



CONTRODEDUZIONI

PROVINCIA DI PARMA
COMUNE DI PARMA

Via Spezia - Località Scarzara
43126 PARMA

PROPRIETA'

GRENTI S.p.A.
Via Guglielmo Marconi, 6
43046 Solignano PARMA

TRANCERIE EMILIANE S.p.A.
Strada Manara, 22
43126 PARMA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
**NUOVO INSEDIAMENTO
PRODUTTIVO**

**DIREZIONALE LA SPEZIA
SUB-AMBITO 21.S1**

VARIANTE al PUA "SubAmbito 21.S1 - Direzionale La Spezia"
Approvato DCC 36/2012 del 25.10.2012

**NORME TECNICHE
ATTUATIVE**

0093.CNV.G05

data Dicembre 2023

CNV_PUAII_A9.1_NTA.pdf

tavola

A 09.1

c_g337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0276370.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a 27/07/2024 e con firma qualificata. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informativo originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

Gruppo di progettazione
Sub Comparto A
Progetto Urbanistico e Architettonico

STUDIO ARCHITETTO FERRARI ALBERTO
Via Salvo D'Aquisto , 1 - 43121 PARMA - Tel. +39 0521 289.921

Sub Comparto B
Progetto Architettonico

STUDIO ARCHITETTO CHRISTIAN MANFRINI
Via Domenico Galaverna, 9 - 43044 Collecchio PR - Tel +39 0521 802.721

Progetto Reti Tecnologiche

STUDIO INGEGNERE MARCO PETROLINI
Via Sandro Pertini , 12/A - 43123 PARMA - Tel. +39 0521 463.882

INDICE

PREMESSA	2
TITOLO I	2
CONTENUTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO.....	2
“DIREZIONALE LA SPEZIA”	2
<i>Art. 1.1 - Individuazione e consistenza dell’area</i>	2
<i>Art. 1.2 - Dati Generali</i>	2
<i>Art. 1.3 - Regime di Vincolo</i>	3
<i>Art. 1.4 - Dati Quantitativi</i>	4
<i>Art. 1.6 - Elaborati di piano</i>	5
<i>Art. 1.7 - Lotti Edificabili</i>	8
TITOLO II	9
OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE	9
<i>Art. 2.1 - Opere di Urbanizzazione</i>	9
<i>Art. 2.2 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione</i>	9
<i>Art. 2.3 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere esterne al comparto</i>	10
<i>Art. 2.4 - Misure finalizzate al miglioramento della sostenibilità ambientale</i>	11
TITOLO III	11
PRESTAZIONI AGGIUNTIVE COGENTI ATTINENTI SIA LE OPERE PUBBLICHE SIA LE OPERE EDILIZIE	11
<i>Art. 3.1 - Misure di risparmio energetico</i>	11
<i>Art. 3.2 - Aspetti Energetici</i>	12
<i>Art. 3.3 - Adeguatezza del Sistema Fognario</i>	12
<i>Art. 3.4 - Aspetti Ecologici, Ambientali e Paesaggistici</i>	12
<i>Art. 3.5 - Ulteriori Indicazioni Progettuali</i>	13
TITOLO IV	13
CRITERI PROGETTUALI	13
<i>Art. 4.1 - Criteri edilizi: descrizione</i>	13
<i>Art. 4.2 - Criteri edilizi: applicazione</i>	14
<i>Art. 4.3 - Modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/1989</i>	14
<i>Art. 4.4 - Riconoscimento delle caratteristiche del PUA</i>	14
<i>Art. 4.5 - Zonizzazione</i>	14
<i>Art. 4.6 - Parcheggi Pertinenziali</i>	15
TITOLO V	15
MODALITA’ COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE	16
<i>Art. 5.1 - Modalità Costruttive</i>	16
Sub-Comparto A - Generalità	16
Sub-Comparto A - Modalità architettoniche, costruttive e tipologiche dei lotti	16
Sub-Comparto B - Generalità	17
Sub-Comparto B - Modalità architettoniche, costruttive e tipologiche dei lotti	17
Accessi ai lotti:	17
Tipologia delle costruzioni:	17
Recinzioni	18
Verde privato	16
<i>Art. 5.2 - Elementi Tecnologici</i>	19
<i>Art. 5.3 - Zone di rispetto e di tutela</i>	19
<i>Art. 5.4 - Laminazione delle acque</i>	19
<i>Art. 5.5 - Locali Interrati</i>	19
TITOLO VI	
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.A	19
<i>Art. 6.1 - Programma attuativo degli interventi edilizi</i>	19
<i>Art. 6.2 - Varianti al PUA</i>	20



c_g337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0276370.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a 27/07/2024 e con firma qualificata. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

PREMESSA

Il P.U.A. (piano urbanistico attuativo) DIREZIONALE LA SPEZIA relativo alla realizzazione di un nuovo insediamento commerciale, direzionale e ricettivo è stato redatto in conformità a quanto disciplinato dal POC vigente, che classifica il comparto come Area di Trasformazione - "Sub-Ambito 21.S1 - Direzionale La Spezia" da attuarsi previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, in esecuzione dell'accordo ai sensi dell' art. 18 L.R. 20/00 tra Comune di Parma e soggetti attuatori, approvato con atto di C.C. n. 115 del 13.10.2009 e s.m.i., sottoscritto in data 23.11.2009, di cui al numero 14480 delle scritture private del Comune di Parma. L'intervento, disciplinato dalla Scheda Tecnico- Normativa 21.S1 e dalle Norme Tecniche di Attuazione del POC nonché dalle disposizioni edilizie del RUE di riferimento, è suddiviso in due sub comparti, denominati: Sub Comparto "A" e Sub Comparto "B".

TITOLO I
CONTENUTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "DIREZIONALE LA SPEZIA"

Art. 1.1 - Individuazione e consistenza dell'area

Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata soggetto alle presenti norme è denominato "DIREZIONALE LA SPEZIA" ed ha una superficie complessiva indicata dalla scheda tecnico normativa relativa al sub-ambito 21.S1 paria Sc = 89.396, di cui 39.973 costituiscono il sub-comparto A e 49.423 mq il sub-comparto B; la superficie complessiva reale verificata da rilievo e racchiusa dalla perimetrazione generale di comparto risulta essere pari a **Sc = 86.679 mq, di cui 39.316 per il sub-comparto A e 47.363,00 mq per il sub-comparto B**: all'interno di questa perimetrazione si è sviluppata la progettazione.

Art. 1.2 - Dati Generali

- a. denominazione del Piano:
P.U.A. DIREZIONALE LA SPEZIA
Sub-ambito 21.S1
- b. destinazione urbanistica:
Sub-ambito urbano di trasformazione 21.S1 (POC 2008)

Funzioni caratterizzanti	solo per sub comparto B	Ue grande distribuzione	Uea fino alla medio grande struttura di vendita non alimentare (Sv ≤ 2500 mq)
		Ud attività direzionali	Uda, Udb
		Uh ricettività	Uha, Uhb, Uhc
Funzione ammesse	solo per sub comparto A	Uc produttivo	
	solo per sub comparto B, fino ad un massimo di 1.180 mq	Ug attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza Ui altri servizi sociali Um sanità ed igiene Uo attività culturali e spettacolo Up difesa e vigilanza Uv servizi alla mobilità veicolare	Ug (Uga, Ugb, Ugc, Ugd, Uge, escluso Uge6) Uma Uoa, Uob, Uod Uva, Uvb, Uvc

c_g337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0276370.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a
l 27/07/2024 e con firma qualificata Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del
D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informativo originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

c. dati catastali di individuazione dell'area:

SUB COMPARTO A

COMUNE DI PARMA - SEZIONE DI SAN PANCRAZIO PARMENSE

FOGLIO NR. 40
Mappali 568 - 407 parte - 285

SUB COMPARTO B

COMUNE DI PARMA - SEZIONE DI SAN PANCRAZIO PARMENSE

FOGLIO NR. 40
Mappali 428 - 29 - 411 - 430 - 475 - 481 - 483 - 153
Mappali 471 - 473 (esterni comparto e ceduti gratuitamente)

d. la superficie del comparto misurata e verificata, come riportata nella tavola C.01 Planimetria catastale - Rilievo perimetro del comparto, risulta essere:

- reale: mq. 86.679
- catastale: mq. 86.945

di cui :

	Sub.comparto A	Sub-Comparto B
• reale	39.316	47.363
• catastale	39.694	47.251

In coerenza a quanto previsto dall'art. 11 delle convenzioni urbanistiche dei due sub comparti, il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro la vigenza del PUA approvato e quindi entro il 28/10/2027, salvo eventuali proroghe di legge; le presenti norme entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano UrbanisticoAttuativo.

Art. 1.3 - Regime di Vincolo

I vincoli comunali o sovracomunali che condizionano l'attuazione dell'intervento sono individuati in apposito elaborato di PUA, al quale si rimanda, nel quale sono evidenziati anche i vincoli disposti dal PUA.

Le prescrizioni derivanti dal regime di vincolo del comparto dovranno essere verificate in sede di presentazione dei titoli abilitativi.

Art. 1.4 - Dati Quantitativi

DATI QUANTITATIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DATI P.U.A. DIREZIONALE LA SPEZIA

PUA Direzionale La
Spezia

S.T.N. 21.S1

St	Superficie Territoriale da visura catastale	mq	86.945	<	mq	n.d.
	di cui:					
	Sub-comparto A	mq	39.694			
	Sub-comparto B	mq	47.251			
St	Superficie Territoriale da rilievo	mq	86.679	<	mq	89.396
	di cui:					
	Sub-comparto A	mq	39.316	<	mq	39.973
	Sub-comparto B	mq	47.363	<	mq	49.923
	di cui aree pubbliche	mq	4.380			
	tra queste:					
	Sub-comparto A	mq	3.924			
	Sub-comparto B	mq	456			
Slu	Superficie Lorda Utile di progetto da PSC	mq	22.349	=	mq	a) 22.349
	di cui:					
	Sub-comparto A	mq	9.993			
	Sub-comparto B	mq	12.356			
Slu*	Superficie Lorda Utile aggiuntiva (20%) Solo per il Sub-comparto A	mq	0			
	di cui:					
	Sub-comparto A	mq	0			
	Sub-comparto B	mq	0			
Slu _{tot}	Superficie Lorda Utile di progetto complessiva	mq	22.349			
	di cui:					
	Sub-comparto A	mq	9.993			
	Sub-comparto B	mq	12.356			
H _{max}	Altezza Massima					
	per attività produttive	ml	16,50	≤	ml	16,50
	per media densità per le funzioni direzionali, ricettive e commerciali	ml	21	≤	ml	21

c_9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0276370.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a l 27/07/2024 e con firma qualificata Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informativo originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

per alta densità per le funzioni direzionali e ricettive ml 30 ≤ ml 30

Sf	Superficie Fondiaria	mq	57.020,91		
	di cui:				
	Sub-comparto A	mq	30.027,80		
	Sub-comparto B	mq	26.993,11		
	Opere di Urbanizzazione generale e viabilità	mq	9.078,96		
	di cui:				
	Sub-comparto A		1.909,40		
	Sub-comparto B		7.169,56		
	Aree di proprietà pubblica interne al comparto	mq	4.380		
	di cui:				
	Sub-comparto A		3.924		
	Sub-comparto B		456		
	Parcheggi Pubblici	mq	15.877,53	>	mq 15.456,80
	di cui:				
	Sub-comparto A		3.103,20	>	mq 3.100,80
	Sub-comparto B		12.744,33	>	mq 12.356
	Verde Pubblico	mq	351,60	>	mq 300,07
	di cui:				
	Sub-comparto A		351,60	>	mq 300,07
	Sub-comparto B		0	>	mq 0

Art. 1.6 - Elaborati di piano

Il P.U.A. risulta rappresentato dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI

A		DOCUMENTI GENERALI		
A	01	Relazione Tecnico-Descrittiva		
A	01.1	Relazione Tecnico-Descrittiva di Variante		VARIANTE
A	02.1	A	Sub-comparto A - Relazione interpretativa dei concetti regolativi per la qualità urbana	
			VARIANTE	
A	02	B	Sub-comparto B - Relazione interpretativa dei concetti regolativi per la qualità urbana	

A	03.1		Scheda Dati	VARIANTE
A	04.1	A	Sub-comparto A - Schema di convenzione	VARIANTE
A	04.1	B	Sub-comparto B - Schema di convenzione	VARIANTE
A	05.1		Analisi degli strumenti urbanistici	VARIANTE
A	06.1	A	Titolo di proprietà	VARIANTE
A	06.1	B	Titolo di proprietà	VARIANTE
A	07	A	Documentazione catastale	VARIANTE
A	07	B	Documentazione catastale	VARIANTE
A	08.1		Documentazione fotografica	VARIANTE
A	09.1		Norme Tecniche Attuative	VARIANTE
A	10		Opere Fuori Comparto	
A	10.1	A	Sub-comparto A - Opere Fuori Comparto	VARIANTE
B ASPETTI AMBIENTALI				
B	01		Relazione Idraulica	
B	01	A	Sub-comparto A - Relazione Idraulica	VARIANTE
B	02		Relazione Geologica	
B	02	A	Sub-comparto A – Relazione Geologica	VARIANTE
B	03		Verifica dell'Interesse Archeologico	
B	03	A	Sub-comparto A – Verifica dell'Interesse Archeologico	VARIANTE
B	04		Documento di Impatto Acustico Previsionale	
B	04	A	Sub-comparto A – Documento di Impatto Acustico Previsionale	VARIANTE
B	05.1		Studio di Impatto su Traffico e Viabilità	VARIANTE
B	06		Determinazione fasce di rispetto elettrodotti	
B	06	All.1	DPA Elettrodotti	
C RILIEVI				
C	01		Planimetria Catastale - Rilievo Perimetro del comparto	
C	02		Rilievo planoaltimetrico	
C	03		Georeferenziazione del perimetro del comparto	
C	04		Rilievo delle essenze arboree	
C	04	A	Sub-comparto A – Rilievo delle essenze arboree	VARIANTE
C	05	A	Sub-comparto A –Planimetria comparative	VARIANTE
D PROGETTO ARCHITETTONICO				
D	01.1		Inquadramento territoriale	VARIANTE
D	02.1	A	Sub-comparto A - Planimetria di progetto - Vincoli e prescrizioni	VARIANTE
D	02	B	Sub-comparto B - Planimetria di progetto	

D	03.1	A	Sub-comparto A - Planimetria di progetto con destinazione d'uso delle aree	VARIANTE
D	03	B	Sub-comparto B - Planimetria di progetto con destinazione d'uso delle aree	
D	04.1	A	Sub-comparto A - Planimetria di progetto con numerazione dei lotti	VARIANTE
D	04	B	Sub-comparto B - Planimetria di progetto con numerazione dei lotti	
D	05.1	A	Sub-comparto A - Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti	VARIANTE
D	05	B	Sub-comparto B - Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti	
D	06.1	A	Sub-comparto A - Planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati	VARIANTE
D	06	B	Sub-comparto B - Planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati	
D	07.1	A	Sub-comparto A - Planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione	VARIANTE
D	07	B	Sub-comparto B - Planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione	
D	08	B	Sub-comparto B - Georeferenziazione aree di cessione	
D	09.1	A	Sub-comparto A - Viste prospettiche	VARIANTE
D	09	B	Sub-comparto B - Assonometria Generale	
D	10.1	A	Sub-comparto A - Schemi tipologici	VARIANTE
D	10.2	A	Sub-comparto A - Schemi tipologici	VARIANTE
D	10	B1	Sub-comparto B - Schemi tipologici lotto B1	
D	10	B2	Sub-comparto B - Schemi tipologici lotto B2	
D	10	B3	Sub-comparto B - Schemi tipologici lotti B3-B4-B5	
D	11	A	Sub-comparto A - Sezioni e Profili	VARIANTE
D	11	B	Sub-comparto B - Sezioni e Profili	
D	12	A	Sub-comparto A - Planimetria di progetto con viabilità modificata	VARIANTE
E ELABORATI TECNICI				
E	01	A	Sub-comparto A - Rete Fognaria Acque Meteoriche	VARIANTE
E	01		Rete Fognaria Acque Meteoriche	
E	02	A	Sub-comparto A - Rete Fognaria Reflue	VARIANTE
E	02		Rete Fognaria Acque Reflue	
E	03.1	A	Sub-Comparto A - Rete Acquedotto	VARIANTE
E	03.2		Sub-Comparto B - Rete Acquedotto	
E	03.4	P	Potenziamento rete acquedotto Via Manara	VARIANTE
E	04.1	A	Sub-Comparto A - Rete Gas	VARIANTE
E	04.2		Sub-Comparto B - Rete Gas	
E	05	A	Sub-Comparto A - Rete Elettrica	VARIANTE
E	05		Rete Elettrica	
E	06	A	Sub-Comparto A - Rete Telefonica	VARIANTE
E	06		Rete Telefonica	
E	07	A	Sub-Comparto A - Rete Illuminazione Pubblica	VARIANTE
E	07.1	A	Sub-comparto A - Relazione Illumino-Tecnica	VARIANTE
E	07		Rete Illuminazione Pubblica	
E	08	A	Sub-Comparto A - Rete di Irrigazione	VARIANTE
E	08		Rete di Irrigazione	

E	09	A	Sub-Comparto A - Rete fibre ottiche	VARIANTE
E	09		Rete fibre ottiche	
E	09.1	A	Sub-Comparto A – Smart grid	VARIANTE
F			ELABORATI ECONOMICI	
F	01.1	A	Sub-comparto A – Quadro economico e previsione di spesa	VARIANTE
F	01	B	Sub-comparto B - Previsione di spesa	
F	02.1	A	Sub-comparto A – Opere Fuori Comparto - Quadro economico e previsione di spesa	VARIANTE
F	02	B	Sub-comparto B - Quadro economico	

Art. 1.7 - Lotti Edificabili

Il progetto prevede la suddivisione della superficie edificabile in due lotti nel sub comparto A e sei lotti nel sub comparto B.

Limitatamente a ciascun Sub Comparto i lotti sono suddivisibili o accorpabili in unità di dimensione maggiore ovvero più limitate, purché realizzate nel limite del sedime massimo edificabile.

La Slu edificabile nel PUA, ripartita nei diversi lotti, secondo quanto individuato nelle tavole D.04.1 A e D.04B (Planimetria di progetto con numerazione dei lotti) e secondo i criteri planivolumetrici e funzionali che hanno ispirato il piano urbanistico, risulta pari a:

- mq. 9.993 nel Sub Comparto “A” le cui destinazioni sono riconducibili agli usi Uc;
- mq. 12.356,00 nel Sub Comparto “B”, aventi le destinazioni d’uso caratterizzanti ed ammesse riportate nell’art. 1.2, lettera b delle presenti norme.

Il cambio d’uso tra le funzioni insediabili previste dal PUA è sempre possibile per il solo sub comparto B purché entro i limiti riguardanti “funzioni caratterizzanti” e “funzioni ammesse”, stabiliti nell’art. 1.2, lettera b) delle presenti Norme.

La tabella di seguito riportata riassume i dati relativi ai singoli lotti.

Slu max		Sub Comparto A		mq 9.993,00	
Lotto	Uso		Sf	H _{max}	Slu max
A1	Produttivo		mq 26.536,00	16,50	mq 9.993,00
A2	Produttivo		mq 3.491,80		mq 0

Slu max		Sub Comparto B		mq 12.356,00	
Lotto	Uso		Sf	H _{max}	Slu totale
B1	Misto		mq 10.707,96	21 < H _{max} < 30	mq 4.000,00
B2	Misto		mq 1.562,16	21 < H _{max} < 30	mq 2.200,00
B3	Misto		mq 2.278,19	21 < H _{max} < 30	mq 1.156,00
B4	Misto		mq 2.005,43	21 < H _{max} < 30	mq 1.500,00
B5	Misto		mq 9.812,84	21 < H _{max} < 30	mq 3.500,00

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

Art. 2.1 - Opere di Urbanizzazione

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto:

1. strade, marciapiedi, piste ciclabili;
2. aree per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento;
3. reti tecnologiche ed impianti di:
 - fognature acque bianche (tav. E01 e tav. E01.A)
 - acque reflue (tav. E02 e tav. E02.A)
 - acquedotto (tav. E03.1 A e tav. E03.2)
 - gas (tav. E04.1 A e tav. E04.2)
 - rete elettrica (E05 e tav. E05.A)
 - telefonica (tav. E06 e tav. E06.A)
 - illuminazione pubblica (tav. E07 e tav. E07.A)
 - rete irrigazione (tav. E08 e tav. E08.A)
 - rete fibre ottiche (tav. E.09 e tav. E09.A)
 - rete smart grid (tav. E09.1.A)

Art. 2.2 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione

Gli elaborati di PUA forniscono le indicazioni di massima per la definizione del progetto delle opere di urbanizzazione, che dovrà inoltre richiamarsi alle specifiche tecniche riportate nell'elaborato "previsioni di spesa", ai pareri espressi nell'ambito del PUA, nonché a quanto esplicitato nei successivi articoli, fatte salve più puntuali e/o diverse indicazioni fornite dagli Enti e Servizi durante la successiva fase attuativa, che non determinerà la necessità di alcuna variante al PUA, secondo quanto disciplinato al successivo art. 6.2.

Per la realizzazione di tali opere di urbanizzazione occorrerà presentare specifica richiesta di Permesso di Costruire dopo l'approvazione del PUA ed il suo convenzionamento; le opere di urbanizzazione dovranno quindi essere realizzate conformemente al Permesso di costruire stesso. Si specifica che dovrà essere presentato un Permesso di Costruire per ogni Sub Comparto: vista la conformazione delle opere di urbanizzazione il primo titolo ad essere presentato e rilasciato dovrà essere quello relativo al Sub Comparto A.

Nell'ambito del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione il computo metrico estimativo dovrà essere redatto con l'applicazione dei prezzi unitari desunti dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigente alla data di redazione del progetto.

Eventuali varianti potranno essere attuate tramite Permesso di Costruire, ovvero, nel caso di varianti non sostanziali essenziali, attraverso la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, previa acquisizione dei pareri degli Enti e Servizi competenti.

Il soggetto attuatore, in fase di Pdc, dovrà presentare un progetto che preveda una riduzione della quantità di suolo impermeabilizzato a livello dei parcheggi in progetto, sia con l'utilizzo di materiali che permettano di mantenere la permeabilità del suolo, sia mitigando l'opera di urbanizzazione attraverso la disposizione di aree verdi con arbusti a basso fusto che possano interrompere la superficie asfaltata.

Nel tratto ad est del parcheggio pubblico interno al comparto dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione paesistico-ambientale destinata alla piantumazione di una siepe arborea – arbustiva, plurispecifica e disetanea, realizzata con sesto d'impianto non regolare e di profondità minima di 5 metri, con funzione di mitigazione. Le specie da utilizzare per tale siepe dovranno essere rigorosamente autoctone. Le caratteristiche della fascia di mitigazione saranno definite puntualmente in sede di presentazione dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi, ma dovranno in ogni caso essere conformi

a quanto indicato nel presente articolo nonché ai disposti del "Regolamento del Verde". La fascia di mitigazione dovrà risultare completamente permeabile e piantumata.

Il permesso di costruire del sub comparto A, nell'area appositamente individuata nella tavola dei vincoli di PUA, dovrà verificare il rispetto di quanto previsto per le "Aree Forestali" della Regione Emilia Romagna, aggiornamento 2014 approvato con Atto del Dirigente Determinazione n. 12378 del 16.07.20.

Si specifica che il progetto di variante al PUA ha previsto lo scarico del comparto direttamente in rete fognaria anziché nel reticolo superficiale fuori comparto, ottenendo parere favorevole da parte degli Enti e Servizi competenti. A tal riguardo, fatte salve ulteriori e diverse valutazioni effettuate in sede di PdC, si fa presente che:

- le soluzioni progettuali proposte rivolte alla gestione del rischio idraulico non incrementano i picchi di portata convogliati nel Canale Naviglio Taro previsti nel PUA approvato e introducono sistemi resilienti tali da ridurre la possibilità di allagamenti a viabilità e parcheggi per eventi con TR fino a 100 anni;
- la portata massima scaricata nel collettore di via Luciani dovrà essere 110 l/s;
- il progetto idraulico del sub comparto B dovrà essere aggiornato in sede di PdC delle opere di urbanizzazione; le relative acque bianche dovranno innestarsi nella nuova rete del Sub Comparto A con strozzatura di diametro 160 mm.
- Le acque meteoriche del Lotto 1 potranno essere scaricate nel fosso lungo Strada Manara, privilegiando sistemi a gravità, con limite allo scarico pari a 20 l/s/ha.

Eventuali maggiori costi che dovessero scaturire in sede di PdC dall'accoglimento di quanto richiesto dai pareri e prescrizioni specificati in tale allegato o in sede di Conferenza dei Servizi dei PdC stessi saranno a carico del soggetto attuatore, il quale dovrà presentare idonea garanzia fideiussoria integrativa, qualora la fideiussione presentata in sede di stipula della convenzione non fosse sufficiente a coprire i costi.

Art. 2.3 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere esterne al comparto

Nel progetto generale denominato "DIREZIONALE LA SPEZIA" sono previste le seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto:

1. adeguamento della Rotatoria su via La Spezia (sub comparto B)
2. risezionamento di strada Manara nel tratto indicato al punto 3 nell'elab. A 10.1 A (sub comparto A);
3. potenziamento della rete acquedottistica di Via Manara (sub comparto A);
4. Esecuzione di rotatoria all'intersezione tra via Borsari e la viabilità di progetto (sub comparto A);
5. Sistemazione del parcheggio pubblico a ridosso della rotatoria di cui al punto precedente (sub comparto A);
6. Esecuzione di pista ciclabile su via Borsari (sub comparto A);

Le suddette opere insistendo su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale o nella disponibilità degli attori, costituiscono completamento funzionale delle opere interne, così come desumibili dagli elaborati progettuali del presente PUA e saranno realizzate nell'ambito del PdC delle opere di urbanizzazione interne al sub comparto al quale ciascuna afferisce.

Fermo restando che la sezione di progetto di strada Manara dovrà trovare continuità su tutto il fronte di proprietà Trancerie ad Est del comparto e che il progetto dovrà riguardare anche questo tratto prevedendo altresì la cessione delle aree necessarie e la connessa realizzazione delle opere, si specifica che l'intervento dovrà essere compatibile con le opere in corso di progettazione da parte di RFI finalizzate al completamento del raddoppio della linea Parma – La Spezia (Pontremolese) tratto Parma – Vicofertile che prevedono:

- una nuova viabilità di collegamento tra via Volturno e strada Manara;
- una nuova rotatoria posta tra la nuova viabilità e strada Manara (fronte comparto sub ambito A);
- la completa riqualificazione di strada Manara nel tratto compreso tra la rotatoria con via Fiamme Gialle e l'intersezione con via La Spezia.

Le opere di cui al presente articolo dovranno essere attuate con le modalità di cui all'art. 4bis della

convenzione urbanistica.

Art. 2.4 - Misure finalizzate al miglioramento della sostenibilità ambientale

A completamento delle opere pubbliche dovranno essere realizzate, a cura e spese dei soggetti attuatori, opere necessarie a migliorare la sostenibilità ambientale. La realizzazione di tali opere è da considerarsi prescrittiva.

In particolare:

1. PREDISPOSIZIONE PER "SMART GRID" ovvero realizzazione dei sottoservizi necessari per una rete, finalizzata alla distribuzione di energia elettrica in maniera efficiente, capace di consentire una redistribuzione ottimizzata dell'energia e di regolare il dispacciamento tra sistemi di autoproduzione elvetica (fotovoltaico) e la rete di distribuzione. Le opere necessarie consisteranno nella fornitura e posa in opera di condotte e pozzetti afferenti a tutti i complessi edilizi previsti dal progetto, dimensionati in funzione di ospitare il possibile futuro cablaggio della rete "smart grid".
2. PREDISPOSIZIONE PER "MOBILITA' SOSTENIBILE" ovvero la realizzazione delle predisposizioni necessarie per garantire la rete di distribuzione di energia elettrica destinata alla possibile futura fornitura di colonnotti dedicati allo scopo. Le opere necessarie consisteranno nella fornitura e posa in opera di condotte e pozzetti. Una specifica ubicazione verrà individuata all'interno del sub comparto A e tre all'interno del sub comparto B così come meglio evidenziato nell'allegato grafico.

TITOLO III

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE COGENTI ATTINENTI SIA LE OPERE PUBBLICHE SIA LE OPERE EDILIZIE

Art. 3.1 - Misure di risparmio energetico

Ai sensi dell'articolo 2 del Regolamento Energetico vigente approvato con atto di C.C. n. 96 del 13.12.2021, l'attuazione del presente PUA è assoggettata esclusivamente all'Allegato B delle NTA del POC approvato con atto di C.C. n. 57/2009 per il quale continua ad avere validità il Regolamento energetico previgente. Pertanto, le misure del citato Allegato B sono da ritenersi condizioni prescrittive e cogenti per la realizzazione degli interventi edilizi.

In particolare si rende necessario realizzare su tutti i nuovi edifici previsti dal PUA uno o più interventi di efficienza energetica in modo da dimostrare il raggiungimento della soglia di almeno 30 punti, ottenibili, a discrezione del soggetto richiedente, eseguendo interventi attivi o passivi tra quelli individuati nell'art. 1.1 del suddetto Allegato B del POC.

L'ottenimento dei 30 punti previsti minimi può essere ottenuto secondo due modalità:

- 1) Mediante l'aumento di prestazione dell'involucro edilizio, e quindi effettuando interventi ricadenti gruppo 1.
- 2) Mediante interventi non riconducibili alla prestazione dell'edificio, ma comunque importanti ai fini della sostenibilità dell'intervento edificatorio, tra quelli previsti nei sottogruppi 5,6,7,8,9,10,11.

In sostanza gli interventi del gruppo 1 sono riconducibili ad un aumento della prestazione dell'involucro e quindi ad un elevamento di classe energetica dell'edificio, così come calcolata secondo la delibera 156/2008 e le relative norme tecniche UNI TS 11300 parti 1,2,3; viene quindi lasciata massima libertà al progettista di utilizzare le tecniche che ritiene più opportune per ottenere il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, fino al raggiungimento della classe B identificata dalla tabella regionale.

L'indice EP complessivo (EP_{tot}) è espresso:

- a) in chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno (kWh/m²anno) per gli edifici appartenenti alla classe E.1 esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
- b) in chilowattora per metro cubo di volume lordo delle parti di edificio riscaldate per anno (kWh/m³anno) per tutti gli altri edifici.

Art. 3.2 - Aspetti Energetici

Per limitare gli inutili sprechi di calore dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitarne la dispersione, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, l'applicazione della certificazione energetica, oltre all'incentivazione dell'impiego del solare passivo e all'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici. I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificazione energetica.

I nuovi edifici dovranno garantire un consumo termico che rispetti i limiti stabiliti dal regolamento energetico comunale ed, eventualmente, dal documento di VAS.

Art. 3.3 - Adeguatezza del Sistema Fognario

La progettazione e la costruzione delle condotte fognarie è stata effettuata in conformità con quanto previsto dal D.M.L.P. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla Circolare dei MM.LL.PP. n. 27291 del 20.03.86; dovrà inoltre essere garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni. I materiali e i particolari costruttivi sono conformi al Regolamento di Pubblica Fognatura.

Dovranno essere correttamente gestite le acque di prima pioggia ed i reflui di processo; inoltre dovranno essere impermeabilizzate le aree interessate da carico e scarico, stoccaggio di materie prime e rifiuti e suscettibili di essere contaminate.

Per evitare il sovrasfruttamento idrico, almeno una parte delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici dovranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.

Inoltre dovrà essere previsto l'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici, idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue.

Art. 3.4 - Aspetti Ecologici, Ambientali e Paesaggistici

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dalla previsione si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive plurispecifiche e disetanee perimetrali al comparto realizzate secondo quanto indicato nelle tavole di progetto, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere rigorosamente autoctone. In particolare è prescritta la realizzazione di:

- siepi perimetrali sui lati nord, sud ed est, quest'ultima nel solo tratto in cui il comparto non confina con analoga proprietà;
- fascia vegetata a tutela degli edifici esistenti di pregio, esterni al comparto.

Inoltre, il progetto dovrà prevedere l'allineamento con gli elementi della centuriazione, qualora presenti.

Per i parcheggi sia pubblici che privati è prescritta idonea piantumazione, impiegando essenze vegetali autoctone previste dal Regolamento del Verde allegato al RUE.

Dovranno essere preservate, per quanto possibile, le essenze arboree e arbustive esistenti, per la loro peculiare valenza paesaggistica, con particolare riferimento ai filari storici interpoderali. A tal riguardo si rimanda a quanto specificato nell'elaborato C04 allegato al PUA, nonché nei pareri del Servizio Verde Urbano del 23/04/2012 n. 69858, n. 69835, n. 69845.

I corpi illuminanti, localizzati in modo da minimizzarne il numero e ottimizzandone l'efficienza, secondo le indicazioni della DGR n.2263/2005, dovranno minimizzare i consumi energetici (ad es. impiegando sistemi a LED) ed evitare la propagazione dei raggi verso l'alto. Per gli impianti di illuminazione pubblica dovranno essere utilizzati sistemi

di riduzione di flusso funzionali a ridurre i consumi energetici sulla base della variabilità delle condizioni ambientali, nonché sistemi di illuminazione temporizzati.

In merito agli aspetti ambientali e climatici, in linea con quanto previsto dalla normativa sulla pianificazione territoriale, L.R. del 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che introduce l'effetto dei cambiamenti climatici come parametro fondamentale per le valutazioni dei Piani, sarà necessario prevedere, in fase di Permesso di Costruire, nelle aree destinate a parcheggi, l'uso di materiali che permettano di garantire la permeabilità dei suoli in modo da evitare le isole di calore.

Art. 3.5 - Ulteriori Prescrizioni e Indicazioni Progettuali

Per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso sarà valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di attuazione dovranno comunque essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. A tal riguardo si richiamano, in particolare, i pareri già espressi dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna.

Le valutazioni acustiche saranno prodotte in fase di Pdc per la realizzazione dei nuovi fabbricati a destinazione produttiva, allorché saranno meglio definibili le sorgenti sonore, inoltre dovrà essere predisposta verifica acustica sperimentale.

Dovrà essere valutato con il soggetto gestore un'adeguata previsione di spazi per la raccolta differenziata, nonché una corretta gestione di eventuali rifiuti speciali, oltre al divieto di stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Il Pdc per i fabbricati dovrà escludere la realizzazione di coperture, tettoie ed altre strutture il cui utilizzo da parte dei lavoratori possa essere non chiaramente definito.

Per i sistemi di illuminazione pubblica e quelli esterni agli edifici, gli impianti LED dovranno emanare luce ad una temperatura di colore (CCT) minore o uguale a 3000K; è altresì necessario utilizzare LED con lunghezza d'onda di picco indicativa di 590 nm (c.d. LED color ambra).

TITOLO IV CRITERI PROGETTUALI

Art. 4.1 - Criteri edilizi: descrizione

L'edificazione degli interventi edilizi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri definiti negli elaborati di PUA e secondo le specificazioni riportate nelle presenti norme. Per quanto concerne le singole definizioni dei parametri edilizi nonché ogni prescrizione a livello edilizio, ai sensi dell'art. 3.2.52 del RUE vigente, il presente PUA è regolamentato, oltre che dalle presenti norme, dalle NTA del RUE previgenti all'adozione della "Variante RUE in adeguamento alla Variante Generale al PSC" (RUE - Variante n. 253 approvata con atto di CC. n. 52 del 22.07.2019) (chiamato per brevità: RUE di riferimento).

Art. 4.2 - Criteri edilizi: applicazione

La previsione di SLU consentita, suddivisa fra funzione prevalente ed ammessa, può essere distribuita all'interno

del comparto, limitatamente a ciascun Sub Comparto, secondo un principio che attribuisce ad ogni manufatto sulla base della sua ubicazione, dei suoi affacci sugli spazi pubblici, dei suoi orientamenti, una o più funzioni e può variare da lotto a lotto sulla base di quanto prescritto al successivo Art. 6.2. e secondo le funzioni previste dalla Scheda Tecnico Normativa, nonché dall'art. 1.2 lettera b delle presenti norme. A tal fine si specifica che la sola funzione possibile per il Sub Comparto A è quella produttiva.

In sede di progettazione esecutiva degli edifici dovranno essere rispettate le aree di massimo ingombro così come specificato dalle tavole di progetto, in particolare nella tavola D.04.1A e D.04B (Planimetria di progetto connumerazione dei lotti), specificando che nelle aree di massima edificazione ricadenti sotto le fasce di rispetto per l'elettrodotto saranno consentite soltanto funzioni che non comportino una permanenza di persone per un tempo superiore alle 4 ore giornaliere. Dette fasce definite, in fase di PUA, dalle Distanze di Prima Approssimazione (DPA), potranno essere riviste in fase di permesso di costruire dei singoli edifici sulla scorta dell'ampiezza effettiva delle fasce di rispetto attestate dal soggetto gestore.

La verifica delle distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà sarà effettuata in sede di Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività e non sulla base delle schematizzazioni tipologiche allegate al progetto di PUA, fatto salvo quanto consentito dalle presenti norme.

Nella definizione dei parametri edilizi, ed in particolare per quanto riguarda le altezze dei vani utili ed accessori, a seconda delle diverse destinazioni d'uso di progetto, gli ingombri, le sporgenze, gli aggetti, la previsione delle superfici massime consentite per i locali accessori, si fa riferimento alle caratteristiche indicate nelle tipologie edilizie riportate nelle tavole di piano, per quanto non in contrasto con il RUE di riferimento e con le normative igienico sanitarie e di sicurezza vigenti; l'eventuale attuazione delle previsioni inerenti le destinazioni commerciali, dovranno altresì soggiacere alle disposizioni di cui alla Del.Reg. 1253 23/9/99 e ss.mm.

Art. 4.3 - Modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/1989

Il presente P.U.A. si attua utilizzando le prescrizioni inerenti l'applicazione delle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, relativamente sia agli spazi privati che alle aree di uso pubblico.

Tutte le opere previste, sia opere di urbanizzazione sia progetti edilizi, dovranno essere sviluppate nel pieno rispetto delle norme previste dalla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche e contenute nel Rue di riferimento.

Art. 4.4 - Riconoscimento delle caratteristiche del PUA

Il presente P.U.A **non contiene** disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per l'edificazione prevista, quindi la realizzazione dei fabbricati potrà avvenire solo a seguito del preventivo rilascio del rispettivo Permesso di Costruire.

Si precisa che gli schemi tipologici individuati nel presente piano hanno valore indicativo quanto a tipologie, sedime e altezza e pertanto non costituiscono base per la verifica di conformità dei parametri edilizi ed igienico sanitari che verranno invece asseverati in sede di presentazione dei Permessi di Costruire.

L'individuazione dei corpi edilizi nelle tavole di progetto ha valore puramente indicativo, atto a dimostrare la reale fattibilità dell'intervento. La verifica di conformità circa il dimensionamento dei fabbricati e delle relative dotazioni pertinenziali sarà effettuata in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi, in ragione della puntuale definizione degli usi previsti, delle SLU di progetto e delle indicazioni-prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 4.5 - Zonizzazione

Come indicato il presente P.U.A. è suddiviso nelle seguenti zone:

- a. zone destinate alla viabilità, parcheggi e urbanizzazioni generali;
- b. zone destinate agli insediamenti direzionali, ricettivi, commerciali - uso caratterizzante (Ud/Uh/Ue) e ammessi (Ug/Ui/Um/Uo/Up/Uv);
- c. zone destinate agli usi ammessi (Uc)

secondo quanto previsto dalla STN relativa al sub-ambito 21.S1.

In tali zone il piano si attua anche per singoli edifici insistenti sui vari lotti secondo le modalità definite dai precedenti articoli e nel rispetto dei parametri dimensionali stabiliti dal PUA:

01. la superficie fondiaria del lotto è indicata con apposita grafia riscontrabile in legenda nella TAV. D.04A e TAV. D.04B;
02. sulla superficie fondiaria del lotto si applicano gli indici indicati dalla TAV. D.04A e TAV. D.04B degli elaborati progettuali; tuttavia le superfici realizzabili potranno differire da quanto indicato sulle tavole di PUA a condizione di rispettare quanto previsto dal successivo Art. 6.2;
03. la sommatoria delle Slu (superfici lorde utili) di ogni edificazione dovrà essere contenuta nel limite massimo stabilito per il comparto dalla scheda Tecnico Normativa relativa al sub-ambito 21.S1 e dalle presenti norme.

Va specificato che all'interno dei corridoi di fattibilità e delle fasce di rispetto degli elettrodotti andranno rispettate le seguenti condizioni:

- i fabbricati non dovranno essere destinati a deposito di materiale infiammabile o esplosivo, ne' dovranno recare disturbo all'esercizio della rete;
- non dovranno essere costituite piazzole destinate a deposito di gas a distanze inferiori a quelle previste dalla legge;
- piantumazioni e torri di illuminazione e lampioni dovranno essere conformi a quanto previsto dal DM 449/1988;
- non sono consentite aree gioco per l'infanzia e luoghi adibiti a permanenza uguale o superiore alle 4 ore giornaliere.

Art. 4.6 - Parcheggi Pertinenziali

La planimetria di progetto TAV. D.06.1A e TAV. D.06B (Planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati) contenente l'individuazione dei parcheggi pertinenziali tende a mettere a sistema il soddisfacimento dello standard richiesto pensandolo in continuità con lo spazio pubblico.

L'individuazione dei parcheggi pertinenziali nella tavola suddetta ha valore puramente indicativo, atto a dimostrare il più ampio soddisfacimento dello standard richiesto. La verifica di conformità circa il dimensionamento minimo della dotazione di parcheggi pertinenziali sarà effettuata in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi, in ragione della puntuale definizione degli usi previsti e delle SLU di progetto.

Con particolare riferimento alle attività commerciali insediabili all'interno del comparto, il computo della dotazione di parcheggi pertinenziali dovrà far riferimento alla normativa vigente in materia commerciale - Del.Reg. 1253 23/9/99 - prevalente rispetto alle disposizioni di RUE; in tal senso non costituiranno Slu le superfici eccedenti i 4.5 mq /10mq se finalizzati al soddisfacimento dei parametri minimi stabiliti dalla succitata disciplina commerciale, in ragione degli usi previsti.

Si stabilisce fin d'ora che i piani destinati a parcheggio privato degli edifici commerciali, in conformità a quanto disposto dall'art. 3.2.59 comma 11 del RUE di riferimento ed in ragione delle specifiche necessità di fruizione da parte di automezzi per il trasporto merci e simili, possono avere altezza superiore a m 2,60 senza che ciò determini Slu: dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei Beni Immobiliari il vincolo di mantenimento della specifica destinazione.

Per i parcheggi privati è prescrittiva idonea piantumazione come previsto dall'art. 3.2.59 delle NTA del RUE di riferimento, inoltre dovranno essere impiegate essenze vegetali autoctone, come specificato nel Regolamento del Verde allegato al RUE.

TITOLO V
MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

Art. 5.1 - Modalità Costruttive

Sub-Comparto A - Generalità

Il disegno progettuale relativo al sub comparto A, suddiviso in lotto A1 e lotto A2, persegue l'obiettivo di lasciare al grande lotto A1 l'intera capacità edificatoria del Sub Comparto; tale lotto, che confina con l'area già di proprietà dei soggetti attuatori, consente di poter realizzare l'ampliamento dedicato all'attività produttiva già esistente. Dal punto di vista della rete viaria, la connessione tra la viabilità del sub comparto B con via Borsari avverrà con la realizzazione di una rotatoria all'altezza di via Luciani e la conseguente realizzazione e sistemazione dei parcheggi pubblici.

Sub-Comparto A - Modalità architettoniche, costruttive e tipologiche dei lotti

Le costruzioni saranno prevalentemente prefabbricate con sistema pilastri - travi - pannelli di copertura a shed e di tamponamento.

Accessi ai lotti

L'accesso ai lotti avverrà attraverso la viabilità principale. Con riferimento specifico alle previsioni progettuali indicate nelle tavole D 03.1 A e D 05.1 A di PUA si precisa che il posizionamento definitivo degli stessi è definito in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; modifiche agli ingressi carrabili potranno essere richieste senza che la cosa costituisca variante al PUA, ma al solo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione generale, purché non vengano modificate le quantità di aree di cessione per Standard di verde o parcheggio pubblico.

Tipologia delle costruzioni:

Si specifica che gli schemi tipologici prefigurati in sede di PUA hanno lo scopo di dimostrare la fattibilità dell'intervento, ma non presuppongono alcun tipo di verifica circa la conformità edilizia dell'intervento, la quale sarà asseverata e verificata nei termini di legge in sede di presentazione del relativo titolo edilizio.

Recinzioni

Le recinzioni, verso strade, spazi pubblici e confini dell'area di intervento, se inserite dovranno essere posizionate in modo che l'intero spessore (spessore del muretto di base) sia contenuto all'interno della superficie del lotto.

Verde Privato:

All'interno dei lotti privati dovranno essere realizzate a carico dei proprietari in fase titolo edilizio siepi perimetrali o filari arboreo-arbustivi lungo il confine del comparto, così come prescritto dalla STN, sulla falsariga di quanto indicato dagli elaborati D05.1A e D05B.

Il verde dovrà essere realizzato nel rispetto del regolamento del verde allegato alle NTA del RUE di riferimento.

Sulla base di quanto prescritto dal PUA andrà posta attenzione alle essenze da salvaguardare presenti all'interno dei lotti privati seguendo le indicazioni esposte nel documento C.04.

Lungo strada Manara dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione paesistico-ambientale destinata alla piantumazione di una siepe arboreo – arbustiva, plurispecifica e disetanea, realizzata con sesto d'impianto non regolare e di profondità minima di 5 metri, con funzione di mitigazione. Le specie da utilizzare per tale siepe dovranno essere rigorosamente autoctone. Le caratteristiche della fascia di mitigazione saranno definite puntualmente in sede di presentazione dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi, ma dovranno in ogni caso essere conformi a quanto indicato nel presente articolo nonché ai disposti del "Regolamento del Verde". La fascia di mitigazione dovrà risultare completamente permeabile e piantumata, fatta eccezione per la parte in cui dovesse essere necessario introdurre accessi al lotto.

Sub-Comparto B – Generalità

I **principi insediativi** che regolano il P.U.A., limitatamente al Sub-Comparto B, da cui dipenderanno le modalità architettoniche, costruttive e tipologiche dei fabbricati hanno portato alla definizione di progetti edilizi che sono il risultato dell'accostamento di due elementi: all'interno di strutture sviluppate in altezza sono collocate le attività direzionali, ricettive, per l'attività fisica e di ristorazione, in modo da sfruttare il fattore "vetrina" vista la vicinanza della tangenziale e da contribuire a creare una nuova quinta architettonica lungo la viabilità principale; una piastra ad un solo piano, posizionata a livello del terreno, ospiterà invece le attività più propriamente commerciali.

Sub-Comparto B - Modalità architettoniche, costruttive e tipologiche dei lotti

La realizzazione avverrà mediante la definizione dei blocchi funzionali ovvero di un insieme di corpi di fabbrica tali da formare una sistema edilizio piuttosto compatto.

Tutti i fronti che si affaceranno sulla pubblica via presenteranno la possibilità di sviluppare il manufatto architettonico su più livelli privilegiando funzioni commerciali e direzionali.

E' consentita la costruzione di edifici in aderenza al confine di proprietà dei lotti, per le sole porzioni attestate sugli spazi pubblici, a condizione che venga previsto dal progetto architettonico uno spazio a piano terra porticato o coperto di dimensione pari ad almeno 2,5 ml (anche comprensivo dei marciapiedi pubblici), nonché aperture (porte e finestre) che non intralcino detto spazio. Per tutti gli altri casi si fa riferimento alla disciplina delle distanze prevista dal RUE di riferimento.

Per l'altezza esterna degli edifici si rimanda a quanto previsto dalle tavole di progetto; tali altezze potranno comunque essere variate in fase di progetto degli edifici nel rispetto delle altezze massime consentite dalla Scheda Tecnica Normativa relativa al sub-ambito 21.S1.

Per le altezze interne dei locali e per le quote dei vari livelli si rimanda a quanto prescritto dal RUE di riferimento ai fini del rispetto dei requisiti edilizi e igienico-sanitari.

Accessi ai lotti:

L'accesso ai lotti avverrà attraverso la viabilità principale. Con riferimento specifico alle previsioni progettuali indicate negli elaborati di progetto si precisa che il posizionamento definitivo degli stessi è definito in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; modifiche agli ingressi carrabili potranno essere richieste senza che la cosa costituisca variante al PUA, ma al solo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione generale, purché non vengano modificate le quantità di aree di cessione per Standard di verde o parcheggio pubblico.

Tipologia delle costruzioni:

Le strutture orizzontali e verticali potranno essere in elementi prefabbricati in C.A. precompresso o miste (in C.A. in opera con laterocemento o in acciaio); tali strutture dovranno essere tali da rispondere ai requisiti imposti dalla nuova normativa antisismica e rispettosi dei nuovi criteri di salvaguardia energetica.

Il rivestimento dei prospetti principali aderenti alle strade e gli spazi pubblici sarà effettuato con materiale a scelta del progettista delle opere architettoniche, in maniera che gli interi complessi mantengano un insieme organico.

Tali materiali potranno variare dalle leghe metalliche, pietre, pietre ricomposte, fino a pannelli ceramici con la tecnologia della parete ventilata. Eventuali pannelli di tamponamento prefabbricati saranno ammessi purché con finitura cemento faccia a vista lisci tinteggiati, bocciardati o corrugati (ottenuti con l'impiego di matrici plastiche) escludendo finiture realizzate mediante l'utilizzo di qualsiasi inerte naturale o colorato (tipo marmaglia o favetto lavato di fiume). È ammesso che tali pannelli in cemento siano pigmentati. Il rivestimento dei prospetti potrà variare fra tipologie tecnico costruttive della facciata continua, facciate ventilate e a facciate cieche rivestite in pannelli prefabbricati come sopra descritto.

I sistemi di mitigazione e controllo del soleggiamento, necessari per le parti destinate ad ufficio, sale espositive, abitazioni pertinenziali, potranno essere a sbalzo rispetto l'allineamento di facciata; tali sistemi potranno essere realizzati con materiale lapideo e/o ceramico e/o metallico e/o ligneo e/o cementizio (con le caratteristiche indicate sopra al punto riguardante il rivestimento).

I serramenti saranno a taglio termico, preferibilmente in alluminio, muniti di vetri con camera a specchiature fisse e/o apribili sulla base delle necessità; i sistemi di chiusura dovranno avere caratteristiche tali da consentire il raggiungimento dei requisiti termici, acustici e visivi imposti dall'attuale normativa sui contenimenti energetici, gli abbattimenti acustici e l'ergonomia degli ambienti di lavoro.

I portoni con telaio in pannelli coibentati a sandwich di alluminio preverniciato avranno l'apertura a scorrimento verticale del tipo sezionale e saranno muniti di porte di accesso pedonale dotate di maniglione antipanico.

Gli elementi architettonici esterni saranno elementi metallici di ferro zincato o verniciato.

Il manto di copertura degli edifici sarà realizzato in lamiera grecata di inox e/o di alluminio, o con tetti a giardino o con terrazze praticabili così come il manto di finitura dei terrazzi e delle coperture degli edifici pluripiano.

Se necessario i sistemi di copertura dei manufatti destinati agli usi commerciali potranno essere sormontati da parcheggi di pertinenza e saranno realizzati mediante l'impiego di tegoli prefabbricati eventualmente dotati di sistemi di illuminazione a "shed" per favorire l'impiego indiretto della luce naturale e offrire un utile supporto all'alloggio di eventuali pannelli solari o fotovoltaici.

Le pensiline di accesso ai corpi scala a protezione dei passaggi pedonali e carrabili e degli spazi di sosta o accantonamento di materiali e mezzi di trasporto, saranno realizzate con profilati metallici di ferro zincato o verniciato tirantati con cavi d'acciaio e tamponamenti in lamiera di alluminio preverniciata con connotati di alto decoro.

Recinzioni

Il piano non prevede la realizzazione di sistemi di recinzione per favorire la fruibilità e l'attraversamento totale dei nuovi spazi favorendo la formazione di luoghi di socializzazione; tuttavia, qualora si rendesse necessario, il progetto di recinzione del lotto e/o dei manufatti dovrà essere presentato contestualmente alla richiesta di concessione.

La recinzione sul lato verso le strade interne alla lottizzazione e verso le aree destinate a verde pubblico dovrà essere realizzata in armonia con il progetto dei manufatti architettonici e in coerenza tra loro secondo indicazioni planimetriche ed altimetriche le cui caratteristiche generali si rifacciano ad uno schema comune al fine di salvaguardare la qualità degli interventi nella loro interezza.

Le recinzioni, verso strade, spazi pubblici e confini dell'area di intervento, se inserite dovranno essere posizionate in modo che l'intero spessore (spessore del muretto di base) sia contenuto all'interno della superficie del lotto, mentre le recinzioni tra lotto e lotto dovranno essere posizionate in modo che l'asse della recinzione corrisponda alla linea di confine.

Verde privato

Il verde dovrà essere realizzato in coerenza a quanto previsto per il verde pubblico dalla TAV. D.05B (Sub-comparto B - Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti) e comunque nel rispetto del regolamento del verde allegato alle NTA del RUE di riferimento.

All'interno dei lotti privati dovranno essere realizzate a carico dei proprietari in fase di PdC siepi perimetrali o filari arboreo-arbustivi lungo il confine del comparto, così come prescritto dalla STN, sulla falsariga di quanto sommariamente indicato dalla TAV. D.02B, utilizzando i criteri e le essenze sopra specificate. Sulla base di quanto prescritto dalla TAV. D.05B andrà posta attenzione alle essenze da salvaguardare presenti all'interno dei lotti privati seguendo le indicazioni esposte nel documento C.04.

Art. 5.2 - Elementi Tecnologici

Per quanto concerne la realizzazione delle cabine elettriche previste in area pubblica si precisa che dovranno essere collocate ove indicato nelle tavole di progetto; si prescrive di realizzarle con altezza non superiore a m.2,80 e di mitigarne l'impatto visivo con apposita piantumazione di essenze arbustive ovvero prevedere modalità costruttive architettonicamente integrate con il contesto. Gli armadi tecnologici funzionali ai vari servizi di distribuzione a rete sono interni ai lotti, ad eccezione di quelli per l'illuminazione pubblica che dovranno essere realizzati con i manufatti indicati nei dettagli in Tavola E 07.

Art. 5.3 - Zone di rispetto e di tutela

Le zone di rispetto e di tutela sono definite graficamente sulle tavole del Progetto di PUA nonché dalle tavole della cartografia di PSC vigente.

Per quanto riguarda gli aspetti acustici a seconda degli interventi occorrerà:

- se necessario redigere valutazioni di clima acustico così come determinato dalla DGR nr. 673/2004;
- occultare opportunamente ogni impianto tecnologico o apparecchiatura rumorosa;
- garantire nella realizzazione dei fabbricati il rispetto dei requisiti acustici passivi ai sensi del DPCM 05/12/1997

Art. 5.4 - Laminazione delle acque

Per quanto riguarda la laminazione delle acque "private" tutte le aree private saranno dotate di volumi di laminazione tali da garantire anch'essi il rispetto del principio di invarianza idraulica. Ogni immissione in pubblica fognatura sarà dotata di valvole antiratto, poste in area privata. A tal riguardo si richiamano i volumi di laminazione ed il diametro della tubazione in uscita dai lotti, così come riportati nell'elaborato progettuale E01, specificando che il lotto B5 dovrà prevedere uno scarico con diametro non superiore ad un Ø 200.

Art. 5.5 - Locali Interrati

Nel caso vengano previsti in sede di presentazione di Permesso di costruire per i singoli fabbricati locali situati sotto il piano di campagna sarà obbligatorio inserire appositi impianti di sollevamento con relativi pozzetti di calma e adeguate valvole anti-rigurgito da posizionarsi su area privata la cui gestione e manutenzione sarà a carico dei privati medesimi oltre a prevedere idonee impermeabilizzazioni per evitare infiltrazioni da canali o cavi adiacenti o di acque di falda.

TITOLO VI

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.A.

Art. 6.1 - Programma attuativo degli interventi edilizi

In termini di specifica edificazione, il Piano Attuativo dovrà essere attuato entro la vigenza del PUA approvato e quindi entro il 28/10/2027 sulla base di quanto stabilito dalla convenzione urbanistica attuativa.

La realizzazione degli interventi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Il sistema delle infrastrutture a rete dovrà essere realizzato con le stesse tempistiche tra i due sub comparti, ovvero il Sub Comparto A dovrà realizzare dette opere anche in tempi anticipati rispetto all'attuazione delle infrastrutture a rete del sub comparto B.

Gli erigendi fabbricati potranno essere edificati in fasi successive anche se incidenti sullo stesso lotto.

La presentazione della SCEA degli immobili compresi all'interno di ciascun sub comparto è subordinata alla completa realizzazione e al collaudo delle relative opere di urbanizzazione, entro e fuori comparto, secondo le modalità previste da ciascuna-convenzione.

Art. 6.2 - Varianti al PUA

In accordo con quanto disciplinato all'art. 8 delle convenzioni urbanistiche, l'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne il sistema complessivo delle sedi viarie veicolari, l'articolazione generale dei parcheggi pubblici, l'articolazione complessiva delle aree a verde pubblico e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Le Slu previste per i singoli lotti ed edifici possono variare in più o in meno, ma comunque nel rispetto dei parametri complessivi stabiliti dal PUA, coerentemente alle previsioni della Scheda Tecnico Normativa relativa al sub- ambito 21.S1 e nel rispetto comunque dei parametri e degli usi stabiliti per ciascun Sub Comparto, senza che ciò determini variante al PUA e comunque a condizione di non oltrepassare la quota complessiva di Slu consentita ad ogni sub comparto comparto e di rispettare i limiti previsti per le funzioni caratterizzanti e quelle ammesse dalla Scheda Tecnico Normativa.

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

Non costituisce inoltre variante al PUA:

- la diversa sistemazione delle aree verdi di cessione, delle sezioni stradali, delle piste ciclabili o pedonali, le modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche, la modifica all'ubicazione ed al numero degli accessi carrai e delle cabine elettriche di trasformazione, purché le modifiche vengano concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti, rimanga invariata e comunque garantita la dotazione degli standard pubblici e le quantità totali di aree di cessione stabilite dal PUA nonché fermo restando il rispetto degli obiettivi paesaggistico-ambientali stabiliti dalla scheda tecnico normativa;
- l'accorpamento o il frazionamento dei lotti all'interno della Superficie Fondiaria, senza che vi siano modifiche alle aree pubbliche e riverificando conseguentemente le distanze tra lotti e fabbricati;
- modifiche che investano l'assetto tipologico e distributivo degli edifici e che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dagli articoli precedenti e purché sia garantito il rispetto degli elementi prescrittivi specificati nelle presenti norme;
- modifica all'altezza degli edifici nel limite di quanto previsto dalla Scheda Tecnico Normativa relativa al sub-ambito 21.S1.