

COMUNE DI PONTENURE
PROVINCIA DI PIACENZA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO R2 - COMPARTO EST

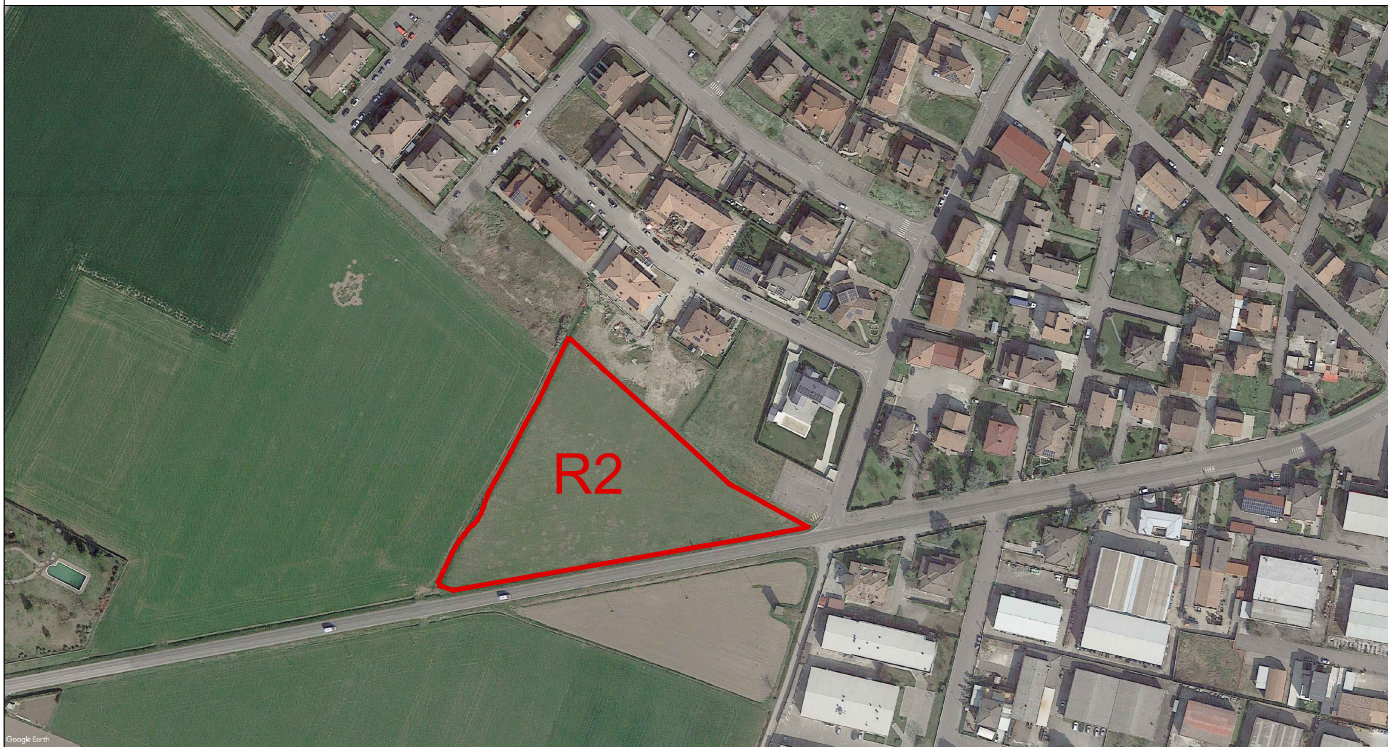


TAVOLA:

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

PROPRIETÀ:

SCARAVELLA S.A.S.

DI LAURA SCARAVELLA E C. con sede in Pontenure (PC), P.IVA 01249390335

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	I progettisti si riservano, a termini di legge, la proprietà del presente progetto. La riproduzione anche parziale è vietata.
02	ARC	PUA_08	ADD	---	B	21.08.2023	210X297	

Comune di Pontenure (PC)

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO R2 – COMPARTO EST**

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

Proponente:
SCARAVELLA S.A.S. DI LAURA
SCARAVELLA E C.
Via Tagliamento 2, Pontenure (PC)
P.IVA. 01249390335

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 R2 – COMPARTO EST 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 R2 – COMPARTO EST, redatto ai sensi del P.S.C. e del P.O.C. vigenti del Comune di Pontenure.

Proprietaria, proponente e Soggetto Attuatore:

Società SCARAVELLA S.A.S. DI LAURA SCARAVELLA E C., con sede in Via Tagliamento 2, Pontenure (PC), P.IVA. 01249390335

AMBITO R2 – COMPARTO EST – SUPERFICIE CATASTALE

Catasto Terreni del Comune di Pontenure		
FOGLIO	MAPPALE	CONSISTENZA mq
17	1838	10.258,00
TOTALE AREA PROPONENTE – SUPERFICIE CATASTALE		10.258,00

Il P.S.C. e il P.O.C. vigenti definiscono per l'AMBITO R2 – COMPARTO EST 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 per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali"

Previsioni tav. PSC1

- "Territorio urbanizzabile (art.7, punto 2)"

Previsioni tav. PSC1a1

- Ambiti di nuova previsione per ampliamento degli insediamenti residenziali e altre attività compatibili (art.11 e Allegato 1)

Previsioni tav. PSC2 – individuazione di:

- "Fascia di rispetto stradale alla provinciale di Sant'Agata (art.25, punto 1)"

Previsioni tav. PSC3

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

- "Terreni rurali soggetti a spandimento ridotto di liquami zootecnici e di fanghi di depurazione"
- "Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati (art.28)"

Previsioni tav. PSC5

- "Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali"
- "Tratta della comunale di San Gregorio da potenziare (concorso in quota-parte) contestualmente all'urbanizzazione dell'ambito sud di ampliamento dell'abitato".

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 PER NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Ambiti di ampliamento degli insediamenti residenziali ed altre attività compatibili

AMBITI DI NUOVA PREVISIONE

<i>Località PONTENURE Ambito R2</i>	
<i>destinazioni d'uso:</i>	<i>edilizia residenziale con possibilità di prevedere una quota percentuale massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario, di servizio e alberghiero</i>
<i>carico insediativo</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale da 0,20 a 0,30 mq/mq per insediamenti prevalentemente residenziali e per funzioni di carattere terziario e alberghiero</i>
<i>dotazioni territoriali</i>	<i>30 mq./abitante teorico insediabile per attrezzature e spazi collettivi negli insediamenti prevalentemente residenziali 100 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per attrezzature e spazi collettivi negli insediamenti a destinazione terziaria o alberghiera</i>
<i>modalità attuativa</i>	<i>Piano Urbanistico Attuativo</i>
<i>impegni perequativi</i>	<i>l'attuazione delle previsioni dovrà concorrere, in quota-parte con l'ambito R1, all'acquisizione al patrimonio pubblico dell'ambito S1 di ampliamento del plesso scolastico, oltre all'esecuzione dell'adeguamento delle sezioni stradali della tratta della comunale di San Gregorio fino all'innesto con la provinciale di Sant'Agata</i>
<i>quota minima di aree permeabili</i>	<i>20-30% della superficie territoriale diversificata in base alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo</i>

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

“...

Località Pontenure – Ambito R2/comparto est

<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.10.258 (I)</i>
<i>Superficie utile – Su</i>	<i>mq.1.800 (V)</i>	<i>Ut = 0,17 mq/mq (I)</i>
<i>Abitanti teorici insediabili</i>	<i>n.45 (V)</i>	<i>1 abitante = 40 mq. di Su (V)</i>
<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>PSC – art.8 “Categorie di destinazioni d'uso” punti A, B, C e D Destinazione d'uso prevalente: funzioni abitative (V)</i>	<i>funzioni abitative, terziarie, pubbliche e di interesse pubblico e ricettive (V)</i>
<i>Parcheggi di urbanizzazione primaria</i>	<i>7 mq/abitante teorico (V)</i>	<i>mq.315 (I)</i>
<i>Verde attrezzato di urbanizzazione primaria</i>	<i>3 mq/abitante teorico (V)</i>	<i>mq.135 (I)</i>
<i>Aree di urbanizzazione secondaria</i>	<i>20 mq/abitante teorico (V)</i>	<i>mq.2.600 (I)</i>
<i>Quota minima di aree permeabili</i>	<i>20-30% della superficie territoriale diversificata in base alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo (V)</i>	<i>mq.2.051/3.077 (I)</i>
<i>Perequazione territoriale</i>	<i>concorso in quota-parte con Ambito R1 per l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'Ambito S1 di ampliamento del plesso scolastico = €.24.189 (V)</i>	<i>concorso in quota-parte con l'intero Ambito R2 per adeguamento tratta stradale via Sivelli = €.25.980 (V)</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”**.

Il completamento di alcune opere viabilistiche extra comparto di interesse pubblico identificate nel prolungamento di Via L. Pavarotti interessa un'area di superficie complessiva pari a 1.047 mq. individuata catastalmente nell'Elaborato n. 24 "*Piano particellare – Identificazione aree extra comparto*". Detta area è di proprietà in parte del medesimo Soggetto Attuatore e in parte di terzi; il Soggetto Attuatore, nell'ambito del P.U.A., ha previsto l'acquisizione e la successiva cessione gratuita al Comune di Pontenure di detta area necessaria per la realizzazione della viabilità extra comparto.

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	VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
PUA	23	TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI
PUA	24	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 R2 – COMPARTO EST.

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 ABITATIVE.

<i>PARAMETRI URBANISTICI</i>	
<i>DEFINIZIONI</i>	<i>PARAMETRI DI RIFERIMENTO</i>
<i>Superficie utile – Su</i>	<i>mq.1.800</i>
<i>Abitanti teorici insediabili</i>	<i>n.45 - 1 abitante = 40 mq. di Su</i>
<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>PSC – art.8 "Categorie di destinazioni d'uso" punti A, B, C e D - Destinazione d'uso: funzioni abitative</i>
<i>Parcheggi di urbanizzazione primaria</i>	<i>7 mq/abitante teorico</i>
<i>Verde attrezzato di urbanizzazione primaria</i>	<i>3 mq/abitante teorico</i>
<i>Aree di urbanizzazione secondaria</i>	<i>20 mq/abitante teorico</i>

<i>Quota minima di aree permeabili</i>	<i>20-30% della superficie territoriale diversificata in base alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo. Destinazione d'uso: funzioni abitative</i>
--	--

I DATI URBANISTICI RIASSUNTIVI

La superficie di intervento è pari a 10.258,00 mq. (ST).

La superficie fondiaria è concentrata in una macro area privata per una superficie complessiva pari a 7.443,00mq.

Il P.U.A. prevede la trasformazione urbanistica con la presenza di funzioni residenziali per una SUL di 1.800,00 mq.

Destinazione d'uso ammessa dal P.U.A.: funzioni abitative

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO R2 - COMPARTO EST		
	PSC-POC	PUA
ST SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	10.258,00	10.258,00
SUL REALIZZABILE Ut = 0,17 mq/mq	1.800,00	1.800,00
Abitanti equivalenti 1 abitante = 40 mq. SUL	45,00	45,00
VIABILITA' DI PROGETTO IN COMPARTO		1.356,00
VIABILITA' DI PROGETTO EXTRA COMPARTO		1.047,00
VERIFICA STANDARD - URB. PRIMARIA		
VERDE PUBBLICO - Ab.Eq. X 3mq	135,00	136,00
PARCHEGGIO PUBBLICO - Ab.Eq. X 7mq	315,00	316,00
AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	450,00	452,00
VERIFICA STANDARD - URB. SECONDARIA		
AREA URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Ab.Eq. X 20mq	900,00	1.007,00
SUPERFICIE FONDIARIA		7.443,00
PERMEABILITA'		
AREE PUBBLICHE PERMEABILI		1.143,00
AREE PRIVATE PERMEABILI		1.935,00
AREE PERMEABILI TOTALI 30% ST	3.077,40	3.078,00
ALBERI 40 unità/ha (progetto)		42,00
ARBUSTI 60 unità/ha (progetto)		62,00

Verifica normativa generale
Standard insediamento residenziale – Dotazione minima
Aree di urbanizzazione primaria Superficie residenziale “R” – 1.800,00 mq.; 45 abitanti equivalenti; da cui 450,00 mq. standard U1 totali, di cui 315,00 mq. destinati a Parcheggio e 135,00 mq. destinati a Verde attrezzato
Aree di urbanizzazione secondaria Superficie residenziale “R” – 1.800,00 mq.; 45 abitanti equivalenti; da cui 900,00 mq. standard U2 destinati a Verde attrezzato

AREE PUBBLICHE

Tipologie di aree	Standard minimi	P.U.A.
1 - Standard complessivi	1.350,00 mq.	1.459,00 mq.
- Parcheggi pubblici U1	Min. 315,00 mq.	316,00 mq.
- Verde Attrezzato U1	Min. 135,00 mq.	136,00 mq.
- Verde Attrezzato U2	Min. 900,00 mq.	1.007,00mq.
2 - Viabilità interna al comparto e Impianti tecnologici	da progetto	1.356,00 mq. da progetto
Totale		2.815,00 mq.

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

Oltre a quanto indicato nella tabella che precede, il Soggetto Attuatore, cederà gratuitamente al Comune di Pontenure il sedime stradale relativo al prolungamento di Via L. Pavarotti, così come individuato catastalmente nell'Elaborato n. 24 “*Piano particellare – Identificazione aree extra comparto*”, per una superficie complessiva di 1.047 mq.

Le superfici private sono unificate in un macrolotto fondiario identificato con specifica simbologia alfanumerica (L1) nell'Elaborato n. 16 “*Azzonamento e verifica standard pubblici*” I singoli lotti di Superficie fondiaria sono individuati 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.

Titolo II Suddivisione e disciplina delle zone

Art.5 Mobilità

La mobilità ricomprende le zone destinate alla realizzazione della *Viabilità*. La realizzazione delle strade avverrà secondo le indicazioni planimetriche contenute nella tavola 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 R2 – COMPARTO EST 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.

La posizione geografica facilita la definizione di interventi infrastrutturali indispensabili garantendo lo sviluppo di un sistema di collegamento al tessuto urbano esistente con un accesso di livello locale a nord su via F. De André attraverso il prolungamento di Via L. Pavarotti.

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:

- Viabilità pubblica di accesso al comparto – opere di prolungamento di Via L. Pavarotti.

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 fondiariae – 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 11,50 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 42 alberi (di cui n. 26 esemplari costituenti la quinta alberata in ambito privato lungo la SP32) e 62 arbusti.

Le alberature previste sono: *Acer campestre*, *Alnus Glutinosa*, *Carpinus Betulus*, *Cercis Siliquastrum*, *Fraxinus Ornus*, *Salix Alba* e *Populus Alba*, *Quercus robur Fastigiata* – *Quercia piramidale*.

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 con arbusti e tappezzanti;
- alberature di arredo lungo il tratto terminale del percorso ciclopedonale;
- fascia alberata con integrazione arbustiva di protezione lungo la SP32 in ambito privato.

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.

Uno degli elementi importanti del progetto è costituito dalla previsione della quinta alberata obbligatoria lungo la SP32; tale fascia, interna alla superficie privata dei lotti dovrà essere dotata di essenze arboree-arbustive contestualmente alla realizzazione degli interventi in ambito privato; si prevede obbligatoriamente:

- quinta alberata obbligatoria di profondità pari a 6 mt. parallela alla SP32 con collocazione di n. 26 esemplari arborei - essenza *Quercus robur "Fastigiata"* – *Quercia piramidale* – seguendo la distribuzione indicata nell'Elaborato n.16 "*Planivolumetrico e sistemazione ambientale*".

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

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 fondiari 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 uniformandosi alle caratteristiche del tessuto limitrofo si possono prevedere tipologie edilizie di tipo mono-bifamigliari, a schiera o a piccolo edificio plurifamiliare.

Il progetto privilegia edifici bassi, 2-3 piani, per ridurre l'impatto visivo del comparto ma, grazie ai ridotti indici edificatori, limita comunque le superfici coperte e potenzia gli spazi liberi, garantendo la massima permeabilità del suolo.

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.

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

ALESSANDRO
MAESTRI
Architetto 289

Arch. Andrea Rossi

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

Andrea Rossi

ANDREA
ROSSI
Architetto 595