

COMUNE DI PARMA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE DEL PIANO DI DELOCALIZZAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 25/2001, LOCALITA' MOLETOLO

Le modifiche apportate in fase controdeduttiva sono riportate in corsivo sottolineato, mentre le parti eliminate sono state barrate.

TITOLO I° - CONTENUTI GENERALI

Art. 1.1 - Elementi generali

Le presenti N.T.A. definiscono i criteri d'intervento nell'ambito del Piano di Delocalizzazione ai sensi della L.R. 25/2001, posto in località Moletolo, avente estensione di mq 19000 e contraddistinto al Catasto Terreni di Parma al Foglio 31, mappale 122 (parte).

Le presenti N.T.A. sono vigenti dalla data di esecutività dell'accordo di programma fino alla completa realizzazione del comparto e comunque per una durata complessiva di 10 anni.

Art. 1.2 Dati quantitativi

Il Piano di Delocalizzazione presenta le seguenti quantità urbanistiche:

- superficie territoriale: mq 19.000;
- superficie fondiaria: mq 11.616;
- indice di fabbricabilità territoriale: 0,13 mq/mq;
- superficie lorda utile massima (SLU): mq 2.488,2;
- superficie delle aree per opere di urbanizzazione primaria: mq 4.910, così suddivisi:
 - aree per la viabilità: 2.521 mq (dei quali 273,1 mq in area di rispetto stradale);
 - marciapiedi e percorsi pedonali: 2.035 mq (dei quali 145,9 mq in area di rispetto stradale);
 - parcheggi pubblici: 334 mq;
 - area per la raccolta rifiuti: 20 mq;
- superficie delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico attrezzato): 2.474 mq, dei quali 431,3 mq in area di rispetto stradale e 2.042,7 mq computabili a standard.

Art. 1.3 - Elementi costitutivi del Piano

Gli elaborati costitutivi del Piano di Delocalizzazione, sono i seguenti:

1. Relazione tecnico – illustrativa
2. Scheda dati

3. Documentazione fotografica
4. Stralcio strumenti urbanistici
5. Documentazione catastale
6. Norme urbanistiche ed edilizie
7. Schema di convenzione edilizia
8. Previsione di spesa delle opere di urbanizzazione
9. Valutazione di clima acustico
10. Studio geologico preliminare
11. Studio idraulico
12. Rilievo plano-altimetrico del comparto (scala 1:500)
13. Planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno (scala 1:2.000)
14. Planimetria di progetto (scala 1:500)
15. Planimetria di progetto con numerazione dei lotti privati (scala 1:500)
16. Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti (scala 1:500)
17. Sezioni e profili (scala 1:500)
18. Schemi tipologici: edificio monofamigliare (scala 1:200)
19. Schemi tipologici: edificio bifamigliare (scala 1:200);
20. Schemi tipologici: edificio trifamigliare (scala 1:200)
21. Schema degli impianti tecnici : acquedotto e gas (scala 1:500)
22. Schema degli impianti tecnici : fognature (scala 1:500)
23. Schema degli impianti tecnici : rete elettrica (scala 1:500)
24. Schema degli impianti tecnici : rete telefonica (scala 1:500)
25. Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica (scala 1:500)
26. Intervento di demolizione e ripristino ambientale

Art. 1.4 - Lotti edificabili

La Slu assegnata a ciascun lotto deriva da una parametrizzazione della Su relativa alle abitazioni esistenti e dichiarata dai soggetti privati.

Per non meno di un quinquennio dalla data dell'abitabilità tale Su, ovvero sua quota parte, non potrà essere trasferita.

Nei lotti plurifamiliari la potenzialità edificatoria, proporzionalmente assegnata a ciascun soggetto privato titolare di SU ed eccedente rispetto a quanto delocalizzabile, potrà essere trasferita ai soli soggetti privati titolari nello stesso lotto di Su, fermo restando il limite massimo complessivo di Slu del lotto così come di seguito definito.

I lotti delimitati alla Tav. 15 e sottodescritti devono ottemperare ai parametri e quantità edilizie così definite.

LOTTO 1

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	882,5 mq
Slu max:	186,1 mq
n° alloggi:	1

LOTTO 2

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	1.027,1 mq
Slu max:	216,5 mq
n° alloggi:	1

LOTTO 3

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	1.646,5mq
Slu max:	347,2 mq
n° alloggi:	3

LOTTO 4

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	814,3 mq
Slu max:	171,6 mq
n° alloggi:	2

LOTTO 5

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	1.052,0 mq
Slu max:	221,8 mq
n° alloggi:	1

LOTTO 6

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	1.127,1 mq
Slu max:	237,6 mq
n° alloggi:	2

LOTTO 7

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	1.064,1 mq
Slu max:	224,4 mq
n° alloggi:	1

LOTTO 8

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	1.252,8 mq
Slu max:	264,0 mq
n° alloggi:	2

LOTTO 9

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	595,0 mq
Slu max:	125,4 mq
n° alloggi:	2

LOTTO 10

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	1.378,0 mq
Slu max:	290,4 mq
n° alloggi:	1

LOTTO 11

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	776,5 mq
Slu max:	163,7 mq
n° alloggi:	1

TITOLO II° - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

Art. 2.1 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono le seguenti :

- aree per la viabilità:	Tav. 14, 16
- parcheggio pubblico (U1):	Tav. 14, 16
- marciapiedi e percorsi pedonali (U1):	Tav. 14, 16
- area per la raccolta rifiuti (U1)	Tav. 14, 16
- sistemazione delle aree verdi, alberature e arredi urbani (U2):	Tav. 16
- reti di distribuzione acqua e gas (U1):	Tav. 21
- fognature (U1):	Tav. 22
- rete di distribuzione elettrica	Tav. 23
- rete di distribuzione telefonica (U1):	Tav. 24
- illuminazione pubblica (U1):	Tav. 25
- opere di mitigazione acustica	

E' compito dell'Amministrazione Comunale redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel comparto. Tale progetto esecutivo definirà altresì i tipi di recinzione che dovranno essere adottati nella delimitazione delle aree private che prospettano su area pubblica. Lo stesso progetto definirà le caratteristiche, la configurazione e le dimensioni planimetriche ed altimetriche definitive delle diverse zone funzionali pubbliche previste dal piano.

Art. 2.2 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione primaria: impianti a rete

L'Amministrazione Comunale, in conformità alla Tavole di Piano, provvederà alla redazione dei progetti esecutivi e alla realizzazione delle infrastrutture primarie relative agli impianti a rete ed illuminazione pubblica previsti nel comparto.

Lo stesso progetto definirà le modalità di sistemazione degli elementi tecnologici quali le centraline Telecom, Amps, le piazzole Amnu, ecc.

Eventuali modifiche al tracciato degli impianti, purché supportate da motivazioni tecniche o economiche, non costituiranno ragione di variante al presente Piano.

Art. 2.3 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, percorsi pedonali, opere di mitigazione acustica

L'Amministrazione Comunale, in conformità alle indicazioni delle Tavole di Piano, provvederà alla redazione dei progetti esecutivi e alla realizzazione delle infrastrutture primarie relative a:

- parcheggi pubblici;
- percorsi pedonali;
- viabilità carrabile;
- opere di mitigazione acustica.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà rispettare le norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, specialmente per quanto riguarda l'attenuazione dei dislivelli su percorsi ed accessi.

I parcheggi dovranno avere pavimentazione realizzata con autobloccanti grigliati erbosi per consentire una maggiore permeabilità del terreno.

Per la realizzazione dei percorsi pedonali si dovranno preferibilmente utilizzare elementi autobloccanti del tipo a mattoncino. Non è ammessa la posa di autobloccanti di colore grigio o rosso, né di doppio colore.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione provvederà anche a delimitare le aree pubbliche rispetto a quelle private, mediante la realizzazione di muretti al grezzo per un'altezza di 50 cm.

Idonee opere di mitigazione acustica dovranno essere realizzate nel confinante PUA denominato "Moletolo", scheda norma C2, secondo la tempistica di attuazione dello stesso.

Art. 2.4 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione secondaria

Le infrastrutture di uso comune come le aree verdi, i percorsi ciclo-pedonali, gli spazi aperti, gli arredi, saranno realizzati su progetto esecutivo redatto da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per tali infrastrutture sono valide le indicazioni delle tavole di piano, nonché quelle del presente articolo.

Le aree a verde, così come individuate nella Tav. 16, dovranno essere realizzate al fine di creare un giardino pubblico con ampie zone inerbite e altre pavimentate con calcestruzzo. In tali aree dovranno essere collocate alberature di alto fusto di essenze autoctone. E' vincolante, così come individuato nelle tavole di piano, la sistemazione e la scelta dei materiali del giardino centrale.

Le panchine, i cestini porta rifiuti dovranno essere in legno. La fontanella in ghisa.

Eventuali modifiche, purché supportate da motivazioni tecniche e valutate positivamente dagli uffici, non costituiranno ragione di variante al presente Piano.

TITOLO III° - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

Art. 3.1 - Definizione dei parametri edilizi

La edificazione delle aree residenziali è regolamentata in base alle definizioni e ai parametri a seguito riportati:

Superficie edificabile: rappresenta la porzione di superficie fondiaria all'interno della quale sarà compresa la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta degli edifici. Tale superficie può essere modificata ed ampliata, purché venga mantenuta all'interno delle linee tratteggiate ed individuate alla Tav.15. E' comunque consentita l'edificazione sul confine di due lotti adiacenti, purché gli edifici di entrambe le proprietà vengano realizzati in aderenza.

Altezza: l'altezza massima degli edifici non potrà superare la quota di m 8,50, calcolata secondo le norme di RUE vigenti all'atto di approvazione dell'Accordo di Programma. E' consentita la realizzazione massima di 2 piani abitabili.

Area cortilizia: l'area cortilizia comprende zone a verde privato e a parcheggio privato, mediante la realizzazione di posti auto.
Le aree a verde privato dovranno essere sistemate prevalentemente a prato e piantumate; all'interno di tali aree sono ammesse esclusivamente le opere strettamente necessarie per garantire la praticabilità pedonale.
Per ciò che attiene la restante parte cortilizia, sono ammessi accessi carrabili e la realizzazione di parcheggi privati scoperti.

La superficie coperta non potrà superare la quota del 35% della Superficie Fondiaria del lotto.

In riferimento alle prescrizioni riportate nella VALSAT, dovrà essere garantita una superficie permeabile di almeno il 57% della Superficie Fondiaria del lotto.

È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebo e pergolati amovibili (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici), la cui installazione non necessiti di opere murarie. Tali opere possono essere realizzate anche ad una distanza inferiore di mt 5 dal confine, previo accordo scritto con i proprietari vicini.

Per quanto riguarda il calcolo delle superfici, l'altezza degli ambienti, l'illuminazione, la ventilazione ed ogni altra prescrizione a livello edilizio che non sia specificata nel presente articolo, si rimanda all'applicazione del RUE vigente nel Comune di Parma all'approvazione dell'Accordo di Programma relativo alla delocalizzazione.

In riferimento all'art. 5 comma 7 della LR 25/01, gli interventi di trasformazione previsti dal piano di delocalizzazione non sono soggetti al contributo concessorio per una quota massima corrispondente alla superficie dell'unità immobiliare non recuperata. Si esplicitano di seguito le superfici dichiarate dai soggetti privati, calcolate in riferimento al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 5 agosto 1994, pubblicato sulla G.U. n. 194 del 20/08/1994, per le quali non dovrà essere corrisposto il contributo concessorio:

nome	Su	Snr	Sp	Sc
Cagnolati Gianluca	141	63,45	35	200,07
Ovrezzi Dino	163,80	73,71	17,01	218,23
Sommi-Dall'Aglio	50	22,50	9	68,9
Sommi-Dall'Aglio	72	32,40	14,00	99,84

Sommi-Dall'Aglio	141	63,45	28	195,87
Marchesi Mauro	67,19	30,24	23,8	99,61
Cocconi Gabriella	62,45	28,10	28,10	96,17
Mortali Pietro	167,97	75,59	23,70	227,54
Zanichelli Paolo	108,05	48,62	19,36	148,84
Zanichelli Alessandro	71,31	32,09	-	90,56
Oliverio Francesco	169,66	11,58	-	176,61
Silvestri Mario	200	90	-	254
Arelli Silvana	56,31	25,17	-	71,41
Tagliavini Rina	37,13	16,71	16,71	57,18
Guarnieri Franca	200	39,28	57,01	257,77
Pagani Ramona	124	55	-	157

Nel conteggio del contributo concessorio sarà onerosa:

- per ciò che concerne gli “oneri di urbanizzazione”, la quota parte di SU eccedente rispetto quanto desunto dalla tabella sopra riportata;
- per quel che riguarda il “costo di costruzione”, la differenza tra quanto teoricamente dovuto per le superfici non recuperate sopra riportate e quanto realmente costruito.

Art. 3.2 - Tipologia degli edifici

La tipologia degli edifici prevede la realizzazione di unità edilizie aventi:

LOTTO 1, 2, 5, 7, 10, 11: edificio monofamigliare;

LOTTO 4, 6, 8, 9: edificio bifamigliare;

LOTTO 3: edificio trifamigliare.

Le tavole 18, 19, 20 mostrano indicativamente la disposizione, in un lotto tipo, delle tre soluzioni mono, bi e trifamigliari.

TITOLO IV° - MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Art. 4.1 - Modalità costruttive

Le abitazioni sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- a) la copertura dovrà essere a due o quattro falde inclinate, con pendenza non superiore al 35% e non inferiore al 15%;
- b) i serramenti esterni, preferibilmente in legno, potranno utilizzare differenti sistemi di chiusura (es.: a ventola, a scorrimento, ...) ma sempre del tipo a pannelli mobili (escludendo gli avvolgibili) e con sistemi di sicurezza adeguati alla tipologia scelta;
- c) è ammessa, anzi consigliata, la realizzazione delle murature rivestite in mattoni facciavista, da sola o in combinazione con intonaco di calce idraulica, soprattutto se giustificata da preesistenze “in loco”. Non sono consentiti i rivestimenti di facciata con marmi, vetri, pietrame, ceramiche e simili;
- d) non sono ammesse alterazioni della natura pianeggiante del terreno a ridosso dei fabbricati, come collinette e montagnole; modeste alterazioni sono ammesse solo in funzione dell'allontanamento delle acque superficiali, in combinazione con essenze arboree che ne impediscano l'erosione;
- e) dovrà essere effettuata la piantumazione con essenze autoctone da indicarsi negli elaborati del permesso di costruire;
- f) l'altezza massima non potrà superare i due piani abitabili.

I parapetti dei balconi dovranno preferibilmente essere in muratura piena o del tipo metallico in ringhiera semplice con tondino di ferro verniciato.

Le emergenze tecnologiche, esalatori, macchine di raffreddamento, ecc. dovranno essere mitigate all'interno dei prospetti, con la sola eccezione dei camini che potranno emergere rispetto al filo dei cornicioni secondo i regolamenti vigenti.

Visto quanto esposto nella relazione geologica ed idraulica, è da ritenersi fortemente sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati; in ogni caso saranno consentiti solo compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Non sarà ammessa la realizzazione di scarichi di acque bianche o nere nei piani interrati.

Art. 4.2 - Elementi tecnologici

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle cabine AMPS, aziende telefoniche, delle piazzole AMNU, degli impianti centralizzati di telecomunicazione e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, ecc.

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici 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 AMPS-Telecom-AUSL-ARPA;
- regolamenti e prescrizioni comunali, in particolare per quanto riguarda le prescrizioni e indicazioni delle aziende municipalizzate (fognature, allacciamenti acqua, centrali, ecc.) e il rispetto delle prescrizioni del RUE di Parma.

Art. 4.3 - Spazi pertinenziali e recinzioni

I materiali e le finiture dei vialetti privati, citofoni, cassette per la posta, ecc. dovranno avere caratteristiche tali da consentire il rispetto dell'unitarietà delle soluzioni per tutto l'intervento (pubblico e privato).

I cordoli e le recinzioni che dividono spazi pubblici e privati sono di pertinenza dei singoli lotti ed avranno caratteristiche comuni in tutto l'intervento secondo le modalità previste nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

~~Le recinzioni e le murature di divisione tra gli spazi pubblici e privati non potranno essere realizzati in cemento a faccia vista.~~

La posizione ed il numero degli accessi privati così come indicati nelle tavole di piano sono da ritenersi indicativi e non vincolanti. Gli accessi carrabili alle abitazioni dovranno essere arretrati di almeno 5 m rispetto al margine del marciapiede.

Le recinzioni che separano un lotto dall'altro e quelle che prospettano verso la campagna, ferme restando le eventuali opere di contenimento del terreno, dovranno essere realizzate a mezzo di siepi con, eventualmente, interposta rete o recinzione metallica.

TITOLO V° - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 5.1 - Attuazione degli interventi

Così come già indicato agli artt. 2.2, 2.3, 2.4, è compito dell'Amministrazione Comunale redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel comparto. Lo stesso progetto

to definirà le caratteristiche, la configurazione e le dimensioni planimetriche ed altimetriche definitive delle diverse zone funzionali previste dal piano.

Nell'ambito di ciascuno dei lotti delimitati nella tavola 15, denominata "Planimetria di progetto con numerazione dei lotti privati", gli interventi edilizi dovranno attuarsi mediante richiesta di permesso di costruire.

Art. 5.2 - Varianti

Non costituiscono variante al Piano di Delocalizzazione le precisazioni apportabili in fase di progettazione architettonica tese a specificare i caratteri estetici e formali degli edifici, nel rispetto delle quantità massime di cui all' art. 1.4 delle presenti Norme.

Sono ammesse le modifiche planimetriche secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme. Tali modifiche introdotte, in fase esecutiva non costituiscono variante al Piano.

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel progetto di Piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne la delimitazione dei lotti di intervento. Eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Modifiche all'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, dei percorsi ciclo-pedonali, del verde pubblico e delle sedi viarie veicolari non costituiranno variante al presente Piano, purché supportate da motivazioni tecniche o economiche nonché nel rispetto della quantificazione minima degli standard urbanistici.

TITOLO VI° - ULTERIORI PRESCRIZIONI

Art. 6.1 – Prescrizioni acustiche

Al fine di garantire il rispetto dei vigenti limiti di legge ed in particolare del DPCM 05.12.1997, nonché in considerazione della vicinanza con l'insediamento industriale relativo alla Scheda Norma C2, le abitazioni dovranno essere sottoposte a collaudo acustico comprovante il rispetto dei limiti fissati dalla suddetta normativa, da depositare presso i competenti Uffici Tecnici comunali al momento della richiesta del certificato di abitabilità degli edifici residenziali, che provvederanno a trasmetterlo ad ARPA per le verifiche di competenza.