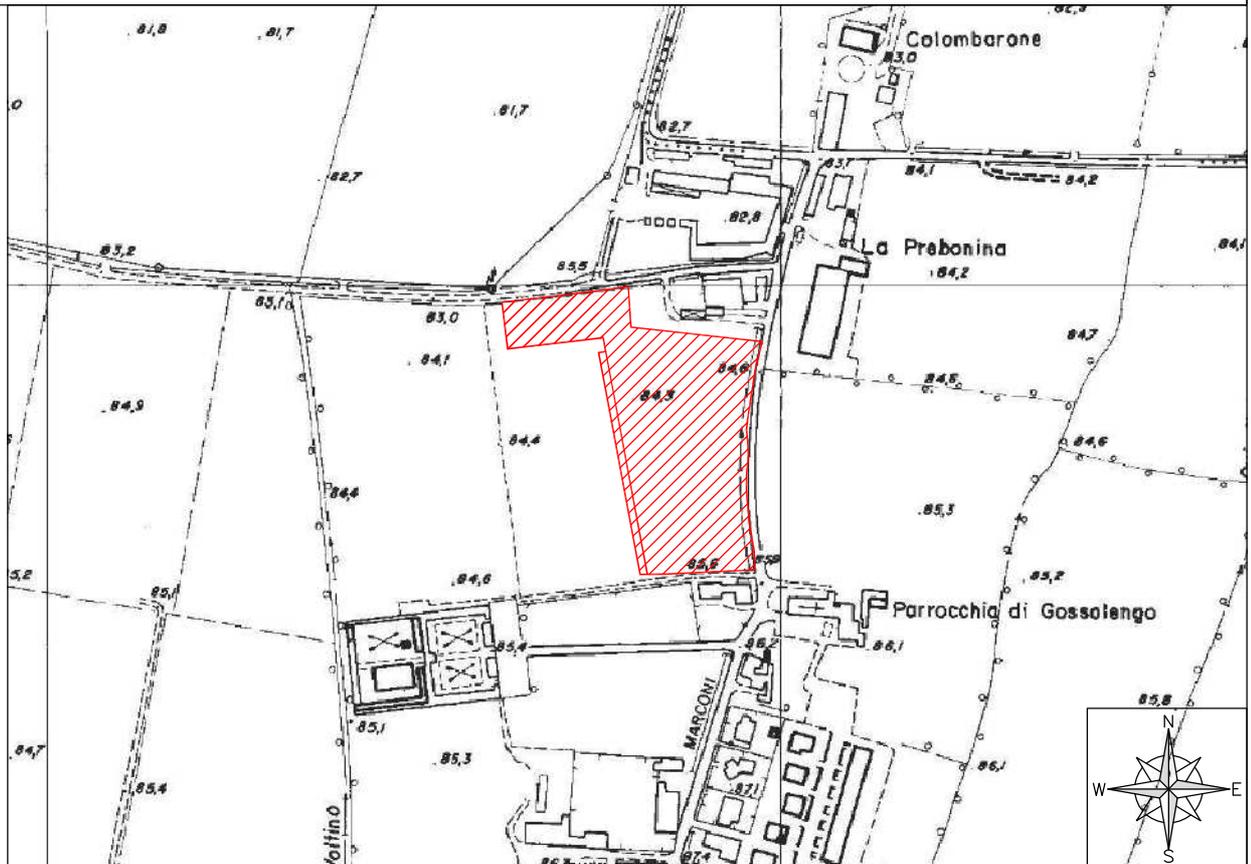


Comune di Gossolengo

Provincia di Piacenza



INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Foglio 4 Mappali 124-129-130-132-135



OGGETTO



LOT T I Z Z A Z I O N E
L E R O B I N I E

DOCUMENTO

AII.12

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.A.

Data: 23/02/2016

COMMITTENTE

EMMEGI S.R.L.

Galleria Piazza Cavalli, n.7/B
29121 Piacenza
C.F.- P.IVA: 01227620331

STUDIO TECNICO INCARICATO

 **GEOM. SALA & BRAGHI**
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Marconi 40 - 29020 Gossolengo (PC) - Tel. 0523.579239

PROGETTISTA

Architetto Claudia Sartori
Via Balsamo, n.15
29121 Piacenza
C.F.: SRTCLD83T70G842A
P.IVA: 01651750331

INDICE

Articolo 1.	AMBITO DI APPLICAZIONE	2
Articolo 2.	ELABORATI DEL PUA	2
Articolo 3.	USI DEL SUOLO	4
Articolo 4.	DATI COMPLESSIVI DEL PIANO	4
Articolo 5.	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	5
Articolo 6.	INTERVENTI PREVISTI	5
Articolo 7.	SUDDIVISIONE IN LOTTI	5
Articolo 8.	NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI	6
Articolo 9.	ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI	11
Articolo 10.	STANDARD URBANISTICI	12
10.1.	Standard minimi richiesti	12
10.2.	Standard in progetto	12
Articolo 11.	VERDE PUBBLICO (opere di urbanizzazione)	12
Articolo 12.	VIABILITA' E PARCHEGGI	13
Articolo 13.	RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI	13
Articolo 14.	DEFINIZIONE DEI MATERIALI	14
14.1.	Tende frangisole	15
Articolo 15.	DISPOSIZIONI FINALI	15

Articolo 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme sono volte a disciplinare gli interventi del Piano di Lottizzazione denominato "Le Robinie", la cui area è individuata dal PSC del Comune di Gossolengo, come Ambito ANS_R_02 ed è classificata dallo stesso PSC comunale in parte come zona "Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali", in parte come zona "Area studio per vasche di laminazione" ed in parte come zona "Mitigazione Ambientale di previsione"; tali zone sono meglio raffigurate nell'elaborato grafico "Tav.02 - Stato di fatto: calcolo superficie comparto".

L'ambito oggetto d'intervento è parte integrante del procedimento di adozione del POC che il Comune di Gossolengo intendo adottare contestualmente al presente Piano Urbanistico Attuativo.

Articolo 2. ELABORATI DEL PUA

Il P.U.A. è composto dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI

Allegato 01: Estratto PSC, POC, vincoli e tutele, estratto aerofotogrammetrico, estratto di mappa catastale e visura catastale;

Allegato 02: Documentazione fotografica con mappa dei punti di vista;

Allegato 03: Relazione generale;

Allegato 04: Relazione geologico-sismica;

Allegato 05: Valutazione di clima acustico;

Allegato 06: Pareri sotto-servizi ed enti;

Allegato 07: Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT);

Allegato 08: ValSAT sintesi non tecnica;

Allegato 09: Computo Metrico Estimativo;

Allegato 10: Schema di convenzione urbanistica;

Allegato 11: Relazione idraulica;

Allegato 12: Norme Tecniche d'Attuazione PUA

TAVOLE

Tavola 01 Stato di fatto: Inquadramento territoriale – Rilievo planimetrico, piano quotato

Tavola 02 Stato di fatto: Calcolo superficie comparto

Tavola 03 Stato di progetto: Planimetria quotata, normativa di riferimento

Tavola 04 Stato di progetto: Planimetria con suddivisione lotti e dotazioni territoriali, calcoli planivolumetrici

Tavola 05 Stato di progetto: Segnaletica stradale e normativa di riferimento

Tavola 06 Stato di progetto: Progettazione arredo urbano, particolari aree verdi,viabilità e parcheggi

Tavola 07 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria sistema smaltimento acque chiare e nere

Tavola 08 Stato di progetto: Rete servizi – Profili sistema smaltimento acque chiare

Tavola 09 Stato di progetto: Rete servizi – Profili sistema smaltimento acque nere

Tavola 10 Stato di progetto: Rete servizi – Particolari fognatura acque chiare evasca di laminazione

Tavola 11 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria schema rete idrica

Tavola 12 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria schema rete energia elettrica

Tavola 13 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria schema rete telefonica

Tavola 14 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria schema rete gas

Tavola 15 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria schema illuminazione pubblica

Tavola 16 Stato di progetto: Sezione e particolari stradali con sotto-servizi

Tavola 17 Stato di progetto: Sezione A-A, Profilo O1

Articolo 3. USI DEL SUOLO

Gli usi del suolo consentiti nel presente piano corrispondono a quelli individuati negli elaborati grafici del PUA e si suddividono nelle seguenti aree:

- Residenziale;
- Verde pubblico e privato;
- Verde di mitigazione;
- Vasca di laminazione;
- Viabilità e parcheggi;
- Piazzole ecologiche

Articolo 4. DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del presente PUA avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, come indicato nella Scheda d'Ambito di POC del Comune di Gossolengo:

Superficie Territoriale	15.255,09 mq
Indice di utilizzazione Territoriale	0,25 mq/mq
Dotazione territoriale per abitante	50,00 mq/ab
Superficie Utile Lorda	3.813,77 mq
Volume Utile Lordo	11.441,32 mc
Abitanti teorici insediabili	95,3443
Parcheggi pubblici	10 mq/ab x 95,3443 ab = 953,44 mq
Altre dotazioni	40 mq/ab x 95,3443 ab = 3.813,77 mq
Superficie Fondiaria	10.487,87 mq

Articolo 5. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano in oggetto è subordinata al rilascio di:

- Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, conformemente agli elaborati di approvazione del P.U.A.;
- Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi edilizi;
- Autorizzazione per gli accessi carrai, ai sensi dell'articolo 22 del Codice della strada;

Articolo 6. INTERVENTI PREVISTI

Nell'ambito del Piano di lottizzazione sono previsti i seguenti interventi:

- Scavo di sbancamento, scavo per la realizzazione di rilevato stradale e scavo per alloggiamento dei sottoservizi;
- Realizzazione di strada e parcheggi tramite la posa di ghiaia, misto stabilizzato, strato di collegamento (binder) e tappetino d'usura in conglomerato bituminoso;
- Realizzazione di idonei sottoservizi come da indicazioni dei relativi enti;
- Realizzazione di marciapiedi in autobloccanti;
- Realizzazione di piazzole ecologiche in autobloccanti;
- Realizzazione di aree a verde e piantumazione alberi in progetto;
- Realizzazione di segnaletica stradale;
- Realizzazione di edifici in progetto;

Articolo 7. SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'area interessata dal Piano è suddivisa in n. 13 lotti edificabili, di dimensioni varie, che vanno da un minimo di circa 518 mq ad un massimo di circa 1.058 mq, con una superficie complessiva di 9.939,83 mq.

Si prevede la realizzazione delle seguenti unità immobiliari:

- n. 3 lotti: villette monofamiliari;
- n. 6 lotti: villette bifamiliari;

- n. 1 lotto: villetta trifamiliare;
- n. 3 lotti: palazzine (una per lotto) costituite da n. 4 appartamenti ciascuna.

La suddivisione in lotti è meglio indicata negli elaborati grafici di progetto "Tav.03 – Stato di progetto: Planimetria quotata" e "Tav.04 – Stato di progetto: Planimetria con suddivisione lotti e dotazioni territoriali, calcoli planivolumetrici".

E' ammesso l'accorpamento di lotti singoli così come indicato nelle sopraccitate tavole di progetto. Le aree destinate alla costruzione di edifici sono individuate nel piano all'interno del "limite di edificazione", inteso come limite massimo. Il limite di edificazione corrisponde all'espansione massima raggiungibile dai corpi di fabbrica, nel rispetto delle disposizioni stabilite dal vigente PSC in materia di distanze dai confini, dalle strade e dagli altri edifici ed in considerazione delle deroghe richieste.

Tali distanze sono meglio specificate nel seguente art.8.

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità dei singoli lotti sono quelli riportati nell'elaborato grafico "Tav.04 – Stato di progetto: Planimetria con suddivisione lotti e dotazioni territoriali, calcoli planivolumetrici" ed indicati nell'articolo seguente.

Articolo 8. NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

L'edificazione è ammessa solo con i seguenti parametri:

LOTTO "A": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 606,55
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,989
- Volume Utile Lordo massimo mc 600,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: villetta monofamiliare

LOTTO "B": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 518,14
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,100
- Volume Utile Lordo massimo mc 570,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dalla strada "Via Marconi" > ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: villetta monofamiliare

LOTTO "C": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 744,91
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,490
- Volume Utile Lordo massimo mc 1.110,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: palazzina composta da n. 4 appartamenti

LOTTO "D": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 793,70
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,399
- Volume Utile Lordo massimo mc 1.110,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dalla strada "Via Marconi" > ml 5,00

- Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: palazzina composta da n. 4 appartamenti

LOTTO "E": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 744,99
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,490
- Volume Utile Lordo massimo mc 1.110,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: palazzina composta da n. 4 appartamenti

LOTTO "F": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 838,60
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,073
- Volume Utile Lordo massimo mc 900,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dalla strada "Via Marconi" > ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: villetta bifamiliare

LOTTO "G": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 767,03
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,056
- Volume Utile Lordo massimo mc 810,00
- Altezza massima ml 8,00

- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dalla strada "Via Marconi" > ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: villetta bifamiliare

LOTTO "H": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 1.058,30
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,063
- Volume Utile Lordo massimo mc 1.125,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: villetta trifamiliare

LOTTO "I": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 839,20
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,054
- Volume Utile Lordo massimo mc 885,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: villetta bifamiliare

LOTTO "L": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 839,65

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,054
- Volume Utile Lordo massimo mc 885,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: villetta bifamiliare

LOTTO "M": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 840,04
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,053
- Volume Utile Lordo massimo mc 885,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: villetta bifamiliare

LOTTO "N": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 763,88
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,060
- Volume Utile Lordo massimo mc 810,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: villetta bifamiliare

LOTTO "0": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 584,84
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,077
- Volume Utile Lordo massimo mc 630,00
- Altezza massima ml 8,00
- Distanze:
 - Distanza dai confini ml 5,00
 - Distanza dalla strada urbana di quartiere ml 5,00
 - Distanza dai fabbricati ml 5,00
- Tipologia immobile: villetta monofamiliare

Articolo 9. ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Sono elementi prescrittivi i seguenti parametri:

- La sagoma di involucro edilizio limite quotato, così come identificato nella Tav. 03, entro la quale devono essere collocate le parti fuori terra ed interrate;
- Le destinazioni d'uso;
- L'orientamento dei posti auto nelle aree di parcheggio così come indicato nelle Tav. 03 – 04 – 05
- Il dimensionamento della fascia a verde di mitigazione e la collocazione degli alberi al suo interno così come indicato dalla Tav. 06;

Sono invece considerati elementi indicativi:

- La sagoma degli edifici e le indicazioni grafiche relative alle tipologie degli stessi;
- Le indicazioni grafiche dell'arredo urbano;
- Lo schema degli accessi carrai e pedonali;
- Il collocamento dei percorsi e degli alberi all'interno delle aree a verde;

Articolo 10. STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard devono essere dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore e, più specificatamente, della Scheda d'Ambito del POC di Gossolengo. Gli standard minimi e quelli in progetto vengono di seguito riportati precisando che, per quanto concerne le dotazioni territoriali, la superficie non realizzata verrà monetizzata.

10.1. Standard minimi richiesti

- Standard primari per gli insediamenti di tipo residenziale:
 - Parcheggi pubblici mq 953,44
 - Altre dotazioni territoriali: mq 3.813,77

10.2. Standard in progetto

- Standard primari per gli insediamenti di tipo residenziale:
 - Parcheggi pubblici: mq **976,67**
 - Altre dotazioni territoriali:
 - Verde pubblico: mq 1.088,62
 - Piazzole ecologiche: mq 103,88
 - Totale Altre dotazioni territoriali **mq 1.192,50**
 - Vasca di laminazione: **mq 2.185,00**

Le aree da cedere e la relativa tabella sono rappresentate nell'elaborato grafico "Tav.04 – Stato di progetto: Planimetria con suddivisione lotti e dotazioni territoriali, calcoli planivolumetrici"

Articolo 11. VERDE PUBBLICO (opere di urbanizzazione)

Il piano definisce e precisa le aree di verde pubblico attrezzato così come rappresentato nell'elaborato grafico "Tav.06 – Stato di progetto: Progettazione arredo urbano, particolari aree verdi, viabilità e parcheggi".

Le aree a verde saranno idoneamente livellate e seminate a prato, all'interno di tali aree dovrà essere prevista la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive ed arredo urbano, come indicato nella tavola di progetto sopraccitata.

Per la realizzazione della fascia verde di mitigazione sul lato ovest dell'ambito, così come prescritto dalla Valsat comunale e dalla Scheda d'Ambito del POC, si dispone la messa a dimora di due filari con essenze arboreo arbustive per una profondità di circa 5 ml, per quasi tutta la lunghezza del comparto. Tra le varie specie individuate nella predetta Scheda d'Ambito, si metterà a dimora "Prunus Spinosa" e "Acer campestre"; tali specie avranno una disposizione alternata, meglio rappresentata nell'elaborato grafico "Tav.06 – Stato di progetto: Progettazione arredo urbano, particolari aree verdi, viabilità e parcheggi".

Tutti i collegamenti pedonali saranno realizzati a norma di legge nel rispetto delle disposizioni atte ad eliminare le barriere architettoniche.

Articolo 12. VIABILITA' E PARCHEGGI

La classe della viabilità e parcheggi si compone delle seguenti sottoclassi:

- Viabilità esterna alla lottizzazione (via Marconi);
- Viabilità interna alla lottizzazione;
- Percorsi pedonali;
- Parcheggi.

Il piano individua i percorsi pedonali (marciapiedi) che costituiscono nel loro complesso la struttura pedonale dell'ambito considerato.

Il presente Piano individua specificatamente gli spazi da realizzare in autobloccanti, ossia, marciapiedi e piazzole ecologiche.

Il presente Piano individua specificatamente gli spazi da realizzare in asfalto, ossia, l'intera viabilità carrabile ed i parcheggi.

Articolo 13. RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

Lo schema degli accessi carrai e pedonali è da considerarsi indicativo.

Gli spazi privati dovranno essere separati da quelli pubblici mediante la realizzazione di una recinzione; puntuali differenze di altezza potranno essere concesse per la realizzazione degli accessi e unicamente per l'insediamento di cassette per le lettere e componenti dell'impianto videocitofonico.

E' sempre possibile l'impiego di siepi in abbinamento alle suddette recinzioni disposte sul lato di proprietà.

In particolare tutte le recinzioni saranno realizzate con basamento in muratura chiuso e cieco di 50cm, intonacato a seconda della localizzazione dell'intervento, al di sopra del quale sarà posta cancellata realizzata in materiale zincato, a disegno semplice ed uniforme per l'intero comparto, per un'altezza complessiva della recinzione di 180cm.

E' ammessa anche la possibilità di non realizzare la recinzione e/o piantumazione siepe che non superino l'altezza massima di 100cm.

Articolo 14. DEFINIZIONE DEI MATERIALI

Gli edifici potranno essere informati ai caratteri dell'architettura contemporanea con l'impiego di materiali coerenti con le scelte progettuali. In alternativa potranno informarsi ai caratteri del territorio con l'utilizzo di materiali tradizionali come il mattone, il legno, l'intonaco; sarà inoltre ammesso l'uso dei materiali a vista quali la pietra, ecc.

Per i manti si privilegia la copertura a falda con utilizzo di elementi in cotto.

Le tinteggiature esterne saranno tenui con prevalenza ai toni delle terre e del mattone; sono di fatto da utilizzare le gamme base giallo/rosso nelle loro varie tonalità ad esclusione delle loro derivazioni forti ed accese.

Le tinteggiature da escludere sono tutte le gamme derivanti dai colori verdi/blu.

Per quanto relativo alla realizzazione dei serramenti si consente l'utilizzo dei vari materiali atti alla realizzazione degli stessi (quali legno, metallo, pvc, ...); la loro colorazione dovrà essere in linea con la colorazione della tinteggiatura esterna, tono su tono, utilizzando quindi le gamme base giallo/rosso nelle loro varie tonalità ad esclusione delle loro derivazioni forti ed accese.

Tutti gli edifici dovranno in ogni caso risultare coerenti con il contesto paesaggistico tipico del Comune di Gossolengo.

14.1. Tende frangisole

Le tende frangisole avvolgibili, retrattili e fisse dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile. In ogni caso dovranno essere del tipo uniforme per ogni lotto, sia delle villette bifamiliare e trifamiliare, sia per le palazzine.

Articolo 15. DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti norme e dagli elaborati, valgono le prescrizioni di legge, del regolamento edilizio vigente nel Comune di Gossolengo.

Si dà atto che i progetti dei fabbricati previsti nel PUA dovranno rispettare il D.Lgs 28 del 03/03/2011, le norme e regolamenti nazionali, regionali e comunali inerenti il contenimento energetico, il riciclo e la promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, vigenti al momento delle presentazione delle richieste di Permesso di Costruire.