

PROVINCIA DI PIACENZA
COMUNE DI PONTENURE

Piano Particolareggiato
AMBITO R2 Ovest

Strada di San Gregorio a Pontenure (PC)

PROGETTISTA :

PROPRIETA'

agg.	data	Descrizione Aggiornamenti	disegno	comm.
00	06/11/2021	Emissione	/Mg/01	PRE

Richiedente:



O.E.P. S.r.l.

29010 PONTENURE (PC) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 19

Progettista

MAZZONI ING. GIUSEPPE

29121 PIACENZA (PC) - Viale dei Mille, n. 3 - TEL. 0523.315164 - FAX 0523.313798

Progetto:

P.U.A. AMBITO R2 Ovest

Strada di San Gregorio (Via Sivelli) a Pontenure (PC)

Numero:

11

Disegno:

Norme Tecniche di Attuazione

Data
10/12/2021

Scala

File
ALL_11 Norme Tecniche di Attuazione.dwg

Revisione

0

CAPITOLO 1 - CONTENUTO DEL PIANO

ART. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Il presente P.U.A. "AMBITO R2 Ovest" è costituito da un unico comparto a destinazione residenziale posto Strada di San Gregorio (Via Sivelli) nel Comune di Pontenure, di superficie complessiva pari a mq. 11.950, da individuarsi al Catasto Terreno del Comune di Pontenure al Foglio 17 Particella 23

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il progetto del piano particolareggiato di iniziativa privata (P.U.A) si compone degli elaborati:

1. Relazione Tecnica Illustrativa
2. Titolo di proprietà
3. Bozza di Convenzione Urbanistica
4. Documentazione Fotografica
5. Relazione geologica sismica
6. Relazione di Verifica Idraulica
7. Valutazione del Clima Acustico
8. ValSAT
9. Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione
10. Disciplinare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
11. Norme Tecniche di Attuazione
12. Richiesta Pareri agli Enti Competenti per opere di Urbanizzazione

oltre agli elaborati grafici di progetto di seguito dettagliati:

- Tav. 01_0 - Individuazione Intervento e Cartografia generale;
- Tav. 02_0 - Dimostrazione planimetrica e Piano quotato
- Tav. 03_0 - Planivolumetrico assonometrico, Profili dei fabbricati e Dimostrazione consistenze;
- Tav. 04_0 - Planimetria Zonizzazione, Verifica Edificabilità e Standard urbanistici;
- Tav. 05_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Fognature "Acque Meteoriche";
- Tav. 06_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Fognature "Acque Reglue";
- Tav. 07_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Acquedotto;
- Tav. 08_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Gas;
- Tav. 09_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Elettrica;
- Tav. 10_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Telefonica;
- Tav. 11_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Fibra ottica;
- Tav. 12_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Illuminazione pubblica;
- Tav. 13_0 - Sistemazione Aree a Verde ed Attrezzature;
- Tav. 14_0 - Planimetria Viabilità e Sezione tipo;
- Tav. 15_0 - Strade e parcheggi - Particolari costruttivi;
- Tav. 16_0 - Profili Area Intervento, Strade e Fognature;
- Tav. 17_0 - Fognature - Particolari costruttivi;
- Tav. 18_0 - Collegamenti alle reti dei servizi esistenti in Strada di San Gregorio.

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 contenute nella deliberazione regionale precedentemente richiamata, si rimanda alle disposizioni vigenti del Comune di Pontenure e specificatamente:

- Elaborati e Normativa Tecnica Strutturale (PSC NTS VARIANTE) del PSC approvato con atto del C.C n. 3 del 03/03/2020;
- Elaborati e Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato con atto del C.C. n. 4 del 03/03/2020
- Elaborati del Piano Operativo Comunale (1° P.O.C. 2017 -2021) approvato con atto del C.C n. 26 del 28/06/2017 e s.m.i.

CAPITOLO 3 - L'AMBITO TERRITORIALE E LE DESTINAZIONI D'USO.

ART. 4 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Il P.U.A- "AMBITO R2 Ovest" prevede la suddivisione del territorio nelle seguenti zone:

- Zone edificabili;
- Zone di urbanizzazione destinate alla Viabilità urbana interna;
- Zone di urbanizzazione primaria destinate a Parcheggi Pubblici;
- Zone di urbanizzazione primaria destinate a Verde Pubblico
- Zone di urbanizzazione secondaria destinate a Parcheggi Pubblici;
- Zone di urbanizzazione secondaria destinate a Verde Pubblico
- Area di intervento "Extra Comparto" per la realizzazione dei collegamenti ai servizi di rete esistenti.

L'ubicazione delle zone sopra riportate è illustrata nell'allegata "Tav. 04_0 -Zonizzazione ...", e la relativa consistenza è sinteticamente indicata nel prospetto sotto riportato:

P.U.A. "AMBITO 10" - Strada Comunale di CASALETO a PODENZANO (PC)										
CONSISTENZA,INDICI E STANDARDS URBANISTICI										
DESCRIZIONE		AMMISSIBILI				PREVISTI IN PROGETTO				
Superficie Territoriale	(Fg. 40 - Part. 15)	ST	=	mq.	12.906	=	ST	=	mq.	12.906
Indice di Utilizzazione Territoriale		Ut	=	mq./mq.	0,22	=	Ut	=	mq./mq.	0,22
Superficie Utile Lorda	ST * Ut	SUL	=	mq.	2.839	=	SUL	=	mq.	2.839
Volume Utile Lordo	SUL * 3	VUL	=	mc.	8.518	=	VUL	=	mc.	8.518
Abitanti Teoricamente Insediabili	VUL / 120	ATI	=	ab.	71	=	ATI	=	ab.	71
STANDARDS URBANISTICI										
1) - STRADE E MARCIAPIEDI										
	Strade						Ss	=	mq.	1.255
	Marciaiedi						Mp	=	mq.	405
	somma Strade e Marciaiedi	Ss+Mp					Ss+Mp	=	mq.	1.660
2) - PREREQUAZIONE I° LIVELLO = PT1										
	PT1 - Parcheggi (10 mq. /ab.)	PT1_P	=	mq.	710	<	PT1_P	=	mq.	720
	PT1 Verde Attrezzato (30 mq. /ab.)	PT1_V	=	mq.	2.129	<	PT1_V	=	mq.	2.130
	somma Perequazione I° Livello (40 mq. /ab.)	PT1	=	mq.	2.839	<	PT1	=	mq.	2.850
3) - PREREQUAZIONE II° LIVELLO = PT2										
	PT2 - Aree a Verde					<	PT2_V	=	mq.	929
	PT2 - Aree da Monetizzare					<	PT2_M	=	mq.	581
	somma Perequazione II° Livello	PT1	=	mq.	1.500	<	PT1	=	mq.	1.510
TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI										
	(Pt1 + PT1)	TDT	=	mq.	4.339	<	TDT	=	mq.	4.360
<i>Dotazione Territoriali per abitante</i>										
	(TDT / ab.)	DT1	=	mq./ab.	61	<	DT1	=	mq./ab.	61
4) - SUPERFICIE FONDIARIA TEORICA										
	(ST - PT1)	SFT	=	mq.	10.066	>	SFT	=	mq.	10.056
5) - SUPERFICIE FONDIARIA EFFETTIVA										
	(ST - TDT)	SFE	=	mq.	8.566	>	SFE	=	mq.	8.545
SUPERFICIE FONDIARIA NETTA										
	(SFE - Ss+Mp)	SFN	=	mq.	7.466		SFN	=	mq.	7.466

Prospetto_1: CALCOLI EDILIZI__1 - Tav_04_0

ART. 5 ZONE EDIFICABILI

A) ZONA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

In tale zona, di superficie fondiaria netta (Sf) complessiva pari a circa mq.9.227, è ammessa l'edificazione per intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni massime di superficie (Su).

Sono ammesse le funzioni:

- abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza (cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc.).
- insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
- insediamenti commerciali: commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
- insediamenti direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, ecc.;
- insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo/laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa.
- insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.;

La definizione dei lotti, l'ubicazione e la consistenza dell'edificazione indicata nelle tavole di progetto del P.U.A. "Ambito R2 Ovest" deve essere assunta come indicativa ai fini della verifica dei parametri urbanistici – edilizi, e pertanto vincolante esclusivamente per i valori complessivi di edificabilità come indicato nel seguente prospetto:

P.U.A. "AMBITO 10" - Strada Comunale di CASALETO a PODENZANO (PC)									
CONSISTENZA ED EDIFICABILITA' LOTTI									
N.	Denominazione	Superficie Lotto			Uf	Superficie Utile Edificabile			
1	Lotto_01	Sf_01	mq.	563	x	0,380	= Su_01	mq.	214
2	Lotto_02	Sf_02	mq.	563	x	0,380	= Su_01	mq.	214
3	Lotto_03	Sf_03	mq.	707	x	0,380	= Su_01	mq.	269
4	Lotto_04	Sf_04	mq.	603	x	0,380	= Su_01	mq.	229
5	Lotto_05	Sf_05	mq.	528	x	0,380	= Su_01	mq.	201
6	Lotto_06	Sf_06	mq.	528	x	0,380	= Su_01	mq.	201
7	Lotto_07	Sf_07	mq.	528	x	0,380	= Su_01	mq.	201
8	Lotto_08	Sf_08	mq.	528	x	0,380	= Su_01	mq.	201
9	Lotto_09	Sf_09	mq.	709	x	0,380	= Su_01	mq.	270
10	Lotto_10	Sf_10	mq.	858	x	0,380	= Su_01	mq.	326
11	Lotto_11	Sf_11	mq.	676	x	0,380	= Su_01	mq.	257
12	Lotto_12	Sf_12	mq.	676	x	0,380	= Su_01	mq.	257
TOTALE PUA "Ambito R2 Ovest"		Sf	mq.	7.467			Su	=mq.	2.839

Prospetto_2

L'edificazione come individuata nelle tavole del P.U.A. "AMBITO R2 Ovest" 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, fatti salvi i diritti di terzi, soluzioni distributive del tipo a schiera e/o a distanza di metri 0,00 dal confine di proprietà: In caso di edificazione a contatto con edificio preesistente dovrà

essere prodotta soluzione prospettica unitaria.

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 tutta 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 del P.U.A. "AMBITO R2 Ovest".

La ripartizione delle quantità di "Su" tra i lotti, di cui sopra, potrà essere variata, secondo le esigenze del soggetto attuatore.

All'interno dei vari lotti è ammesso il frazionamento/accorpamento, anche parziale, dei lotti indicati, e l'utilizzo edificatorio con l'individuazione per ogni lotto frazionato/accorpato della corrispondente superficie utile ("Su") edificata, fermo restando che la "Su" massima ammissibile non potrà superare quanto stabilito per il P.U.A. "AMBITO R2 Ovest".

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

Tali modifiche non costituiscono variante sostanziale al P.U.A. "AMBITO R2 Ovest".

ARTICOLO 6 - ZONE DI URBANIZZAZIONE

Tali zone si suddividono in

A) ZONE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 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 DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono ubicate lateralmente, da ambo i lati della carreggiata veicolare, alla nuova strada di urbanizzazione del P.U.A. "AMBITO R2 Ovest" che si diparte ed interseca, verso ovest, la Strada di San Gregorio (Via Sivelli).

Le aree a parcheggio pubblico presentano stalli a pettine paralleli alla carreggiata e non interferiscono la normale circolazione stradale,

In ognuno dei lati delle aree di parcheggio sono ubicati idonei posti auto dedicati alle persone diversamente abili.

C) ZONE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A VERDE PUBBLICO

Le previste n. 2 aree a verde pubblico attrezzate sono ubicate in adiacenza alla Strada di San Gregorio (Via Sivelli) al fine di creare, mediante un modesto rilevato degradante (di circa m. 1,00 di altezza dal piano stradale), con la vegetazione di nuovo impianto, una barriera al rumore prodotto dal traffico veicolare della strada

L'ulteriore area verde di urbanizzazione secondaria è posta sul lato nord del PUA al fine di consentire nel caso di eventuali prescrizioni di carattere idraulico, la formazione di una vasca di laminazione per l'invarianza idraulica.

Tutta l'area a verde dovrà presentare un tappeto erboso, con arbusti e/o alberi di alto fusto

autoctoni, nonché con attrezzature per la sosta.

D) AREA DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A VERDE PUBBLICO

L'ulteriore area verde di urbanizzazione secondaria è posta sul lato nord del PUA al fine di consentire nel caso di eventuali prescrizioni di carattere idraulico, la formazione di una vasca di laminazione per l'invarianza idraulica.

L'intera superficie sarà attrezzata a verde pubblico come sopra specificato.

E) AREA DI INTERVENTO "EXTRA- COMPARTO"

L'area di intervento "Extra Comparto" è ubicata in aderenza, ad est, dell'esistente tracciato della Strada di San Gregorio (Via Sivelli) che, in relazione al programmato adeguamento, ed allargamento della stessa, dovrà essere preventivamente acquisita dal Comune di Pontenure, al fine di consentire la realizzazione dei collegamenti delle reti tecnologiche previste nel P.U.A. ai servizi di rete esistenti.

In tali aree, attualmente ad uso agricolo, il soggetto attuatore provvederà a realizzare, secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica e come illustrato negli elaborati di progetto del P.U.A. i collegamenti alle esistenti reti per:

- 1) Collegamento all'esistente rete delle fognature di scarico delle acque meteoriche e reflue per l'allaccio delle corrispondenti reti di servizio fognatura previste come urbanizzazione primaria nel PUA;
- 2) Collegamento all'esistente rete urbana dell'acquedotto per l'allaccio della corrispondente rete di servizio come urbanizzazione primaria prevista nel PUA;
- 3) Collegamento all'esistente rete urbana del gas metano per l'allaccio della corrispondente rete di servizio come urbanizzazione primaria prevista nel PUA;
- 4) Collegamento all'esistente rete urbana dell'energia elettrica per l'allaccio della corrispondente rete di servizio come urbanizzazione primaria prevista nel PUA;
- 5) Collegamento all'esistente rete urbana di telefonia e fibra ottica per l'allaccio della corrispondente rete di servizio come urbanizzazione primaria prevista nel PUA;

ARTICOLO 7 – MODALITA DI INTERVENTO

I progetti esecutivi relativi a tutte le previste opere di urbanizzazione da realizzarsi, sia su area privata (di cui è cedersi la cessione) che su aree pubbliche, saranno soggetti a rilascio di Permesso di Costruire.

Gli Uffici Comunali competenti potranno dettare disposizioni e proporre modifiche, nel rispetto delle previsioni di spesa di massima contenute nell'allegato computo metrico estimativo, per l'esecuzione delle opere.

Tutti i lavori dovranno in ogni caso essere eseguiti a regola d'arte e secondo quanto disposto dalla convenzione urbanistica stipulata e dalle autorizzazioni edilizie rilasciate.

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- la sorveglianza in corso d'opera da parte degli incaricati dall'Amministrazione Comunale;
- le operazioni di collaudo tecnico – amministrativo;
- la verifica delle opere, per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.