



c_g337.Comune di Parma - Prot. 15/12/2023.0279603.E Documento firmato digitalmente da: Capra Gian Luigi con certificato valido dal 17/12/2020 al 18/12/2023 e con firma qualificata

REV.	DATA	DESCRIZIONE AGGIORNAMENTO	PRODOTTO	VERIFICATO	APPROVATO
0	08 Agosto 2022	emissione			
1	03 Aprile 2023	sostituisce il precedente elaborato "scheda dati"			
2	07 Luglio 2023	recepito osservazioni ufficio e corretto quantità come da revisione progetto			
4	23 Ottobre 2023	elaborato di controdeduzione			

CONTRAPRODUZIONI

Ci riserviamo a termini di legge, la proprietà di questo disegno, con divieto di riprodurlo e di renderlo comunque noto a terzi e Ditte concorrenti senza nostra autorizzazione.



c_9337.Comune di Parma - Prot. 15/12/2023.0279603.E Documento firmato digitalmente da: Capra Gian Luigi con certificato valido dal 17/12/2020 al 18/12/2023 e con firma qualificata

NORME URBANISTICHE E EDILIZIE

c_9337.Comune di Parma - Prot. 15/12/2023.0279603.E Documento firmato digitalmente da: Capra Gian Luigi con certificato valido dal 17/12/2020 al 18/12/2023 e con firma qualificata

SOMMARIO

TITOLO 1. CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	3
Articolo 1.1. Dati generali del Piano Urbanistico Attuativo	3
Articolo 1.2. Regime di vincolo dell'area d'intervento	5
Articolo 1.3. Dati quantitativi del Piano Urbanistico Attuativo	6
Articolo 1.4. Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo	7
Articolo 1.5. Subcomparti e Lotti	8
Articolo 1.6. Elaborati di riferimento	10
TITOLO 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE	11
Articolo 2.1. Opere di Urbanizzazione	11
Articolo 2.2. Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione	11
Articolo 2.3. Opere di urbanizzazione	12
Articolo 2.4. Opere a verde	14
Articolo 2.5. Opere fuori comparto	15
Articolo 2.6. Cessione delle aree	16
TITOLO 3. PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE e PARAMETRI EDILIZI	17
Articolo 3.1. Definizioni	17
Articolo 3.2. Prescrizioni per l'edificazione	17
Articolo 3.3. Accessibilità degli immobili e modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/1989	20
Articolo 3.4. Riconoscimento delle caratteristiche del PUA	20
Articolo 3.5. Impianti Tecnologici	21
TITOLO 4. MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE	22
Articolo 4.1. Tipologia delle costruzioni	22
Articolo 4.2. Aree private	22
Articolo 4.3. Recinzioni	22
Articolo 4.4. Parcheggi privati e distribuzione	23
Articolo 4.5. Elementi tecnologici e di servizio	24
TITOLO 5. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA	25
Articolo 5.1. Programma attuativo degli interventi	25
Articolo 5.2. Criteri di trasferimento della SLU tra lotti	25
Articolo 5.3. Criteri di edificazione in aderenza al confine del lotto	25
Articolo 5.4. Varianti	26
Articolo 5.5. Attivazione di varianti parziali	26

TITOLO 1. CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**Articolo 1.1. Dati generali del Piano Urbanistico Attuativo**

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo è denominato "CROCETTA";
2. L'area in oggetto è interessata da PUA di iniziativa privata – Scheda Norma A/1 – localizzata a sud della città di Parma delimitata ad est dal quartiere attraversato dalla via Ferrarini, a sud dalla strada Valera, ad ovest da via Pini.
3. L'intervento ricade, secondo il vigente POC, nelle "AREE DI TRASFORMAZIONE" soggette a "Scheda Norma" tipo A.
4. L'area di intervento risulta individuata nell'elaborato n° 6 del PUA (RILIEVO DEL PERIMETRO DEL COMPARTO).
5. La funzione caratterizzante di PUA è quella residenziale (uso **Uf**, non minore del 65% della Slu complessiva).
6. Altre funzioni ammesse dalla Scheda Norma di riferimento sono (non più del 35% della Slu complessiva):
 - Attività commerciali (**Uga, Uea con Sv fino a 1.500 mq**);
 - Attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (**Ugb, Ugc, Ugd, Uge** escluso **Riparazioni di auto e motoveicoli**);
 - La zona è inoltre ritenuta idonea per strutture commerciali medio-piccole alimentari e non, con Slu complessiva fino a mq 6.250;
7. I principali servizi pubblici previsti sono Servizi sociali (Ui esclusi Uig)
8. Catastralmente l'area è così individuata:

SCHEDA NORMA A/1 - SUBCOMPARTO "A"		
N.C.T.	PROPRIETA'	AREA PERIMETRATA in SCHEDA mq
FOGLIO E MAPPALI		
Fg. 25 Mapp. 377, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 407, 408, 409, 410 (in parte), 411, 412, 413	- BUOZZI & C. COSTRUZIONI Srl - CITTA' DUE Spa - COOP.ALLEANZA 3.0 S.COOP.	128.673
Fg. 25 Mapp. 277,278,279,280,281,282	- COOP.ALLEANZA 3.0 S.COOP.	11.865
Fg. 25 Mapp. 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325	- EDILIZIA SUD OVEST Srl	114.690

Fg. 26 Mapp. 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883	- BUOZZI & C. COSTRUZIONI Srl	24.299
Fg. 25 Mapp. 273,	(solo proprietari area, procura per capacità edificatoria a Coop Alleanza 3.0 srl) - ZOPPI ANGELA	897

Fg. 25 Mapp. 147, 148, 276	(solo proprietari area, procura per capacità edificatoria a Coop Alleanza 3.0 srl) - ZOPPI ANGELA - LEGATI OTELLO	1.751
TOTALE AREA PERIMETRATA		282.175

SCHEDA NORMA A/1 - SUBCOMPARTO "B"		
N.C.T.	PROPRIETA'	AREA PERIMETRATA in SCHEDA mq
FOGLIO E MAPPALI		
Fg. 25 Mapp. 121 (in parte), 117	- PELUFFO DANIELA	1.385
Fg. 26 Mapp. 439	- MONEGATTI PAOLA	1.319
Fg. 26 Mapp. 528	- NANNI MARIA DONATA	376
Fg. 26 Mapp. 506, 658, 436, 440, 442	- NANNI MARIA DONATA - NANNI FAINARDI VINCENZO	11.072
Fg. 26 Mapp. 425	- POLIAMBULATORIO DALLA ROSA PRATI S.R.L. (proprietario per 1/2) - ARTURO TOSCANINI - Soc.Coop. a.R.L. (proprietario per 1/2)	4.854
Fg. 26 Mapp. 632, 930	- POLIAMBULATORIO DALLA ROSA PRATI S.R.L.	1.886
Fg. 26 Mapp. 77	- DALLA ROSA PRATI VITTORIO - DALLA ROSA PRATI GUIDO	1.254
Fg. 26 Mapp. 426	- RINALDI PAOLO	1.165
Fg. 26 Mapp. 427	- GUIDETTI IVANA - MAZZANI MAURIZIO	1.216
TOTALE AREA PERIMETRATA		24.527

SCHEDA NORMA A/1 Aree di proprietà del Comune di Parma e aree demaniali comprese nella perimetrazione di comparto		
Fg. 26 Mapp. 527 (in parte), 401 (in parte), tratto via Guerici	COMUNE DI PARMA	2.062
Fg. 25 Mapp. tratto canale cavo	DEMANIO DELLO STATO	1.274
Fg. 25 Mapp. 42	DEMANIO DELLO STATO - RAMO FERROVIE	486
TOTALE AREE PERIMETRATE COMUNALI E DEMANIALI		3.822

9. La superficie complessiva del comparto, effettiva rilevata da misurazione strumentale, risulta essere pari a **310.524 m²** d'area di cui la **Superficie territoriale (St) perimetrata**, cui compete la Slu attribuita alla scheda, è calcolata in **306.702 m²** d'area, a seguito dell'esclusione delle superfici afferenti i mappali di proprietà del Comune di Parma e Demanio per un area pari a **3.822 m²**.

10. Il comparto è individuato:
 - dalla tav. 1 – Aree di trasformazione del POC;
 - dalla scheda norma A1 - CROCETTA;
11. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PUA, coincidente con la data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione della variante al PUA.
12. La validità delle presenti norme è estesa a tutto il tempo di valenza del PUA come disciplinato dalla convenzione urbanistica;
13. Per tutto quanto non specificato dalle presenti norme relativamente ai parametri urbanistici ed edilizi, come disciplinato dall'art. 3.2.52 delle NTA del RUE vigente (approvato con atto di C.C. n. 44 del 21.04.2022), si applicano le disposizioni regolamentari e normative del **RUE - Variante n. 253** (NTA del RUE approvato con atto di CC. n. 52 del 22.07.2019), di seguito definito "RUE di riferimento";
14. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti sui lotti, oltre a quanto disciplinato nelle presenti norme, dovrà attenersi alle prescrizioni riportate nella DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI;
15. Deve altresì intendersi richiamato quanto disciplinato nell'elaborato S.5 - "RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS" sia per quanto riguarda la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, sia per quanto riguarda la progettazione ed esecuzione dei singoli interventi edilizi.

Articolo 1.2. Regime di vincolo dell'area d'intervento

1. I vincoli comunali o sovracomunali che condizionano l'intervento sono individuati nell'elaborato 14 "progetto: MODALITÀ E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE" al quale si rimanda e nel quale sono evidenziati anche i condizionamenti disposti dal PUA.
2. Le prescrizioni derivanti dal regime di vincolo del comparto dovranno essere verificate in sede di presentazione dei titoli abilitativi.
3. Si specifica che per le porzioni del comparto ricomprese nelle Aree soggette a vincolo paesaggistico (Dlgs 42/2004, art.142), in fase di Permesso di Costruire occorrerà acquisire la necessaria autorizzazione paesaggistica. Per quanto riguarda gli aspetti di tutela archeologica dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni indicate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza con propria nota, allegata alla determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi.

Articolo 1.3. Dati quantitativi del Piano Urbanistico Attuativo

- 1 I **parametri e gli indici prescrittivi del PUA** derivanti dalle indicazioni dello strumento generale nel suo complesso sono i seguenti:

QUANTITA' di PUA	
a. SUPERFICIE COMPLESSIVA classificata	310.524 mq
b. SUPERFICIE di proprietà Enti Pubblici (esclusa dal calcolo dell'indice)	3.822 mq
c. SUPERFICIE TERRITORIALE (sup. complessiva classificata - sup. aree pubbliche)	306.702 mq
d. SUPERFICIE Lorda Utile massima.	41.554 mq
e. SUPERFICIE Lorda Utile massima complessiva per USI AMMESSI (35% slt tot.)	14.544 mq
f. SUPERFICIE Lorda Utile massima per strutture commerciali medio-piccole	6.250 mq
g. C - SUPERFICIE Lorda Utile per EDILIZIA SOVVENZIONATA + CONVENZIONATA	15.888 mq
DOTAZIONI TERRITORIALI- PARAMETRI MINIMI	
h. PARCHEGGI PUBBLICI per USI RESIDENZIALI	12% di Slu
i. PARCHEGGI PUBBLICI per USI COMMERCIALI-USI AMMESSI	40% di Slu
l. AREE di INTERESSE COMUNE per USI RESIDENZIALI	30% di Slu
m. VERDE PUBBLICO per USI RESIDENZIALI	48% di Slu
n. VERDE PUBBLICO per USI COMMERCIALI-USI AMMESSI	60% di Slu
o. G - ULTERIORE DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE	58.986 mq
p. I - ULTERIORI AREE FUNZIONALI di cui 50% per ulteriori dotazioni pubbliche e 50% di verde privato aggregabile alla Sf	29.493 mq

- 2 Le **quantità di progetto**, individuate dal presente PUA, sono le seguenti:

a. SUPERFICIE COMPLESSIVA	310,524 mq
b. A - St (superficie al netto delle aree pubbliche)	306,702 mq
c. B - Slu totale di progetto (SUPERFICIE LORDA UTILE TOTALE DI PROGETTO)	41,554 mq
d. Slu per la funzione caratterizzante Ufa (> min 65% della Slu complessiva)	40,391 mq
e. Slu per le funzioni ammesse	1,163 mq
AREE DI CESSIONE	
DOTAZIONI TERRITORIALI	
f. E - Parcheggio Pubblico	10,468 mq
g. E - Verde Pubblico Attrezzato	36,169 mq
h. G - Ulteriori dotazioni di aree pubbliche	62,600 mq
Ulteriori dotazioni di aree pubbliche in fascia di rispetto stradale (area di G computata al 50%)	1,522 mq
ULTERIORI AREE DI CESSIONE	
i. F - Opere di Urbanizzazione generale	30,831 mq
l. I - Ulteriori aree funzionali (I/2 di scheda norma- parte pubblica-)	50,741 mq
Totale aree di cessione	192,331 mq
AREE PUBBLICHE	
F - aree Comune di Parma	3,336 mq
F - aree demaniali - ramo Ferrovie dello Stato	486 mq
Totale aree pubbliche	3,822 mq
AREE PRIVATE	
m. D - Sf - Superficie fondiaria	84,856 mq
n. I/2-Verde privato aggregato alla Sf (I di scheda norma-parte privata I/2)	29,515 mq
Totale aree private	114,371 mq

Articolo 1.4. Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo

1. Il **PUA** è composto dai seguenti elaborati:

N°elaborato	DESCRIZIONE	NOTE
1	RELAZIONE TECNICA	CONTRODEDUZIONE
2	NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE	CONTRODEDUZIONE
3A	SCHEMA DI CONVENZIONE SUB-COMPARTO A	CONTRODEDUZIONE
3B	SCHEMA DI CONVENZIONE SUB-COMPARTO B	CONTRODEDUZIONE
4	STRALCIO SCHEDA NORMA E STRUMENTI URBANISTICI GENERALI	CONTRODEDUZIONE
5	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	
6	INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ CATASTALI PERIMETRATE E RILIEVO DEL PERIMETRO DEL COMPARTO	
7	stato di fatto: RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO DEL COMPARTO	CONTRODEDUZIONE
8	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
9	progetto: INQUADRAMENTO TERRITORIALE	CONTRODEDUZIONE
10	progetto: PLANIMETRIA GENERALE	CONTRODEDUZIONE
11	progetto: PLANIMETRIA CON DESTINAZIONE DELLE AREE	CONTRODEDUZIONE
12	progetto: VISTA PROSPETTICA	
13	progetto: PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	CONTRODEDUZIONE
14	progetto: MODALITA' E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE	CONTRODEDUZIONE
15	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 1	CONTRODEDUZIONE
16	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 2	CONTRODEDUZIONE
17	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 3	CONTRODEDUZIONE
18	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 4	CONTRODEDUZIONE
19	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 5	CONTRODEDUZIONE
20	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 6	CONTRODEDUZIONE
21	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 7	CONTRODEDUZIONE
22	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 8	CONTRODEDUZIONE
23	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 9-10	CONTRODEDUZIONE
24	progetto: PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE	CONTRODEDUZIONE
25	progetto: PLANIMETRIA STRALCI FUNZIONALI	CONTRODEDUZIONE
26	progetto: PROFILI E SEZIONI	
27	INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO E RELATIVI COSTI ESPROPRIATIVI	CONTRODEDUZIONE
28	progetto: OPERE FUORI COMPARTO	CONTRODEDUZIONE
29	progetto: OPERE FUORI COMPARTO ACQUA E GAS	CONTRODEDUZIONE
P.1	progetto spazi aperti: PERCORSI CICLABILI, PEDONALI, ESSENZE VEGETALI E SCHEMA IMPIANTO IRRIGAZIONE	CONTRODEDUZIONE
P.2	progetto spazi aperti: RELAZIONE VERDE ARBOREO E ARBUSTIVO	CONTRODEDUZIONE

V.1	viabilità: PLANIMETRIA DELLA RETE STRADALE E DEI PARCHEGGI	CONTRODEDUZIONE
V.2	viabilità: PARTICOLARI E SEZIONI STRADALI E PARCHEGGI	CONTRODEDUZIONE
V.3	viabilità: DISPONIBILITA' DELLA SOSTA E CARICO ANTROPICO	CONTRODEDUZIONE
I.1	schema degli impianti tecnici: RETE ELETTRICA	CONTRODEDUZIONE
I.2	schema degli impianti tecnici: FOGNATURA NERA	CONTRODEDUZIONE
I.3	schema degli impianti tecnici: RETE RACCOLTA ACQUE METEORICHE	CONTRODEDUZIONE
I.4	schema degli impianti tecnici: RETE SMART GRID	CONTRODEDUZIONE
I.5	schema degli impianti tecnici: ILLUMINAZIONE PUBBLICA	CONTRODEDUZIONE
I.6	schema degli impianti tecnici: RETE TELEFONICA	CONTRODEDUZIONE
I.7	schema degli impianti tecnici: RETE ACQUA	CONTRODEDUZIONE
I.8	schema degli impianti tecnici: RETE GAS	CONTRODEDUZIONE
S.1	RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA DI FATTIBILITA'	
S.2	RELAZIONE IDRAULICA ACQUE METEORICHE	CONTRODEDUZIONE
S.3	RELAZIONE IDRAULICA FOGNATURA NERA	CONTRODEDUZIONE
S.4	RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMPATTO/CLIMA ACUSTICO	
S.5	RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	CONTRODEDUZIONE
S.6	RELAZIONE DI STUDIO DEL TRAFFICO	
S.7	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA	
S.8	RELAZIONE AGRONOMICA DELLO STATO DI FATTO	CONTRODEDUZIONE
S.9	PREVISIONE DI SPESA	CONTRODEDUZIONE
S.10	CONCETTI REGOLATIVI QUALITÀ URBANA	CONTRODEDUZIONE

Articolo 1.5. Subcomparti e Lotti

- Il PUA è suddiviso in due subcomparti autonomi all'interno dei quali la destinazione delle aree risulta la seguente:

Subcomparto A

a.	mq. 27.360	urbanizzazioni generali e viabilità (F)
b.	mq. 9.840	parcheggi pubblici di standard (E)
c.	mq. 33.710	U2 + Verde Pubblico di standard (E)
d.	mq. 55.784	ulteriori dotazioni pubbliche di standard (G)
e.	mq. 1.522	ulteriori dotazioni pubbliche in fascia di rispetto stradale (area di G computata al 50%)
f.	mq. 45.463	ulteriori aree funzionali di standard (I/2) pubblico
g.	mq. 55.282	superficie fondiaria per edilizia libera (D)
h.	mq. 9.040	superficie fondiaria per edilizia convenzionata (D)
i.	mq. 16.437	superficie fondiaria per ERP pubblica (D)
j.	mq. 27.737	aree a verde privato aggregabili alla S. Fondiaria (I/2)
k.	mq. 3.822	aree demaniali e comunali

Subcomparto B

a.	mq.	3.471	urbanizzazioni generali e viabilità (F)
b.	mq.	628	parcheggi pubblici di standard (E)
c.	mq.	2.459	U2 + Verde Pubblico di standard (E)
d.	mq.	6.816	ulteriori dotazioni pubbliche di standard (G)
e.	mq.	5.278	ulteriori aree funzionali di standard (I/2) pubblico
f.	mq.	3.223	superficie fondiaria per edilizia libera (D)
l.	mq.	874	superficie fondiaria per edilizia convenzionata (D)
g.	mq.	0	superficie fondiaria per ERP pubblica (D)
h.	mq.	1.778	aree a verde privato aggregabili alla S. Fondiaria (I/2)

2. A ognuno di questi **subcomparti** è attribuita la seguente Superficie complessiva:

SUBCOMPARTO	S complessiva	Slu
A	285,997 mq	38.230,9 (oltre a 830,8 slu erp stralcio B) mq
B	24,527 mq	2,492.3 mq
TOTALE	310,524 mq	41,554.0 mq

3. Il PUA è suddiviso in **Lotti** individuabili con un codice numerico, alcuni dei quali con spazi comuni, e cartograficamente individuati nell'elaborato 13 - "Planimetria di INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI". Si specifica che sul lotto 29 è presente un edificio esistente.
4. Ad ognuno di questi **lotti** è attribuita una Superficie fondiaria (**Sf**) e un verde aggregato (**I/2**) a formare l'intera **Superficie privata**, risultante dal PUA al netto delle aree di cessione, e una capacità edificatoria misurata in **Superficie lorda utile (Slu)**, così come definita dal RUE di riferimento.
5. Tali dati sono riportati, per ogni lotto, nel suddetto elaborato 13.
6. È possibile accorpare o frazionare ulteriormente i lotti di intervento con conseguente adeguamento dell'area di massimo sedime dell'edificazione, senza che questo costituisca variante di PUA, a condizione che rimangano invariate le quantità complessive di Sf e I/2 (verde privato aggregabile) e invariate (o ridotte) le Slu complessive dei sub-comparti sempre nel rispetto, per il lotto risultante, dell'If massimo di cui al primo comma dell'art. 3.2.1.
7. Andrà altresì garantito il rispetto dell'altezza massima definita per ogni lotto nonché della Disciplina delle distanze definita dal RUE di riferimento.
8. E' consentito, senza che questo costituisca variante di PUA, il trasferimento di Slu, relativa a funzioni omogenee (Slu privata residenziale/ Slu privata funzioni ammesse/ Slu pubblica/ Slu pubblica-convenzionata) da un lotto all'altro all'interno del medesimo sub comparto, purché avvenga nei termini di cui al titolo 5 e in particolare secondo le modalità di attuazione disposte dall'art. 5.2.
9. L'accorpamento dei lotti ed il trasferimento di Slu tra lotti potrà avvenire solamente a condizione che siano verificate le prescrizioni da Piano di Rischio Aeroportuale riportate nella scheda norma approvata con atto di Consiglio Comunale n. 44 del 21.04.2022, relative alla verifica del calcolo volumetrico e del relativo carico antropico riguardanti ogni fascia di tutela che impatta il comparto. Si riportano di seguito le prescrizioni inerenti la volumetria massima insediabile nelle zone interessate dalle diverse fasce di tutela, indicate alla PARTE IV della Scheda Norma A1:
- Zona tutela B sud (lotti 18, 19, 20, 21, 22, 23): 23.450 mc;
 - Zona di tutela C laterale est (nessun lotto previsto): 0 mc;
 - Zona di tutela D laterale est (lotti 9.1, 9.2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 28): 60.518 mc residenziali e 25.425 mc commerciali.
10. E' sempre consentita una diversa configurazione dimensionale che porti alla diminuzione della Slu purché in coerenza con gli elementi di riconoscibilità del PUA e in particolare con quanto previsto ai Titoli 3 e 4 delle presenti norme.

11. Le **destinazioni d'uso** insediabili nei vari lotti sono tutte quelle di cui all'art.1.1 commi 5-6-7 nei limiti di POC, ad esclusione del lotto 1, dei lotti destinati a ERS e a Edilizia Convenzionata nei quali rimane insediabile in esclusiva l'uso caratterizzante.
12. Il progetto ha previsto l'insediamento di sole funzioni residenziali nel subcomparto A e di funzioni residenziali (65%) ed ammesse (35%) nel subcomparto B, sulla base delle quali sono state calcolate le dotazioni territoriali necessarie.
13. E' sempre possibile, nei lotti che ne prevedano le funzioni, come indicati al precedente comma 11, il mutamento delle destinazioni d'uso all'interno del PUA, a condizione che:
 - la quantità massima di Slu per funzioni ammesse, nel complesso per ognuno dei subcomparti individuati dal PUA, non superi il limite del 35% della SLU complessiva;
 - sia rispettato il quantitativo massimo di Slu per strutture commerciali definito dalla Scheda Norma;
 - le dotazioni minime obbligatorie previste per le nuove destinazioni siano verificate;
 - siano rispettate le volumetrie massime definite dal PdRA ed indicate al precedente comma 9.
14. Il quantitativo di dotazioni territoriali reperite all'interno del comparto **eccede** rispetto ai minimi richiesti dagli strumenti urbanistici comunali, pertanto il surplus di standard potrà essere utilizzato per soddisfare la richiesta di dotazioni derivanti dall'eventuale mutamento delle destinazioni d'uso per l'insediamento di funzioni che comportino un carico maggiore di standard.
15. Il dato relativo alle superfici di vendita, comprese le superfici derivanti dall'aggregazione dei singoli esercizi di vicinato, è da valutare secondo le definizioni della D.C.R. del 23 settembre 1999 n. 1253 prima delle modifiche introdotte con la D.C.R. n. 653 del 10.2.2005, in quanto trattasi di insediamento commerciale pianificato precedentemente all'entrata in vigore della delibera stessa.

Articolo 1.6. Elaborati di riferimento

1. Relativamente ai dati complessivi di PUA, in riferimento ai valori prescrittivi della scheda norma, e alle dotazioni territoriali di progetto si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato 11 - "PLANIMETRIA CON DESTINAZIONE DELLE AREE".
2. Relativamente ai dati di PUA quali superficie complessiva dei lotti, superficie fondiaria, superficie a verde privato aggregato (1/2) alla superficie fondiaria, Superficie Lorda Utile si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato 13 - "Planimetria di INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI"
3. Relativamente ai dati di PUA quali altezza massima degli edifici, numero massimo di livelli, area massima di sedime dell'edificazione, si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato 14 - "MODALITÀ E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE".

TITOLO 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

Articolo 2.1. Opere di Urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione previste dal PUA sono:
 - a) Strade, marciapiedi e piste ciclabili
 - b) Aree di sosta e parcheggio
 - c) Reti tecnologiche: acqua e gas
 - d) Reti tecnologiche: fognatura e trattamento locale rifiuti liquidi
 - e) Reti tecnologiche: rete elettrica
 - f) Reti tecnologiche: illuminazione pubblica
 - g) Reti tecnologiche: rete telefonica e trasmissione dati
 - h) impianti antincendio
 - i) Spazi pubblici attrezzati
2. Gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione previste sono contraddistinti nella numerazione dai codici P, V, I e S (parte).

Articolo 2.2. Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione previste dal PUA saranno realizzate **per stralci funzionali**, regolati e definiti dalla/e convenzione/i urbanistica/he sottoscritta/e dagli attuatori ed individuati nell'elaborato **"25 - progetto: Planimetria STRALCI FUNZIONALI"**. Per quanto riguarda le modalità di realizzazione delle opere si rimanda all'art. 4 delle convenzioni urbanistiche relative ai sub-comparti A e B.
2. L'attuazione degli stralci dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti.
3. Il sistema delle urbanizzazioni a rete deve essere dimensionato sull'intera area oggetto di intervento.
4. Per ciascuno degli stralci funzionali dovrà essere richiesto un singolo Permesso di Costruire, contenente tutte le indicazioni necessarie alla perfetta e rispondente esecuzione delle opere
5. Gli stralci non saranno ulteriormente frazionabili, ma sarà sempre consentito accorparli ovvero presentare un unico titolo abilitativo per tutti gli stralci previsti.
6. In ragione della conformazione degli stralci funzionali come individuati nell'elaborato 25, si stabilisce che il collaudo finale del secondo stralcio dovrà essere successivo a quello del primo stralcio. Per la realizzazione dello stralcio "RFI" si rimanda a quanto esplicitato all'art. 4 ter della convenzione urbanistica del sub comparto A.
7. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere il sezionamento di reti, impianti ed opere al fine di consentire il successivo collaudo per stralci autonomi e funzionali.
8. Eventuali modeste variazioni delle posizioni delle zone destinate alla viabilità, servizi, parcheggi e verde, legate al diverso posizionamento degli accessi, al diverso reperimento di parte delle dotazioni territoriali o delle aree per servizi, a modeste variazioni delle forme geometriche e alle dimensioni che si rendessero necessarie in fase di redazione del progetto, non costituiranno variante al PUA secondo quanto disposto al successivo art. 5.4.
9. I progetti delle strade, parcheggi e percorsi pubblici dovranno essere conformi al nuovo Codice della Strada e alle prescrizioni rese nel corso di approvazione del PUA nonché delle eventuali ulteriori prescrizioni rese nella successiva fase di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o di progetto esecutivo; pertanto il recepimento di tali indicazioni e/o prescrizioni non costituirà variante di PUA secondo quanto disposto al successivo art. 5.4.
10. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è necessario applicare i Criteri Ambientali Minimi (CAM) come definiti dalla normativa di riferimento, vigente al momento della presentazione del relativo PdC.
11. I progetti degli impianti a rete recepiranno le indicazioni e prescrizioni contenute nei pareri degli enti preposti alla distribuzione rese nel corso di approvazione del PUA nonché le eventuali ulteriori prescrizioni rese nella successiva fase di rilascio del permesso di costruire delle opere di

urbanizzazione o di progetto esecutivo; pertanto il recepimento di tali indicazioni e/o prescrizioni non costituirà variante di PUA secondo quanto disposto al successivo art. 5.4.

12. I progetti del verde attrezzato e di mitigazione e degli spazi pubblici attrezzati dettaglieranno i materiali utilizzati per le opere di arredo urbano, per le pavimentazioni, le specie arboree e arbustive, con le caratteristiche dimensionali e qualitative, il periodo e le garanzie di attecchimento, le modalità di eventuale sostituzione e il tipo di impianto di irrigazione previsto.
13. Nei Permessi di Costruire relativi a ciascuno stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposta una schedatura puntuale delle alberature presenti, la definizione compiuta degli eventuali alberi tutelati da abbattere e la localizzazione di quelli a compensazione a seguito degli abbattimenti, secondo quanto disposto dal Regolamento comunale del Verde Pubblico e Privato approvato con Delibera di C.C. n.80 dell'11 ottobre 2016. Si specifica che le alberature esistenti e quelle messe a dimora come compensazione a seguito di abbattimenti non potranno concorrere al soddisfacimento della dotazione richiesta dalla Scheda Norma.
14. Nelle aree soggette a rispetto dei pozzi idropotabili devono essere rispettate le connesse disposizioni del PSC e del RUE.
15. Percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere quanto più possibile liberi da armadietti stradali, colonnotti, pali IP, ecc. per consentire lo svolgimento delle operazioni di spazzamento meccanizzato senza intralci. Tali elementi andranno, ove possibile, collocati in aiuole, fasce di verde o apposite isole esterne ai percorsi.
16. Le reti tecnologiche dovranno, per quanto possibile, essere collocate in modo da garantire nel tempo la riduzione dei costi degli interventi di manutenzione, prediligendo la loro collocazione sotto la sede stradale evitando le aree a parcheggio ovvero, nelle aree verdi, evitando di posizionarle al di sotto di stradelli e percorsi ciclopeditoni.

Articolo 2.3. Opere di urbanizzazione

Articolo 2.3.1. IMPIANTI A RETE

1. Fognatura acque nere. Sarà realizzata con tubi in Polietilene ad alta densità (PEAD) non inferiore a DN 200 mm, con guarnizioni di tenuta, con già predisposti gli allacci ai lotti privati, all'esterno delle camerette d'ispezione; il dimensionamento è quello considerato nella relazione idraulica; le camerette d'ispezione e i manufatti vari sono indicati in planimetria. Entro la zona individuata come tutela dei pozzi di acqua potabile, la fognatura nera dovrà essere realizzata con tecnologia che ne garantisca la perfetta tenuta nel rispetto delle disposizioni del PSC e del RUE.
2. Tombinatura delle acque pluviali. Sarà in parte realizzata con tubi in cls con guarnizioni di tenuta, per i diametri maggiori di 600 mm, o PVC per i diametri inferiori, avrà la dimensione e l'estensione planimetrica come indicato nell'elaborato di progetto. La tombinatura sarà dotata di caditoie stradali laterali, esterne al pozzetto, misura 50 x 50 con sifone tipo Milano, per la raccolta delle acque meteoriche; saranno, inoltre, previste camerette d'ispezione con chiusini carrai di tipo stradale in ghisa sferoidale DN 600 mm. con classe di carico minimo D400; vi saranno poi collettori fognari di allaccio ai lotti privati singoli realizzati in modo da smaltire l'acqua piovana della pioggia critica allo stato di fatto (come se per l'area edificabile fosse mantenuto il coefficiente di permeabilità presente nel terreno coltivo risultante dalle indagini effettuate), con tubazioni di diametro non inferiore a 160 mm; i lotti dovranno prevedere all'interno dell'area privata un idoneo sistema di laminazione delle portate in eccesso rispetto alla taratura determinata dal collettore di allaccio già predisposto sulla rete pubblica; non è consentito modificare gli allacci con sistemi di portata superiore o di pompaggio diretto.
3. Rete idrica e Gas. Sarà realizzata come indicato nell'elaborato di progetto, la cui rete è stata vista dall'Ente gestore del servizio; le condutture dell'acqua potabile saranno realizzate in tubi di Polietilene ad alta densità (PEAD) o acciaio (gas) con saracinesche ad ogni allaccio o derivazione, che consentano di isolare per zone la rete idrica. Sono inoltre previsti idranti soprasuolo.
4. Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica, smart grid. Saranno realizzate interamente in sottosuolo con polifore in PVC/PEAD e pozzetti di ispezione come indicato negli elaborati di progetto (validati dall'Ente gestore dello specifico servizio) e conformi ai disposti della

delib. GC 15 del 17.01.2013; dovrà altresì essere predisposta una rete smart grid, volta a scambiare all'interno del comparto l'energia elettrica prodotta dai lotti privati e/o comunità energetiche.

5. L'elettrodotto di media tensione che attraversa il comparto (CTG3) sarà eliminato e sostituito nella propria funzione inserendolo nella rete interna del comparto collegandolo con le cabine di trasformazione.
6. Sarà possibile realizzare sia la rete di fibre ottiche sia la rete di teleriscaldamento (se e ove prevista), assimilate, ad ogni effetto di legge, a opere di urbanizzazione primaria: tali reti potranno essere realizzate al di sotto di suolo pubblico, anche in tempi diversi e successivi alla realizzazione delle restanti reti di urbanizzazione, senza che ciò determini alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione. Le modalità di realizzazione di tali reti sono disciplinate dalla convenzione urbanistica.
7. In fase attuativa sarà altresì consentito, nel rispetto della normativa di riferimento e delle funzioni insediate, la localizzazione di infrastrutture di telefonia in aree destinate ad I/2 pubblico, ovvero in aree a destinazione diversa purché ciò non comporti una riduzione delle dotazioni territoriali. Tale inserimento dovrà essere valutato positivamente dai competenti enti ed uffici comunali.
8. La maggiore definizione dei progetti degli impianti a rete e le modifiche alle caratteristiche sopra riportate richieste dall'ente o servizio preposto alla gestione della rete, che superano le previsioni schematiche inserite nel PUA, è appannaggio della fase realizzativa in forza agli specifici PdC.

Articolo 2.3.2. STRADE, PARCHEGGI, PERCORSI PUBBLICI

1. Sede stradale. La sede stradale avrà dimensioni e caratteristiche secondo le vigenti normative e i dettami degli uffici preposti ai pareri di conformità. In generale, per le strade di quartiere a doppio senso di marcia la dimensione della sede stradale sarà secondo quanto indicato nelle tavole di progetto.

Il solido stradale sarà costituito dalla fondazione e dal manto bituminoso con caratteristiche di portata, in base alla classificazione, definite dalle normative vigenti al momento della realizzazione. La realizzazione delle strade dovrà preferibilmente utilizzare tecnologie tali da minimizzare la movimentazione e l'uso di materiali provenienti da escavazioni fluviali e privilegiare l'utilizzo, dove possibile, di materiali riciclati e riutilizzare, appositamente trattati, i materiali di scavo presenti in loco.

2. Parcheggi pubblici e percorsi ciclo - pedonali pubblici e piste ciclabili. Avranno le dimensioni e le caratteristiche indicate nel relativo elaborato di progetto e nel progetto esecutivo.

I percorsi ciclo-pedonali pubblici e le piste ciclabili, salvo diverse indicazioni poste in fase attuativa, saranno pavimentati in materiale tipo calcestre o con strato superficiale in colata di bitume modificato colorato in pasta o con resine; avranno generalmente la larghezza di 2,50 ml, secondo l'indicazione di progetto. I percorsi lenti saranno debitamente piantumati in modo da garantirne l'ombreggiamento nel caso in cui siano attigui ad aree verdi o ad aiuole nonché, ove possibile, anche in assenza di tali spazi verdi, prevedendo idonei alloggiamenti per le alberature. La piantumazione dovrà essere messa a dimora in modo da non intralciare il passaggio.

Gli stalli di sosta parcheggi pubblici saranno in elementi drenanti (salvo quelli riservati ai diversamente abili e nelle zone di rispetto dei pozzi idropotabili, in cui dovranno essere osservate le disposizioni del PSC e del RUE), gli spazi di manovra dei parcheggi saranno asfaltati.

I parcheggi saranno piantumati secondo le disposizioni del RUE di riferimento, inserendo le alberature fra gli stalli. Sarà altresì consentito, nel caso di parcheggi adiacenti ad aree verdi, mettere a dimora le alberature in prossimità degli stessi al fine di garantire un miglior attecchimento e sviluppo della pianta, oltre al necessario ombreggiamento del posto auto, sempre nel rispetto dei quantitativi minimi previsti dal RUE di riferimento.

Al fine di incentivare la mobilità sostenibile, in conformità a quanto prescritto dalla Del. G. C. n. 15 del 17/01/2013, dovranno essere predisposte condotte e pozzetti volti alla distribuzione di energia elettrica a colonnine per la carica di auto elettriche. La collocazione e il numero di tali colonnine dovrà essere puntualmente definita in sede di PdC delle opere di urbanizzazione.

3. Marciapiedi. I marciapiedi in fregio alle strade saranno pavimentati con manto bituminoso e avranno generalmente una larghezza minima di 1,50 ml. Questi in corrispondenza degli accessi carrabili e delle aree di pertinenza stradale saranno parzialmente rialzati e avranno gli opportuni raccordi con la sede stradale.

I marciapiedi saranno realizzati, salvo diverse indicazioni dal progetto esecutivo, come segue:

1. sottofondo in sabbia e ghiaia;

2. magrone con rete in prossimità dei passi carrai;
3. cordolatura in cls;
4. finitura in conglomerato bituminoso eventualmente colorato.

Articolo 2.4. Opere a verde

1. Il paesaggio della scheda norma costituisce un sistema ambientale che ambisce a stabilire una continuità nord-sud di collegamento tra l'ambito agricolo e quello urbano, individuando delle fasce paesaggistiche longitudinali.
2. Le opere di arredo urbano (panchine, cestini porta rifiuti, giochi, portabiciclette, ...) saranno distribuite omogeneamente sulla superficie di verde attrezzato, salvo quanto specificato al successivo punto 7, così come il sistema d'illuminazione.
3. Per quanto riguarda il progetto del verde si fa riferimento agli appositi elaborati (P1 – PROGETTO SPAZI APERTI e P2 - RELAZIONE VERDE ARBOREO E ARBUSTIVO), nonché al Regolamento comunale del Verde Pubblico e Privato approvato con Delibera di C.C. n. 80 dell'11 ottobre 2016.
4. Le strade esistenti (via Pini e strada Valera di Sopra) anche interessando le proprietà private, dovranno essere dotate di filari di alberi e/o siepi rispettando le prescrizioni previste per le alberature in fascia di rispetto stradale dal Codice della strada, i condizionamenti dovuti alla presenza di linee di elettrodotto ad alta tensione ove ne ricorra il caso e le condizioni di cui al comma 9.
5. Le strade di progetto, ove lo spazio disponibile lo consenta e le condizioni di cui al comma 9 siano verificate, sono dotate di filari di alberi.
6. I parcheggi a raso sono piantumati secondo le disposizioni del RUE di riferimento.
7. Le aree verdi non dovranno essere attrezzate nelle aree soggette alle DPA per elettrodotti ad alta e media tensione al fine di non incentivare la permanenza della popolazione per più di 4 ore al giorno.
8. Per l'irrigazione delle alberature e degli arbusti si prevede l'esclusivo uso di irrigazione con ali gocciolanti ed irrigatori in prossimità dell'apparato radicale, mentre non si è prevista alcuna irrigazione a pioggia per le aree prative, quanto piuttosto si è preferito individuare una graminacea resistente a prolungati periodi di siccità. L'approvvigionamento idrico, seguendo le prescrizioni normative per il risparmio energetico della risorsa e i disposti della delib. GC 15 del 17.01.2013, è previsto sia tramite l'uso del pozzo irriguo esistente e attivo o diritti d'acqua dai canali irrigui, sia con l'approvvigionamento da rete pubblica.
9. Affinché sia consentita una corretta crescita dell'alberatura messa a dimora a corredo di strade e parcheggi, in fase costruttiva dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali ad esempio una esatta definizione e delimitazione delle zone da stabilizzare a calce) legati alla presenza ed alle esigenze dell'apparato radicale delle alberature.
10. La progettazione delle opere sulle aree a verde di cessione prevede un incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale atto a garantire la quantità minima complessiva di 80 alberi/ha e di 120 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone, in ottemperanza alle disposizioni in ordine agli aspetti ecologico-ambientali della scheda norma. In particolare si prevede la messa a dimora di 1.200 alberi e 1.828 arbusti così suddivisi nei tre stralci attuativi e nel sub-comparto B:

Stralcio 1 delle opere di urbanizzazione:	322 alberi e 322 arbusti
Stralcio 2 delle opere di urbanizzazione:	474 alberi e 1.012 arbusti
Stralcio "RFI":	284 alberi e 309 arbusti
Sub-comparto B:	120 alberi e 185 arbusti
11. Nel progetto sono stati evidenziati i corridoi biotici di collegamento fra l'ambito urbano e quello extraurbano, attraverso l'aumento della vegetazione arborea ed arbustiva. Le caratteristiche, le quantità di alberature ad alto fusto e di arbusti disposti nel verde, lungo le strade, nei parcheggi, nelle aree a prato è indicata nella apposita planimetria P.01 "PROGETTO SPAZI APERTI: PERCORSI CICLABILI, PEDONALI, ESSENZE VEGETALI E SCHEMA IMPIANTO IRRIGAZIONE".
Generalmente le strade carrabili del comparto A1 sono bordate da platani, *Fraxinus excelsior* (sesto d'impianto 8 mt), mentre i parcheggi sono protetti da *Morus fruitless* (sesto d'impianto 5-6 mt);
Cespugli ed arbusti sono piantumati a costituire macchie in parti destinate a bosco, sono presenti inoltre nelle fasce di mitigazione ambientale, con una densità d'impianto tale da garantire la dotazione

minima stabilita dalla scheda norma. Le scelte sono ricadute su essenze autoctone e rustiche che possano avere anche un rilevante carattere ornamentale.

La scelta delle specifiche specie e le modalità di collocazione ed impianto saranno verificate con il competente ufficio del Comune nella fase di PdC.

12. Il progetto di PdC delle opere di urbanizzazione dovrà contemplare in dettaglio la sistemazione delle aree verdi destinate a "gioco" e a "aree cani".
13. Le opere a verde entro il "corridoio di fattibilità ferroviaria" sono opere di competenza RFI nell'ambito del progetto di "raddoppio della Pontremolese" e saranno realizzate secondo quanto espressamente previsto in Convenzione Urbanistica.

Articolo 2.5. Opere fuori comparto

1. La scheda norma prevede la realizzazione da parte del soggetto attuatore delle seguenti opere di urbanizzazione generale poste fuori del comparto (o parzialmente esterne alla perimetrazione), ma funzionalmente in stretto rapporto con l'insediamento previsto in comparto:
 - a. Adeguamento della rotatoria esistente su via Emilia ovest e del capolinea del TPL (compresa modifica alla rete filoviaria connessa) conseguentemente all'innesto della viabilità di progetto (primo stralcio);
 - b. Connessione dei percorsi ciclopedonali di progetto con quelli esistenti sul lato nord della via Emilia ovest attraverso la realizzazione di attraversamenti ciclopedonali (primo stralcio);
 - c. Rotatoria all'intersezione tra la viabilità di progetto e via Di Nanni (primo stralcio);
 - d. Connessione del percorso ciclopedonale di progetto con il lato nord di via Di Nanni (primo stralcio);
 - e. Rotatoria all'intersezione tra via Di Nanni e via Pini (primo stralcio);
 - f. Risezionamento di via Pini nel tratto da via Di Nanni a strada Valera di sopra (primo e secondo stralcio come da elab. 25);
 - g. Rotatoria all'intersezione tra la viabilità di progetto e via Pini (secondo stralcio);
 - h. Risezionamento di strada Valera di sopra nel tratto dall'intersezione della stessa con il canale Via Cava a via Pini (secondo stralcio);
 - i. Risezionamento di via Ferrarini nel tratto in fregio al comparto (primo stralcio);
 - j. Modifiche strutturali/funzionali agli impianti semaforici tra via Pini – via Emilia ovest e via Cremonese – via Emilia ovest – viabilità di progetto (primo stralcio);
 - k. Rete elettrica: allaccio della rete di progetto alla cabina esistente su via di Nanni demolizione del tratto di linea MT esistente e allaccio della rete di progetto alla dorsale esistente su via Ferrarini (primo stralcio), realizzazione di un tratto di rete lungo via Pini (secondo stralcio);
 - l. Rete acque nere: realizzazione di un tratto di rete sotto la rotatoria prevista tra via Di Nanni e la viabilità di progetto (primo stralcio), realizzazione di un tratto di rete e scarico nel collettore esistente su via Ferrarini (primo stralcio), realizzazione di scarichi nei collettori esistenti in via Emilia ovest (primo stralcio) e lungo via Pini (primo e secondo stralcio come da elab. 1.2);
 - m. Rete acque bianche: realizzazione di un tratto di rete lungo via Di Nanni, di un tratto e sotto la rotatoria tra via Di Nanni e la viabilità di progetto e realizzazione di un invaso di laminazione nell'area verde ad est del plesso scolastico (primo stralcio);
 - n. Rete smart grid: realizzazione di un tratto di rete lungo via Di Nanni, di un tratto sotto la rotatoria tra via Di Nanni e la viabilità di progetto (primo stralcio) e di un tratto lungo via Pini (primo e secondo stralcio come da elab. 1.4);
 - o. Rete telefonica: realizzazione di un tratto di rete lungo via Di Nanni, di un tratto sotto la rotatoria prevista tra via Di Nanni e la viabilità di progetto e di un tratto lungo via Guerci e via Ferrarini (primo stralcio);
 - p. Rete acqua: realizzazione di un tratto di rete e allaccio della rete di progetto a quella esistente su via Ferrarini (primo stralcio), realizzazione di un tratto di rete su strada Valera di sopra e

via Lombardini con allaccio alla rete esistente su quest'ultima (primo stralcio), allacci della rete di progetto a quella esistente su via Pini (primo e secondo stralcio come da elab. I.7), realizzazione di un tratto di rete lungo via Di Nanni e sotto la rotatoria prevista tra via Di Nanni e la viabilità di progetto (primo stralcio), potenziamento della rete lungo via Guerri, via Ferrarini e via Emilia ovest (sub-comparto B);

- q. Rete gas: allaccio della rete di progetto a quella esistente su via Ferrarini (primo stralcio), realizzazione di un tratto di rete su strada Valera di sopra e via Lombardini con allaccio alla rete esistente su quest'ultima (primo stralcio), realizzazione di un tratto di rete lungo via Di Nanni e di un tratto sotto la rotatoria prevista tra via Di Nanni e la viabilità di progetto (primo stralcio), realizzazione di un tratto di rete lungo via Guerri con allaccio alla rete esistente su via Ferrarini (sub-comparto B).
2. Per la realizzazione dell'intervento relativo al sub-comparto A è richiesta altresì la realizzazione di opere relative a viabilità, percorsi ciclo-pedonali e parcheggio che insistono su aree interne al comparto ma facenti parte del sub-comparto B e precisamente individuate nell'elaborato 27 (primo stralcio).
 3. La progettazione ed attuazione delle suddette opere sono in capo al soggetto attuatore ed avverranno in connessione con le previsioni del presente PUA al fine di garantire un'unitarietà progettuale complessiva.
 4. Trattandosi di opere stradali e di impianti a rete in continuità con quelli interni al comparto, le modalità progettuali ed esecutive sono le medesime descritte nei precedenti articoli. Si precisa altresì che le opere stradali sono da intendersi comprensive delle necessarie opere connesse.
 5. Le opere fuori comparto saranno attuate inoltre con le modalità specificate nella Convenzione Urbanistica.
 6. Le opere fuori comparto riguardanti la rotatoria in testa alla via Ferrarini (e opere connesse), la sistemazione e allargamento e rimessa in pristino della via Valera nella zona interessata dalla galleria e dalle opere di risoluzione delle interferenze, il risezionamento della stessa strada nel tratto compreso tra la rotatoria di via Ferrarini e l'attraversamento del cavo Via Cava, compreso il totale tombamento del cavo oggi aperto in fregio alla via stessa, essendo opere da realizzarsi nell'ambito del progetto di "raddoppio della Pontremolese", saranno eseguite e realizzate secondo quanto espressamente previsto in Convenzione Urbanistica.
 - 7.

Articolo 2.6. Cessione delle aree

1. Le aree destinate alle opere di urbanizzazione saranno trasferite al comune con le modalità previste nella/e convenzione/i urbanistica/he sottoscritta/e dagli attuatori.

TITOLO 3. PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE e PARAMETRI EDILIZI**Articolo 3.1. Definizioni****Articolo 3.1.1. Disposizioni generali**

1. Per tutto quanto non specificato dalle presenti norme, relativamente ai parametri urbanistici ed edilizi si applicano le disposizioni regolamentari e normative del **Rue** di riferimento - **Variante 253** (NTA del RUE approvato con atto di C.C. n. 52 del 22.07.2019) - ovvero le normative vigenti di carattere generale e sovraordinate.
2. Costituiscono altresì vincolo per la fase attuativa degli interventi edilizi le condizioni e prescrizioni di cui all'elaborato S.5 - "RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS".
3. Per la successiva fase edilizia delle opere di urbanizzazione e degli edifici si dovrà fare altresì riferimento alla DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI allegata alla delibera di approvazione del PUA. A tal riguardo si specifica che eventuali maggiori costi che dovessero scaturire in sede di PdC o di progetto esecutivo dall'accoglimento di quanto richiesto dai pareri e prescrizioni specificati in tale determinazione o da pareri resi nell'ambito delle successive fasi progettuali 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 coprirne i costi.
4. Rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti le prescrizioni di zona stabilite dal PUA.
5. Per il comparto in questione si applica il Regolamento Energetico, allegato C1 allo stesso RUE, il quale all'art. 2 specifica che tale Regolamento Energetico è applicabile a tutti gli interventi edilizi diretti disciplinati dal POC, che non abbiano già beneficiato di incentivi connessi ad efficientamento energetico.

Articolo 3.2. Prescrizioni per l'edificazione**Articolo 3.2.1. Indici e parametri massimi**

1. Sono fissati i seguenti indici e parametri urbanistici massimi, prescrittivi, validi per il PUA nel suo complesso da applicarsi separatamente in ogni lotto:

a)	If max=	0.7 mq/mq	ad esclusione dei Lotti destinati a ERP
b)	H max =	10,50 m	
	H max =	14,50 m	
	H max =	17,50 m	
2. Le differenti altezze sono indicate per ogni lotto nell'elaborato 14 - "MODALITA' E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE".
3. Le altezze sono da considerarsi massime, pertanto sono consentite altezze inferiori.
4. La Superficie lorda utile (Slu), massima, realizzabile nel PUA è quella risultante dalla tabella di cui all'art. 1.5.

Articolo 3.2.2. Numero dei livelli

1. Per numero di livelli si intende il numero massimo di livelli fuori terra costituenti, anche parzialmente, Slu.
2. Il numero massimo dei livelli realizzabili è quello risultante all'elaborato 14 - "MODALITÀ E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE".
3. Il numero di livelli è da considerarsi massimo, pertanto potrà esserne realizzato un numero inferiore.

4. Non costituisce livello il piano esclusivamente utilizzato per superfici accessorie.

Articolo 3.2.3. Intervallo di variabilità del fronte prevalente e attestamento dei fronti

1. Nell'elaborato 14 - "MODALITÀ E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE" sono indicati i lotti, o gruppi di lotti, per cui sono fissate fasce di attestamento dei fabbricati della profondità di 10 metri, denominate "intervallo di variabilità del fronte prevalente", entro cui devono essere allineati i fronti dei fabbricati stessi.
2. Tutti i fronti degli edifici facenti parte dello stesso gruppo devono essere allineati sulla medesima linea di giacitura all'interno della fascia che definisce l'intervallo di variabilità del fronte prevalente.
3. La linea di giacitura dell'allineamento è determinata dalla posizione individuata nel titolo abilitativo del primo edificio rilasciato.
4. Al fine di verificare il rispetto di quanto sopra indicato, si deve intendere come attestamento prevalente dei fronti l'allineamento della parte preponderante del fronte più esterno del fabbricato; nel caso di edifici articolati in più corpi di fabbrica, anche fra loro connessi (con vani scala, pianerottoli, vani arretrati rispetto al fronte principale, ecc.) la condizione viene verificata esclusivamente per il corpo più esterno.
5. La condizione precedente si intende verificata se l'allineamento del fronte del fabbricato è quello sul cui piano verticale di facciata si attestano almeno il 50% delle superfici dei volumi che compongono il fronte stesso, limitatamente ai primi due livelli; per tale verifica, oltre alle superfici dei volumi pieni, si considerano anche le superfici relative a porticati, logge coperte, lesene nei muri fino a terra, stilate di pilastri che costituiscono allineamento visivo prevalente e distanza dai confini.

Articolo 3.2.4. Superfici di progetto

1. L'attuazione delle previsioni progettuali è disciplinata da quanto riportato nell'elaborato di riferimento 13 - "Planimetria di INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI", relativamente alle superfici fondiari, alle superfici a verde privato aggregato e alle superfici lorde utili.
2. Per lotto edificabile si intende l'area privata all'interno della quale è consentita l'edificazione ed è costituita dalla somma della superficie fondiaria (Sf) e del verde aggregato (I/2), ove previsto.
3. La superficie dei singoli **lotti** sarà comunque definita in sede di frazionamento; le superfici dei lotti di cui all'elaborato di riferimento 13 - "Planimetria di INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI" sono pertanto da considerarsi indicative.
4. I **lotti** potranno essere aggregati e le tipologie modificate ferme restando le aree massime di sedime dell'edificazione, il numero massimo di livelli di edificazione e le altezze massime previste, nonché la superficie delle aree a verde privato aggregate alla superficie fondiaria (I/2 privato).
5. E' inoltre vincolante per ciascun **lotto** la superficie lorda utile massima, riportata nell' elaborato di riferimento 13 - "Planimetria di IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI" fatto salvo quanto previsto dall'Art. 5.2 delle presenti norme.

Articolo 3.2.5. Area massima di sedime dell'edificazione

1. Per area massima di sedime dell'edificazione si intende l'area in cui dovrà essere contenuta la sagoma planimetrica degli edifici.
2. Ferme restando le distanze previste dal RUE vigente, sono fissati i seguenti parametri minimi, prescrittivi, per il PUA nel suo complesso:
 - a) Distanza dei fabbricati dal confine: 5.00 m
 - b) Distanza dei fabbricati da tutte le carreggiate stradali pubbliche interne al PUA e dalle strade esterne (fatto salvo distanze maggiori determinate da fasce di rispetto stradali o dovute alla presenza di infrastrutture tecnologiche): 7.50 m

3. L'area massima di edificazione deve essere intesa applicabile per edifici di altezze non superiori a 10.00 m; eventuali maggiori altezze (comprese tra i 10.00 m ed il limite massimo ammissibile stabilito per ciascun lotto) determineranno una riduzione proporzionale di tale area rapportata all'aumentare dell'altezza dei fabbricati al fine di rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal RUE di riferimento.
4. Le distanze da applicare nei confronti dell'esterno del comparto devono rispettare le norme disciplinate dall'allegato A1 del RUE di riferimento, anche se l'applicazione di tali disposizioni andrà ad erodere parte dell'area massima di sedime dell'edificazione individuata negli elaborati di PUA.
5. Si precisa che, per quanto riguarda il lotto 26, l'area di massima di edificazione dovrà tenere conto della presenza del Cavo via Cava e delle connesse fasce di rispetto/inedificabilità.
6. Per quanto non regolamentato dal presente articolo si applicano le norme disciplinate dall'allegato A1 del RUE di riferimento.

Articolo 3.2.6. Verde privato aggregato (l/2 privato)

1. Le aree di l/2 da destinare a verde privato come indicate nell'elaborato 13 - "PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI" sono prescrittive nel quantitativo minimo definito per ogni lotto, mentre è indicativa la loro localizzazione, come indicata negli elaborati di PUA, e pertanto tali aree possono essere ricollocate all'interno del medesimo lotto.
2. Le aree di l/2 da destinare a verde privato sono "inedificabili". Tali aree potranno essere destinate a parco privato condominiale oppure sistemate a verde naturale (prato e/o bosco) e dovranno mantenere caratteristiche di permeabilità. Potranno essere alberate e la posizione nonché la tipologia delle specie utilizzate dovrà essere indicata nella richiesta di Permesso a Costruire degli edifici. Nel verde privato aggregato è consentito l'inserimento di accessi/percorsi carrai e pedonali a condizione che la relativa superficie venga compensata all'interno della superficie fondiaria.

Articolo 3.2.7. Schemi Tipologici

1. Il presente piano ai sensi di quanto previsto all'art. 31 comma 5 della l.r. n. 20/2000, non contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per l'edificazione prevista nei vari lotti. Occorrerà pertanto presentare specifica richiesta di permesso di costruire.
2. Gli schemi tipologici individuati nel presente Piano hanno valore indicativo e pertanto non costituiscono base per la verifica di conformità dei parametri edilizi ed igienico sanitari che verranno invece asseverati in sede di richiesta di Permesso di Costruire. A tal riguardo si specifica altresì che, laddove si verificassero discordanze tra i dati riportati negli elaborati degli schemi tipologici e quelli indicati in altri elaborati, prevalgono questi ultimi.
3. L'obbligatorietà di prevedere locali accessori per il gioco dei bambini o ad uso condominiale in tutti i lotti che prevedono tipologie plurifamiliari, secondo i parametri e gli indici previsti dal RUE di riferimento può essere assolto prevedendo un unico locale per gruppo di lotti costituito da più fabbricati.

Articolo 3.2.8. Ingressi carrabili agli ambiti di edificazione

1. Gli accessi carrabili ai vari lotti di edificazione risultano elemento indicativo per la distribuzione; potranno quindi subire modifiche planimetriche di posizionamento in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione o di progettazione esecutiva purché siano rispettate le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e di quanto stabilito all'art. 5.4.
2. Il posizionamento del cancello carrabile dovrà garantire la distanza di arretramento di 5 m dalla carreggiata stradale

Articolo 3.2.9. Ulteriori prescrizioni

1. In merito alla realizzazione degli interventi attuativi del PUA, oltre a quanto specificamente stabilito nella convenzione urbanistica, nelle presenti norme urbanistico edilizie e nella determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi, si specifica che si dovrà ottemperare:
 - a. alle specifiche riportate nella Relazione Geologica (Elab. S.1);

- b. alle misure evidenziate nella Relazione Idraulica inerente le acque bianche (Elab. S.2);
 - c. alle specifiche tecniche riportate nella Relazione Idraulica inerente le acque nere (Elab. S.3);
 - d. alle misure di mitigazione definite dalla Valsat (Elab. S.5).
2. Le suddette prescrizioni saranno superabili soltanto in seguito ad una valutazione favorevole da parte degli Enti e Servizi competenti.

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

1. Tutti gli immobili dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Tutti i percorsi pedonali esterni di accesso alle unità edificate dovranno avere pendenza minore dell'8%, in modo da essere agibili da persone portatrici di handicap.
3. Tutti i marciapiedi, i pedonali e le piste ciclabili in prossimità degli attraversamenti stradali dovranno essere dotati di rampe di accesso di adeguata pendenza; in corrispondenza degli stessi percorsi pedonali e dei parcheggi riservati ai disabili è stato previsto il ribassamento dei marciapiedi pedonali al livello stradale, raccordato con i marciapiedi stessi con brevi rampe.
4. L'accesso pedonale agli edifici è previsto pressoché a livello della pavimentazione esterna ed il dislivello è superato tramite brevi rampe di pendenza < 8%.
5. Sono comunque consentiti piccoli dislivelli di massimo 2,5 cm.
6. Gli edifici dovranno rispettare i disposti della legge 13/89 in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Articolo 3.4. Riconoscimento delle caratteristiche del PUA

Articolo 3.4.1. Elementi di rilevanza esterna prescrittivi

1. Gli interventi dovranno avere carattere di unitarietà progettuale tesa a garantire la coerenza all'assetto planivolumetrico definito dal PUA, sia per quanto riguarda gli stilemi caratterizzanti che i materiali di finitura dei prospetti.
2. I prospetti degli edifici dei singoli lotti potranno presentare caratteristiche architettoniche diversificate nel rispetto di quanto specificato al comma successivo nonché dei seguenti elementi formali comuni:
 - a. i profili di gronda lineari dovranno contenere le falde retrostanti;
 - b. non sono ammessi sporti sulle porzioni inclinate dei tetti a doppia pendenza;
 - c. costituisce elemento caratterizzante l'articolazione dei vuoti e pieni dei prospetti pertanto non sono ammesse chiusure con infissi anche a libro, delle logge presenti nei progetti originari.
3. Sono, in ogni caso, vincolanti il numero massimo di livelli di edificazione e le altezze massime previste dal presente PUA.
4. In caso di realizzazione in tempi successivi e/o frazionamento dei lotti, la norma di cui al comma 2, si considera ottemperata adeguando gli interventi successivi a quanto già realizzato precedentemente, in conformità con le indicazioni di PUA.
5. Nel caso di accorpamento di più lotti deve essere mantenuto il frazionamento degli edifici in distinti corpi di fabbrica, garantendo la coerenza all'assetto planivolumetrico definito dal PUA degli organismi abitativi ivi realizzati. Fanno eccezione a tale criterio gli edifici ERP di cui all'art. 10 della convenzione.
6. E' consentito, nella fattispecie di cui al comma precedente, l'unificazione in un unico organismo per quanto concerne il piano dei vani di servizio e delle autorimesse, è altresì consentito collegare i vari organismi con percorsi, anche coperti e altri elementi di collegamento, fermo restando il rispetto della disciplina delle distanze come definita dal RUE di riferimento.

Articolo 3.4.2. Elementi progettuali con valore non prescrittivo

1. Nel rispetto degli elementi progettuali prescrittivi indicati all'art. 3.4.1 comma 2, i seguenti elementi non risultano prescrittivi:
 - a. Sagome, articolazioni volumetriche, partiture, salti di copertura, dimensioni e posizionamento delle aperture, sono da considerarsi elementi formali ma non dimensionali.
 - b. Elementi strutturali, tipologie costruttive, orditure delle strutture.
 - c. Orditura, andamento delle falde e tipologia del manto di copertura.
 - d. Gli schemi di distribuzione interna delle varie unità.

Articolo 3.5. Impianti Tecnologici

1. Le **emergenze tecnologiche** (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo camini, torrette, motocondensanti e macchine tecnologiche in genere), devono essere opportunamente localizzate e integrate nel disegno complessivo del fabbricato risultandone elemento costitutivo dal punto di vista compositivo.
2. I pannelli per lo sfruttamento dell'energia solare dovranno trovare integrazione nel manto di copertura per i tetti inclinati e prevedere apposite mascherature con velette perimetrali sufficientemente alte o in doghe (metalliche, in cotto, gelosie, ecc.) per i tetti piani o le terrazze, tali da impedirne la visione secondo una linea ideale inclinata di 60° rispetto al piano orizzontale di terra.
3. I componenti tecnologici collocati in copertura dovranno trovare alloggiamento in "tasche" appositamente predisposte in falda, per i tetti inclinati, e prevedere apposite mascherature in doghe (metalliche, in cotto, gelosie, ecc.) per i tetti piani o le terrazze; in questo caso devono comunque essere arretrate rispetto al filo esterno del fabbricato.
4. E' consentita l'installazione, a norma di Legge, di corpi per il condizionamento e per il riscaldamento, che dovranno essere opportunamente occultati e non visibili sulle facciate, sia esterne sia interne; eventualmente potranno essere mascherati dietro a grigliati opportunamente inseriti nella composizione della facciata e che si sviluppino per l'intera altezza del fabbricato.
5. Non sono consentiti impianti di condizionamento che utilizzino l'acqua potabile, a perdere, per lo scambio termico.
6. La collocazione, successiva, di elementi tecnologici non previsti originariamente e perciò non inseriti organicamente nel progetto dell'edificio, è consentita solo in posizioni non visibili dall'esterno.

TITOLO 4. MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

Articolo 4.1. Tipologia delle costruzioni

1. Sono ammesse costruzioni residenziali unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari e costruzioni commerciali e/o terziarie in corpi di fabbrica isolati e/o accorpati, nel rispetto dei parametri definiti al precedente titolo 3.
2. Sono comunque ammessi all'interno del sedime del fabbricato piani seminterrati o interrati destinati ad ospitare locali accessori qualora sia verificato il rispetto di quanto definito dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato D.G.R. 1300/2016 e successivi aggiornamenti.

Articolo 4.2. Aree private

1. Le aree interne ai lotti sono composte da Sf ed I/2 da destinare a verde privato. Per la sistemazione di queste ultime va fatto riferimento a quanto disciplinato all'art. 3.2.6.
2. Le aree di Sf potranno essere interamente pavimentate ed utilizzate per la realizzazione di posti auto scoperti, ovvero di parcheggi ed autorimesse interrate qualora sia verificato il rispetto di quanto definito dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con D.G.R. 1300/2016 e successivi aggiornamenti.
3. Le viabilità e gli stradelli privati nonché le aree destinate a parcheggi pertinenziali dovranno essere delimitati con sbarre o cancelli, con obbligo della barriera d'ingresso a 5.00 m dalla carreggiata stradale.
4. All'interno delle aree private sono previste vasche di laminazione delle acque meteoriche; il loro posizionamento interno ai lotti privati potrà essere definito in fase di PdC o esecutiva, compatibilmente con i vincoli che condizionano l'edificabilità dei lotti.
5. Le aree cortilizie non dovranno essere attrezzate nelle aree soggette alle DPA per elettrodotti ad alta e media tensione al fine di non incentivare la permanenza della popolazione per più di 4 ore al giorno.
6. In fase di Permesso di Costruire degli edifici dovrà essere predisposta una schedatura puntuale delle alberature presenti, la definizione compiuta degli eventuali alberi tutelati da abbattere e la localizzazione di quelli a compensazione a seguito degli abbattimenti, secondo quanto disposto dal Regolamento comunale del Verde Pubblico e Privato approvato con Delibera di C.C. n.80 dell'11 ottobre 2016, a cui anche il progetto di verde privato deve attenersi.
7. Dove possibile, in zone non a rischio di inquinamento per sversamenti, dovrà essere conservata la permeabilità del terreno (giardini, aiuole, siepi ornamentali, ecc.).
8. I lotti prospettanti su via Pini dovranno essere dotati di filari di alberi e/o siepi rispettando le prescrizioni previste per le alberature in fascia di rispetto stradale dal Codice della strada, coerentemente con quanto disposto dalla Scheda Norma.

Articolo 4.3. Recinzioni

1. Le sole recinzioni ammesse su percorsi e spazi pubblici e prospicienti le parti comuni a più lotti dovranno essere eseguite in rete metallica plasticata romboidale di colore verde con fittoni metallici di altezza massima 180 cm.
2. Non sono ammessi cordoli e murature eccedenti i 15 cm dal piano di campagna fatto salvo le zone di accesso ai singoli lotti.
3. La recinzione prospiciente gli spazi pubblici a delimitazione dell'area privata dovrà essere posta in linea arretrata di 60 cm rispetto al confine del lotto per consentire la posa di una siepe arborea esterna alla recinzione stessa. L'arretramento della siepe garantisce nel progetto la necessaria omogeneità del fronte privato quando lo stesso si attesta sullo spazio pubblico. Affinché il margine sia solido ed omogeneo sono state individuate le specie da piantumare nelle siepi miste di confine dell'intero comparto utilizzando esclusivamente *Carpinus betulus*, *Ostrya carpinifolia* e *Acer campestre*, *Corylus avellana* (nocciolo), *Elaeagnus pungens*. E' espressamente escluso l'uso di conifere (*Pinus*, *Thuya*, ecc).

4. Le divisioni tra i lotti interne alle aree private potranno essere realizzate in muratura intonacata o in muratura a faccia a vista, o rivestita in pietra di forma regolare, in modo omogeneo per l'intero gruppo di lotti o in rete metallica con siepi arboree fermo restando l'altezza massima di 180 cm.
5. Le recinzioni verso strade, spazi pubblici e confini dell'area di intervento, se previste, 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.
6. In mancanza di recinzioni dovrà essere sempre possibile distinguere con chiarezza il limite tra la proprietà pubblica e quella privata, ad esempio inserendo capisaldi nei vertici, differenziando i materiali delle pavimentazioni o con l'inserimento di cordolature ovvero di elementi di arredo urbano.
7. I lotti, se destinati ad attività commerciale con accesso di pubblico, dovranno mantenere caratteristiche di accessibilità diretta dagli spazi pubblici.
8. Le aree private laddove siano previsti esercizi commerciali al piano terreno non potranno essere recintate fatto salvo la possibilità di inserire dispositivi di delimitazione e di controllo degli accessi ai parcheggi privati con l'obbligo dell'arretramento della sbarra d'ingresso a 5.00 m dalla carreggiata stradale.

Articolo 4.4. Parcheggi privati e distribuzione

1. Per i vari lotti, indicativamente, al solo scopo di verifica della dotazione di parcheggi privati di pertinenza, sono state individuate le aree di cui all'articolo 2 della legge 24/3/1989 n. 122, in quantità da soddisfare i minimi di legge. L'individuazione delle dotazioni pertinenziali nelle planimetrie del PUA ha pertanto valore indicativo, sia per quanto attiene il posizionamento che la tipologia di dotazione (autorimesse o posti auto).
2. La verifica di conformità circa il rispetto del dimensionamento minimo delle dotazioni di parcheggi pertinenziali sarà effettuata in sede di deposito dei titoli abilitativi, in ragione della puntuale definizione delle Slu di progetto e degli usi previsti, nonché, per le funzioni commerciali se previste, per la Superficie di Vendita insediabile, nelle quantità richieste dalle vigenti normative ed in coerenza con quanto a seguito specificato.
3. Ai fini di garantire la disponibilità della sosta all'interno dei lotti e sulle aree pubbliche di prossimità il piano ha introdotto l'elaborato V.03 -DISPONIBILITA' della SOSTA e CARICO ANTROPICO in base al quale è stata verificata la possibile disponibilità di sosta rispetto al numero di alloggi previsto. In sede di deposito dei titoli abilitativi, saranno individuati in ragione di almeno n° 2 posti auto privati e pubblici di prossimità/parcheggi/garage/posti auto per ogni alloggio previsto nel PdC. Si specifica altresì che la dotazione di posti auto interna ai lotti non potrà essere inferiore a quella individuata nell'elaborato V.03, salvo nel caso in cui venisse ridotto il numero di alloggi previsti e sentite le S.O. Mobilità e Manutenzioni.
4. I parcheggi privati interni ai lotti, la distribuzione e i parcheggi collocati nelle parti comuni a più lotti, ove previsti, non concorrono al disegno complessivo del Piano e pertanto non sono da ritenersi vincolanti nella loro geometria di progetto.
5. I suddetti parcheggi privati, collocati nelle parti comuni a più lotti concorrono in quota parte al soddisfacimento dello standard della L. 122/89, che dovrà essere reperito, per la restante parte, all'interno del singolo lotto.
6. I parcheggi/autorimesse interrati, se al di fuori dell'area massima di sedime dell'edificazione, dovranno assicurare oltre l'estradosso del solaio di copertura, uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm sistemato a verde.
7. I parcheggi dovranno prevedere idonee piantumazioni secondo le indicazioni del RUE di riferimento.
8. All'interno dei singoli lotti ma al di fuori dell'area massima di sedime dell'edificazione, sono ammessi corselli di distribuzione ai parcheggi e spazi di manovra scoperti/autorimesse interrate e i collegamenti agli accessi esterni e alle rampe di discesa/risalita (qualora consentiti), fermo restando la necessità di garantire il reperimento delle aree per 1/2 destinato a verde privato che costituiscono elemento vincolante di progetto ed il rispetto delle distanze stabilite dall'allegato A1 del RUE di riferimento.

Articolo 4.5. Elementi tecnologici e di servizio

1. Nell'apposito elaborato sono individuate le localizzazioni delle cabine di trasformazione.
2. Fermo restando la quantificazione minima delle dotazioni territoriali e le quantità totali di aree di cessione previste dal progetto, la loro funzionalità e previo atto integrativo di cessione, se necessario, potranno essere previste nuove o ulteriori cabine elettriche, ovvero potranno essere eventualmente riposizionate quelle esistenti, senza che ciò costituisca variante al PUA. Analogamente alle condizioni prima specificate, in sede di PdC o di progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, potranno essere previste piazzole per le fermate degli autobus o altri servizi pubblici diverse od ulteriori rispetto a quelle già individuate.
3. Le cabine elettriche di trasformazione dovranno essere realizzate con modalità costruttive architettonicamente integrate con il contesto ovvero ne dovrà esserne mitigato l'impatto visivo. Qualora la mitigazione delle cabine sia realizzata attraverso la piantumazione di elementi vegetazionali, dovranno essere utilizzate essenze autoctone scelte tra quelle indicate nel Regolamento del Verde approvato con Delibera di C.C. n.80 dell'11 ottobre 2016. Dovrà altresì essere privilegiata, per quanto possibile, la sistemazione a verde o con materiali drenanti nelle aree attigue alle cabine stesse.
4. Per la gestione dei rifiuti dovranno essere previsti spazi idonei su proprietà privata sia per la custodia dei cassonetti del porta a porta che per l'esposizione su strada nelle giornate di ritiro come da calendario, per evitare che l'esposizione su strada sia d'intralcio al transito sui marciapiedi. Le aree per il ritiro dovranno essere accessibili comodamente e in sicurezza per gli operatori e quindi prive di ostacoli fisici alla movimentazione dei bidoncini carrellati (armadietti, colonnotti, dissuasori, gradini ecc...). Ogni titolo edilizio dovrà contenere il progetto di tali spazi che non potranno essere localizzati nelle aree destinate ad I/2 privato o con destinazione pubblica.

TITOLO 5. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA

Articolo 5.1. Programma attuativo degli interventi

1. Le opere di urbanizzazione si attuano con le modalità e tempi previsti nella/e convenzione/i urbanistica/he sottoscritta/e dagli attuatori.
2. Le opere di urbanizzazione previste dal PUA saranno realizzate per **stralci funzionali**, regolati e definiti dalla/e convenzione/i urbanistica/he sottoscritta/e dagli attuatori, oltre che dalle presenti norme.
3. L'attuazione degli stralci dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti.
4. L'attività edilizia può avvenire per lotti o per gruppi di lotti aventi spazi comuni (accessi - locali comuni/gioco bimbi, ecc), senza che sia fissata una unità minima di intervento.
5. Titolo abilitativo per l'attività edilizia prevista nei lotti di cui al presente PUA è il **permesso di costruire**.
6. E' possibile procedere all'attuazione di un singolo lotto (anche parziale) a condizione che sia stato approvato da parte dell'A.C. il progetto esecutivo dello stralcio delle opere di urbanizzazione in cui il lotto è collocato, che il lotto sia collegato agli impianti a rete esistenti e che sia opportunamente connesso alla viabilità pubblica.

Articolo 5.2. Criteri di trasferimento della SLU tra lotti

1. Le Slu previste per ogni lotto e riportate nell' elaborato 11 - "Planimetria di INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI" possono essere modificate, sia in aumento, sia in diminuzione, in sede di presentazione del progetto edilizio nei limiti stabiliti ai commi successivi e comunque nel rispetto degli elementi morfologici e tipologici, nonché del rispetto della disciplina delle distanze di cui all'allegato A1 del RUE di riferimento.
2. Le Slu previste per ogni singolo lotto possono variare, all'interno del medesimo sub comparto, fino al limite massimo del 20% per i lotti con un numero massimo consentito di livelli superiore a due e fino al limite massimo del 30% per i lotti con un numero massimo consentito di livelli non superiore a due, sempre nel rispetto dell'If massimo di cui al primo comma dell'art.3.2.1, e della Slu massima fissata dal PUA, senza che ciò determini variante al PUA stesso.
3. Il trasferimento di Slu tra lotti potrà avvenire a condizione che siano verificate le prescrizioni da Piano di Rischio aeroportuale riportate nella scheda norma approvata con atto di Consiglio Comunale n. 44 del 21.04.2022, relative alla verifica del calcolo volumetrico e del relativo carico antropico riguardanti ogni fascia di tutela che impatta il comparto, come specificato al precedente art. 1.5 comma 9.
4. Al fine di insediare funzioni ammesse, possono essere trasferite anche Slu per funzioni diverse a condizione che siano inserite in lotti che ne prevedono la collocazione e che rimanga, comunque, verificata la quantità massima delle funzioni ammesse dal PUA nonché la dotazione degli standard di legge dovuti.
5. Il trasferimento di Slu è concesso previa cessione della Slu mediante asseverazione della proprietà se risulta essere la medesima per i lotti interessati, ovvero mediante presentazione di dichiarazione notarile (atto registrato e trascritto) se i proprietari sono diversi.

Articolo 5.3. Criteri di edificazione in aderenza al confine del lotto

1. Gli edifici dovranno essere collocati entro l'area di massimo sedime dell'edificazione prevista nell'elaborato 14 - "MODALITÀ E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE" fatto salvo quanto sancito dal Codice Civile e dalla Normativa Statale vigente dove il RUE non sia più restrittivo nonché dalle presenti norme.
2. Non è considerato confine del lotto, in relazione ai criteri di edificazione in aderenza e alle norme di distanza in genere, la linea di separazione fra il lotto vero e proprio individuato dal PUA e le parti comuni a tutti i lotti dell'ambito di appartenenza.

3. L'edificazione in aderenza è concessa previa asseverazione della proprietà se risulta essere la medesima, per i lotti interessati, ovvero mediante presentazione di dichiarazione notarile (atto registrato e trascritto) se i proprietari sono diversi.
4. In deroga alle distanze fissate dalle presenti norme è ammessa la realizzazione di autorimesse ovvero di parcheggi privati (ivi compresi gli spazi di sosta anche coperti) sul confine di proprietà come da RUE di riferimento.
5. La realizzazione di autorimesse ovvero di parcheggi privati, con le modalità di cui al comma precedente, limitatamente agli ai Lotti ERP è ammessa anche al di fuori degli ambiti di edificazione.

Articolo 5.4. Varianti

1. Così come specificato all'art. 8 della convenzione urbanistica, 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. Eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.
2. Rimangono comunque prescrittivi il numero massimo dei livelli di edificazione e le altezze massime, nonché le prescrizioni generali riferite agli elementi di recinzione già codificati dalle presenti norme.
3. Nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e fatti salvi l'articolazione complessiva del PUA, l'approvazione degli enti/uffici competenti nonché il soddisfacimento delle dotazioni territoriali minime (verde pubblico, parcheggio pubblico, G ed I/2 pubblico) e le quantità totali di aree di cessione, non costituiscono variante di PUA:
 - a. il frazionamento o accorpamento dei lotti secondo quanto disposto agli artt. 1.5 e 3.4.1;
 - b. il reperimento e la localizzazione dei parcheggi privati difformemente alle indicazioni del PUA come previsto all'art. 4.4;
 - c. sistemazione delle aree verdi, delle sezioni, ossature e pavimentazioni stradali, delle piste ciclabili o pedonali;
 - d. modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche, delle piazzole per la raccolta rifiuti, dei golfi di sosta del trasporto pubblico e delle cabine di trasformazione;
 - e. 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 modifica ai vincoli specificati agli articoli precedenti;
 - f. modifiche o realizzazione di nuovi accessi carrai ai lotti;
 - g. trasferimenti di Slu nei limiti stabiliti al precedente art. 5.2;
 - h. mutamenti di destinazione d'uso secondo quanto disposto all'art. 1.5;
 - i. spostamento all'interno del lotto dell'area destinata ad I/2 privato secondo quanto stabilito all'art. 3.2.6;
 - j. variazioni, in diminuzione, alla Slu dei singoli lotti con variazione delle sagome degli edifici.

Articolo 5.5. Attivazione di varianti parziali

1. Si stabilisce che la presentazione di eventuali varianti al PUA, qualora riguardino gli interventi specificatamente previsti nell'ambito del proprio sub-comparto, e non vadano ad incidere sulla funzionalità delle aree pubbliche (pur modificandone l'assetto), possa essere effettuata da parte dei soli soggetti attuatori e proprietari dello specifico sub-comparto, senza che occorra la riattivazione delle procedure previste dall'art. 12 delle NTA del POC.
2. Tali varianti dovranno investire il solo sub-comparto di specifica competenza e dovranno comunque garantire il rispetto dei parametri generali stabiliti dalle presenti norme tecniche di attuazione, nonché garantire il collegamento funzionale con quanto previsto nel progetto generale di PUA.
3. Resta inteso altresì che varianti generali al PUA potranno essere presentate solamente da tutti gli aventi titolo ovvero secondo le modalità previste all'art. 12 delle NTA del POC.