

**COMUNE DI PONTENURE**  
PROVINCIA DI PIACENZA  
**Piano Urbanistico Attuativo TIZZONI**

**all D** **Norme Urbanistiche Edilizie**

**Committenza:** **TIZZONI S.R.L.**

Via Natta n. 22  
29010 - Pontenure - PC

**Progettisti:** **Geom. Stefano Bianchi**

Via Pescara 22  
29010 - Roveleto di Cadeo (PC) - geomstefanobianchi@gmail.com

**Ing. Lorena Pedrazzi**

Viale Primo Maggio n. 35  
43047 - Pellegrino Parmense (PR) - lorena.pedrazzi@gmail.com

## **Art. 1 - Contenuti del Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata soggetto alle presenti norme attua le previsioni del PSC su uno stralcio dell'Ambito P2 per attività produttive ubicato nel capoluogo in fregio alla strada comunale per Muradello.

Il Piano si compone della seguente documentazione tecnica:

ELABORATO A		RELAZIONE ILLUSTRATIVA - STRALCIO PSC-RUE-POC
ELABORATO B		RELAZIONE IDRAULICA
ELABORATO C		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ELABORATO D		NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE
ELABORATO E		ESTIMATIVO DI SPESA
ELABORATO F		DISCIPLINARE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI U1
ELABORATO G		PIANO DI MANUTENZIONE DELLE OPERE
ELABORATO H		BOZZA DI CONVENZIONE
ELABORATO I		VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO
ELABORATO L		RELAZIONE GEOLOGICA- SISMICA
ELABORATO M		VAS/VALSAT – RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ
ELABORATO N		TAVOLA DEI VINCOLI
TAVOLA	1	INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO
TAVOLA	2	VARIANTE POC
TAVOLA	3	STATO ATTUALE
TAVOLA	4	PROGETTO - PLANIVOLUMETRIA - DIMOSTRAZIONE SUPERFICI
TAVOLA	5	ZONIZZAZIONE
TAVOLA	6	RETE FOGNARIA
TAVOLA	7	RETE ACQUEDOTTO
TAVOLA	8	RETE GASDOTTO
TAVOLA	9	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAVOLA	10	RETE ELETTRICA
TAVOLA	11	RETE TELEFONICA E FIBRE OTTICHE
TAVOLA	12	PARTICOLARI COSTRUTTIVI: MODALITA' POSA CONDOTTI RETI TECNOLOGICHE E FOGNARIE – SOVRASTRUTTURA STRADALE

## **Art. 2 - Indici e prescrizioni urbanistico-edilizie.**

I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di riferimento per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici sono contenuti nell'allegato II della DGR 922/2017, di recente modificate con la DGR 1136/2018 e s.m.i.

Per gli altri parametri e definizioni urbanistico-edilizie non contenuti nella deliberazione regionale precedentemente richiamata, si fa riferimento all'art 7 (Definizioni tecniche per l'edilizia e l'urbanistica) e all'art.8 (Definizioni per le attività e gli insediamenti commerciali) del RUE vigente.

Le aree a parcheggio privato di pertinenza degli edifici verranno specificate all'atto di richiesta del permesso di costruire, in applicazione all'articolo 63 "Parcheggi di pertinenza" del RUE vigente.

La quota minima di aree permeabili da prevede all'interno della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici dovrà essere pari al 10% della superficie fondiaria.

### **Art. 3 - Attività insediabili**

La zona è destinata alle attività di carattere terziario e produttivo e più specificatamente alle funzioni terziarie, ricettive e produttive di cui al prec. art.68 "Categorie di destinazioni d'uso" punti B (nei limiti della specifica normativa di settore), 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.

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

#### **B- Funzioni terziarie**

- b1) attività per il commercio al dettaglio
- b2) pubblici esercizi quali ristoranti, bar, tavole calde ecc.
- b3) attività direzionali e finanziarie quali uffici, studi professionali e medici, banche, assicurazioni, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario, sedi di attività culturali, ricreative e sanitarie, ecc.
- b4) attività artigianali di servizio alla persona, per cicli moto ed autoveicoli, per l'alimentazione, per gli elettrodomestici
- b5) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale, cioè normalmente esercitate in locali utilizzabili per uso residenziale o terziario
- b6) attrezzature per il tempo libero e per lo spettacolo quali cinema, teatri, musei, locali da ballo e sale di ritrovo la cui attività risulti compatibile con la residenza
- b7) attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero la cui attività comporta forte presenza di pubblico
- b8) insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, centri sportivi, centri assistenziali, ecc.

#### **D- Funzioni ricettive**

- d1) attività di tipo turistico, alberghiero per il soggiorno temporaneo

#### **E- Funzioni produttive**

- e1) attività produttive quali artigianato non laboratoriale e industriale del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo similare diretta alla trasformazione dei beni
- e2) attività agroindustriali quali artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici non direttamente collegati alle aziende agricole
- e3) allevamenti zootecnici di tipo industriale non direttamente collegati alle aziende agricole
- e4) attività tecnico-distributive per il commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed

- ogni altra attività tecnico-distributiva similare diretta alla fornitura di beni e prestazione di servizi
- e5) attività per coltivazioni in serre di tipo industriale.

#### **Art. 4 - Previsioni di piano**

Il Piano interessa una superficie territoriale totale pari a mq 11.861,16 e per essa formula le seguenti previsioni:

- Superficie fondiaria	mq	9.619,32
- Superficie strade e marciapiedi	mq	1.111,01
- Superficie parcheggi primari	mq	607,00
- Area di urbanizzazione secondaria	mq	1.186,12
- da cedere interna alla ST	mq	523,83
- da cedere interna al Pur	mq	662,29
- Superficie perequazione territoriale	mq	5.450,32
- Pur-incidenza ambito P2	mq	4.788,03

La superficie fondiaria individuata dal Piano nella quantità di mq 9.619,32 sarà edificata nella misura massima di SU pari a mq 5.337,52 (UT = 4.500 mq / ha)

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

#### **Art. 5 - Aree a destinazione pubblica**

Le aree a destinazione pubblica sono suddivise in:

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

In queste zone potranno insediarsi anche le costruzioni relative a servizi tecnici di interesse generale (quali cabine ENEL, TELECOM, gruppi di decompressione gas, ecc.) secondo le prescrizioni impartite dagli enti competenti, anche in deroga alle distanze dalle strade e dai confini.

## **Art. 6 - Realizzazione delle infrastrutture**

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

## **Art. 7 - Area per l'edificazione privata**

All'interno del comparto è ammesso il frazionamento dell'area medesima ed il suo utilizzo edificatorio secondo la superficie massima realizzabile pari a mq 5.337,52, come precedentemente all'art. 4, con l'individuazione, per ogni lotto frazionato, della corrispondente SU edificata secondo le esigenze della ditta lottizzante, fermo restando che la SU max non potrà superare quanto stabilito dal P.U.A. L'assegnazione di superficie utile di pertinenza ai lotti frazionati dovrà essere riportata sugli eventuali atti di vendita. Tali modifiche non costituiscono variante sostanziale al piano.

Nelle tavole di progetto allegate, l'indicazione grafica dei corpi di fabbrica, delle relative altezze, della giacitura delle costruzioni sui lotti, e in generale di tutte le previsioni planovolumetriche, ha carattere indicativo ed esemplificativo di una possibile utilizzazione delle aree edificabili; i permessi di costruire saranno quindi rilasciati nel rispetto degli indici e delle prescrizioni urbanistiche-edilizie, delle funzioni insediabili e delle previsioni di Piano come formulate nei precedenti artt. 2, 3 e 4 ed al primo comma del presente articolo.

In queste zone potranno anche insediarsi le costruzioni relative a servizi tecnici di interesse generale (quali cabine ENEL, TELECOM, gruppi di decompressione gas, ecc.) secondo le prescrizioni impartite dagli Enti competenti, anche in deroga alle distanze dalle strade e dai confini.

## **Art. 8 - Distanze dalle linee e impianti elettrici.**

Per la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico si dovrà ottemperare alle prescrizioni previste dalle normative in materia.