

COMUNE DI PARMA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE
DEL PEEP BAGANZOLA – COMPARTO SUD
VARIANTE 2004**

TITOLO I° - CONTENUTI GENERALI

Premesse

La variante del PEEP Baganzola-comparto sud si è resa necessaria a seguito di ulteriori valutazioni derivanti dalla definizione progettuale delle opere di urbanizzazione, il cui progetto esecutivo ha evidenziato alcune problematiche inerenti in particolar modo previsioni di tipo viabilistico.

Le parti delle presenti norme tecniche modificate e aggiunte dalla presente variante sono riportate in corsivo sottolineato, le parti annullate sono barrate.

Art. 1.1 - Elementi generali

Le presenti N.T.A. definiscono i criteri d'intervento nell'ambito del PEEP Baganzola - Comparto Sud, avente estensione di mq 13.402 circa e contraddistinto al Catasto Terreni di Parma al Foglio 20, mappali 618, 619, 620, 621, 622, 640, 626, 627, 628, 629, 630.

Detta area, individuata alla Tavola 11 del POC vigente, è soggetta alla normativa regolata con Schede Norma; in particolare con riferimento alla Scheda Bf6.

Il comparto è inserito all'interno del PPA vigente alla TAV. n. 11 scheda n. 12.

Le presenti N.T.A. sono vigenti dalla data di esecutività della deliberazione consigliare di approvazione del PEEP stesso.

Art. 1.2 Dati quantitativi

Il PEEP Baganzola - Comparto Sud presenta le seguenti quantità urbanistiche:

- superficie territoriale: mq 13.402,04;
- superficie fondiaria: mq 4.522,71;
- area gioco bimbi: mq 110,37;
- superficie lorda utile massima: mq 5.524,93;
- indice di fabbricabilità territoriale: 0,41 mq/mq;
- superficie delle aree per opere di urbanizzazione primaria: mq 3.606,81 di cui:
 - aree per la viabilità: 1.416,3 mq dei quali 348.73 mq in zona di rispetto stradale;
 - marciapiedi e percorsi pedonali: 1.252,39 mq dei quali 372,4 mq in zona di rispetto stradale;
 - parcheggi pubblici: 925,94 mq dei quali 727,19 mq computabili come standard;
 - area per la raccolta rifiuti: 12,18 mq;
- superficie delle aree per opere di urbanizzazione secondaria: 5.162,15 mq dei quali 4.643,56 computabili come standard.

Art. 1.3 - Elementi costitutivi del progetto

Gli elaborati costitutivi della variante al PEEP Baganzola - Comparto Sud, sono i seguenti:

- 1) Relazione tecnica e previsione di spesa;
- ~~2) Documentazione fotografica~~
- 3) Stralcio strumenti urbanistici;
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Norme urbanistiche ed edilizie;
- ~~6) Indicazioni preliminari sulle peculiarità geologiche dell'area;~~
- ~~7) Rilievo piano altimetrico del comparto (scala 1:500);~~
- 8) Inquadramento urbanistico (scala 1:2.000);
- 9) Planimetria di progetto con destinazione delle aree (scala 1:500);
- 10) Planimetria di progetto con numerazione dei lotti (scala 1:500);
- 11) Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti (scala 1:500);
- 12) Planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati (scala 1:500);
- 13) Sezioni e profili (scala 1:500);
- 14) Schema degli impianti tecnici : acquedotto e gas (scala 1:500);
- 15) Schema degli impianti tecnici : fognature (scala 1:500);
- 16) Schema degli impianti tecnici : reti elettrica e telefonica (scala 1:500);
- 17) Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica (scala 1:500);
- ~~18) Attestazione in materia di vincoli urbanistici;~~
- ~~19a) Schemi tipologici: tipologia a due vani scala (scala 1:200);~~
- ~~19b) Schemi tipologici: tipologia a due vani scala con appartamenti duplex (scala 1:200);~~
- ~~—— Valutazione di clima acustico.~~

Gli elaborati nn. 2, 6, 7, 18, 19a, 19b e la valutazione di clima acustico non hanno subito modifiche con il progetto di variante, pertanto non sono allegati alla presente. Per la loro consultazione si rimanda al PEEP approvato con del. C.C. n. 142 del 17.06.2003

Art. 1.4 - Lotti edificabili

Nell'ambito dei lotti delimitati alla Tav. 10, gli interventi attuativi ottemperano ai seguenti parametri e quantità edilizie:

LOTTO A

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	<u>1.320,57</u> mq
Slu max:	1.486,61 mq
h max:	12,50 m
n° piani abitabili:	3
n° indicativo alloggi:	18

LOTTO B

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	<u>1.006,1</u> mq
Slu max:	1.030,24 mq
h max:	12,50 m
n° piani abitabili:	3
n° indicativo alloggi:	13

LOTTO C

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	<u>973,09</u> mq
Slu max:	1.447,11 mq
h max:	12,50 m
n° piani abitabili:	3
n° indicativo alloggi:	18

LOTTO D

Destinazione d'uso:	Residenza (Uso Ufa)
Sf:	<u>1.222,95</u> mq
Slu max:	1.560,97 mq
h max:	12,50 m
n° piani abitabili:	3
n° indicativo alloggi:	19

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. 9
- parcheggio pubblico (U1):	Tav. 9
- marciapiedi e percorsi pedonali (U1):	Tav. 9
- area per la raccolta rifiuti (U1)	Tav. 9
- sistemazione delle aree verdi, alberature e arredi urbani (U2):	Tav. 11
- <u>piste ciclabili (U2)</u>	<u>Tav. 9</u>
- reti di distribuzione acqua e gas (U1):	Tav. 14
- fognature (U1):	Tav. 15
- rete di distribuzione elettrica e telefonica (U1):	Tav. 16
- illuminazione pubblica (U1):	Tav. 17

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

Gli attuatori (eventualmente riuniti in consorzio), in conformità alla Tavole di Piano, provvederanno 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 PEEP.

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

I soggetti attuatori, in conformità alle indicazioni delle Tavole di Piano, provvederanno alla redazione dei progetti esecutivi e alla realizzazione delle infrastrutture primarie relative a:

- parcheggi pubblici;
- percorsi pedonali;
- viabilità carrabile.

Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate direttamente dai soggetti attuatori sotto il controllo tecnico del Comune.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare la posizione ed il dimensionamento di strade, parcheggi e percorsi pedonali così come individuati nelle tavole di piano, rispettando le norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, specialmente per quanto riguarda l'attenuazione dei dislivelli su percorsi ed accessi. Eventuali modifiche al posizionamento delle opere di cui sopra saranno consentite, purché supportate da motivazioni tecniche, previa autorizzazione dell'Ufficio competente.

I parcheggi dovranno avere pavimentazione realizzata con autobloccanti grigliati erbosi per consentire una maggiore permeabilità del terreno. Dovranno, inoltre, essere piantumati sul perimetro.

I percorsi pedonali, per la realizzazione dei quali non è ammesso l'uso di asfalto, dovranno essere pavimentati con elementi di colore differente rispetto a quello utilizzato per le piste ciclabili.

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

Le infrastrutture di uso comune come le aree verdi, i percorsi ciclabili, gli spazi aperti, gli arredi, saranno realizzati su progetto esecutivo realizzato da parte dei soggetti attuatori e sotto il controllo tecnico del Comune.

Per tali infrastrutture sono valide le indicazioni delle Tavole di piano e i successivi articoli delle presenti norme.

Le aree a verde individuate nella Tav. 11, dovranno essere realizzate al fine di creare un giardino pubblico con ampie zone inerbite. In tali aree dovranno essere collocate alberature di alto fusto di essenze indicate dall'Ufficio del Verde Pubblico del Comune di Parma.

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: abrogato

Allineamento fisso: costituisce la linea ideale sulla quale, pur nel caso di assetto non rettilineo dei fronti, è obbligatorio il posizionamento di almeno tre quarti della proiezione del piano di facciata.

Altezza: l'altezza massima degli edifici non potrà superare la quota di m 12,50, calcolata *come differenza tra la linea di gronda degli edifici e la quota media dei marciapiedi stradali antistanti i lotti e prospicienti la corte interna del comparto*. E' consentita la realizzazione massima di 3 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, i quali potranno essere sistemati soltanto lungo i lati minori degli edifici e realizzati con le modalità di cui all'art. 2.3. Per tali spazi è ammessa la realizzazione di gazebo e pergolati amovibili (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 3.00 dalle costruzioni esistenti sul lotto confinante.

Per quanto riguarda 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 Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Parma e alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Art. 3.2 - Tipologia degli edifici

La tipologia degli edifici prevede la realizzazione di unità edilizie aventi due vani scala. Gli appartamenti potranno essere realizzati in soluzioni duplex o simplex, così come individuato negli elaborati 19a e 19b.

Art. 3.3 - Accessibilità degli immobili e modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/1989

I progetti unitari ed i progetti architettonici dovranno rispettare le vigenti disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, relativamente sia ai collegamenti interni agli edifici sia alle aree scoperte.

TITOLO IV° - MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Art. 4.1 - Modalità costruttive

I materiali di facciata dovranno essere preferibilmente in mattone faccia a vista, intonaco a grassello.

Non è ammessa la realizzazione di edifici aventi coperture piane.

I parapetti dei balconi potranno essere sia 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 mascherate all'interno dei cornicioni, con la sola eccezione dei camini che potranno emergere rispetto al filo dei cornicioni secondo i regolamenti vigenti.

La definizione delle modalità costruttive viene attuata con uno specifico allegato alle presenti norme denominato "indicazioni costruttive edilizie ed architettoniche" con il quale ci si prefigge di garantire un intervento unitario derivante dal coordinamento complessivo inerente l'attività edilizia ed architettonica dell'intero comparto.

Art. 4.2 - Elementi tecnologici

~~I loggiati sui fronti degli edifici che prospettano gli spazi pubblici interni al comparto non saranno sporgenti rispetto al filo delle murature più esterne.~~

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 Regolamento Edilizio del Comune di Parma.

Così come previsto negli elaborati nn. 14, 15, 16, il locale gioco bimbi previsto nell'area centrale dovrà essere dotato di allacci per luce, acqua e fognatura.

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, pertanto andranno realizzati a cura e spese dei soggetti attuatori.

Potranno essere ammesse recinzioni, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- le recinzioni dovranno consentire la continuità dei collegamenti pedonali e carrabili principali;
- gli spazi indicati come spazi privati potranno essere recintati preferibilmente con muratura in mattoni o a mezzo di siepe con interposta eventualmente rete o recinzione metallica di altezza non superiore a ml. 1,40;
- le caratteristiche delle recinzioni dovranno essere indicate nei progetti di concessione edilizia e dovranno avere carattere uniforme per tutto l'intervento.

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 *degli attuatori del comparto (eventualmente riuniti in consorzio)* redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel comparto. Lo stesso progetto 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 10, denominata "Planimetria di progetto con numerazione dei lotti", gli interventi edilizi dovranno attuarsi previa redazione di un progetto architettonico unitario esteso all'insieme dei fabbricati che in ciascun lotto vengono ricompresi.

Il progetto unitario dovrà determinare le linee architettoniche comuni all'intervento all'interno dell'intero lotto, gli elementi di accessibilità agli edifici, l'articolazione degli spazi di sosta e di parcheggio privati (nella misura non inferiore a 3 mq ogni 10 mq di Slu prevista) da realizzare all'interno del lotto stesso e la sistemazione degli spazi verdi privati *con indicazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare.*

Art. 5.2 - Varianti

Non costituiscono variante al PEEP Baganzola - Comparto Sud le precisazioni apportabili in fase di progettazione architettonica tese a specificare i caratteri estetici e formali degli edifici, nel rispetto delle quantità 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 PEEP.

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel progetto di PEEP è da ritenersi vincolante per quanto concerne:

1. le sedi viarie veicolari;
2. l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, dei percorsi ciclo-pedonali e del verde pubblico;
3. la delimitazione dei lotti di intervento.

Eventuali modifiche al posizionamento delle opere di cui ai punti 1 e 2 saranno consentite, purché supportate da motivazioni tecniche nonché dal rispetto degli standard minimi di legge, previa autorizzazione degli Uffici competenti.

Le modifiche degli elementi di cui al precedente punto 3 sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

TITOLO VI° - ULTERIORI PRESCRIZIONI

Art. 6.1 – Prescrizioni acustiche

In fase di predisposizione di progetto edilizio, i soggetti attuatori dovranno predisporre per ogni edificio il calcolo dei requisiti acustici dell'edificio, ai sensi del DPCM

05.12.0997. In particolare, le prestazioni acustiche degli edifici in progetto dovranno garantire il rispetto del valore limite di isolamento acustico standardizzato di facciata: $D_{2m,nT,W} \geq 40$ dB, ai sensi del D.P.C.M. 05.12.0997.

Al fine di ottenere il raggiungimento delle prestazioni di cui sopra si richiede di ottemperare a quanto previsto dalla Circolare Regionale di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 2053 del 9 ottobre 2002.