

Zone residenziali di completamento in Piani urbanistici attuativi

STRALCIO PSC – RUE – PRG – TITOLO DI PROPRIETA' E CATASTO

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

Committente:

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

Progetto:

Dott. Ing. RICCARDO CAMIA



Comune di Pontenure

P.S.C.

piano strutturale comunale

NORME DI ATTUAZIONE

elaborato **PSC N**
settembre 2017

Adeguato con la Variante 2 approvata con D.C.C. n. 35 del 27/11/2020

ART.21 – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Sono costituiti dal complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva; le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale, come individuati nella tav.PSC 1a, si riferiscono a:

- a) istruzione
- b) assistenza e servizi sociali e igienico sanitari
- c) pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile
- d) attività culturali, associative e politiche
- e) culto
- f) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero
- g) impianti sportivi
- h) altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi
- i) parcheggi pubblici di interesse generale.

Il PSC stabilisce per ciascun ambito del territorio comunale il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi da realizzare e i relativi requisiti funzionali di accessibilità e fruibilità sociale, in conformità alle disposizioni del comma 3 dell'art.A-24 di LR n.20/2000 ed agli specifici contenuti in materia del PTCP.

Il POC articola e specifica la dotazione complessiva fissata dal PSC avendo riguardo alle diverse tipologie di servizi, programma la contemporanea realizzazione e attivazione, assieme agli interventi di trasformazione previsti, delle attrezzature e spazi collettivi ad essi connessi ed individua gli spazi e le attrezzature collettive che dovranno essere realizzate nel corso dell'arco di tempo della propria validità.

ART.22 – STANDARDS URBANISTICI PER AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

La determinazione delle aree d'uso pubblico da prevedersi negli interventi edilizi diretti o nei piani urbanistici attuativi deve effettuarsi con riferimento alle funzioni prevalenti da insediare, riferite alle categorie di destinazioni d'uso specificate negli articoli precedenti; per funzioni o destinazioni d'uso prevalenti debbono intendersi quelle la cui incidenza non sia inferiore al 75% della superficie utile o del volume complessivo dell'intervento o dell'unità immobiliare.

Qualora non sia presente una destinazione d'uso prevalente, ma siano previste destinazioni d'uso che richiedono standards urbanistici differenti, deve essere stabilita la quota massima di Superficie utile riferita ad ogni singolo uso e dimensionare conseguentemente la dotazione complessiva di aree per attrezzature e spazi collettivi applicando gli standards specifici successivamente stabiliti.

Per la determinazione degli abitanti teorici insediabili, in applicazione delle disposizioni degli artt.73 e 75 del PTCP, per tutte le zone in cui l'indice è riferito all'utilizzazione fondiaria, ad un abitante corrispondono 40 mq di Superficie utile massima realizzabile, mentre per le zone con indice volumetrico, ad un abitante corrispondono 120 mc di Volume utile o di Volume lordo massimo realizzabile a seconda dei differenti casi specifici.

Le dotazioni di standards minimi e inderogabili debbono essere garantite nel rispetto delle disposizioni successivamente esposte.

In ogni caso per gli interventi diretti dei successivi punti A e B è di norma dovuta la cessione; in alternativa è consentita la monetizzazione nei casi in cui, a causa delle limitate dimensioni dell'intervento, le aree da cedere risultino inferiori a mq 50 oppure qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sia accertato che l'attrezzamento dei parcheggi sia impossibile, inopportuno o non necessario ed a condizione che l'intervento preveda un'adeguata dotazione di aree di sosta private. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non

programmati dal POC, laddove sia prescritta la cessione di aree a parcheggio si applica, di norma, la monetizzazione

A – Nuove costruzioni da realizzare nelle zone ad intervento edilizio diretto

Per il rilascio di nuovi titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti di edifici esistenti deve essere soddisfatta unicamente la dotazione di parcheggi pubblici con le seguenti modalità:

- per le costruzioni a destinazione residenziale è dovuto uno standard pari a 7 mq. per ogni abitante teorico insediabile
- per le costruzioni a destinazione terziaria o alberghiera uno standard pari al 40% della Superficie utile
- per le costruzioni a destinazione produttiva uno standard pari a 5 mq. ogni 100 mq. di Superficie fondiaria necessaria per l'intervento.

B – Interventi sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme

Per il rilascio di titoli abilitativi per interventi sugli edifici esistenti, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, deve essere garantita unicamente la dotazione di parcheggi pubblici stabilita in misura pari alla metà degli standards determinati al precedente punto A) e più in particolare:

- per interventi di demolizione e ricostruzione, e per gli ampliamenti comportanti incremento di Superficie utile o Volume lordo per le modifiche alle destinazioni d'uso con o senza svolgimento di opere edilizie
- per interventi di ristrutturazione urbanistica con piano preventivo a condizione che l'intervento edilizio preveda un'adeguata dotazione di aree di sosta private anche eventualmente collocate all'esterno delle recinzioni degli edifici
- per interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, ove sia stato assolto precedentemente l'obbligo inerente le dotazioni territoriali e la nuova destinazione richieda uno standard maggiore, è dovuta la cessione o la monetizzazione in misura pari alla differenza tra la quantità prescritta per la destinazione esistente e quella riferita alla nuova destinazione prevista.

C – Nuove costruzioni nelle zone di nuovo impianto

Nelle zone di nuovo impianto urbanizzativo devono garantirsi le seguenti quantità minime di aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria ed aree di urbanizzazione secondaria:

Aree ed opere di urbanizzazione primaria:

- zone a destinazione residenziale: parcheggi = 7 mq. ogni abitante teorico insediabile, verde attrezzato = 3 mq. ogni abitante teorico insediabile;
- zone a destinazione terziaria o alberghiera: parcheggi = 40% della Superficie utile;
- zone a destinazione produttiva: parcheggi = 5% della Superficie territoriale.

Aree di urbanizzazione secondaria:

- zone a destinazione residenziale = 20 mq. per ogni abitante teorico insediabile;
- zone a destinazione terziaria o alberghiera = 60 mq. ogni 100 mq. di Superficie utile;
- zone a destinazione produttiva = 10 mq. ogni 100 mq. di Superficie territoriale.

Le aree di urbanizzazione secondaria potranno essere individuate nelle zone previste dal PUA all'interno del comparto di intervento, nel rispetto di eventuali localizzazioni contenute nel PSC e/o nel POC, ovvero all'esterno di esso e, nei casi ammessi, anche prevedendo la corresponsione della somma equivalente per l'acquisizione o l'attrezzamento di aree a cura del Comune in attuazione delle previsioni dei suddetti strumenti urbanistici. La monetizzazione si applica, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, a ragione della modesta estensione delle aree di urbanizzazione da cedere, oppure dell'inopportunità dell'attrezzamento di aree in zone già ampiamente servite.

Qualora in sede di POC all'interno di un ambito siano individuate aree per dotazioni territoriali, le quali, escludendo le sedi viarie, siano in misura superiore alle quantità previste dal presente articolo, l'attuazione delle previsioni è subordinata alla cessione gratuita estesa anche alle aree

eccedenti. Il POC può individuare una differente ripartizione quantitativa delle destinazioni per le aree per parcheggi, verde ed attrezzature, nel rispetto della dotazione complessiva prescritta dal presente articolo.

I titoli abilitativi vengono rilasciati conformemente alle previsioni del piano attuativo approvato e nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori potranno comunque consentirsi quelle modifiche alle destinazioni d'uso conformi alle previsioni del piano attuativo stesso.

D – Disposizioni comuni

Nel caso di piani attuativi già approvati, continuano ad applicarsi gli standards previsti nelle convenzioni con riferimento alle aree da cedere in esse previste. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, all'eventuale pagamento del corrispettivo equivalente alla mancata cessione delle aree mancanti da determinarsi in base allo standard stabilito al precedente comma per i nuovi interventi preventivi.

Nel caso in cui sia decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano preventivo, o comunque qualora entro il suo termine di validità temporale venga richiesto di apportarvi modifiche sostanziali, per le parti rimaste inattuato si applicano gli standards vigenti a tale data per i nuovi piani urbanistici attuativi, mentre per le parti già realizzate lo standard è determinato con riferimento alla voce A) dell'articolo precedente relativo alle nuove costruzioni.

Le quantità di aree da cedere ai sensi dei precedenti punti A., B. e C. si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre costruzioni di urbanizzazione primaria fuori terra.

Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.

Le aree di urbanizzazione primaria destinate a verde possono prevedere percorsi pedonali e ciclabili che le percorrono, devono essere attrezzate a cura della ditta lottizzante con manto erboso, di norma con impianto fisso di irrigazione, con la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree ed inoltre arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco con caratteristiche da convenirsi con i competenti servizi comunali.

Le aree di urbanizzazione secondaria, di norma destinate a verde, devono essere sistemate a cura della ditta lottizzante con semplice sistemazione e livellamento del suolo compresa la realizzazione del manto erboso e, ove previsto dalla convenzione urbanistica, con la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree, la collocazione di attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco, oltre a comprendere percorsi pedonali e ciclabili che le percorrono.

Qualora il POC preveda un'utilizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dei competenti servizi comunali.

Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune a cura e spese degli interessati entro sei mesi dalla fine dei lavori. Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte dell'Amministrazione comunale.

ART.23 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono finalizzate alla riduzione della pressione antropica sull'ambiente naturale ed al miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento, alla gestione integrata del ciclo idrico, alla riduzione

Comune di Pontenure

R.U.E.

regolamento urbanistico edilizio

NORME

settembre 2017

Capo III – Norme tecniche preliminari

Art.7 – Definizioni tecniche per l'edilizia e l'urbanistica

1. I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi di riferimento per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici sono indicati nell'Allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.279/2010 – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*.
2. Si riportano gli altri seguenti parametri e definizioni urbanistico-edilizie non contenuti nella deliberazione regionale precedentemente richiamata:

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) = Su/St – Indice di fabbricabilità territoriale (It) = Vu/St

La massima superficie utile, espressa in mq., costruibile per ogni mq. o ha. di superficie territoriale – Il volume utile massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. o ha. di superficie territoriale

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = Su/Sf – Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = Vu/Sf

La massima superficie utile espressa in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria – Il volume utile massimo espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria

Destinazione d'uso in atto

La destinazione d'uso in atto in un immobile o in una unità immobiliare va riferita ai contenuti del comma 3 dell'art.28 della L.R. n.15/2013.

Attività agricola

Attività svolta dall'imprenditore agricolo. A titolo esemplificativo rientrano fra le attività agricole l'ordinaria coltivazione del fondo secondo gli orientamenti colturali del territorio, la silvicoltura, l'allevamento di animali da carne, da lavoro, da latte, da lana, da pelliccia, l'avicoltura, la cunicoltura, l'apicoltura, la bachicoltura, l'attività cinotecnica, l'acquacoltura, la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dal fondo, la fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse aziendali, la valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e l'agriturismo.

Attività agromeccanica

Attività fornita a favore di terzi con mezzi meccanici per effettuare le operazioni colturali dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, la sistemazione e la manutenzione dei fondi agro-forestali, la manutenzione del verde, nonché tutte le operazioni successive alla raccolta dei prodotti per garantirne la messa in sicurezza. Sono altresì ricomprese nell'attività agromeccanica le operazioni relative al conferimento dei prodotti agricoli ai centri di stoccaggio e all'industria di trasformazione quando eseguite dallo stesso soggetto che ne ha effettuato la raccolta.

Imprenditore agricolo professionale (IAP)

Soggetto che svolge le attività e possiede i requisiti previsti dall'art.2135 del Codice Civile, come sostituito dai commi 1 e 2 dell'art.1 e dall'art.10 del D.Lgs. n.228/2001 nonché dall'art.1 del D.Lgs. n.99/2004 come modificato dal D.L. n.101/2005.

Unità fondiaria agricola

E' costituita dall'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative), oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse ai sensi del D.Lgs. n.228/2001 e succ. mod.

L'Unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola.

La superficie di un'Unità fondiaria agricola è costituita dalla superficie totale risultante dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.

L'Unità fondiaria agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali) ricadenti anche, eventualmente, nel territorio di Comuni diversi purché confinanti con il Comune di Pontenure.

L'Unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale o con altri diritti di godimento (usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali ecc.). Nei casi in cui l'Unità fondiaria agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere assentita dai titolari dei terreni detenuti a titolo diverso, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di un'Unità fondiaria agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in altre Unità fondiarie agricole, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

È la superficie di un'Unità fondiaria agricola depurata delle superfici relative ai fabbricati e relative aree pertinenziali.

Allevamenti intensivi

Sono costituiti da complessi edilizi destinati all'allevamento di animali che non risultano collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti, o per quanto attiene le possibilità di smaltimento delle deiezioni; si definiscono inoltre in tal modo gli allevamenti per i quali il carico zootecnico complessivo supera i 40 q. di peso vivo per ha di S.A.U. e/o le unità foraggiere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame vengono acquistate completamente all'esterno dell'azienda o sono prodotte all'interno di essa ma in misura inferiore al 40% delle necessità aziendali nel caso di allevamenti di bovini e per il 30% per animali diversi quali suini, equini, avicoli ecc.

Gazebo, piccoli manufatti da giardino in legno

Per pergolato si intende una struttura di arredo di aree pertinenziali, leggera e removibile, costituita da montanti e traverse in legno, metallo o altri materiali per il sostegno di piante rampicanti con la finalità di creare ornamento, riparo, ombra.

Il gazebo è una struttura di arredo di aree pertinenziali di superficie non superiore a mq 12, realizzata in legno, metallo o altri materiali con copertura in tela, stuoie in canna, legno, vetro o similari senza alcun tamponamento con materiale di qualsiasi genere delle pareti laterali; in quanto elemento di arredo, non concorre alla formazione della superficie pavimentata delle aree pertinenziali dell'immobile e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.

Per piccoli manufatti da giardino in legno si intendono le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls. Sono fissate le dimensioni massime inderogabili pari a mq 6,00 di superficie lorda e altezza massima all'estradosso del colmo di m 2,70. L'eventuale sporgenza della struttura portante non dovrà essere superiore a cm 50. La copertura dovrà essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata; non è ammessa la copertura in laterizio e cemento. Dovranno essere destinate esclusivamente a piccolo deposito attrezzi e pertanto non è ammessa alcuna destinazione diversa quale accessorio diretto alla residenza (ad esempio: lavanderia, legnaia, ecc.), nè la presenza all'interno di impianti tecnologici di nessun genere.

I posizionamenti dei manufatti (pergolato, gazebo, piccoli manufatti da giardino in legno) sono attuati liberamente in deroga alle disposizioni sulle "distanze fra i fabbricati e dai confini di proprietà".

Le installazioni delle strutture (pergolato, gazebo, piccoli manufatti da giardino in legno) sono permesse esclusivamente nelle aree di pertinenza di immobili a destinazione residenziale del fabbricato principale (fatte salve le tutele contenute nel D.Lgs. 42/2004) e in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare residenziale.

La realizzazione dei manufatti (pergolato, gazebo, piccoli manufatti da giardino in legno) con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come interventi di nuova costruzione e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE.

Art.8 – Definizioni per le attività e gli insediamenti commerciali

Commercio all'ingrosso

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

Commercio al dettaglio

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Settori merceologici

I settori merceologici sono riferibili:

- alla vendita di prodotti alimentari;
- alla vendita di prodotti non alimentari.

Tipologie di esercizi commerciali

Le tipologie degli esercizi riferite alle classi dimensionali sono le seguenti:

- a) ***esercizi di vicinato***: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- b) ***medie strutture di vendita***: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq, si articolano in:
 - b1) ***medio-piccole strutture di vendita***: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31/3/98 n.114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq;
 - b2) ***medio-grandi strutture di vendita***: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq fino a 1.500 mq;
- c) ***grandi strutture di vendita***: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita;
- d) ***grandi strutture di vendita di livello superiore***, le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

Superficie di vendita:

Per *superficie di vendita di un esercizio commerciale* si intende, ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. n.114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di avancassa purché non adibiti all'esposizione di merci.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili, ecc.) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq. Per superfici eccedenti i 1.500 mq la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a tale limite e di 1/4 per la superficie eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del D.Lgs. n.114/1998. Con il suddetto atto l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente all'Amministrazione Comunale qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

Per *superficie di vendita di un centro commerciale* si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Centro commerciale

Media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamento/i funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei centri commerciali si distinguono:

- a) **centri commerciali di vicinato**: quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- b) **centri commerciali d'attrazione**: gli altri centri, suddivisi in:
 - b1) **attrazione di livello superiore**, se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
 - b2) **attrazione di livello inferiore**, se comprensivi di medie strutture o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

I "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente anche con la presenza di medio-piccole strutture di vendita e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Nell'ambito di tali complessi è consentita la presenza anche di una struttura di vendita fino a 1.500 mq.

Nel caso di "complessi" e "gallerie" aventi le caratteristiche sopradescritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori della zona A, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti 5.1 e 5.2 della delibera del C.R. 1253/1999.

Area commerciale integrata

Area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, salvo diversa previsione del P.T.C.P., specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga

progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi in tempi diversi. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo; viceversa le procedure autorizzative nonché le dotazioni pertinenti saranno riferite agli interventi realizzati nelle singole unità edilizie.

Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.

Si definisce **area commerciale integrata di livello superiore** l'area che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari.

Tali aree sono definite **poli funzionali** in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale ed a forte attrattività e pertanto sottoposte alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica.

Parcheggi pertinenti

I parcheggi pertinenti sono aree o costruzioni adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un insediamento commerciale. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt.2,50 x 4,80; ai fini del rispetto della legge n.122/89 la superficie convenzionale del posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq.25,00.

Nella loro realizzazione dovranno essere osservati i criteri contenuti nella Direttiva approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23/09/1999.

Art.9 – Requisiti tecnici delle opere edilizie

1. L'esecuzione delle opere edilizie è subordinata all'osservanza dei requisiti tecnici in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico previsti dalla vigente legislazione, integrati dalle eventuali ulteriori specificazioni del presente regolamento, con particolare riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.
2. I requisiti tecnici delle opere edilizie devono essere definiti e verificati:
 - a) in sede progettuale con l'indicazione dei requisiti pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio e con la dichiarazione di conformità ai livelli di prestazione ed ai campi di applicazione richiesti
 - b) a lavori ultimati con dichiarazione di conformità delle opere e gli eventuali collaudi richiesti dalla legislazione vigente.

Art.10 – Caratteristiche dei locali

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti e delimitati da pareti nei quali si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone; non si considera come divisoria di due locali la parete interrotta da notevole apertura ed analogamente nel caso in cui uno di essi, per le sue piccole dimensioni, risulti parte integrante dell'altro.

- per gli edifici ricadenti all'interno di specifici ambiti per i quali il POC abbia definito l'assetto planivolumetrico
- per costruzioni di manufatti di pubblica utilità quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e similari rispettando unicamente le distanze stabilite dal Codice Civile e dal Codice della Strada
- per manufatti complementari alla viabilità pubblica quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili
- per cavedi tecnologici, canne fumarie di ventilazione e di aspirazione indispensabili per la funzionalità e sicurezza degli edifici esistenti
- per la realizzazione di locali di ricevimento o portineria nelle zone produttive fino alla misura massima di mq.30, anche in confine con gli spazi pubblici, previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo che vincoli l'uso dei locali alla sola destinazione per la quale sono autorizzati.
- per la realizzazione, esclusivamente nelle zone per attività produttive, di pensiline aperte su tutti i lati a copertura dei parcheggi, anche in confine di proprietà, unicamente per un numero di veicoli pari al numero degli addetti e comunque in misura non superiore al 5% della superficie del lotto; dette pensiline non sono conteggiate ai fini della verifica degli indici e dovranno avere un'altezza media di mt.2,50. Devono comunque essere rispettate le distanze previste per i fronti prospicienti vie, piazze ed altre aree ad uso pubblico quando secondo il parere dell'Ufficio tecnico comunale possono costituire intralcio alla visibilità ed alla viabilità.

Art.62 – Attività insalubri

1. Lo svolgimento di attività insalubri rientranti nella prima classe secondo il D.M. Sanità 5/9/1994 in applicazione dell'art.216 del T.U.L.S., approvato con R.D. 27/7/1934 e s.m.i., è subordinato all'adozione di determinate cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da scarichi, liquami, gas, vapori e rumori.
2. Più in particolare all'interno di zone a prevalente destinazione residenziale e/o miste e/o per servizi pubblici, soprattutto ove siano presenti insediamenti scolastici, sanitari e socio-assistenziali e nelle fasce di territorio immediatamente adiacenti ad esse, per le attività classificate o classificabili come insalubri rientranti nella prima classe e comunque per quelle rientranti nella seconda classe che per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti e non, o altro, possono costituire pericolo, danno o molestia alle persone, è consentita la permanenza unicamente a condizione che chi le esercita dia dimostrazione che, grazie all'introduzione di particolari accorgimenti, le attività medesime siano compatibili con il tessuto urbano circostante in quanto non recano pericolo, danno o molestia al vicinato.
3. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale e nei pressi di insediamenti scolastici, sanitari e socio-assistenziali è esclusa la possibilità di insediamento di nuove attività insalubri rientranti nella prima classe.

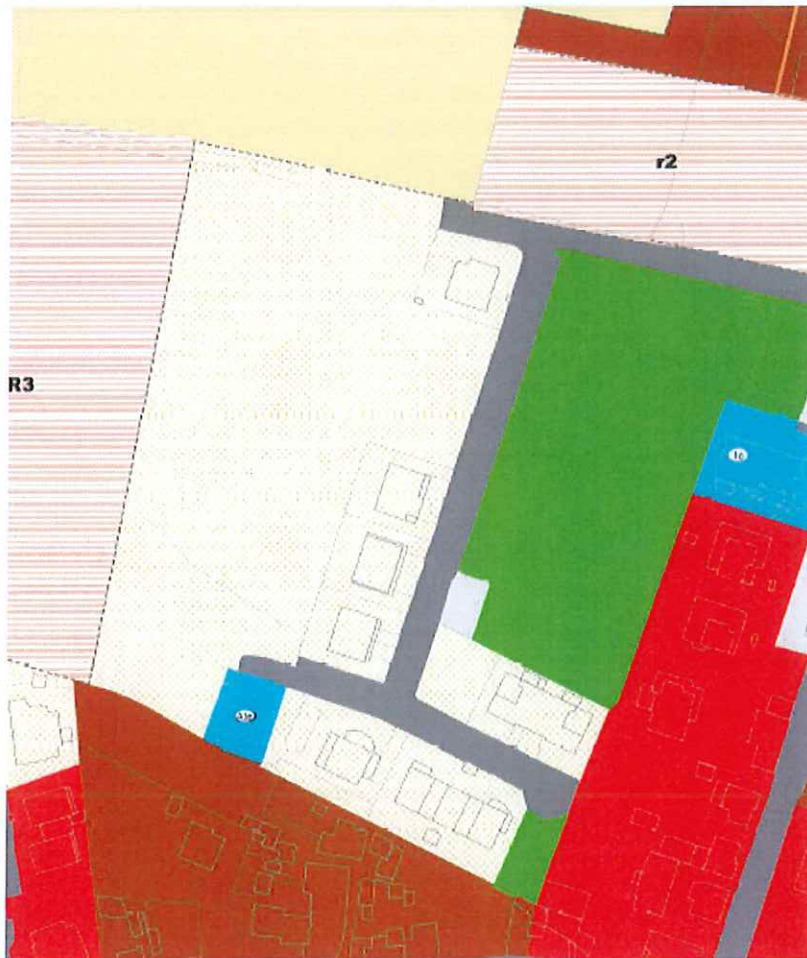
Art.63 – Parcheggi di pertinenza

1. I parcheggi e le autorimesse sono spazi scoperti e coperti riservati al servizio di singoli edifici che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di sosta degli autoveicoli e rimessaggio privato e/o condominiale.
2. I parcheggi pertinenziali fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e sono soggetti alle seguenti disposizioni
 - vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio nella misura successivamente prescritta per le diverse destinazioni d'uso; per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia

- i parcheggi pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio
 - le autorimesse per parcheggi possono anche costituire un edificio autonomo di pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano
 - i parcheggi, per la quota necessaria al raggiungimento dello standard minimo richiesto dalle presenti norme, indicata per ogni destinazione nella tabella del successivo comma 3, si intendono realizzati ai sensi dell'art.9 della L. n.122/1989 e successive modifiche e integrazioni, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale
 - in casi specifici e particolari, su specifica richiesta opportunamente motivata, è possibile proporre al Comune la realizzazione di aree di parcheggio con vincolo pertinenziale su aree diverse rispetto all'area d'intervento dell'edificio abitativo
 - le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nel rispetto delle quantità di edificazione ammesse; in tutte le tipologie di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento, oltre a quelle in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna
 - i parcheggi di superficie superiore a mq.250, se scoperti, che non riguardino insediamenti per attività produttive, devono essere, di norma, alberati e ciascun albero deve essere dotato di una adeguata superficie permeabile
 - qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma successivo, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle specifiche quantità prescritte per ogni singolo uso.
3. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché negli interventi che comportano l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, esclusa la ristrutturazione edilizia, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, di seguito indicate:
- Medie e Grandi strutture di vendita: si veda il punto 5.2 della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253/1999
 - Altre destinazioni d'uso: 35 mq. ogni 100 mq. di Su
4. Ai sensi dell'art.9 di L.N. n.122/1989 e succ. mod. e integr., fermo restando i vincoli previsti dalle previsioni vigenti in materia paesaggistica ed ambientale, nel sottosuolo degli edifici esistenti e delle aree pertinenziali o al piano terreno degli edifici stessi, possono essere realizzati parcheggi pertinenziali anche in deroga alle prescrizioni normative vigenti; questi interventi sono gravati da vincolo pertinenziale.





Art.64 – Installazioni pubblicitarie

1. L'installazione di pannelli pubblicitari permanenti o provvisori è regolata dall'art.23 del Nuovo Codice della Strada e dall'art.110 del PTCP.
2. In modo particolare, ai sensi dell'art.110 del PTCP è vietata, all'esterno del territorio urbanizzato, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, di cui all'art. 47, commi 4, 5 e 8, del D.P.R. n.495/1992, ad eccezione dei segnali di indicazione di cui all'art.39, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n.285/1992 nelle aree ricadenti
 - nel "Sistema delle aree forestali e boschive" (art.8 del PTCP e art.28 del PSC)
 - nelle "Fasce A – invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art.11 del PTCP e art.29 del PSC)
 - nelle "Fasce B – zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art.12 del PTCP e art.29 del PSC)

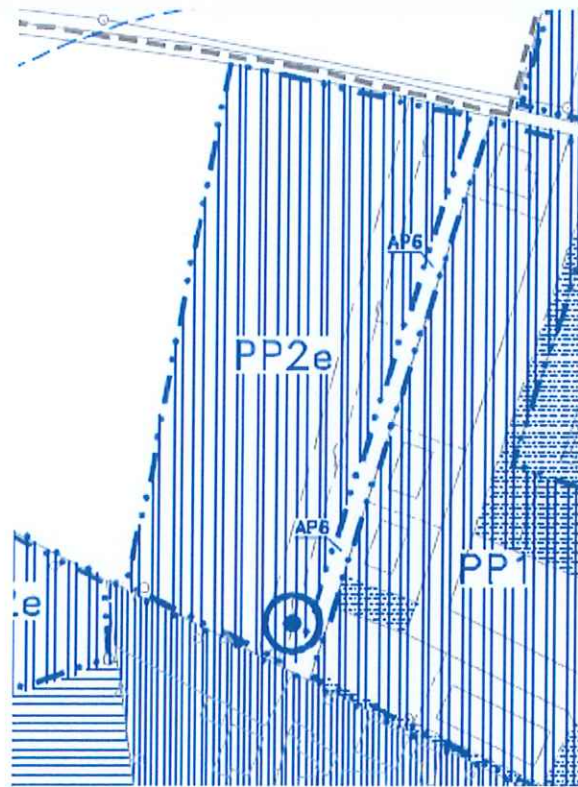


TERRITORIO URBANO

Ambiti urbani consolidati (art. 10 PSC - art. 69 RUE)

-  Zone di vecchia formazione
-  Zone residenziali di completamento estensive
-  Zone residenziali di completamento intensive
-  Zone residenziali di completamento in Piani urbanistici attuativi

STRALCIO PSC



- Aree sottoposte a Piano urbanistico preventivo (art.5)
- 1 = approvato, 2 = di nuova formazione
- PEEP = Piano per l'edilizia economica e popolare, PIP = Piano per gli insediamenti produttivi, PC = Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, PP = Piano particolareggiato di iniziativa privata, PR = Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata

STRALCIO PRG



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **02/06/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/06/2023

Dati identificativi: Comune di **PONTENURE (G852) (PC)**

Foglio **30** Particella **168**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 47,04 Lire 91.091**

agrario **Euro 79,20 Lire 153.353**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A29^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **8.763 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 05/11/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 26.1/1990)

> **Dati identificativi**

Comune di **PONTENURE (G852) (PC)**

Foglio **30** Particella **168**

Partita: **2161**

Impianto meccanografico del 01/04/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 47,04 Lire 91.091**

agrario **Euro 79,20 Lire 153.353**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A29^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **8.763 m²**

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 05/11/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 26.1/1990)

› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

› 1. CAMIA COSTRUZIONI S.R.L.
(CF 01780980338)

Sede in PONTENURE (PC)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/11/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 854 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13612.1/2021 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 30/11/2021

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A29: Consorzio di scolo cavo scovalasino alto

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/06/2023

Dati identificativi: Comune di PONTENURE (G852) (PC)
Foglio 30 Particella 184

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 8,21 Lire 15.904
agrario Euro 13,83 Lire 26.775

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A29^a)

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 1.530 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/04/1977

> **Dati identificativi**

Comune di PONTENURE (G852) (PC)
Foglio 30 Particella 184
Partita: 293

Impianto meccanografico del 01/04/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 8,21 Lire 15.904
agrario Euro 13,83 Lire 26.775

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A29^a)

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 1.530 m²

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. CAMIA COSTRUZIONI S.R.L.
(CF 01780980338)

Sede in PONTENURE (PC)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/11/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 854 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13612.1/2021 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 30/11/2021

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A29: Consorzio di scolo cavo scovalasino alto

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/06/2023

Dati identificativi: Comune di PONTENURE (G852) (PC)

Foglio 30 Particella 539

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 13,01 Lire 25.187

agrario Euro 21,90 Lire 42.403

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A29^a)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 2.423 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 17/12/1994 in atti dal 17/12/1994 (n. 3007.1/1994)

> **Dati identificativi**

Comune di PONTENURE (G852) (PC)

Foglio 30 Particella 539

Partita: 1544

FRAZIONAMENTO del 17/12/1994 in atti dal 17/12/1994 (n. 3007.1/1994)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 13,01 Lire 25.187

agrario Euro 21,90 Lire 42.403

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A29^a)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 2.423 m²

FRAZIONAMENTO del 17/12/1994 in atti dal 17/12/1994 (n. 3007.1/1994)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CAMIA COSTRUZIONI S.R.L.**
(CF 01780980338)

Sede in PONTENURE (PC)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/11/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 854 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13612.1/2021 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 30/11/2021

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A29: Consorzio di scolo cavo scovalasino alto