriche; i corselli di manovra degli autoveicoli saranno in conglomerato bituminoso.
- I percorsi pedonali saranno in autobloccanti e con le caratteristiche previste al successivo art. 2.4.

e. Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

Saranno realizzate come indicato nella schema di progetto, le cui reti saranno vistate

dall'Ente gestore del servizio.

ARTICOLO 2.4

MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - VERDE PUBBLICO

Gli attuatori, in conformità alle tavole di Piano, provvederanno alla redazione dei progetti esecutivi ed alla realizzazione delle urbanizzazioni secondarie sotto il controllo tecnico dell'A.C. e delle condizioni previste nelle presenti norme e nella convenzione urbanistica.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

I marciapiedi saranno realizzati in autobloccanti, avranno una larghezza di 1,50 ml, secondo l'indicazione di progetto, e saranno delimitati con cordoli in granito bianco, dovranno essere realizzati prevedendo la posa di una soletta in sottofondo in cls di 15 cm armata e di una canalizzazione in pvc libera con pozzetto 50x50 e con chiusino in ghisa ogni 50 m.

Al fine di migliorare l'utilizzo dei percorsi pedonali, si dovrà prevedere continuità di materiale e di quota in corrispondenza degli accessi carrabili. Ove ciò non sia possibile, i suddetti percorsi, dovranno essere semi rialzati, cioè con altezza da 5 a 7 cm rispetto alla carreggiata.

Le piste ciclabili saranno realizzate in autobloccanti, avranno larghezza di 2,50 ml, secondo l'indicazione di progetto, e saranno delimitate con cordoli in granito bianco; in corrispondenza degli accessi carrabili saranno previsti opportuni raccordi con la sede stradale, così come specificato per i marciapiedi.

Gli attraversamenti pedonali, se previsti, devono essere dotati di percorsi tattilo – plantari realizzati con specifica pavimentazione.

E' prevista la piantumazione di nuove alberature così come riportato nella tavola 02.

Più precisamente si prevede la piantumazione delle seguenti specie:

1. *Pyrus calleriana* "Chanticleer" per il vialetto pedonale;
2. *Acer campestre* per i parcheggi pubblici.

Il loro posizionamento, la quantificazione ed eventuali modifiche alla scelta delle specie dovranno essere concordate con l'Ufficio Verde Pubblico del Comune di Parma. Dovrà essere previsto un impianto di irrigazione ad ala gocciolante sotterraneo per gli alberi. Nel

caso in cui l'Ufficio Verde Pubblico lo richieda, dovrà essere anche previsto un impianto di irrigazione per i prati.

Dovranno in ogni caso essere garantite le norme di tutela dell'apparato arboreo esistente durante tutta la fase di esecuzione dei lavori.

TITOLO III PARAMETRI EDILIZI

ARTICOLO 3.1 PARAMETRI EDILIZI

Il calcolo della SLU e dei parametri di Piano sarà effettuato secondo le modalità previste dal RUE vigente alla data di approvazione del presente PUA.

L'attuazione dovrà essere coerente con quanto disposto dalla parte III dell'Allegato 2 al POC-PSC.

Il P.U.A. prevede l'individuazione di lotti di edificazione al cui interno valgono le seguenti norme :

a) Superfici di progetto

L'attuazione delle previsioni progettuali è disciplinata da quanto indicato nella tavola 03.

Sono vincolanti per ciascun lotto: la Superficie Lorda Utile, l'altezza massima, il numero dei piani fuori terra e le indicazioni riportate nella tavola 03 fatto salvo quanto previsto dall'Art. 5.3 delle presenti norme.

b) Altezza massima (H max)

L'altezza massima consentita per ogni tipologia è indicata nella tavola 03. Tali altezze sono da considerarsi massime, pertanto sono consentite altezze inferiori.

L'altezza massima è misurata secondo quanto previsto dal RUE vigente al momento di approvazione del P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo).

La verifica dell'altezza massima sarà riferita alla quota altimetrica di riferimento (0,00) del marciapiede stradale prospiciente Via Raimondi e riportata nelle tavole 02 e 03.

c) Recinzioni

Le sole recinzioni ammesse su percorsi e spazi pubblici, ove previste dal Piano, dovranno essere eseguite in rete metallica plasticata romboidale di colore verde con fittoni metallici di altezza massima 140 cm posizionata in linea arretrata di 80 cm rispetto al confine del lotto per consentire la posa di una siepe arborea esterna alla recinzione stessa così come riportato nelle tavole 07A, 07B e 07C; non sono ammessi cordoli e murature eccedenti i 12 cm dal piano di campagna.

d) Destinazioni d'uso

Il PUA è stato dimensionato, ferma restando la percentuale individuata tra funzioni caratterizzanti ed ammesse, per gli usi che producono il maggior carico di standard urbanistico secondo le destinazioni di seguito individuate.

Nell'ambito del presente progetto la destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale (Ufa), comprensiva dei locali accessori ad essa connessi, secondo quanto previsto dal RUE in vigore al momento dell'approvazione del PUA.

Possono essere previste altre funzioni ammesse dalla Scheda Norma per una Slu complessiva di 1.172,50 mq e più precisamente :

- Attività commerciali (Uga1, Uea5, Uga6)
- Attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (Ugb, Ugc, Ugd, Uge escluso Uge6)

e) Tipologia delle costruzioni

Sono ammesse costruzioni residenziali (funzione caratterizzante) plurifamiliari secondo il numero massimo di piani fuori terra e le altezze massime definite nelle tavole 03, 07A, 07B, 07C.

I parcheggi privati dovranno essere ricavati in interrato all'interno del lotto di pertinenza; nel caso la proiezione dell'interrato uscisse dall'area di sedime dell'edificazione dovrà essere assicurato oltre l'estradosso del solaio di copertura dell'autorimessa uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm.

La quota di estradosso del primo livello fuori terra sarà impostato a quota +0,50; la

verifica della quota di estradosso sarà misurata dalla quota altimetrica 0,00 di riferimento del marciapiede stradale prospiciente via Raimondi e riportato nelle tavole 02 e 03.

f) Coperture e sottotetti

Non sono ammesse coperture a falde inclinate ne sporti di gronda.

Sono ammessi sottotetti a copertura piana.

g) Altezze interne dei locali

Le altezze interne dei vani devono essere conformi a quanto previsto dal R.U.E. in vigore al momento dell' approvazione del P.U.A. e alle tavole 07A, 07B, 07C.

h) Allineamenti degli edifici

La tavola 03 definisce per gli edifici insistenti nei vari lotti gli allineamenti vincolanti il posizionamento dei fronti dei fabbricati.

Si intende per allineamento dell'edificio l'allineamento prevalente dei fronti del fabbricato sul cui piano verticale di facciata si attestino almeno il 50% delle superfici dei volumi che compongono il fronte.

Per tale verifica, oltre alle superfici dei volumi pieni, si considerano anche le superfici relative a porticati e logge coperte; l'altezza da considerare per il calcolo di tali superfici è la misura dell'interpiano del livello corrispondente, misurata da estradosso ad estradosso solaio.

Il terzo e quarto livello possono essere arretrati rispetto ai fronti del fabbricato.

Sugli allineamenti prevalenti dei fronti non sono ammessi aggetti sporgenti il piano verticale di facciata.

i) Ingressi carrabili ai lotti

Gli accessi carrabili ai vari ambiti di edificazione sono individuati nelle tavole 02 e 03 e risultano elemento vincolante di Piano, fatto salvo modeste modifiche planimetriche di posizionamento che potranno subire in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei singoli edifici purché non vengano modificate le quantità di aree di cessione per Standard di verde o parcheggio pubblico.

Per questioni legate alla salvaguardia della visibilità delle manovre di entrata o uscita dai passi carrai, i cancelli dovranno essere arretrati di almeno 5 m rispetto al margine della carreggiata stradale; nel caso in cui siano previste delle rampe di accesso alle autorimesse interrate, queste dovranno essere precedute da un'area orizzontale di almeno 3,50 m.

j) Quote altimetriche di progetto

Le quote altimetriche di progetto fanno riferimento alla quota 0,00 di riferimento del marciapiede stradale su Via Raimondi e riportata nelle tavole 02 e 03.

ARTICOLO 3.2

ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI E MODALITA' DI RISPETTO DEI REQUISITI DELLA LEGGE 13/1989

Tutti i percorsi pedonali dovranno avere pendenza massima del 8%, in modo da essere agibili da persone portatrici di handicap; tutti i marciapiedi, i pedonali e le piste ciclabili in prossimità degli attraversamenti stradali dovranno essere dotati di rampe di accesso di adeguata pendenza.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 3.3

RICONOSCIMENTO DELLE CARATTERISTICHE DEL PUA

Gli schemi tipologici individuati nel presente piano alle tavole 07A, 07B e 07C non costituiscono base per la verifica di conformità dei parametri edilizi ed igienico sanitari che verranno invece asseverati in sede di presentazione di Permesso di Costruire.

ART. 3.4

AREE PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

E' consentita l'installazione, a norma di Legge, di corpi per il condizionamento e per il riscaldamento, che dovranno essere occultati e non visibili sulle facciate, sia esterne che interne.

TITOLO IV

MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

ARTICOLO 4.1 **MODALITA' COSTRUTTIVE**

L'intervento dovrà avere carattere di unitarietà progettuale sia per quanto concerne gli stili caratterizzanti che i materiali di finitura dei prospetti.

ARTICOLO 4.2 **ELEMENTI TECNOLOGICI**

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle cabine di trasformazione elettrica ENIA, quelle delle aziende telefoniche, delle piazzole per cassonetti dei rifiuti, degli impianti centralizzati di telecomunicazione e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, ecc. E' consentita l'installazione di antenne per la TV e satellitari; dovranno essere unificate per ciascun complesso edilizio e non poste su tralicci. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o al permesso di costruire degli edifici.

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici e dei parcheggi interrati, dovranno rispettare le vigenti norme per quanto riguarda:

- contenimento dei consumi energetici (Legge 10/91);
- norme antincendio e prescrizioni Comando Provinciale dei VV.FF.;
- prescrizioni ed indicazioni di ENIA, TELECOM, AUSL, ARPA, TERNA;
- norme e prescrizioni del RUE.

Nelle tavole 02 e 07C è individuata la localizzazione della cabina elettrica ENIA che dovrà avere dimensioni minime 4,00x4,00x2,30 ed essere accessibile dalla rampa carrabile a cielo aperto. La cabina elettrica dovrà essere interrata prevedendo oltre il solaio di copertura uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm.

Le cabine di trasformazione elettrica, potranno essere spostate dall'attuale collocazione,

purché il nuovo sito abbia ottenuto parere positivo da parte di ENIA e del competente ufficio comunale.

ARTICOLO 4.3
PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

In fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dalla relazione geologico – tecnica allegata al presente PUA.

TITOLO V

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA

ARTICOLO 5.1

PROGRAMMA ATTUATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il programma di intervento relativo al primo stralcio (così come individuato all'ELAB. 2b) si articolerà, indicativamente, nelle seguenti fasi:

1. presentazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da elaborare in accordo con gli indirizzi e le prescrizioni dei competenti uffici comunali; il progetto comprenderà le opere previste nel piano relativamente al primo stralcio;
2. a seguito della presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente potranno essere presentati uno o più progetti relativi ai lotti edificabili. I permessi di costruire relativi alla realizzazione dei lotti privati potranno essere rilasciati solo a seguito del rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione;
3. realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al punto 1;
4. realizzazione degli edifici di cui al punto 2;
5. rilascio dei certificati di conformità edilizia, subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'attuazione del secondo e terzo stralcio (così come individuati all'ELAB. 2b), essendo realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale come opera pubblica, potranno essere attuati con una tempistica indipendente rispetto a quella del primo stralcio.

ARTICOLO 5.2

LOTTI DI EDIFICAZIONE

La tavola 03 definisce i lotti di edificazione la cui Superficie Fondiaria e SLU sono vincolanti, il tutto in conformità a quanto già stabilito al precedente Art. 3.1 delle presenti norme e fatto salvo quanto normato al successivo Art. 5.3.

ARTICOLO 5.3

CRITERI DI TRASFERIMENTO, ACCORPAMENTO E FRAZIONAMENTO DELLA SLU TRA I LOTTI PRIVATI

Le superfici utili edificabili di cui alla tavola 03 e all'Art. 3.1. lett. a) delle presenti norme, limitatamente ai lotti di edilizia privata (lotti 1 e 2), possono essere modificate in sede di presentazione del progetto edilizio, ferma restando la Slu complessiva prevista per i due lotti (pari a 2.697 mq). In particolare, le Slu previste per i due lotti possono variare fino al limite massimo del 5% della Slu prevista per ogni lotto senza che ciò determini Variante al PUA.

Tale possibilità è concessa previa cessione della Slu mediante asseveramento della proprietà nel caso sia la stessa per entrambi i lotti interessati, ovvero mediante presentazione di dichiarazione notarile (atto registrato e trascritto) se i proprietari sono diversi.

ARTICOLO 5.4

DISCIPLINA DELLE DISTANZE

Relativamente alla disciplina delle distanze si fa riferimento al RUE vigente alla data di approvazione del presente Piano.

E' consentita la costruzione di autorimesse private interrate sul confine del lotto, nel rispetto di quanto stabilito dal RUE vigente e dal precedente art.3.1 lettera e).

ARTICOLO 5.5

VARIANTI AL PUA

Non costituiscono variante al Piano Urbanistico Attuativo le modifiche progettuali che riguardano la distribuzione interna degli edifici e le modifiche planivolumetriche secondo le prescrizioni contenute nel presente articolato.

L'impostazione planimetrica degli interventi previsti nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne:

- le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria;
- la delimitazione dei lotti di intervento.

Eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo

strumento urbanistico attuativo.

Non comportano variante al P.U.A. le modifiche relative all'assetto tipologico e dimensionale dei parcheggi interrati purché rispettino i minimi di legge.

Non costituiscono variante al PUA le modifiche che investono i seguenti elementi:

- sistemazione delle aree verdi e delle sezioni stradali, delle piste ciclabili o pedonali.
- modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti.
- trasferimenti di Slu nei limiti stabiliti al precedente Art. 5.3.

ARTICOLO 5.6

PRESCRIZIONI ACUSTICHE

Le caratteristiche costruttive degli edifici che eventualmente ospiteranno ambulatori AUSL ed il centro di riabilitazione diurno devono essere tali da garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi, ai sensi del D.P.C.M. 05/12/97.