

CAPITOLO 1 - CONTENUTO DEL PIANO

ART. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Il presente piano particolareggiato è costituito da un unico comparto ripartito in due stralci attuativi posto in località "Fornace RDB", alla periferia Nord del Comune di Pontenure, di superficie complessiva pari a mq. 118.832,74

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La documentazione composta da:

TAVOLA N. 1	Rilievo altimetrico
TAVOLA N. 2	Rilievo planimetrico
TAVOLA N. 3	Zonizzazione
TAVOLA N. 4	Schema Rete Elettrica e Pubblica illuminazione
TAVOLA N.5a	Schema Rete Telefonica
TAVOLA N.5b	Schema Rete Fibre Ottiche
TAVOLA N. 6	Schema Rete Gas Metano
TAVOLA N. 7	Progetto Esecutivo Rete Acquedotto;
TAVOLA N. 8	Progetto Esecutivo Rete Fognaria raccolta acque chiare
TAVOLA N. 9	Progetto Esecutivo Rete Fognaria raccolta acque nere 1) linea extra comparto in pressione e 2) a caduta all'interno della lottizzazione
TAVOLA N.10	Profili
ELABORATO	Tavola dei vincoli
ELABORATO	Sezione stradale - Particolare
ELABORATO	Relazione
ELABORATO	Rilievo Fotografico
ELABORATO	Norme tecniche

ELABORATO	Computo metrico
ELABORATO	Capitolato Opere di Urbanizzazione;
ELABORATO	Bozza di convenzione
ELABORATO	Piano di manutenzione delle opere
ELABORATO	Stralcio Strumento Urbanistico Vigente e relative NTA
ELABORATO	Relazione geologica- sismica e di compatibilità idraulica
ELABORATO	Vas/ValSat – Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità

CAPITOLO 2 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 3 - DEFINIZIONI

I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di riferimento per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici sono contenuti nell'allegato II della DGR 922/2017, di recente modificate con la DGR 1136/2018 e s.m.i.

Per gli altri parametri e definizioni urbanistico-edilizie non contenuti nella deliberazione regionale precedentemente richiamata, si fa riferimento all'Art 7 del RUE.

CAPITOLO 3 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE E RELATIVE DESTINAZIONI D'USO.

ART. 4 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Il Piano prevede la suddivisione del territorio nelle seguenti zone :

- Zone edificabili
- Zone libere
- Zone destinate alla viabilità
- Parcheggi pubblici
- Aree di urbanizzazione secondaria
- Aree a verde privato

ART. 5 ZONE EDIFICABILI

A) EDIFICI AMMINISTRATIVI ANNESSI ALLA ATTIVITÀ PRODUTTIVA

In tali zone è ammessa l'edificazione per intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni massime di superficie (Su) specificate dal piano particolareggiato.

Sono ammesse, oltre alla destinazione uffici, tutte le funzioni di stretto servizio all'azienda quali : mensa, archivio privato, sale riunioni e simili, per le quali trattandosi di servizi privati di uso esclusivo all'azienda, è ammessa la realizzazione secondo le caratteristiche analoghe agli uffici, sentito il parere della U.S.L. e, ove necessario, dei VV.F..

In caso di edificazione a contatto con l'edificio preesistente, dovrà essere presentata soluzione prospettica unitaria con l'edificio preesistente.

B) EDIFICI PRODUTTIVI

In tali zone è ammessa l'edificazione per intervento edilizio diretto di edifici produttivi e successivi ampliamenti secondo le superfici (Su) previste dal piano particolareggiato ripartita sui tre lotti nel modo seguente:

-	Lotto 1	S.U.	mq	3.585,00
-	Lotto 2	S.U.	mq	30.575,00
-	Lotto 4	S.U.	mq	10.814,73

La ripartizione delle quantità di SU tra i lotti, di cui sopra, potrà essere variata, secondo le esigenze della ditta lottizzante, previa predisposizione di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, da approvarsi nei termini di legge.

All'interno dei vari lotti è ammesso il frazionamento del lotto medesimo, ed il suo utilizzo edificatorio con l'individuazione per ogni lotto frazionato della corrispondente SU edificata, fermo restando che la SU max non potrà superare quanto stabilito dal P.P.I.P.

L'assegnazione di superficie utile di pertinenza ai lotti dovrà essere riportata sugli eventuali atti di vendita.

Tali modifiche non costituiscono variante sostanziale al piano.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dal PSC.

L'edificazione come individuata nelle tavole di Piano è puramente indicativa; l'esatta collocazione sarà definita al momento della richiesta di attuazione del lotto, in sede di predisposizione dei permessi di costruire

Sono ammesse soluzioni distributive del tipo a schiera; in caso di edificazione a contatto con l'edificio preesistente dovrà essere prodotta soluzione prospettica unitaria.

Nelle tavole di progetto allegata, l'indicazione grafica dei corpi di fabbrica, delle relative altezze, della giacitura delle costruzioni sui lotti, e in generale di tutte le previsioni piano volumetriche. Ha carattere indicativo ed esemplificativo di una possibile utilizzazione delle aree edificabili; i permessi di costruire saranno quindi rilasciati nel rispetto degli indici e delle prescrizioni urbanistiche-edilizie, delle funzioni insediabili e delle previsioni di Piano.

In queste zone potranno anche insediarsi le costruzioni relative a servizi tecnici di interesse generale (quali cabine ENEL, Telecom, gruppi di decompressione gas, ecc.) secondo le prescrizioni impartite dagli enti competenti, anche in deroga alle distanze dalle strade e dai confini.

ART. 6 - ZONE LIBERE

Tali zone si suddividono in

A) ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Tali aree verranno attuate secondo le modalità previste in convenzione; di norma verranno realizzate secondo le indicazioni riportate nelle tavole di Piano.

Varianti al loro tracciato, forme e dislocazione potranno essere attuate in fase di esecuzione dei progetti esecutivi, purché tali variazioni non costituiscano modifiche ai parametri urbanistici indicati dalle presenti norme.

B) ZONE A PARCHEGGI PUBBLICI

Il Piano individua le aree destinate a parcheggi pubblici in prossimità degli assi stradali.

C) AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Piano individua le aree di urbanizzazione secondaria, che saranno cedute all'Amministrazione Comunale e destinate a verde. In queste zone potranno anche

insediarsi le costruzioni relative a servizi tecnici di interesse generale (quali cabine ENEL, Telecom, gruppi di decompressione gas, ecc.) secondo le prescrizioni impartite dagli enti competenti, anche in deroga alle distanze dalle strade e dai confini.

D) AREA IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO

In tale area verrà collocata la stazione di rilascio delle acque reflue.

ARTICOLO 7 "CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO"

E' consentito l'insediamento delle attività di carattere terziario e produttivo e più specificatamente alle funzioni terziarie, ricettive e produttive di cui al prec. art.68 "Categorie di destinazioni d'uso" punti B, D (limitatamente alla voce d1) ed E. È inoltre consentita la costruzione di alloggi di Su complessiva non superiore a mq.130 per lotti fino a 1.000 mq, mq.350 di Su per lotti di superficie compresa tra 1.000 mq. e 10.000 mq e mq.600 di Su per lotti di superficie superiore; in ogni caso la superficie da adibire ad alloggi non potrà essere superiore al 50% della superficie utile totale dell'intervento.

Rimane esclusa la previsione di un insediamento di una grande struttura commerciale al dettaglio extralimitare, per la quale, qualora la Ditta lottizzante intendesse realizzarla, fermo restando l'ammissibilità urbanistica al momento della richiesta di variante, sarà necessario predisporre una specifica variante al PPIP, che ne recepisca gli standards previsti dalle Norme degli strumenti urbanistici vigenti.

Le destinazioni d'uso degli immobili si articolano nelle seguenti categorie:

B – Funzioni terziarie

b1) attività per il commercio al dettaglio

b2) pubblici esercizi quali ristoranti, bar, tavole calde ecc.

b3) attività direzionali e finanziarie quali uffici, studi professionali e medici, banche, assicurazioni, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario, sedi di attività culturali, ricreative e sanitarie, ecc.

b4) attività artigianali di servizio alla persona, per cicli moto ed autoveicoli, per l'alimentazione, per gli elettrodomestici

b5) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale, cioè normalmente esercitate in locali utilizzabili per uso residenziale o terziario

b6) attrezzature per il tempo libero e per lo spettacolo quali cinema, teatri, musei, locali da ballo e sale di ritrovo la cui attività risulti compatibile con la residenza

b7) attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero la cui attività comporta forte presenza di pubblico

b8) insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, centri sportivi, centri assistenziali, ecc.

D – Funzioni ricettive

d1) attività di tipo turistico, alberghiero per il soggiorno temporaneo

E – Funzioni produttive

e1) attività produttive quali artigianato non laboratoriale e industriale del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni

e2) attività agroindustriali quali artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici non direttamente collegati alle aziende agricole

e3) allevamenti zootecnici di tipo industriale non direttamente collegati alle aziende agricole

e4) attività tecnico-distributive per il commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla fornitura di beni e prestazione di servizi

e5) attività per coltivazioni in serre di tipo industriale.