



Zone residenziali di completamento in Piani urbanistici attuativi

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Committente:

CAMIA COSTRUZIONI SRL
Via A. Volta n.7
Pontenure (PC)

Progetto:

Dott. Ing. RICCARDO CAMIA

CAMIA COSTRUZIONI S.R.L.
Via Volta, 7
29010 PONTENURE (PC)
P. IVA e C.F.: 01780980338
R.E.A. PC 190869 - SDI: W7YVJK9



Art. 1 - Contenuti del Piano Particolareggiato

Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata soggetto alle presenti norme attua le previsioni del PSC su una porzione della zona residenziale ubicata nella frazione di Valconasso.

Il Piano si compone della seguente documentazione tecnica, di seguito enumerata:

- PROGETTO URBANO

- TAVOLA 1 PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- TAVOLA 2 PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO
- TAVOLA 3 PLANIVOLUMETRIA PROFILI E URBANISTICI
- TAVOLA 4a ZONIZZAZIONE
- TAVOLA 4b DIMOSTRAZIONI SUPERFICI
- TAVOLA 5 RETE FOGNARIA
- TAVOLA 6 RETE ACQUEDOTTO
- TAVOLA 7 RETE GASDOTTO
- TAVOLA 8 RETE TELEFONICA E FIBRE OTTICHE
- TAVOLA 9 RETE ELETTRICA
- TAVOLA 10 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAVOLA 11 PARTICOLARI COSTRUTTIVI: MODALITA' POSA CONDOTTI RETI TECNOLOGICHE E FOGNARIE – SOVRASTRUTTURA STRADALE

- ELABORATO RELAZIONE ILLUSTRATIVA DIMENSIONAMENTO DELLA RETE FOGNARIA STRADALE
- ELABORATO STRALCIO PSC-RUE-PRG – TITOLO DI PROPRIETA' E CATASTO
- ELABORATO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ELABORATO NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE
- ELABORATO ESTIMATIVO DI SPESA
- ELABORATO DISCIPLINARE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI U1
- ELABORATO PIANO DI MANUTENZIONE DELLE OPERE
- ELABORATO BOZZA DI CONVENZIONE

- CRONOPROGRAMMA

- ELABORATO CRONOPROGRAMMA

- SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

- ELABORATO VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO
- ELABORATO RELAZIONE GEOLOGICA- SISMICA E DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA
- ELABORATO VAS/VALSAT – RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ
- ELABORATO TAVOLA DEI VINCOLI

- SOSTENIBILITA' ECONOMICA-FINANZIARIA

- ELABORATO RELAZIONE ECONOMICA-FINANZIARIA

Art. 2 - Previsioni di piano

Il Piano interessa una superficie territoriale totale pari a mq 12.089,00 e per essa formula le seguenti previsioni:

- Superficie fondiaria	mq	8,588,27
- Superficie strade e marciapiedi	mq	288,67
- Superficie parcheggi primari	mq	754,83
- Superficie verde primario	mq	318,50
- Area di urbanizzazione secondaria	mq	2.128,73
- Superficie per eventuale cabina elettrica (se richiesta dall'Ente gestore)	mq	10,00

oltre a mq 559,39, esterni al comparto urbanistico, relativi alla realizzazione della strada pubblica in prosecuzione di via Genova.

Fermo restando il rispetto dei carichi urbanistici massimi convenzionati e delle quantità delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, le superficie delle rimanenti aree destinate alla viabilità e agli insediamenti residenziali, in conseguenza dei tracciamenti effettuati sul piano di campagna potranno risultare, all'atto del frazionamento, di consistenza lievemente diversa senza che ciò determini di modificare il presente piano e la convenzione urbanistica.

Art. 3 - Opere per l'edificazione privata

Le quantità edificabili ammesse per la costruzione di edifici, esclusivamente ad uso residenziale, ammontano nella misura massima di SU pari a mq 4.231,00, realizzabili su un unico comparto (superficie fondiaria) di mq 8,588,27, nel quale è prevista l'edificazione di uno o più fabbricati nel rispetto dei seguenti indici, parametri: e prescrizioni urbanistico-edilizie:

- n. 2 piani abitabili, oltre al piano interrato/seminterrato
- Distanza dai confini: ml 5,00
- Distanza dalle strade: ml 5,00
- Visuale libera Ivl: > 0,5
- Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento:
 - Usi: le destinazioni d'uso previste nel comparto sono quelle indicate nel successivo articolo 5 delle presenti norme.
 - Suddivisione del comparto:
 - è ammessa una diversa ripartizione dell'area medesima mediante l'accorpamento o frazionamento dei lotti proposti.
 - è ammesso il frazionamento ed il suo utilizzo edificatorio secondo la superficie massima realizzabile pari a mq 4.231,00, con l'individuazione, per ogni lotto frazionato, della corrispondente SU edificata secondo le esigenze della ditta lottizzante, fermo restando che la SU max non potrà superare quanto stabilito dal P.U.A. L'assegnazione di superficie utile di pertinenza ai lotti frazionati dovrà essere riportata sugli eventuali atti di vendita. Tali modifiche non costituiscono variante sostanziale al piano.
- Parcheggio privato: le aree di pertinenza degli edifici verranno specificate all'atto di richiesta del permesso di costruire, in applicazione all'articolo 63 "Parcheggi di pertinenza" del RUE vigente.

Art. 4 - Indicazioni generali

La progettazione degli interventi dell'attività edilizia, per quanto concerne la specificazione degli indici e parametri edilizi e urbanistici nonché per quanto attiene alla definizione degli atti e degli elaborati richiesti, va riferita all' "Atto di coordinamento tecnico regionale" assunto con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279/2010 e successive modifiche e integrazioni.

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 (Definizioni tecniche per l'edilizia e l'urbanistica) e all'art.8 (Definizioni per le attività e gli insediamenti commerciali) del RUE vigente.

Nelle tavole di progetto allegate, l'indicazione grafica dei corpi di fabbrica, delle relative altezze, della giacitura delle costruzioni sui lotti, e in generale di tutte le previsioni planovolumetriche, ha carattere indicativo ed esemplificativo di una possibile utilizzazione delle aree edificabili.

La costruzione degli edifici è soggetta a rilascio del permesso di costruire ai sensi della LR 15/2013 nel rispetto degli indici e delle prescrizioni urbanistiche-edilizie, delle funzioni insediabili e delle previsioni di Piano come formulate nei precedenti artt. 2, 3 ed nel presente articolo.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo alla costruzione degli edifici è subordinato al rilascio del permesso di costruire e all'inizio lavori relativo alle opere di urbanizzazione del comparto urbanistico.

Art. 5 - Attività insediabili

La zona è destinata alla residenza e alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie e ricettive di cui all'articolo 68 del RUE vigente "Categorie di destinazioni d'uso" punti A., B., C. e D.

E' inoltre consentito l'insediamento delle attività di carattere tecnico-distributivo previste alla lettera e4) del punto E) dell'articolo 68 del RUE, a condizione che dette attività riguardino esercizi di piccolo taglio compatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle zone e che i carichi urbanistici delle funzioni residenziali costituiscano almeno il 50% dell'edificato.

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

A- Funzioni abitative

a1) abitazioni singole e collettive e relativi ambienti di servizio.

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.
- C- Funzioni di servizio pubbliche o di interesse pubblico
- c1) attrezzature per l'istruzione, asili nido, scuole materne
 - c2) attrezzature di interesse comune quali sedi amministrative, culturali, sociali, assistenziali ed altre analoghe attività di interesse comunale
 - c3) attrezzature religiose
 - c4) spazi di verde attrezzato
 - c5) attrezzature per impianti sportivi
 - c6) parcheggi attrezzati
 - c7) attrezzature di interesse generale quali servizi di carattere amministrativo, socio-sanitario, cimiteriale, di istruzione superiore
 - c8) attrezzature per impianti tecnici e tecnologici.
- D- Funzioni ricettive
- d1) attività di tipo turistico, alberghiero per il soggiorno temporaneo
 - d2) insediamenti per attività turistiche temporanee all'aperto quali campeggi e strutture ricettive similari per il soggiorno temporaneo
 - d3) attività per l'esercizio del turismo rurale.
- E- Funzioni produttive
- 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 similare diretta alla fornitura di beni e prestazione di servizi

Art. 6 - Aree a destinazione pubblica

Le aree a destinazione pubblica sono suddivise in:

- a) aree per viabilità e i parcheggi:
le strade, i percorsi pedonali e i parcheggi saranno realizzati sulla base dei progetti esecutivi dettagliati che potranno apportare, nell'approfondimento del progetto di massima, lievi modifiche alle previsioni individuate nelle tavole allegate.
- b) aree destinate a verde pubblico di urbanizzazione primaria:
nelle zone riservate a verde pubblico potranno essere realizzati percorsi pedonali, attrezzature per la sosta, ed anche costruzioni per servizi tecnici di interesse pubblico, purché opportunamente sistemati.
- c) aree di urbanizzazione secondaria:
tali aree, che non saranno attrezzate dalla Ditta lottizzante, potranno essere destinate a verde pubblico, con le prescrizioni di cui al punto b) sopra descritto, o a parcheggi pubblici.

In queste zone potranno insediarsi anche 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. 7 - Realizzazione delle infrastrutture

I progetti delle opere di infrastrutture ed urbanizzazione, come previsti negli elaborati grafici, hanno valore di massima. I progetti esecutivi, da predisporre all'atto di presentazione del permesso di costruire per urbanizzazione, potranno introdurre lievi e motivate modifiche alle espressioni grafiche delle infrastrutture, secondo anche il parere dell'UTC; in modo particolare i progetti esecutivi della rete gasdotto, fognaria, acquedotto, elettrica e telefonica dovranno adeguarsi alle prescrizioni che gli Enti competenti impartiranno.

Art. 8 - Vincoli e rispetti

- a) Distanze dalle linee e impianti elettrici: per la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico si dovrà ottemperare alle prescrizioni previste dalle normative in materia;
- b) Rispetto ai pozzi idropotabili: la profondità delle fasce di rispetto, le prescrizioni ed i divieti in esse operanti sono determinate all'art. 94 del D.Lgs. 3/4/2006, n.152 "Norme in materia ambientale" e più in particolare si riferiscono a:
 - Zone di tutela assoluta, con un'estensione di almeno 10 mt di raggio dal punto di captazione, come specificato al terzo comma dell'art.94 del D.Lgs. 152/2006 e smi;
 - Zone di rispetto, aventi una estensione minima di raggio di 200 mt. dal punto di captazione o secondo la fascia individuata nelle cartografie di Piano, regolate ai commi quarto, quinto e sesto dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006.