

COMUNE DI GOSSOLENGO
Prov. di PIACENZA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

**Ambito a destinazione residenziale ANS_R_04
denominato” La Pezza “**

Norme tecniche di attuazione P.U.A.

INDICE

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

Articolo 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme sono volte a disciplinare gli interventi del Piano di Lottizzazione denominato "La Pezza", la cui area è individuata dal PSC del Comune di Gossolengo, come Ambito ANS_R_04 ed è classificata dallo stesso PSC comunale in parte come zona "Ambiti per nuovi insediamenti residenziali".

L'ambito oggetto di intervento è parte integrante del POC del Comune di Gossolengo al quale il presente Piano Urbanistico Attuativo fa riferimento.

Articolo 2. ELABORATI DEL P.U.A.

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

DOCUMENTI

Allegato 01: Estratto PSC, POC, 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, valutazione clima acustico, Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT);

Allegato 05: Pareri sotto-servizi ed enti;

Allegato 06: Computo Metrico Estimativo;

Allegato 07: Schema di convenzione urbanistica;

Allegato 08: Norme tecniche d'Attuazione P.U.A.

TAVOLE

- Tavola 01 Inquadramento lottizzazione con estratto di mappa catastale, estratto di PSC, rilievo stato di fatto, fotografie dell'area con schema punti di ripresa
- Tavola 02 Planimetria di progetto, calcoli planivolumetrici, tipologie edilizie, tabella dei lotti con superfici e volumi edificabili, sezioni stradali
- Tavola 03 Reti servizi: energia elettrica, illuminazione pubblica, telefono e gas metano
- Tavola 04 Impianti tecnologici: fognatura acque bianche, fognatura acque nere, acquedotto
- Tavola 05 Particolare aree verdi: schema di impianto di irrigazione, essenze arboree, pavimentazioni
- Tavola 06 Planimetria con segnaletica stradale

Articolo 3. USI DEL SUOLO

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

- Residenziale;
- Verde pubblico e privato;
- Verde di mitigazione;
- 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	11.532,00 mq
Indice di utilizzazione Territoriale	0,25 mq/mq
Dotazione territoriale per abitante	50,00 mq/ab
Superficie Utile Lorda	2.883,00 mq
Volume Utile Lordo	8.649,00 mc

Abitanti teorici insediabili	72,07 ab
Parcheggi pubblici	10 mq/ab x 72,07 ab = 720,70 mq
Altre dotazioni	40 mq/ab x 72,07 = 2.882,80 mq
Superficie Fondiaria	7.928,50 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 conglomerato bituminoso;
- Realizzazione di piazzole ecologiche in conglomerato bituminoso;
- 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. 10 lotti edificabili, di dimensioni varie, che vanno da un minimo di circa 672 mq ad un massimo di circa 978 mq, con una superficie complessiva di 7.546 mq.

La suddivisione in lotti è meglio indicata negli elaborati grafici di progetto "TAV. 02 - Planimetria di progetto". È ammesso l'accorpamento di lotti singoli così come indicato nelle sopracitate tavole di progetto come anche una diversa distribuzione di volumi e superfici utili purchè sia comunicata la variazione attraverso la presentazione di nuova tavola sulla quale sia compiutamente rappresentata la nuova distribuzione di Sup edificabili sui lotti e la revisione della tabella planivolumetrica di riferimento. 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. 02 - Planimetria di progetto".

Articolo 8. NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

L'edificazione è ammessa solo con i seguenti parametri:

LOTTO "1": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 761,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,16
- Volume Utile Lordo massimo mc 884,15
- 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 mono/bifamiliare

LOTTO "2": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 773,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,16
- Volume Utile Lordo massimo mc 898,07
- 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 mono/bifamiliare

LOTTO "3": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 672,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,08
- Volume Utile Lordo massimo mc 727,56
- 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 mono/bifamiliare

LOTTO "4": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 699,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,07
- Volume Utile Lordo massimo mc 747,28
- 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 mono/bifamiliare

LOTTO "5": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 717,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,16
- Volume Utile Lordo massimo mc 833,12
- 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 mono/bifamiliare

LOTTO "6": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 719,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,16
- Volume Utile Lordo massimo mc 835,44
- 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 mono/bifamiliare

LOTTO "7": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 731,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,16
- Volume Utile Lordo massimo mc 849,36
- 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 mono/bifamiliare

LOTTO "8": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 978,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,16
- Volume Utile Lordo massimo mc 1.135,87
- 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: costruzione plurifamiliare

LOTTO "9": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 768,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,16
- Volume Utile Lordo massimo mc 892,26
- 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: costruzione plurifamiliare

LOTTO "10": Residenziale

- Superficie fondiaria mq 728,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,063
- Volume Utile Lordo massimo mc 845,89
- 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: costruzione plurifamiliare

Articolo 9. ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Sono elementi prescrittivi i seguenti parametri:

- Le destinazioni d'uso;
- L'orientamento dei posti auto nelle aree di parcheggio così come indicato nella Tav. 02
- La collocazione degli alberi nelle aree verdi
- La realizzazione al confine sud, all'interno dei lotti e a cura dei privati , di una barriera verde costituita da siepe o altro facente la medesima funzione

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;
- La disposizione di percorsi e 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 720,70
- Altre dotazioni territoriali: mq 2.882,80

10.2 - Standard in progetto

Standard primari per gli insediamenti di tipo residenziale:

- Parcheggi pubblici mq 765,95
- Altre dotazioni territoriali:
Verde pubblico mq 405,42

Le aree da cedere e la relativa tabella sono rappresentate nell'elaborato grafico "Tav. 02 - Planimetria di progetto".

Articolo 11. IL VERDE PUBBLICO (opere di urbanizzazione)

Il piano definisce e precisa le aree di verde pubblico attrezzato così come rappresentato nell'elaborato grafico "Tav. 05 - Particolare aree verdi".

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 sud dell'ambito si dispone la messa a dimora di un filare con essenze arboree arbustive per una profondità di circa 1 ml, per quasi tutta la lunghezza del comparto. Tra le varie specie individuate da inserire nelle aree a verde sono state scelte per la messa a dimora "acer columnae" e "acer campestre" come meglio rappresentate nell'elaborato grafico "Tav. 05 - Particolare aree verdi".

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 XXV Aprile, via Coppi);
- 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.

Articolo 14. DEFINIZIONE DEI MATERIALI

Gli edifici potranno essere uniformati ai caratteri dell'architettura contemporanea con l'impiego di materiali coerenti con le scelte progettuali. In alternativa potranno uniformarsi 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, il cemento a vista eseguito con casseri opportunamente trattati, ecc.

I manti di copertura saranno in materiali di consistenza proporzionata al suo utilizzo e funzionale alla sua gestione.

Le tinteggiature esterne saranno tenui con prevalenza di toni delle terre chiare, del mattone, dei grigi e del bianco.

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 della presentazione delle richieste di Permesso di Costruire.