

COMUNE DI PONTENURE
PROVINCIA DI PIACENZA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO P2

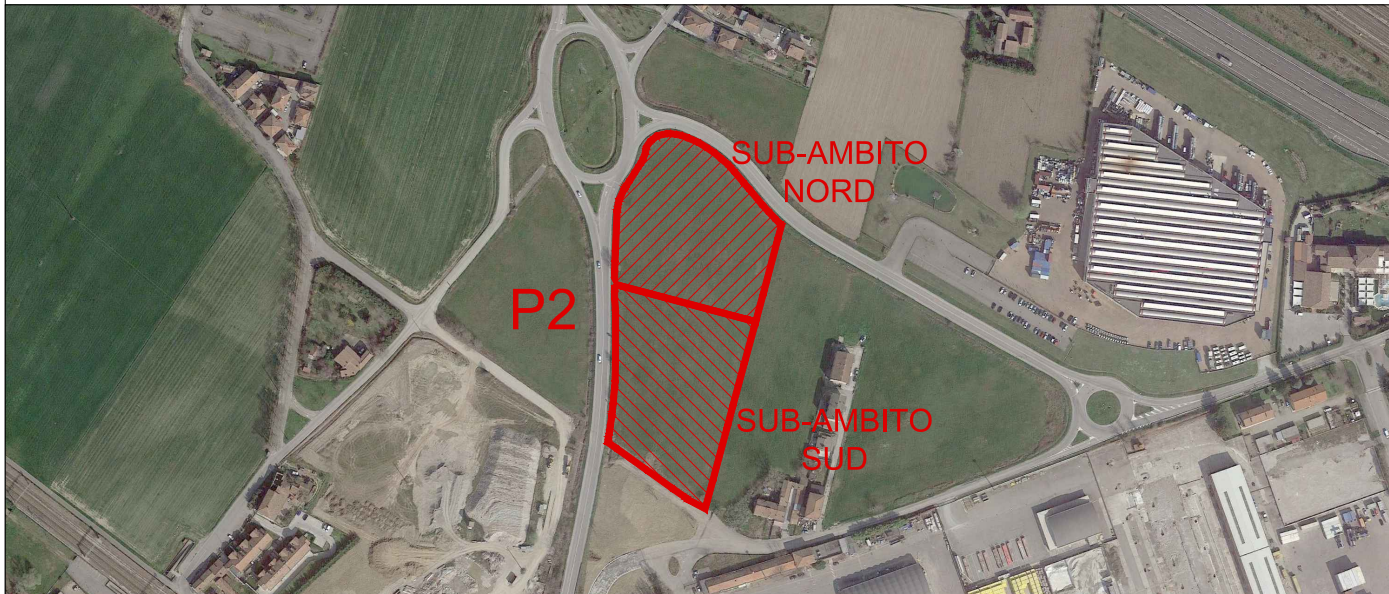


TAVOLA:

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

PROPRIETÀ:

RAPACCIOLI LUIGI
nato a PIACENZA il 16/08/1970, CF RPCLGU70M16G535E

IMAR S.R.L.
con sede in PIACENZA P.IVA. 01337100331

ITALCOSTRUZIONI S.R.L.
con sede in PONTENURE P.IVA. 00344320338

FIRMA

PROGETTO E COORDINAMENTO:



STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI
ALESSANDRO MAESTRI, ANDREA ROSSI, NICOLA SOGNI

**ARCHITETTURA
E URBANISTICA**

SEDE LEGALE: VIALE MALTA, 8 29121, PIACENZA TEL. 0523.755457
P.IVA: 01747220331 MAIL: INFO@A2NSTUDIO.IT WWW.A2NSTUDIO.IT

FIRMA

ST. PROG.	TIP. PROG.	N. TAV.	TIP. DOC.	SCALA	REV.	DATA EMISSIONE	DIM mm
02	ARC	PUA_08	ADD	---	B	21.08.2023	210X297

I progettisti si riservano, a termini di legge, la proprietà del presente progetto. La riproduzione anche parziale è vietata.

Comune di Pontenure (PC)

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO P2**

redatto ai sensi del
P.S.C. e del P.O.C. vigenti
del Comune di Pontenure

Proponenti:

Sig. Rapaccioli Luigi

C.F. RPCLGU70M16G535E

IMAR S.r.l.

Piacenza (PC)

P.IVA. 01337100331

ITALCOSTRUZIONI S.r.l.

Pontenure (PC)

P.IVA. 00344320338

Elaborato n.08

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_B

Indice

Titolo I Generalità e modalità di attuazione

- Art.1 Campo di applicazione
- Art.2 Elementi costitutivi
- Art.3 Tipi di interventi ammessi
- Art.4 Previsioni edificatorie

Titolo II Suddivisione e disciplina delle zone

- Art.5 Mobilità
- Art.6 Verde pubblico e parcheggio pubblico
- Art.7 Superficie fondiaria
- Art.8 Reti tecnologiche

Titolo III Prescrizioni progettuali e ambientali per gli spazi aperti pubblici e privati

- Art.9 Parcheggi pubblici
- Art.10 Aree verdi piantumate
- Art.11 Verde e parcheggi privati

Titolo IV Prescrizioni progettuali e ambientali per gli insediamenti

- Art.12 Distanze
- Art.13 Tipi edilizi
- Art.14 Accessi carrabili

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I Generalità e modalità di attuazione

Art.1 Campo di applicazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano all'ambito territoriale del Piano Urbanistico Attuativo dell'area indicata come AMBITO P2 nel P.S.C. e nel P.O.C. del Comune di Pontenure e come questo risulta perimetrato nell'elaborato n.16 "Azzonamento e verifica standard pubblici".
Si intende fornire un inquadramento normativo per l'attuazione del Piano dell'AMBITO P2, redatto ai sensi del P.S.C. e del P.O.C. vigenti del Comune di Pontenure.

Proprietari, proponenti e Soggetto Attuatore:

- sig. Rapaccioli Luigi, nato a Piacenza il 16/08/1970 C.F. RPCLGU70M16G535E,
- società IMAR S.r.l. con sede in Piacenza P.IVA. 01337100331,
- società ITALCOSTRUZIONI S.r.l. con sede in Pontenure P.IVA. 00344320338.

AMBITO P2 – SUPERFICIE CATASTALE

AMBITO P2 <i>aree di proprietà del Soggetto Attuatore</i>		
PROPRIETA' IMAR S.R.L. - ITALCOSTRUZIONI S.R.L.		
FG	MAPPALE	CONSISTENZA mq
11	242	9.280,00
PROPRIETA' RAPACCIOLI LUIGI		
FG	MAPPALE	CONSISTENZA mq
11	243	9.280,00
TOTALE AREA		18.560,00

Il P.S.C. e il P.O.C. vigenti definiscono per l'AMBITO P2 i criteri di sviluppo e gli indici edilizi e ambientali

Classificazione urbanistica

Ambito P.S.C. / P.O.C.:

L'area oggetto del P.U.A. è classificata dal P.S.C. vigente del Comune di Pontenure, così come di seguito indicato:

P.S.C.:

“Ambiti di nuova previsione per ampliamento di nuovi insediamenti produttivi polifunzionali”

Previsioni tav. PSC1

- *“Previsioni tav. PSC1 Territorio urbanizzabile (art.7, punto 2)”*

Previsioni tav. PSC1a1

- *“Ambiti di nuova previsione per ampliamento di nuovi insediamenti produttivi polifunzionali (art.12)”*
- *“Aree destinate a parco periurbano da attrezzare (art. 12)”*

Previsioni tav. PSC2 – individuazione di:

- *“Fasce di rispetto stradale (art.25, punto 1)”*
- *“Fasce di rispetto alla rete elettrica (art.25, punto 3)”*
- *“Corridoi di fattibilità per nuove infrastrutture per la mobilità (art.25, punto 1)”*
- *“Reticolo idrografico minore e di bonifica (art.25, punto 7)”*

Previsioni tav. PSC3

- *“Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.31, punto 1)”*

Previsioni tav. PSC4

- *“Viabilità storica di rilievo provinciale (art.38)”*

Previsioni tav. PSC5

- *“Ambiti per nuovi insediamenti produttivi”.*

La Scheda d'Ambito allegata alle Norme di Attuazione - elaborato PSC N - specifica i dati principali relativi allo sviluppo dell'area:

“ ...

ALLEGATO 1 – SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DESTINATI A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI

AMBITI DI NUOVA PREVISIONE

Località PONTENURE Ambito P2	
destinazioni d'uso:	attività produttive e funzioni di carattere terziario e alberghiero
carico insediativo	mq. 20.000 di superficie utile
dotazioni territoriali	15% della superficie territoriale per insediamenti produttivi e di commercio all'ingrosso 100 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per attrezzature e spazi collettivi per insediamenti a destinazione terziaria e alberghiera
modalità attuativa	Piano Urbanistico Attuativo
impegni perequativi	l'attuazione delle previsioni dovrà concorrere, in quota-parte con gli ambiti P3/P4, all'allestimento di aree a parco periurbano e ad altre funzioni di interesse pubblico con la duplice finalità di collegare con un corridoio verde il centro abitato al plesso cimiteriale e di costituire una barriera-filtro per i radi e sparsi insediamenti residenziali esistenti nella zona

direttive per l'attuazione e misure di mitigazione e compensazione da PTCP	per e di e	l'attuazione delle previsioni dovrà conformarsi alle direttive della Scheda n.11 dell'allegato N7 alla normativa del PTCP (Polo consolidato Pontenure-area 1) e prevedere le specifiche misure di mitigazione e compensazione indicate per le diverse componenti ambientali nella scheda medesima
quota minima di aree permeabili	di	10% della superficie fondiaria

Il P.O.C. nella "Relazione – Norme di attuazione – POC e qualità urbana – Schede d'Ambito" ha dettagliato ancor meglio le caratteristiche dello sviluppo previsto per il comparto; come di seguito riportato:

“...

Località Pontenure – Ambito P2

<i>PARAMETRI URBANISTICI</i>		
<i>DEFINIZIONI</i>	<i>PARAMETRI DI RIFERIMENTO (V) VINCOLANTI (I) INDICATIVI</i>	
<i>Superficie territoriale – St</i>	<i>superficie totale reale (V)</i>	<i>mq.44.920 (I)</i>
<i>Superficie utile – Su</i>	<i>Ut = 4.500 mq/ha (V)</i>	<i>mq.20.214 (I)</i>
<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>PSC – art.8 “Categorie di destinazioni d'uso” punti B (nei limiti della specifica normativa di settore), D e E (V)</i>	<i>attività di carattere terziario e produttivo e più specificatamente alle funzioni terziarie, ricettive e produttive di cui all'art.68 del RUE “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 (V)</i>

<i>Parcheggi di urbanizzazione primaria</i>	<i>zone a destinazione produttiva: 5% di Superficie territoriale (V) destinazione terziaria o alberghiera: parcheggi = 40% della Superficie utile (V)</i>	<i>==</i>
<i>Aree di urbanizzazione secondaria</i>	<i>zone a destinazione produttiva 10% di Superficie territoriale (V) destinazione terziaria o alberghiera 60 mq. ogni 100 mq. di Superficie utile (V)</i>	<i>==</i>
<i>Quota minima di aree permeabili</i>	<i>10% della superficie fondiaria (V)</i>	<i>==</i>
<i>Perequazione territoriale</i>	<i>Quota-parte per l'acquisizione con gli Ambiti P3 e P4 delle zone destinate a Pur Parco periurbano secondo le quantità e le modalità indicate nel prec.§2 della Relazione e nell'art.3 delle Norme di attuazione = mq. 18.133 per un importo di complessivi €.181.330 (V) Quota-parte per l'acquisizione della zona destinata a viabilità individuata nello Schema urbanizzativo, secondo le quantità e le modalità indicate nell'art.3 delle Norme di attuazione = mq. 2.208 per un importo di complessivi €.22.080 (V)</i>	<i>=</i>

...”

Le modalità di attuazione e gli indici urbanistici, edilizi ed ecologici di detto ambito sono normati nel presente documento.

Tale ambito viene identificato negli elaborati del presente P.U.A. con la denominazione: “PERIMETRO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO”.

Art.2 Elementi costitutivi

Sono elementi costitutivi del presente P.U.A. gli elaborati di seguito indicati:

PUA	00	DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
PUA	01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
PUA	02	TITOLI DI PROPRIETA'
PUA	03	PLANIMETRIA CATASTALE
PUA	04	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PUA	05	RELAZIONE DI PROGETTO
PUA	06	STRALCI P.S.C. E P.O.C. VIGENTI
PUA	07	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PUA	08	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PUA	09.1	VALSAT: RAPPORTO AMBIENTALE
PUA	09.2	VALSAT: SINTESI NON TECNICA
PUA	10	RELAZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE
PUA	11	PIANO DI MANUTENZIONE
PUA	12	CAPITOLATO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PUA	13	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
PUA	14	STATO DI FATTO - RILIEVO
PUA	15	PLANIVOLUMETRICO, SISTEMAZIONE AMBIENTALE E PROFILI ORDINATORI
PUA	16	AZZONAMENTO E VERIFICA STANDARD PUBBLICI
PUA	17	SCHEMI RETI TECNOLOGICHE – RETE GAS E RETE ACQUEDOTTO
PUA	18	SCHEMI RETI TECNOLOGICHE – RETE TELEFONIA E RETE FIBRA OTTICA
PUA	19	SCHEMI RETI TECNOLOGICHE – RETE ENERGIA ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE
PUA	20	SCHEMI RETE FOGNATURA
PUA	21	PARTICOLARI AREE PUBBLICHE
PUA	22	TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI
PUA	23	PIANO PARTICELLARE - INDIVIDUAZIONE AREE EXTRA COMPARTO

Le previsioni contenute nelle tavole e negli elaborati nn. 06, 07, 08, 16 hanno carattere prescrittivo, ferme restando le possibilità di parziale modifica ed integrazione espressamente indicate dalle presenti norme. I rimanenti elaborati, tavole e allegati hanno carattere analitico, indicativo e programmatico, e rappresentano una delle possibili soluzioni di definizione urbanistica e di caratterizzazione architettonica degli interventi previsti dal Piano.

Art.3 Tipi di interventi ammessi

Oltre alle previsioni del Piano, sono in ogni modo sempre consentiti i seguenti interventi:

- a) sistemazione ed eventuale rimodellazione ed inghiaimento dei terreni e regimentazione acque superficiali;
- b) manutenzione delle reti infrastrutturali di collegamento ai servizi pubblici;
- c) interventi sul patrimonio edilizio esistente, come definito dalla vigente legislazione nazionale e regionale, dal P.S.C. e dal R.U.E. vigenti e dalla disciplina del presente P.U.A.

I predetti interventi potranno essere effettuati previo provvedimento autorizzativo.

Art.4 Previsioni edificatorie

Il perimetro della superficie fondiaria ricomprende all'interno la superficie edificabile privata ed è individuata con uno specifico perimetro nell'elaborato n.16 "Azzonamento e verifica standard pubblici". Per i singoli titoli abilitativi edilizi dovranno essere verificate e rispettate le regole funzionali e planimetriche indicate nelle seguenti tabelle; si tratta di prescrizioni sia quantitative, espresse in mq di Superficie Utile Lorda che relative alle destinazioni d'uso. Le prescrizioni quantitative e le destinazioni d'uso previste sono proposte in modo previsionale ed indicativo e dovranno essere specificate nell'attuazione degli interventi, ferme restando le quantità complessive e la destinazione d'uso prescritte dal P.U.A.

I dati di seguito riportati si riferiscono al P.U.A. dell'AMBITO P2 – *aree di proprietà del Soggetto Attuatore*

Indici Urbanistici ed edilizi

Ripartizione funzionale

La ripartizione funzionale di tale area dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici minimi di legge in relazione alla categoria funzionale insediabile – funzioni produttive, artigianali, per servizi e commercio all'ingrosso.

<i>PARAMETRI URBANISTICI - AMBITO P2 – aree di proprietà del Soggetto Attuatore</i>	
<i>DEFINIZIONI</i>	<i>PARAMETRI DI RIFERIMENTO</i>
<i>Superficie territoriale – St</i>	<i>mq. 18.560,00</i>
<i>Superficie utile – Su Ut = 4.500 mq/ha</i>	<i>mq. 8.352,00</i>
<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>PSC – art.8 "Categorie di destinazioni d'uso" punti B (nei limiti della specifica normativa di settore), D e E attività di carattere terziario e produttivo e più specificatamente alle funzioni terziarie, ricettive e produttive di cui all'art.68 del RUE "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</i>
<i>Parcheggi di urbanizzazione primaria</i>	<i>zone a destinazione produttiva: 5% di Superficie territoriale destinazione terziaria o alberghiera: parcheggi = 40% della Superficie utile</i>
<i>Aree di urbanizzazione secondaria</i>	<i>zone a destinazione produttiva 10% di Superficie territoriale destinazione terziaria o alberghiera 60 mq. ogni 100 mq. di Superficie utile</i>
<i>Quota minima di aree permeabili</i>	<i>10% della superficie fondiaria</i>

I DATI URBANISTICI RIASSUNTIVI

La superficie di intervento è pari a 18.560,00 mq. (ST).

La superficie fondiaria è concentrata in una macro area privata per una superficie complessiva pari a 16.572,00 mq.

Il Piano prevede la trasformazione urbanistica dell'area con la presenza di funzioni produttive ed artigianali per complessivi 8.352,00 mq.

Destinazione d'uso ammessa dal P.U.A.: E - funzioni produttive, artigianali, per servizi e commercio all'ingrosso.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO P2		
	PSC-POC	PUA
ST SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	18.560,00 mq.	18.560,00 mq.
SUL REALIZZABILE 4.500 mq/ha	8.352,00 mq.	8.352,00 mq.
VERIFICA STANDARD - URB. PRIMARIA		
PARCHEGGIO PUBBLICO - 5% ST	928,00 mq.	(SUB-AMBITO NORD 464 mq. + SUB-AMBITO SUD 464 mq.) = 928,00 mq.
VERIFICA STANDARD - URB. SECONDARIA		
VERDE PUBBLICO - 10% ST	1.856,00 mq.	2.600,00 mq. di cui interni al comparto (SUB-AMBITO NORD 530 mq. + SUB-AMBITO SUD 530 mq.) = 1.060,00 mq. ed esterni al comparto = 1.540 mq.
SUPERFICIE FONDIARIA		16.572,00 mq.
PERMEABILITA'		
AREE PRIVATE PERMEABILI - 10% SF		1.657,20 mq.
ALBERI 40 unità/ha (progetto)		75,00 mq.
ARBUSTI 60 unità/ha (progetto)		112,00 mq.

Verifica normativa generale
Standard insediamento produttivo – Dotazione minima
Aree di urbanizzazione primaria – Parcheggio pubblico Superficie ST – 18.560,00 mq.; 5% della ST; da cui 928,00 mq. standard U1 totali
Aree di urbanizzazione secondaria – Verde pubblico Superficie ST – 18.560,00 mq.; 10% della ST; da cui 1.856,00 mq. standard U1 totali

AREE PUBBLICHE

Tipologie di aree	Standard minimi	P.U.A.
1 - Standard complessivi	2.784,00 mq.	3.528,00 mq.
- Parcheggi pubblici U1	Min. 928,00 mq.	928,00 mq.
- Verde pubblico U2	Min. 1.856,00 mq.	2.600,00 mq., di cui interni al comparto (SUB-AMBITO NORD 530 mq. + SUB-AMBITO SUD 530 mq.) = 1.060,00 mq. ed esterni al comparto = 1.540 mq.
2 – Viabilità di <i>Perequazione territoriale</i>		660 mq.
Totale aree di cessione pubblica		4.188,00 mq.

Come si evince dalla tabella sopra riportata, le aree destinate a Standard Urbanistici soddisfano le quantità previste dalla normativa vigente in materia e comprendono sia le superfici a Verde pubblico che quelle destinate al Parcheggio pubblico.

Nel rispetto degli obblighi relativi alla “*Perequazione territoriale*” previsti dagli strumenti urbanistici comunali il Soggetto Attuatore metterà a disposizione del Comune di Pontenure le aree identificate catastalmente al NCT del Comune di Pontenure al Foglio 11 Mappale 292, così come individuate nell’Elaborato n. 23 “*Piano particellare – Identificazione aree extra comparto*”, per una superficie pari a 2.200 mq. Qualora l’acquisizione diretta di tali aree per la successiva cessione gratuita al Comune da parte del Soggetto Attuatore non potesse essere attuabile, è prevista l’attivazione di procedura espropriativa da parte del Comune stesso, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 e s.m.i.; tutte le incombenze relative (redazione piano particellare, predisposizione dei frazionamenti catastali, indennità ed altri costi di esproprio, rogito notarile, ecc.) saranno in carico al Soggetto Attuatore.

Il P.U.A. è stato sviluppato unitariamente ma la verifica della dotazione di standard pubblici e degli indici planivolumetrici è stata condotta separatamente tra il SUB-AMBITO NORD ed il SUB-AMBITO SUD che costituiscono l’AMBITO P2 oggetto del Piano.

I due SUB-AMBITI possono avere quindi uno sviluppo autonomo e indipendente tra loro oppure fondersi in un unico comparto, unificando le superfici fondiarie in un unico Lotto privato.

Le superfici private sono organizzate in due lotti fondiari identificati con specifica simbologia alfanumerica (Ln) nell’elaborato n. 16 “*Azzonamento e verifica standard pubblici*”.

Lo sviluppo dei lotti è individuato in maniera esemplificativa e non vincolante nell’elaborato n. 15 “*Planivolumetrico, sistemazione ambientale e profili ordinatori*”.

L’effettiva distribuzione e localizzazione delle SuL e della SC tra le diverse aree private, nel rispetto delle quantità complessive prescritte, verrà definita nell’ambito delle singole richieste di Permesso di Costruire e formalizzata negli atti di compravendita.

Art.5 Mobilità

La mobilità ricomprende le zone destinate alla realizzazione della *Viabilità*. La realizzazione delle strade avverrà secondo le indicazioni planimetriche contenute nell'elaborato n. 16 "*Azzonamento e verifica standard pubblici*" nonché sulla base delle indicazioni tipologiche e costruttive contenute negli elaborati n. 15 "*Planivolumetrico e sistemazione ambientale*" e n. 21 "*Particolari aree pubbliche*". Le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole sopra ricordate sono prescrittive per quanto riguarda la localizzazione, le dimensioni ed i caratteri costruttivi. Modifiche non sostanziali potranno essere apportate alla localizzazione, alle sezioni e alle dimensioni dei manufatti nella fase della progettazione esecutiva delle opere, fatte salve le caratteristiche tecniche e prestazionali dei tracciati. Le opere e le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n.07 "*Schema di convenzione urbanistica*".

Il progetto dell'AMBITO P2 è stato strutturato con lo scopo di integrare morfologicamente l'area all'interno dell'ambito più vasto sia da un punto di vista dell'infrastrutturazione generale che del disegno complessivo delle aree di ambientalizzazione che delle dotazioni ecologiche.

Il progetto rifiuta soluzioni progettuali con sviluppo lineare dei fabbricati lungo la SP53 e privilegia invece un insediamento sviluppato in profondità con accessi contrapposti, sulla SP53 a nord e sulla Strada per Ponteriglio a sud; la limitazione delle intersezioni sulla viabilità pubblica di livello superiore, la SP53, limiterà le interferenze con la rete interna al comparto.

Le due intersezioni stradali non verranno attrezzate dati i ridotti livelli di traffico previsto.

Le opere di urbanizzazione legate alla viabilità comprendono sia gli interventi interni al perimetro del comparto che le opere di urbanizzazione esterne.

Opere di urbanizzazione esterne:

- Riqualficazione del tratto della Strada per Ponteriglio posto in adiacenza al comparto.

Per quanto riguarda la fruizione da parte di disabili, i percorsi pedonali manterranno nei punti di sbarco, conformemente al D.M 14 giugno 1989 n° 236, un dislivello massimo di 2,5 cm con il piano stradale essendo anche previste idonee rampe di raccordo (con pendenza massima del 15% e dislivello massimo di 15 cm).

Art.6 Verde pubblico e parcheggio pubblico

Gli standard urbanistici previsti dal P.U.A. ricomprendono le aree destinate a *parcheggio pubblico e verde pubblico* individuate negli Elaborati n.15 "*Azzonamento e verifica standard pubblici*" e n.16 "*Planivolumetrico e sistemazione ambientale*".

La realizzazione delle aree destinate a Standard pubblici avverrà secondo le prescrizioni di cui ai successivi articoli e alle indicazioni planimetriche contenute nell'elaborato n. 16 "*Azzonamento e verifica standard pubblici*", nonché sulla base delle indicazioni tipologiche e costruttive contenute negli elaborati n. 15 "*Planivolumetrico e sistemazione ambientale*" e n. 21 "*Particolari aree pubbliche*".

Le indicazioni planimetriche relative alle aree a Standard sono prescrittive per quanto riguarda la localizzazione e le dimensioni. Modifiche potranno essere apportate alla localizzazione delle opere nella fase della progettazione esecutiva delle stesse, ferme restando le dotazioni quantitative complessive.

Tutte le opere e le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n.07 "*Schema di convenzione urbanistica*".

Art.7 Superficie fondiaria

La Superficie fondiaria rappresenta l'area all'interno della quale localizzare le nuove volumetrie private. Tali ambiti sono caratterizzati dalle destinazioni d'uso individuate dalle regole funzionali e volumetriche inserite nell'elaborato n.16 "*Azzonamento e verifica standard pubblici*".

Le superfici ed i volumi edificabili delle singole aree private – superfici fondiarie – potranno subire modifiche rispetto al disegno proposto dal piano, con travasi di SUL tra le diverse aree private, nel rispetto delle quantità complessive prescritte.

I tipi edilizi realizzabili all'interno della Superficie fondiaria dei lotti privati sono sinteticamente elencati e descritti, per caratteristiche costruttive e in rapporto ai principali elementi architettonici, nel successivo Titolo IV "*Prescrizioni progettuali e ambientali per gli insediamenti*".

L'altezza massima degli edifici ammessa è pari a 12 mt (ad esclusione dei volumi tecnici).

L'altezza interpiano netta degli edifici verrà definita in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Tutte le recinzioni, al fine di non creare diaframmi costruiti tra le aree verdi pubbliche e private dovranno obbligatoriamente essere in maglia e/o pannelli metallici (con la possibilità di cordolatura in cls fuori terra) eventualmente integrate da siepi formate da essenze autoctone.

Il rispetto di queste prescrizioni dovrà essere richiesto in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire

Art.8 Reti tecnologiche

Nelle tavole relative alle reti sono riportati gli schemi delle infrastrutture tecnologiche ed energetiche funzionali all'ottimale funzionamento del comparto e al miglioramento dell'efficienza infrastrutturale generale della città. Tali schemi rappresentano un'indicazione di massima per l'elaborazione degli specifici progetti esecutivi. Le opere e le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n. 07 "*Schema di convenzione urbanistica*".

Gli interventi relativi alle reti tecnologiche possono interessare anche aree esterne al campo di applicazione del presente Piano Urbanistico Attuativo, per le quali saranno richieste le relative autorizzazioni.

Titolo III Prescrizioni progettuali e ambientali per gli spazi aperti pubblici e privati

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spesa tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.U.A. ovvero parcheggi, strade, aree pedonali, verde e relativi impianti, reti tecnologiche e segnaletica stradale.

Art.9 Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici pavimentati ed alberati saranno realizzati secondo le indicazioni planimetriche contenute negli elaborati n. 16 "*Azzonamento e verifica standard pubblici*" e n. 15

“*Planivolumetrico e sistemazione ambientale*” nonché sulla base delle caratterizzazioni tipologiche, costruttive e delle specie arboree e arbustive delle essenze da mettere a dimora contenute nel presente documento.

Al fine di permettere un'utilizzazione maggiormente flessibile dei parcheggi pubblici, il disegno e la localizzazione degli stalli potranno essere modificati rispetto al disegno proposto dal Piano. Gli stalli e le corsie di distribuzione potranno essere pavimentati in manto bituminoso o in masselli autobloccanti. Tali sistemazioni, indicate in maniera esemplificativa nelle tavole di progetto, saranno dettagliate e precisate in sede di progettazione esecutiva delle opere, con la specificazione delle specie arboree da utilizzarsi.

Il dimensionamento delle aree di manovra e degli stalli dovrà essere verificato secondo le disposizioni di legge.

Art.10 Aree verdi piantumate

Le aree destinate a verde pubblico alberato dovranno essere realizzate sulla base delle indicazioni contenute nell'elaborato n. 15 “*Planivolumetrico e sistemazione ambientale*”.

Tali sistemazioni ambientali e paesaggistiche sono indicate in maniera esemplificativa e dovranno essere dettagliate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle aree a verde, con la specificazione delle specie utilizzate tra quelle previste e la loro combinazione nel caso d'aggregazioni vegetali o di zone boscate.

Le essenze da mettere a dimora saranno d'uso locale.

Le alberature individuate nell'elaborato n. 15 “*Planivolumetrico e sistemazione ambientale*” saranno messe a dimora contestualmente alle opere di urbanizzazione.

Si prevede l'inserimento di almeno 40 alberature/ha ST e almeno 60 arbusti/ha ST, per un totale di progetto pari a 75 alberi e 112 arbusti.

Tali dotazioni arboree-arbustive verranno collocate in parte in area pubblica e in parte in area privata, così come indicato nell'elaborato n. 15 “*Planivolumetrico e sistemazione ambientale*”.

Le alberature previste sono: *Acer campestre*, *Alnus Glutinosa*, *Carpinus Betulus*, *Cercis Siliquastrum*, *Fraxinus Ornus*, *Salix Alba* e *Populus Alba*.

Le alberature saranno inoltre integrate con arbusti di varie taglie e dimensioni quali ad esempio: *Ligustrum Vulgare*, *Laburnum Anagyroides*, *Sambucus Nigra* e *Cornus Mas*.

Sarà ammesso l'inserimento di tipologie differenti di essenze, previa acquisizione del parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La sistemazione a verde si divide in:

- prato alberato;
- alberature di arredo a corona dei due parcheggi pubblici di testata;
- fascia alberata con integrazione arbustiva di protezione lungo la SP53;
- alberature di arredo interne al comparto.

Le zone a parcheggio sono state dotate di alberature particolarmente idonee per ombreggiare le zone dedicate alla sosta.

Art.11 Verde e parcheggi privati

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire sarà verificata per ognuna delle unità edilizie la dotazione di parcheggi privati prevista dalla legislazione vigente.

Tali dotazioni potranno essere soddisfatte sia con la realizzazione di parcheggi a raso, nelle aree private, opportunamente arredati, sia con autorimesse in soluzione interrata o semi interrata, da individuare al di sotto delle superfici private, sia in copertura, ai sensi della legislazione vigente. Il rispetto di queste prescrizioni dovrà essere verificato in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Titolo IV Prescrizioni progettuali e ambientali per gli insediamenti

Art.12 Distanze

L'elaborato n.16 "Azzonamento e verifica standard pubblici" riporta, con apposito simbolo grafico, il "limite di edificabilità" all'interno dei singoli lotti privati.

Le distanze fra i fabbricati nonché le distanze dalle strade e dai confini di proprietà, salvo quanto previsto nell'elaborato n. 16, sono evidenziate nel presente articolo.

Le distanze fra i fabbricati nonché le distanze dalle strade e dai confini di proprietà sono così normate:

Distanze:

- all'interno del comparto la distanza minima fra i fabbricati può essere ridotta sino a 0,00 mt;
- la distanza minima tra pareti finestrate tra edifici interni al P.U.A. può essere ridotta sino a 10,00 mt, indipendentemente dall'altezza dei fabbricati;
- la distanza dalle strade è definita dall'Art.59 – "Distanze dalle strade e fasce di rispetto stradale" delle Norme del R.U.E. del Comune di Pontenure;
- in caso di realizzazione di reti fognarie, canali a cielo aperto, cabine, centraline, reti energetiche aeree od interrate, locali ed impianti tecnologici, locali guardiania, sia su area privata che su area pubblica, la distanza tra i manufatti e/o le opere ed il confine della proprietà pubblica può essere diminuita fino a metri 0,00, nel rispetto delle prescrizioni di sicurezza e delle specifiche normative di settore;
- all'interno delle superfici fondiarie private sono comunque ammesse le deroghe previste dagli strumenti urbanistici comunali.

Per tutti gli altri parametri edilizi, salvo quanto previsto esplicitamente nell'elaborato n.8 "Norme tecniche di attuazione", il riferimento normativo sono le Norme di Attuazione del P.S.C. e le Norme del R.U.E.

Art.13 Tipi edilizi

Il P.U.A. propone i tipi edilizi da prevedere all'interno delle aree di proprietà privata.

Le tipologie edilizie rientreranno tra quelle attualmente in uso nell'area urbana di Pontenure e si uniformeranno alle caratteristiche del tessuto limitrofo, con tipologia a blocco o a schiera.

Il progetto prevede edifici di altezza standard in ambito produttivo, 1-2-3 piani.

Gli edifici potranno essere realizzati con finitura in intonaco, tamponamenti in calcestruzzo, vetro o metallo e/o in mattoni facciavista. In assenza di proposte progettuali che garantiscano una significativa e particolare valorizzazione ambientale e compositiva degli insediamenti, i diversi fabbricati dovranno fra di loro armonizzarsi, per quanto riguarda la caratterizzazione architettonica, i materiali di rivestimento, il trattamento dei giardini privati e delle relative recinzioni. Le coperture degli edifici potranno essere a falde o piane.

Si consiglia l'utilizzo di materiali anti-smog e di basso impatto ambientale negli interventi privati.

Si consiglia inoltre l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per i parcheggi e le aree pavimentate (autobloccanti filtranti, asfalto drenante)

Art.14 Accessi carrabili

Gli accessi carrai ai lotti ritenuti indispensabili sono desumibili dall'elaborato n.15 "Planivolumetrico e sistemazione ambientale".

Modifiche non sostanziali alla loro localizzazione potranno essere apportate nella fase della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione o nella fase del rilascio dei Permessi di Costruire dei manufatti e dei fabbricati, fatte salve le caratteristiche funzionali e prestazionali definite dal P.U.A.

Arch. Alessandro Maestri

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori



ALESSANDRO
MAESTRI
Architetto 289

Arch. Andrea Rossi

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori



ANDREA
ROSSI
Architetto 595