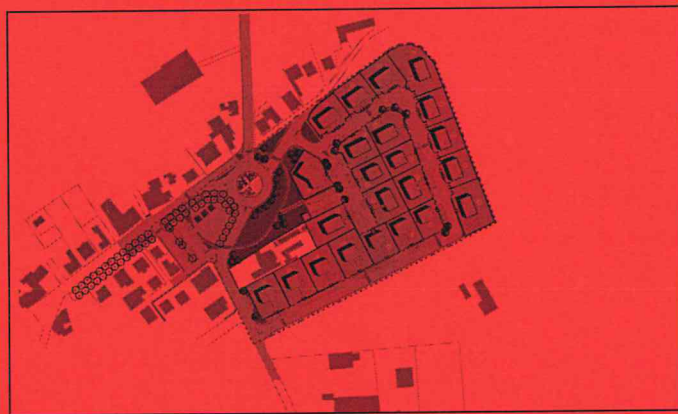


**Piano Urbanistico Attuativo a Basilicogioiano  
denominato "Il borgo"**



Parma li 14.01.2009, REVISIONE N. 1

**D**



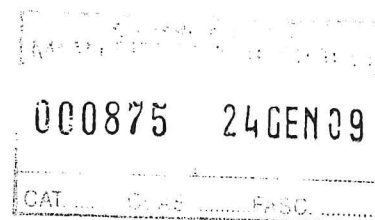
**Norme Tecniche d'attuazione**

---

Ing. Michele Bonzanini  
Ing. Paolo Bonzanini

Borgo Garimberti 4 Parma tel.0521-287762

## Norme tecniche di attuazione



### **Titolo I Contenuto del piano**

#### **Art. 1 Individuazione del piano e consistenza del comparto**

Il comparto interessato dal presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è individuato come “zona urbanistica C7 ” nell’ambito del RUE e si trova a Basilicogiano.

Tale area è normata dall’art.19.1 del RUE vigente ed i parametri sono:

$$S.U_{max} = 5400 \text{ mq}$$

$$H_{max} = 11,80 \text{ ml}$$

$$VI = 0,50 \text{ ml/ml}$$

Inoltre in analogia a quanto stabilito per le zone residenziali di nuovo impianto si convenziona la cessione gratuita al Comune di una superficie utile pari a SU (edificata da cedere al Comune) = 200 mq.

A seguito della demolizione del comparto edificato, che ospitava l'ex farmacia, si ricavano ulteriori 900 mq di Su da realizzare nell’ambito del PUA, che vengono ripartiti come segue:

- a) 70% di proprietà del soggetto attuatore SU=630 mq
- b) 30% di proprietà del Comune SU=270 mq

la superficie del comparto è suddivisa nelle seguenti proprietà:

<b>Superfici del comparto C7 di proprietà Calestani Guglielmo</b>					
	Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)	
1	13	72	Sem. arborato	30.813	
2	13	69	Ente Urbano	290	
3	13	70	Ente Urbano	580	
4	13	71	Ente Urbano	650	
5	13	327	Sem. arborato	621	
6	24	134	Prato Irriguo	952	
7	24	135	Sem. erborato	4.740	
<b>Sommano le superfici di proprietà</b>				<b>38.646</b>	

<b>Superfici del comparto C7 di proprietà Comunale</b>				
	Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)
1	13	280	Ente Urbano	10,00
2	13	32 (in parte)	Fabb. demolito	1.063,24
3	13	88	Seminativo	560,00
4	13	110	Seminativo	10,00
<b>Sommano le superfici di proprietà Comunale</b>				<b>4.221,04</b>

<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA COMPARTO C7</b>	<b>42.867,04</b>
---	------------------

**Art. 2 Elaborati del piano.**

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- ✓ *A) Relazione, indagine pluviometrica, calcolo della portata di pioggia e quadro economico;*
- ✓ *B) Schema di Convenzione;*
- ✓ *C) Estratti Rue, stralcio norme di attuazione, estrado di mappa catastale e visure*
- ✓ *D) Norme tecniche d'attuazione*
- ✓ *E) Preventivo di spesa*
- ✓ *F) Rilievo fotografico*
- ✓ *G) Relazione geologica*
- ✓ *Tav. 1 stato di fatto – individuazione comparto-catasto, ortofoto e RUE;*
- ✓ *Tav. 2 stato di fatto – rilievo altoplanimetrico e sezioni;*
- ✓ *Tav. 3 rilievo fabbricati esistenti da demolire - PRG*
- ✓ *Tav. 4 stato di progetto - Planimetria generale;*
- ✓ *Tav. 5 stato di progetto - zonizzazione con numerazione lotti, viabilità parcheggi ed aree a verde pubblico e sezioni;*
- ✓ *Tav. 6 stato di progetto - planimetria rete fognatura;*
- ✓ *Tav. 7 stato di progetto - planimetria rete adduzione acqua- gas;*
- ✓ *Tav. 8 stato di progetto - planimetria rete energia elettrica e telefonica;*

- ✓ *Tav. 9 stato di progetto - planimetria rete pubblica illuminazione;*
- ✓ *Tav. 10 Planimetria rotatoria- e viabilità*

## ***Titolo II Suddivisione del territorio in zone***

### ***Art. 3 Zone***

Il piano prevede la suddivisione del territorio nelle seguenti zone:

- ✓ zone destinate all'edificazione
- ✓ zone destinate a verde pubblico e privato
- ✓ zone destinate a pubblici servizi

### ***Art. 4 zone destinate all'edificazione***

#### *a) elementi dimensionali*

La superficie effettiva classificata. è stata suddivisa in 23 lotti ognuno dei quali permette la realizzazione di una ben definita cubatura.

Gli interventi potranno essere effettuati in modo indipendente nel rispetto delle potenzialità di ciascun lotto.

#### *b) aree d'intervento*

La tav. n. 5 (stato di progetto - zonizzazione con numerazione lotti, viabilità parcheggi ed aree a verde pubblico e sezioni) definisce l'esatta dimensione dei lotti, l'area di sedime dei fabbricati ed il posizionamento.

Sono ammesse le fusioni o le suddivisioni dei lotti che, nel rispetto dei minimi fissati dalle norme, delle distanze legali, non portino ad una configurazione radicalmente diversa dell'assetto urbanistico.

E' in ogni caso possibile un trasferimento tra i lotti di superficie utile tra i vari lotti edificabili per una percentuale non superiore al 10%.

#### *c) destinazioni d'uso*

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree d'intervento sono quelle consentite nell' art. 56 "zone urbanistiche C7" delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE. Gli standards di piano sono stati quantificati sugli usi previsti nell'ambito del PUA.

Sono ammesse le fusioni o le suddivisioni dei lotti che, nel rispetto dei minimi fissati dalle norme, delle distanze legali, non portino ad una configurazione radicalmente diversa dell'assetto urbanistico.

E' in ogni caso possibile un trasferimento tra i lotti di superficie utile tra i vari lotti edificabili

L'individuazione planimetrica della superficie utile a destinazione commerciale nell'ambito della Tav. 5 è indicativa e potrà essere modificata.

L'individuazione planimetrica della superficie utile realizzata a destinazione "funzioni di servizio" e superficie utile a destinazione "residenziale" da cedere al comune nell'ambito della Tav. 5 è indicativa e dovrà essere definita in sede di convenzione.

#### *d) superficie copribile dall'edificazione*

La proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili degli edifici potrà essere compresa all'interno della superficie di sedime definite nell'ambito della tav.5.

La delimitazione di tale superficie non è vincolante e non costituisce definizione della distanza minima dai confini verso spazi pubblici o privati, per i quali rimane comunque il rispetto della visuale libera e le distanze minime fissate dalle norme tecniche di attuazione del RUE.

#### *e) accessi ai lotti*

Gli accessi ai lotti sono stati previsti nella misura di:

uno per le costruzioni monofamiliari e plurifamiliari e due per gli edifici bifamiliari.

Non è comunque vincolante il loro posizionamento come indicato nelle tavole di progetto ed il loro numero.

*f) recinzioni*

Le recinzioni prospicienti le aree pubbliche saranno realizzate con muretti in laterizio e/o calcestruzzo aventi un'altezza pari a 50 cm. e sormontate da cancellate avente un'altezza pari a 110 cm.

*g) coperture*

Il sistema di copertura degli'edifici dovrà essere a falde inclinate o curvate con manto in laterizio e/o metallico verniciato.

*h) materiali esterni*

I prospetti degli'edifici, per le parti murarie, saranno realizzati con intonaco, tinteggio e mattone a vista.

*i) serie cromatiche*

I colori dei prospetti degli'edifici saranno scelti nelle serie unificate RAL.

**Art. 5 Aree pubbliche e private**

La superficie complessiva del comparto viene suddivisa nella tavola progettuale 5 come segue:

SUDDIVISIONE SUPERFICIE C7		
1	Superficie fondiaria	21.732,54
2	U2 di progetto	6.086,96
3	U1 esistente	4.221,04
4	Parcheggi U1	1.276,00
5	Strade e marciapiedi	8.805,32
6	Verde U2	745,18
<b>Sommano</b>		<b>42.867,04</b>

Sia le aree a verde pubblico sia le aree dei parcheggi sia le strade ed in generale le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno attrezzate con le necessarie infrastrutture dal privato attuatore secondo le modalità indicate nelle tavole di progetto ed in seguito cedute all'Amministrazione secondo quanto previsto dalla normativa regionale L.R. 47/78 e s.m..

#### **Art.6 Verifica degli standards urbanistici**

Lo strumento urbanistico comunale prevede per il comparto C7 una superficie utile complessiva di 6.500 mq così suddivisa:

- ✓ 5.400 mq vengono attribuiti dal RUE al comparto C7;
- ✓ 200 mq in aggiunta ai precedenti, da cedere gratuitamente al Comune, da destinarsi a servizi pubblici;
- ✓ 900 mq conseguenti alle demolizioni dei fabbricati esistenti posti nel sub comparto a nord della rotatoria di cui il 30% (270 mq) potrà essere attuata dal Comune.

Lo strumento urbanistico comunale prevede inoltre che l'8% della Su venga destinata all'uso commerciale:

$$\text{mq } 6.500 \times 8/100 = 520,00 \text{ mq}$$

La destinazione d'uso della Su sarà quindi la seguente:

Residenziale (R)	mq	5.780
Commerciale (C)	mq	520
Servizi pubblici (S)	mq	200

#### **A) Verifica dei parcheggi pubblici (U1)**

Ai diversi usi insediati corrispondono altrettante superfici destinate a parcheggio:

Uso Residenziale R, indice 0.15 mq/mq	superficie parcheggio	mq	867
Uso Commerciale C, indice 0.40 mq/mq	superficie parcheggio	mq	208
Uso Servizio pubblico S, indice 1.00 mq/mq	superficie parcheggio	mq	200

.....  
**Sommano mq 1.275**

La superficie complessiva destinata a parcheggio (vedi tavola n. 5) è data da:

$$P1+P2+P3+P4 = 1.276 \text{ mq} > 1.275 \text{ mq.}$$

### **B) Verifica globale delle superfici di U2**

Occorre garantire una dotazione di standards di aree pubbliche commisurata agli abitanti insediati (30 mq/ab) cui corrisponde una superficie complessiva di 6.060 mq, così calcolata:

$$\text{Volume costruito } m^2 \times 3.10 = 6.500 \times 3.10 = 20.150 \text{ m}^3$$

$$\text{Gli abitanti insediati } 1 \text{ ab}/100m^3 \quad 20.150/100 = 202 \text{ ab}$$

$$\text{La Superficie di U2: } 202 \text{ ab} \times 30 \text{ m}^2/\text{ab} = 6.060 \text{ mq}$$

Le superfici di U2 presenti nel comparto (vedi tavola N. 5):

Verde (U2-A)	1341,75 mq
Verde (U2-B)	3.802,41 mq
Verde (U2-C)	477,25 mq
Verde (U2-D)	262,01 mq
Verde (U2-E)	203,54 mq

.....  
**Sommano 6.086,96 mq**

**mq 6.086,96 > 6.060,00 mq**

Parma li 28.11.2008

I tecnici



Piano Urbanistico Attuativo "Il borgo"

