

ART. 1 DISCIPLINA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le presenti norme costituiscono un insieme di prescrizioni e d'indirizzi per l'esecuzione del piano ai fini di ottenere un risultato unitario anche alla presenza d'interventi costruttivi realizzati in tempi diversi da parte di differenti soggetti attuatori. Per quanto non espressamente indicato, sono da applicarsi le norme del P.O.C. del RUE e della disciplina statale e regionale vigenti.

ART. 2 AMBITO DI COMPETENZA

Le presenti norme trovano applicazione all'interno del comparto meglio individuato negli elaborati grafici allegati.

ART. 3 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli elaborati del piano particolareggiato sono i seguenti:

- 0.1 Relazione illustrativa.
- 0.2 Stralcio di P.O.C. e RUE vigente.
- 0.3 Estratto di mappa e visure catastali.
- 0.4 Documentazione fotografica.
- 0.5 Norme tecniche per l'attuazione
- 0.6 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- 0.7 Schema convenzione urbanistica.
- 1.1 identificazione ambito da POC – planimetria catastale
- 2.1 identificazione ambito da POC – planimetria stato attuale
- 3.1 identificazione ambito di progetto – planimetria catastale
- 4.1 planimetria di progetto con indicazione d'uso delle aree
- 4.2.1 planimetria di progetto con indicazione degli spazi aperti- ipotesi unico edificio.
- 4.2.2 planimetria di progetto con indicazione degli spazi aperti- ipotesi tre edifici.
- 4.3 planimetria di progetto con indicazione dei parcheggi privati
- 4.4 planimetria di progetto con indicazione delle aree di cessione
- 5.1 sezioni e profili- schemi tipologici - ipotesi tre edifici

Norme tecniche per l'attuazione

- 6.1 progetto schema rete fognature acque nere
- 6.2 progetto schema rete fognature acque bianche
- 7.1 progetto schema rete gasdotto
- 8.1 progetto schema rete acquedotto
- 9.1 progetto schema rete telefonica
- 10.1 progetto schema rete energia elettrica
- 11.1 progetto schema rete illuminazione pubblica e segnaletica
- 12.1 piano particellare di esproprio - tavola grafica
- 12.2 piano particellare di esproprio - tabelle di valutazione
- 12.3 piano particellare di esproprio - visure catastali
- 13.1 identificazione aree demaniali
 - relazione geologica
 - valutazione previsionale di clima e impatto acustico
 - analisi di invarianza idraulica

ART. 4 DESTINAZIONI D'USO

Negli edifici all'interno del piano particolareggiato sono ammessi gli usi previsti dall'ART. 61 comma 2, punto I, delle N diA del RUE, oltre a B1 (attività ricettive). È ammessa, solo ed esclusivamente a seguito della realizzazione della variante alla SP357R (tangenziale di Noceto), la localizzazione di strutture commerciali al minuto di tipo non alimentare con superficie di vendita complessiva non superiore a 2500 m².

Art. 61 Articolazione degli ambiti e destinazioni d'uso

Gli usi consentiti in tali ambiti sono i seguenti:

I. negli Ambiti per attività industriali e artigianali esistenti e nelle Aree di completamento degli ambiti per attività industriali ed artigianali:

A = residenza, nei limiti di un alloggio per unità produttiva e con superficie utile non superiore a mq 150;

C1.1 = Commercio al minuto alimentare, esclusivamente per la vendita dei prodotti dell'azienda e nei limiti di una superficie di vendita Sv non superiore a mq 250;

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare, nei limiti di una superficie di vendita Sv non superiore a mq 800;

C1.3 = Commercio all'ingrosso;

Norme tecniche per l'attuazione

C1.4 = Pubblico esercizio;

C1.5 = Artigianato di servizio;

C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi;

C2 = Direzionale

C3 = Servizi, con esclusione di C3.5, C3.6, C3.8

D = Produzione

E3 = Attività agroalimentari.

I bis. Negli ambiti per attività artigianali e commerciali, oltre agli usi di cui al punto 1, è ammesso anche:

- l'uso C1.1 (Commercio al minuto alimentare nei limiti di una superficie di vendita non superiore a mq. 800), esclusivamente per medie strutture che si trasferiscono dagli Ambiti Consolidati;

- l'uso C3, come al precedente comma, compresi C3.5 limitatamente ai poliambulatori sanitari.

ART. 5 PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI STANDARD DI PIANO

Richiamo alla normativa del POC:

capacità insediativa ammissibile (mq. SU) assegnata e minima 16 800 mq.;

rapporto di copertura 60%;

altezza massima 10.50 m elevabili a 13.50 per magazzini o superiori per impianti speciali;

dotazioni minime interne all'ambito:

mq. 4439 di cui almeno 50% a parcheggio;

dotazioni minime esterne all'ambito:

mq. 1100 a cui viene assegnata nei sensi del comma 3 dell'articolo 9 venne N diA del PSC una capacità edificatoria aggiuntiva di 400 m² di SU per usi produttivi o in alternativa 200 m² di SU residenziale, eventualmente trasferibile in altri ambiti di trasformazione. Tali aree corrispondono alla cessione del sedime necessario alla realizzazione dell'allargamento stradale e del percorso ciclabile di collegamento tra il limite esterno dell'ambito NOC P2 e quello interno a sud dell'ambito NOC R3ter. Dotazioni la cui dimensione effettiva sarà precisata in sede progettuale in relazione al progetto preliminare della pista ciclabile da concordare con gli uffici comunali.

All'interno di ogni lotto si prescrive un'area sistemata a verde privato e piantumata non inferiore al 10% della Superficie Fondiaria.

Norme tecniche per l'attuazione

Art. 41 RUE Parcheggi di pertinenza

1. Lo standard di parcheggio di pertinenza, da applicare in ogni caso di intervento alle nuove superfici utili limitatamente alla quota di aumento e ai mutamenti d'uso limitatamente alla differenza positiva con l'uso di partenza, sono definiti per le diverse destinazioni d'uso come segue:

D1 = artigianato e industrie 0,3

D2 = artigianato e industrie agroalimentari 0,3

Il perimetro d'ambito previsto dal POC è stato leggermente ampliato per ricomprendere tutte le aree in proprietà del soggetto attuatore.

ART. 6 TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Il piano definisce all'interno dell'ambito di progetto, leggermente allargato rispetto all'ambito di POC, due comparti. Il comparto A, quello di progetto, e il comparto B, di altra proprietà, nel quale è previsto solo la realizzazione di una pista ciclabile lungo tutto il fronte di via Pontetaro.

All'interno del comparto è presente un tratto di strada già eseguito dalla precedente proprietà dotata di sottoservizi quali: rete fognature acque bianche e nere, rete acquedotto, rete gasdotto, rete energia elettrica, rete telefonica e illuminazione pubblica; il progetto prevede la realizzazione di un tratto di strada in prosecuzione a quello già presente con la realizzazione dello svincolo sulla strada comunale di Pontetaro e il completamento e dove necessario il potenziamento dei sottoservizi a beneficio dei lotti A e B. All'interno del lotto A saranno previsti sistemi di raccolta e smaltimento acqua meteorica per garantire l'invariabilità idraulica esistente.

Il piano stabilisce all'interno del comparto A anche la destinazione delle aree di progetto: lotto edificabile, viabilità, parcheggi, verde pubblico, alberature in progetto. Dette superfici sono individuate nelle tavole 4.

ART. 7 SUPERFICI

Nell'ambito di progetto sono identificate le seguenti superfici:

superficie perimetro dell'ambito di POC	mq	32480
perimetro dell'ambito ampliato di progetto	mq	33495
perimetro comparto A in progetto	mq	28679
perimetro del comparto B non in progetto	mq	4816

All'interno del comparto A di progetto le superfici sono identificate in:

lotto edificabile A	mq	19100
viabilità (strade e marciapiedi)	mq	3778
parcheggi	mq	2350
verde pubblico	mq	2880
pista ciclabile interna al comparto di progetto	mq	436
relitto stradale- viabilità lungo la via Pontetaro	mq	135
TOTALE COMPARTO A	mq	28679

ART. 8 CAPACITA' INSEDIATIVA

Le superfici insediative sono indicate nella seguente tabella:

CAPACITA' INSEDIATIVA AMESSA (Su)	mq	16800
capacità insediativa ammessa lotto A	mq	14500
capacità insediativa ammessa lotto B	mq	2300

ART. 9 VERIFICHE STANDARD MINIMI

rapporto di copertura ammissibile 60%		
superficie lotto A	mq	19100
60%	mq	11460
superficie coperta di progetto	mq	10580
dotazioni minime interne all'ambito mq. 4439 di cui 50% a parcheggio		
parcheggi richiesti	mq	2220
parcheggi in progetto	mq	2350
verde pubblico in progetto	mq	2880
TOTALE STANDARD	mq	5230

ART. 10 DISTANZE E ALTEZZE

Per le distanze si fa riferimento all'art. 74 delle Norme di Attuazione del RUE con la sola precisazione che la distanza degli edifici dalla strada di lottizzazione non dovrà essere inferiore a 7.00 metri, misurata dall'esterno del muretto di recinzione.

Le altezze massime degli edifici non devono superare 10.50 m elevabili a 13.50 per magazzini o superiori per impianti speciali.

ART. 11 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e la relativa realizzazione è a carico del soggetto attuatore ed è soggetta ad approvazione da parte degli organi competenti.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà prevedere piccole modifiche alla distribuzione degli spazi pubblici e privati. Non si potrà derogare dalle dotazioni minime richieste dal piano.

ART. 12 PROGETTAZIONE EDILIZIA UNITARIA

Le tavole con il numero 4 individuano il perimetro del lotto di progetto entro il quale si dovrà intervenire con un disegno architettonico unitario. All'interno del lotto A potranno

Norme tecniche per l'attuazione

essere individuati con la massima flessibilità uno o più lotti entro i quali costruire gli edifici. Le tavole 4.2.1 e 4.2.2 individuano una distribuzione con uno e con tre lotti. Sia le tipologie sia le superfici realizzabili all'interno dei lotti sono da intendersi puramente indicativi e potranno subire variazioni o accorpamenti in più od in meno secondo quanto previsto dai progetti esecutivi dei vari lotti, fermo restando la superficie utile massima realizzabile pari a Mq 14500 che dovrà essere sempre dimostrata con un quadro di unione nei vari progetti esecutivi;

12.1 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Gli elementi prescrittivi che andranno realizzati in conformità alle indicazioni delle tavole di progetto sono:

- Filari di alberature ed eventuale siepe in essenze autoctone lungo il perimetro nord ovest del lotto A individuata nelle tavole di progetto come indicato dalle norme di POC. Le essenze dovranno essere fra quelle previste dall'elenco delle specie ammesse per il Parco Regionale del Taro. Le alberature dovranno essere messe a dimora nei singoli lotti, prima della data di fine lavori dell'edificio e sarà garantito il loro mantenimento nel tempo, con la eventuale sostituzione di essenze degradate.
- Finitura delle superfici aperte indicate nelle tavole di progetto;
- Elementi di tamponamento degli edifici disposti a completo mascheramento delle strutture prefabbricate e delle coperture.
- Non è possibile prevedere accessi al LOTTO A da via Pontetaro o dalla Tangenziale di Noceto.
- La recinzione sulla strada di lottizzazione dovrà presentare un muretto con altezze di circa 50 cm con sovrastante recinzione metallica avente un'altezza massima di 1 metro.

12.2 ELEMENTI NON PRESCRITTIVI

Gli elementi non prescrittivi che si potranno realizzare all'interno del comparto sono:

- Ingressi ai vari lotti dovranno essere posizionati in lungo la strada di lottizzazione secondo la modalità di suddivisione in lotti. Eventuali cancelli carrabili e pedonali saranno in ferro a disegno semplice.

ART. 13 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO A E ALL'AMBITO DI PUA

Le opere di urbanizzazione da realizzare al di fuori del comparto di progetto sono indicate nelle tavole di piano. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà individuare le modalità costruttive in accordo con l'ufficio tecnico comunale, tenuto conto dello stato dei luoghi.

AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO ESTERNE AL COMPARTO A DI ALTRE RAGIONI		
pista ciclabile del comparto B non in progetto	mq	101
pista ciclabile lungo via Pontetaro - aree private	mq	267
TOTALE AREE SOGGETTE A ESPROPRIO ESTERNE AL COMPARTO	mq	368

La possibilità di utilizzo delle aree esterne dovrà essere assicurata dall'amministrazione comunale. A Tale scopo è stato predisposto un piano particellare di esproprio. Le indennità sono a carico del soggetto attuatore e le modalità di versamento delle somme sono regolamentate dalle convenzione. La stessa modalità di acquisizione è prevista per tre piccoli mappali interni al comparto non di proprietà del soggetto attuatore estesi complessivamente mq. 61

Nella tabella sopra riportata non sono indicate le aree che dovranno essere messe a disposizione dalla SALT spa, senza alcun onere a carico del soggetto attuatore, per la realizzazione della pista ciclabile lungo la via Pontetaro dalla rotatoria sulla tangenziale al comparto A e dalla rotatoria della tangenziale al limite del terreno interessato dal piano urbanistico denominato NOC R3 ter. Le modalità realizzative saranno individuate dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

ART. 14 OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO DI PROGETTO

Sono a carico del soggetto attuatore la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con le modalità definite dalla convenzione. Le superficie di cessione gratuita sono indicate nella tabella seguente:

Norme tecniche per l'attuazione

AREE IN CESSIONE GRATUITA		
viabilità	mq	3711
parcheggi	mq	2350
verde pubblico	mq	2667
pista ciclabile interna al comparto di progetto	mq	436
relitto stradale- viabilità lungo la via Pontetaro	mq	135
TOTALE	mq	9299
AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO INTERNE AL COMPARTO A DI ALTRE RAGIONI		
aree da espropriare per viabilità	mq	39
aree da espropriare per verde pubblico	mq	22
AREA DEMANIALE		
verde pubblico	mq	191
viabilità	mq	28
TOTALE AREE PUBBLICHE	mq	9579

All'interno del comparto di progetto si dovrà realizzare lo spostamento e l'intubamento di un canale demaniale. Sarà cura del soggetto attuatore provvedere alle pratiche di sdemanializzazione del vecchio tratto e di demanializzazione del nuovo tratto come schematicamente indicato nella tavola 13.1

ART. 15 CONVENZIONE

L'attuazione delle previsioni del piano è regolata da convenzione. Dopo la stipula della convenzione si potrà presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.