

Provincia di Parma
Comune di Torrile

E
Comune di Torrile
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0015666/2020 del 15/12/2020
Firmatario: VITTORIO GUASTI

**MODIFICA, per aggiornamenti normativi,
al PUA**
(PIANO URBANISTICO ATTUATIVO)
RELATIVO AL
POLO FUNZIONALE DI SAN POLO DI TORRILE
approvato con delibera C.C. n.13 del 06/02/2012

ELABORATO D3

Agg. 14.12.2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

<u>PREMESSA.....</u>	<u>3</u>
<u>Capo I - ELEMENTI GENERALI DEL PIANO.....</u>	<u>3</u>
<u>Art.1</u>	
<u>Oggetto delle norme di attuazione e ambito d'applicazione.....</u>	<u>3</u>
<u>Art.2</u>	
<u>Localizzazione e Dimensionamento.....</u>	<u>3</u>
<u>Art.3</u>	
<u>Parametri urbanistici ed edilizi e zonizzazione.....</u>	<u>4</u>
<u>Capo II - MODALITA' D'ATTUAZIONE.....</u>	<u>6</u>
<u>Art.4</u>	
<u>Attuazione per sub-comparti.....</u>	<u>6</u>
<u>Art.5</u>	
<u>Validità del Piano particolareggiato.....</u>	<u>7</u>
<u>Art.6</u>	
<u>Modalità attuative degli interventi</u>	<u>7</u>
<u>Capo III - PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....</u>	<u>8</u>
<u>Art.8</u>	
<u>Prescrizioni generali.....</u>	<u>8</u>
<u>Art.9</u>	
<u>Superfici fondiarie edificabili</u>	<u>8</u>
<u>Art.10</u>	
<u>Parcheggi di pertinenza.....</u>	<u>8</u>
<u>Art.11</u>	
<u>Recinzioni e chiusure degli spazi privati.....</u>	<u>9</u>
<u>Art.12</u>	
<u>Aree di pertinenza degli edifici.....</u>	<u>9</u>
<u>Capo IV - OPERE DI URBANIZZAZIONE e AREE PUBBLICHE DI CESSIONE.....</u>	<u>10</u>
<u>Art.13</u>	
<u>Opere di urbanizzazione.....</u>	<u>10</u>
<u>Art.14</u>	
<u>Modalità progettuali delle opere di urbanizzazione.....</u>	<u>10</u>
<u>Art.15</u>	
<u>Superfici di cessione.....</u>	<u>11</u>
<u>Art.17</u>	
<u>Impianti a rete.....</u>	<u>12</u>
<u>Art.18</u>	
<u>Prescrizioni particolari per le opere di urbanizzazione da realizzarsi fuori comparto nelle aree di proprietà provinciale.....</u>	<u>13</u>
<u>Capo V- ELABORATI DI PIANO.....</u>	<u>14</u>
<u>Art.19</u>	
<u>Elaborati costitutivi del piano particolareggiato.....</u>	<u>14</u>
<u>Scheda dati del Piano Urbanistico Attuativo.....</u>	<u>15</u>

PREMESSA

Questa modifica al PUA (Piano Urbanistico Attuativo PP d'Iniziativa Privata Polo Funzionale S.Polo di Torrile), che si rende necessaria essenzialmente per adeguamenti normativi, risulta essere non sostanziale poiché prevede anche modeste modifiche all'impianto planimetrico relativamente alla viabilità e alla localizzazione dei parcheggi (pubblici e privati) oltre che ad una minore utilizzazione delle SU destinate al SUB-AMBITO direzionale commerciale, e alla eliminazione del previsto impianto per la distribuzione di carburante oltre alla scelta di lasciare a cielo aperto il primo tratto del canale lato SP 343 - Asolana. Rimanendo immutati i contenuti del POC vigente, rimangono altresì invariate le caratteristiche, i principi ispiratori e gli elementi fondanti del PUA approvato; vengono perciò, di fatto, modificati soltanto i dati quantitativi in ragione di una diminuzione della SU complessiva di 3.284m².

Capo I - ELEMENTI GENERALI DEL PIANO

Art.1

Oggetto delle norme di attuazione e ambito d'applicazione

Le presenti norme disciplinano e definiscono l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata da realizzare nella frazione di S.Polo di Torrile in un'area posta tra la nuova tangenziale di S.Polo e la SS Asolana, di seguito denominato POLO FUNZIONALE DI S.POLO e già disciplinato dall'art. 18 delle N.T.A. del POC. Vigente.

Le presenti norme costituiscono parte integrale del Piano Urbanistico Attuativo, esse sono cogenti per la realizzazione degli interventi urbanistici, edilizi, per le sistemazioni dei suoli e delle aree comunque comprese all'interno del perimetro del comparto.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente testo valgono le prescrizioni particolari contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di Torrile.

Art.2

Localizzazione e Dimensionamento

L'ambito POLO FUNZIONALE DI S.POLO è localizzato sull'area posta tra la nuova tangenziale di S.Polo e la SS Asolana.

Esso è catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Torrile al Foglio N° 40 Mappali 71, 92, 93 e 94 estesi mq. 63.680 per quanto riguarda le aree di proprietà dei soggetti attuatori. mentre le superfici dell'ambito non di proprietà del concessionario (parte mappali 47, 72 e 87), estese complessivamente per mq 16.157, sono aree di proprietà pubblica.

La superficie catastale complessiva risulta essere di 79.837 m².

La superficie di intervento reale, come da rilievo celerimetrico, coincide con la superficie catastale ricompresa nel perimetro di PSC dell'ambito e rappresenta la superficie dell'ambito di PSC (Sa) per complessivi 79.837 m²

La superficie del comparto, costituito dalla totalità delle aree di proprietà privata, è di 63.680 m² e rappresenta la superficie territoriale (St).

I parametri di edificabilità realizzabili nel comparto, come da disposti dell'art. 18 delle N.T.A. del POC., nonché dai disposti dell'art.4, punto 2.5.2 del PSC N, sono i seguenti:

- nelle aree direzionali (che comprendono le attività alberghiere, i pubblici esercizi, gli uffici, il commercio, i servizi e le attrezzature pubbliche e private) la SU (Superficie Utile) massima è stabilita in 8.716 m²
- nelle aree residenziali la SU (Superficie Utile) massima è stabilita in 2.133 m²

L'indice di fabbricabilità territoriale (Ut) massimo del comparto risulta quindi 0,17 m²/m².

Art.3

Parametri urbanistici ed edilizi e zonizzazione

I parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal presente Piano Particolareggiato rispettano i valori del dimensionamento complessivo previsti dall'art. 18 delle N.T.A. del POC. Vigente, nonché dai disposti dell'art.4, punto 2.5.2 del PSC N.

I parametri sono così definiti:

Parametri urbanistici generali:

- Superficie territoriale (St) = m² 79.837,00
- Superficie utile massima totale di progetto aree direzionali = 8.716 m²
- Superficie utile massima totale di progetto area residenziale= 2.133,00 m²
- Altezza massima edifici (misurata a partire dalla quota 0,00 indicata nelle sezioni stradali) area residenziale: 12,50 m
- Attrezzature e spazi pubblici (comprensivi dei parcheggi pubblici di standard) Sdt non inferiori al 60% della St detratta la viabilità di collegamento tra la provinciale Asolana e la tangenziale

Zonizzazione del comparto

In base alla zonizzazione di progetto, sono individuate le seguenti zone omogenee (v. tav. PP.02 – Zonizzazione):

Dati di PUA(2020)			
<i>PUA (2020)</i>			
	<i>Destinazione area</i>	<i>Estensione (m²)</i>	<i>Posti auto</i>
P1	Parcheggio pubblico P1	1.749	68
P2	Parcheggio pubblico P2	1.749	68
P3	Parcheggio pubblico P3	930	72
P4	Parcheggio pubblico P4	242	10
P5	Parcheggio pubblico P5	122	9
A	Totale parcheggi pubblici	4.792	227
V1	Verde pubblico	16.088	
V2	Verde pubblico	2.296	
V3	Verde pubblico	1.529	
V4	Verde pubblico	360	
V5	Verde pubblico	5.489	

Ve1	Verde escluso dal comparto Ve1	6.543	
Ve2	Verde escluso dal comparto Ve2	964	
Ve3	Verde escluso dal comparto Ve3	228	
B	Totale verde pubblico	33.497	
S1	Ampliamento ex-Asolana	407	
S2	Viabilità interna zona commerciale	8.735	
S3	Viabilità interna zona residenziale	981	
S4	Viabilità di collegamento (attuale invariata in progetto) e fasce di rispetto	7.698	
S	Totale viabilità in progetto	17.821	
C1	Lotto C1	6.026	
C2	Lotto C2	6.064	
R	Lotto R	4.300	46
Pp1	Parcheggio pertinenziale Pp1	3.599	169
Pp2	Parcheggio pertinenziale Pp2	3.599	159
C	Totale superfici fondiarie	23.588	374

	Superficie subcomparto Commerciale	52.721	
	Superficie subcomparto Residenziale	11.157	
	Totale superfici subcomparti	63.878	

	Totale parcheggi pertinenziali ambito commerciale		328
	Totale parcheggi pertinenziali ambito residenziale		46
	Totale parcheggi pertinenziali comparto		374

	Totale parcheggi pubblici ambito commerciale		208
	Totale parcheggi pubblici ambito residenziale		19
	Totale parcheggi pubblici comparto		227
	Totale parcheggi (pubblici+pertinenziali)		601

SI	Superficie Utile - Comparto Commerciale	8.716	
	Superficie Utile - Comparto Residenziale	2.133	
		10.849	

Sv	Superficie di Vendita - Comparto commerciale	5.700	
-----------	---	--------------	--

Sa	Totale superficie ambito	79.837	
Sad	Totale superficie ambito al netto della viabilità di collegamento (superficie catastale)	72.036	
St	Totale superficie comparto	63.680	

Pub min	Minima estensione attrezzature e spazi pubblici in base a PSC (60% Sa)	43.222	
Pub	Estensione effettiva attrezzature e spazi pubblici previsti nell'ambito (percentuale sup. al 60%)	48.412	

	Eccesso di estensione spazi pubblici	5.190	
--	---	--------------	--

Pub min	Minima estensione attrezzature e spazi pubblici in base a POC (60% St)	38.208	
Pub	Estensione effettiva attrezzature e spazi pubblici previsti nell'ambito	40.270	
	Eccesso di estensione spazi pubblici	2.062	

Mentre le superfici fondiarie sono suddivise nei lotti differenziati in base alla loro collocazione, estensione, destinazione e capacità edificatoria come definito nella tavola C.02 e nella tavola R.02.

SUB - COMPARTO COMMERCIALE SUPERFICI E VERIFICA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Lotti	Tipologia Edificio	Unità	Destinazione d'uso	Superficie Fondiaria (m ²)	Superficie Utile (m ²)	Superficie di Vendita (m ²)	H max (m)	standard parcheggi pertinenti (posti auto su Sv) calcolati come richiesto da NTA del RUE Art.39 comma A	Posti auto minimi (con 1 pa ogni 25 m ²)	Parcheeggi pertinenti di progetto
-------	--------------------	-------	--------------------	--	------------------------------------	---	-----------	---	--	-----------------------------------

C1	A	C1-A.1	Commerciale Direzionale	Non - Alimentare	10.100	606	420	13	1/25	17
		C1-A.2		Non - Alimentare		606	420	13	1/25	17
		C1-A.3		Non - Alimentare		1.394	880	13	1/20	44
	B	C1-B.1		Non - Alimentare		876	820	13	1/20	41
		C1-B.2		Non - Alimentare		876	820	13	1/20	41
				4.358		3.360			160	169

C2	B	C2-B.1	Commerciale Direzionale	Non - Alimentare	11.138	606	420	13	1/25	17
		C2-B.2		Non - Alimentare		606	420	13	1/25	17
	C	C2-C.1		Alimentare		3.146	1.500	13	1/13	116
				4.358		2.340			149	159
		tot.		21.238	8.716	5.700		tot.	309	328

SUB - COMPARTO RESIDENZIALE SUPERFICI E VERIFICA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

PUA (2020) - SUPERFICI DEI COMPARTI E VERIFICA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Lotti	Tipologia Edificio	Destinazione d'uso	Superficie Fondiaria (m ²)	Superficie Utile (m ²)	Volume (m ³)	H max (m)	standard parcheggi pertinenziali calcolati come richiesto da NTA del RUE Art.38 Com-3 (Legge n°122/89 Tognoli 1m ² ogni 10 m ³)	Posti auto mini (con 1 pa ogni 25 m ²)	Parcheggi pertinenziali di progetto
R1	R.1	Residenziale	1.433	711	2.133	12,5	0,30	9	9
	R.2		1.434	711	2.134	12,5	0,30	9	18
	R.2		1.433	711	2.133	12,5	0,30	9	19
tot.			4.300	2.133	6.400			tot. 26	46

Tot.	25.538	10.849
-------------	---------------	---------------

334	374
------------	------------

È consentito il trasferimento di SU tra i lotti C1 e C2 a concentrazione volumetrica commerciali e direzionali, nei limiti di seguito indicati.

Le SU totali indicate nei precedenti punti per ognuno dei lotti non potranno variare di +10%. Non c'è un limite per la diminuzione di S.U..

Destinazioni d'uso ammesse:

I limiti delle destinazioni d'uso ammesse sono quelli definiti all'art.18 delle N.T.A. del P.O.C. vigente.

Sono quindi ammessi i seguenti usi:

- tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa
- vendita al dettaglio
- esercizio pubblico
- artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita
- commercio all'ingrosso
- attività professionali e imprenditoriali
- tutti gli usi attinenti la funzione di servizio

Gli usi attinenti alla funzione abitativa dovranno essere comunque previsti per un massimo di 2.133 m² di SU.

Per quanto attiene ai limiti stabiliti relativi alla Superficie di Vendita delle attività commerciali, in base ai disposti del succitato art.18 del P.O.C. potranno essere previste:

- un esercizio commerciale di tipo alimentare o misto con superficie di vendita non superiore a 1.500 m²;
- un esercizio commerciale non alimentare con superficie di vendita tra 1.500 e 6.000 e/o altri esercizi dello stesso genere con superficie di vendita fino a 1.500 m²

Il complesso delle superfici di vendita alimentari, miste e non alimentari non potrà superare il limite di 6.000 m².

Fermo restando il limite complessivo di 6.000 m² di superfici di vendita, eventuali modifiche alle tipologie degli esercizi (alimentare, mista, non alimentare) che risultassero autorizzabili in base alla disciplina commerciale ed urbanistica vigente al momento, non comporteranno la necessità di procedere ad una variante al presente PUA laddove tali modifiche risultino comunque conformi come dotazioni di parcheggi pertinenziali di uso pubblico ai disposti di cui alla D.G.R. 1253/99 ed all'art.39 delle NTA del RUE vigente.

La zonizzazione di progetto considera per la determinazione degli standard di parcheggio pubblico, in base alla tabella B allegata al R.U.E. vigente ed alle disposizioni di cui alla D.G.R. 1253/9, come riportato nelle tavole C.02 e R.02.

L'inserimento di altre destinazioni d'uso tra quelle consentite o una variazione dei rapporti tra le destinazioni come sopra esposte in sede di rilascio dei Permessi di Costruire non richiederà una procedura di variante al P.U.A. qualora tale modifica delle destinazioni non comporti aumento delle superfici di standard di parcheggio pubblico.

Capo II - MODALITA' D'ATTUAZIONE

Art.4

Attuazione per sub-comparti

L'intera superficie territoriale ricompresa all'interno del PP costituisce un unico comparto d'attuazione per quanto riguarda la realizzazione e cessione delle opere d'urbanizzazione, che saranno realizzate in base al progetto esecutivo e relativa convenzione attuativa.

In considerazione del fatto che la strada di collegamento tra la provinciale Asolana e la tangenziale è già stata realizzata e che quindi il comparto è già costituito da due elementi disgiunti che individuano di fatto due sub-comparti, aventi destinazioni d'uso, tipologie edilizie e standard autonomi, l'attuazione potrà avvenire anche per sub-comparti, così come individuati nella tav.4 di progetto, alle seguenti condizioni:

- le reti e le infrastrutture di urbanizzazione comuni ai due sub-comparti dovranno essere realizzate nell'ambito delle opere di urbanizzazione del primo tra i due sub-comparti a cui si darà attuazione;
- le garanzie fideiussorie, eventualmente suddivise, relative alle opere di urbanizzazione dovranno essere fornite per il complesso delle opere di urbanizzazione del comparto e non potranno essere limitate a quelle del sub-comparto di prima attuazione.

I Permessi di Costruire relativi ai singoli edifici previsti nei sub-comparti non potranno essere rilasciati prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione del sub-comparto stesso.

A richiesta degli aventi titoli, i competenti Uffici Comunali, nei tempi stabiliti dalle norme vigenti in materia di edilizia (D.P.R. 380/01 e LR 31/02), provvederanno al rilascio dei permessi di costruire, anche per singolo lotto previsto all'interno del presente P.U.A. .

Il Certificato di conformità edilizia ed agibilità dei singoli edifici potrà essere rilasciato e/o assentito anche prima del completamento delle opere di urbanizzazione, a condizione che risultino completate e giudicate accettabili dal collaudatore od attestate dal direttore dei lavori, nonché poste in esercizio dai gestori almeno tutte le reti a servizio dell'edificio, le viabilità carrabili con la sola esclusione del manto di usura ed una quota di parcheggi pubblici rapportata alla S.U. realizzata.

Art.5

Validità del Piano particolareggiato

Il Piano Urbanistico Attuativo avrà durata pari a 10 anni, a decorrere dalla data di pubblicazione nel bollettino ufficiale della regione dell'avviso dell'approvazione ai sensi dell'art. 35 comma 4bis della LR 20/00.

Art.6 **Modalità attuative degli interventi**

Lo schema organizzativo definito dalle planimetrie di progetto costituisce il riferimento per l'attuazione degli interventi, mentre le presenti Norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche che dovranno guidare le fasi progettuali esecutive.

I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, oltre che al rispetto delle leggi vigenti (con particolare riguardo a quelle inerenti le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.), delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C. e del R.U.E. e di ogni altro regolamento vigente nel Comune.

La realizzazione dei singoli edifici è soggetta al rilascio di PdC (Permesso di Costruire).

Art.7 **Varianti al Piano Particolareggiato**

Non sono considerate Varianti al Piano Particolareggiato le seguenti modifiche:

- modifiche alla dimensione delle aree di sedime, fermo restando l'estensione dei lotti;
- accorpamento di due lotti edificabili;
- modifiche planimetriche non sostanziali delle sagome edificabili;
- modifiche alla distribuzione interna ai singoli corpi di fabbrica;
- modifiche delle sistemazioni delle aree private;
- modifiche funzionali, non sostanziali, alla sistemazione plano-altimetrica delle aree private che non comportino modificazioni alle aree pubbliche;
- modifiche funzionali, non sostanziali, alla sistemazione plano-altimetrica delle aree pubbliche, senza riduzione della superficie di cessione, qualora approvate dall'Amministrazione comunale
- altre modifiche non sostanziali ai fabbricati che non incidano sull'impianto urbanistico dell'intervento, sulla estensione e collocazione delle aree pubbliche e sulle caratteristiche architettoniche generali rappresentate negli schemi tipologici.

Capo III - PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art.8 **Prescrizioni generali**

La superficie fondiaria complessiva è di 25.538 m² circa, suddivisa in tre lotti (R1-C1 e C2)

L'altezza massima consentita nel comparto Residenziale (Lotto R1) è di 9,50, con la possibilità di realizzare un solo edificio con altezza 12,50 m, e la definizione dello zero di riferimento è il marciapiede pubblico prospiciente i lotti.

L'altezza massima consentita nel comparto Commerciale-Direzionale (Lotti C1 e C2) è di 9,50 ml

Non sono da considerare, nel calcolo dell'altezza massima degli edifici, i volumi tecnici contenuti entro i limiti strettamente necessari all'uso dell'edificio.

Le distanze minime dei fabbricati dal perimetro del PP devono rispettare i parametri di visuale libera pari a $VL = 0,5$, la distanza dei confini e la distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del D.M. n°1444/68, così come definita dalle N.T.A. del R.U.E..

La distanza minima tra i fabbricati da edificare internamente al perimetro del PP è riscontrabile nelle tavole di progetto.

La costruzione dei piani interrati non è consentita.

Non costituiscono distanza dai limiti dei lotti edificabili gli aggetti e le sporgenze che non eccedono 1,50 m.

Art.9 **Superfici fondiarie edificabili**

Negli elaborati grafici del piano particolareggiato (Tav.PP.03), vengono individuati i lotti edificabili come puntualmente specificato nelle tavole. C.01-C.02 e R.01-R.02.

L'allineamento degli edifici previsti nel PP verso le aree verdi di cessione sono vincolanti per la coerenza compositiva del piano.

Art.10 **Parcheggi di pertinenza**

I parcheggi di pertinenza, oltre a quelli già previsti e graficamente restituiti nel progetto di PUA possono essere realizzati anche ai piani terra e sulle coperture dei fabbricati commerciali o essere collocati nelle aree esterne direttamente annesse ai lotti edificabili e non possono essere realizzati ai piani interrati.

In particolare, per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, le tavole del P.U.A. rappresentano una possibile sistemazione degli stessi, nonché una verifica della loro possibilità di realizzazione e della loro rispondenza alle disposizioni di cui alla D.G.R. 1253/99 ed all'art.39 delle NTA del RUE vigente.

Eventuali soluzioni alternative potranno essere proposte in sede di Permesso di Costruire senza richiedere varianti al P.U.A.

Per ciò che riguarda l'eccedenza di parcheggi pubblici rispetto allo standard, essi potranno essere considerati come pertinenziali ai sensi delle disposizioni di cui alla D.G.R. 1253/99 ed all'art.39 delle NTA del RUE vigente.

Gli accessi dalla pubblica viabilità per i singoli lotti sono indicativi; essi potranno subire gli adeguamenti necessari a garantire la migliore accessibilità ai lotti in sede di Permesso di Costruire.

Art.11 **Recinzioni e chiusure degli spazi privati**

Sono recintabili esclusivamente i lotti edificabili delle zone residenziali (lotto R1).

Le recinzioni poste a delimitazione dei giardini privati verso aree pubbliche dovranno corrispondere allo schema tipologico approvato e, laddove non definite dallo stesso, dovranno avere altezza costante sul filo alto della recinzione stessa di cm. 180 e dovranno essere realizzate con un muretto di altezza costante con soprastante cancellata in ferro, di disegno lineare o a maglia costante, verniciata o in rete e paline laddove sia prevista la messa a dimora di una siepe in area privata in immediata adiacenza alla recinzione; in quest'ultimo caso la muretta e la soprastante rete metallica su paline potranno anche essere posizionate all'interno dell'area privata e non in adiacenza al confine.

Il muretto sarà formato da un basamento e potrà sporgere dal terreno fino a cm. 50, utili a recuperare le eventuali pendenze delle aree adiacenti.

All'ingresso dei cancelli pedonali potranno essere realizzate delle "pensiline" rette da elementi murari o metallici di altezza massima pari a 2.60 ml.

È ammessa l'installazione di barre di chiusura o cancelli automatizzati sugli accessi carrabili ai lotti privati. Nel caso dei cancelli, qualora fossero in continuità con le recinzioni della

tipologia "a cancellata in ferro" sopra descritta, essi avranno le stesse caratteristiche di queste ultime.

Qualora la recinzione sia costituita da rete metallica su paline e siepe, i cancelli in continuità potranno essere in ferro o altro materiale a disegno lineare semplice.

La recinzione potrà essere interrotta da muratura continua ove prevista la realizzazione di autorimesse e/o posti auto in confine.

Per quanto concerne i lotti commerciali, è consentita l'installazione di cancelli o sbarre di chiusura atte ad impedire l'accesso carrabile alle zone di carico-scarico private, nonché a chiudere gli spazi di parcheggio privato di uso pubblico negli orari di chiusura degli esercizi.

Art.12 **Aree di pertinenza degli edifici**

Sulle aree di pertinenza degli edifici è consentita l'installazione di costruzioni precarie, quali tettoie di protezione per carrelli, gazebo ed altri elementi funzionali alle attività commerciali. Le aree di pertinenza degli edifici residenziali dovranno caratterizzarsi prevalentemente come aree lastricate e/o a verde, nel qual caso, dovranno essere particolarmente curate le piantumazioni e il manto verde superficiale e rispettate le norme comunali vigenti relative alla permeabilità dei suoli.

Tali aree potranno altresì essere adibite all'edificazione di autorimesse fuori terra, anche in confine con le aree pubbliche.

Capo IV - OPERE DI URBANIZZAZIONE e AREE PUBBLICHE DI CESSIONE

Art.13 **Opere di urbanizzazione**

In relazione alla necessità di rendere omogenee le caratteristiche morfologico-distributive del comparto oggetto del presente P.U.A., la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà condotta secondo uno schema progettuale unitario che tenga in conto le esigenze e le potenzialità dei due sub-comparti.

Tuttavia, per quanto concerne la configurazione formale degli elementi funzionali e di arredo sarà possibile differenziarne le caratteristiche, le tecniche, i materiali e le tipologie secondo le distinte peculiarità di destinazione d'uso della parte commerciale e di quella residenziale.

Gli elaborati grafici degli schemi delle opere e delle reti di urbanizzazione, allegati al presente P.U.A., definiscono i criteri generali, da osservarsi nella predisposizione del progetto esecutivo e nella realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione, soprattutto per quanto attiene la disposizione delle aree di parcheggio, i percorsi pedonali e gli impianti a rete.

Le opere d'urbanizzazione saranno realizzate a cura e spese della ditta attuatrice; le stesse opere e le aree di sedime, così come individuate nel P.U.A., saranno cedute gratuitamente al Comune di Torrile da parte del soggetto attuatore del comparto.

Eventuali modifiche potranno essere apportate in fase di redazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, anche in osservanza delle disposizioni tecnico-prescrittive degli enti gestori dei servizi

Costituiscono opere di urbanizzazione,

- strade, piste ciclabili e marciapiedi soggetti a pubblico transito;
- parcheggi pubblici;
- reti di acquedotto e gasdotto;
- reti di fognatura;
- rete elettrica, telefonica e di pubblica illuminazione;

- altre attrezzature tecnologiche o di servizio.
- aree verde attrezzato

Le opere di cui sopra, descritte negli elaborati grafici di progetto (Tav. PP.05-PP.06-PP.07-PP.08-PP.09-PP10), costituiscono infrastruttura primaria (U1) e le modalità di realizzazione saranno definite nell'apposita Convenzione da stipularsi prima dell'attuazione del comparto.

Art.14

Modalità progettuali delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, previa stipula della Convenzione col Comune di Torrile.

Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione sarà rilasciato dai competenti Uffici Comunali dopo l'approvazione definitiva del presente Piano Particolareggiato.

In considerazione del fatto che il comparto rientra nelle zone classificate dal vigente PSC di Torrile (art.10 comma 3 delle NTA del PSC) nelle "Aree ed elementi della centuriazione", il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preceduto dall'espletamento delle procedure previste agli artt. 95 e 96 del D.Leg.vo 163/05 e successive modifiche ed integrazioni, consistenti nella verifica preventiva dell'interesse archeologico delle aree di intervento.

Le caratteristiche dei progetti e la realizzazione delle opere dovranno rispettare i requisiti minimi di cui ai successivi punti e comunque le indicazioni e le prescrizioni rilasciate dai servizi tecnici del Comune di Torrile e dalle società di gestione delle reti che saranno eventualmente avanzate in sede d'analisi preventiva del progetto esecutivo allegato al Piano Particolareggiato.

E' inteso che tutte le opere viarie, di sistemazione esterna, ecc. per quanto inerenti dovranno essere conformi alle prescrizioni previste dalla legge n. 13/89 e s. m. i., relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli oneri finanziari derivanti dalla realizzazione, per l'estensione e la consistenza indicata negli elaborati progettuali delle opere d'urbanizzazione, sono a carico della società proprietaria e proponente il comparto, a scomputo degli oneri d'urbanizzazione.

Art.15

Superfici di cessione

Sono superfici di cessione, come indicato negli elaborati grafici allegati, nelle quantità specificate all'art.3 delle presenti norme, le seguenti aree:

- verde pubblico attrezzato e di mitigazione di proprietà del soggetto attuatore;
- viabilità;
- parcheggi pubblici;
- tutte le altre aree di cessione, qualora previste.

Art.16

Percorsi pedonali, Strade e Parcheggi Pubblici Materiali da impiegarsi

La posizione e lo sviluppo dei percorsi pedonali, nonché le caratteristiche tecniche sono definite dalle tavole di progetto esecutivo allegate al P.U.A..

Gli eventuali passaggi di quota tra diversi livelli dei percorsi continui sono realizzati nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legislazione vigente.

I materiali da impiegarsi per le opere di urbanizzazione nel sub-comparto commerciale saranno i seguenti:

- Percorsi pedonali principali: in autobloccanti del tipo “Betonella”;
- Parcheggi: posti auto in autobloccanti del tipo “Pratoverde” o del tipo a maglia aperta intasati con ghiaietto (tranne i posti auto per disabili, in autobloccante a fuga compatta) e spazi di manovra in asfalto;
- Strade: e percorsi ciclabili in asfalto.
- Elementi di arredo urbano in acciaio, in acciaio e legno oppure pietra o resine plastiche. Tutti i cordoli di contenimento e di chiusura delle aree costituite da autobloccanti, saranno in cls vibrocompreso.

I materiali da impiegarsi per le opere di urbanizzazione nel sub-comparto residenziale saranno i seguenti:

- Percorsi pedonali principali: in autobloccanti del tipo “Betonella”, oppure in misto stabilizzato compattato, naturale e drenante tipo Levostab ovvero in pietra naturale;
- Percorsi ciclabili: in misto stabilizzato compattato, naturale e drenante o manti bituminosi anche pigmentati;
- Parcheggi: posti auto in autobloccanti del tipo “Pratoverde” o del tipo a maglia aperta intasati con ghiaietto (tranne i posti auto per disabili, in autobloccante a fuga compatta) e spazi di manovra in asfalto;
- Strade: in asfalto;
- Elementi di arredo urbano in acciaio, in acciaio e legno oppure pietra o resine plastiche. Tutti i cordoli di contenimento e di chiusura delle aree costituite da autobloccanti, saranno in cls vibrocompreso, mentre a contenimento delle pavimentazioni in aree verdi potranno anche essere previsti cordoli in lamina di acciaio “a raso”.

Tali materiali sono prescrittivi per il livello qualitativo delle aree di cessione.

Le tavole costituenti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione definiranno con precisione i materiali, i colori e le modalità di posa.

Art.17
Impianti a rete

Le apposite tavole di progetto individuano la disposizione planimetrica delle opere necessarie per il completamento e l'integrazione delle reti tecnologiche a supporto dell'insediamento.

È prevista, tra l'altro, la predisposizione al cablaggio completo delle aree e degli edifici, prevedendo un cavidotto adiacente alla linea telefonica di progetto.

Il progetto esecutivo degli impianti, in fase d'esecuzione dei lavori, può essere modificato, previa autorizzazione degli organi competenti in materia, per esigenze tecniche e per evidenti esigenze di inquadramento urbanistico, ferme restando tutte le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme in ordine alla coerenza morfologica della disposizione, caratterizzazione degli elementi funzionali degli elementi di arredo e senza che ciò comporti ulteriori oneri finanziari a carico della società proprietaria e proponente il comparto.

Art.18
**Prescrizioni particolari per le opere di urbanizzazione da realizzarsi fuori comparto
nelle aree di proprietà provinciale**

Tutte le opere di urbanizzazione, di qualsiasi natura e destinazione, che verranno realizzate sulle aree di proprietà provinciale, dovranno essere localizzate a cura e spese dei soggetti attuatori del presente PUA o dei loro aventi causa, qualora le aree medesime debbano essere impegnate da opere stradali da parte dell'Amministrazione Provinciale.

Capo V- ELABORATI DI PIANO

Art.19

Elaborati costitutivi del piano particolareggiato

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

1 - ELABORATI DESCRITTIVI DI PROGETTO

N°	TITOLO
D1	Procura Speciale
D2	Relazione tecnico illustrativa
D3	Norme tecniche di attuazione
D4	Schema di convenzione
D5	Computo metrico delle opere di urbanizzazione
D6	Pareri Enti
D7	Documentazione fotografica
D8	Documentazione catastale (estratto di mappa e visure catastali)
Ri01	Relazione idraulica

2 - ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

N°	TITOLO	SCALA
PP01	Rilievo plani-altimetrico	1:1000
PP02	Planimetria di Zonizzazione	1:500
PP03	Planimetria generale di progetto	1:500
PP04	Planimetria di sovrapposizione del PUA approvato con la proposta di variante	1:500
PP05	Planimetria delle aree verdi con indicazione delle specie utilizzate	1:500
PP06	Parcheggi e viabilità pubblica: Sezioni tipologiche	1:2000 1:20
PP07	Percorsi ciclo-pedonali pubblici e privati	1:500
PP08	Viste prospettiche virtuali	-
PP09	Planimetria reti – reti fognarie acque nere	1:500
PP10	Planimetria reti – Acqua	1:500
PP11	Planimetria reti – reti elettriche	1:500
PP12	Planimetria reti – reti telefoniche	1:500
PP13	Planimetria reti – Gas	1:500
C01	Schemi tipologici edificio commerciale: planimetria con pianta delle coperture	1:500
C02	Schemi tipologici edificio commerciale: planimetria con pianta del piano terra e prospetti	1:500
R01	Schemi tipologici edifici residenziali: planimetria, prospetti e sezioni	1:500
R02	Schemi tipologici edifici residenziali: piante	1:200
I01	Progetto idraulico: inquadramento	1:5000

Norme Tecniche d'Attuazione
Piano Urbanistico Attuativo PP d'Iniziativa Privata Polo Funzionale S.Polo di Torrile

I02	Progetto idraulico: planimetria stato di fatto	1:500
I03	Progetto idraulico: planimetria stato di progetto	1:500
I04	Progetto idraulico: particolari scarico comparto	1:50

Scheda del calcolo per le DOTAZIONI ECOLOGIE e AMBIENTALI

PUA (2020) TABELLA DI VERIFICA DEL VERDE DI PROGETTO (Vpi)								
Superficie territoriale (St)							79.837	
Area sistemata a verde ≥ 30% di St (Art.30 comma 3 delle NTA del RUE riguardante i Poli Funzionali)							23.951	
Superficie destinata a verde pubblico							33.497	
Parametro di applicazione del progetto ricostituzione verde	200 su						100	m ²
Valore del parametro per l'intervento (Vpi)							47.902	
VERDE ORIZZONTALE								
	<i>Sup (m²)</i>	<i>Coeff.</i>				<i>Valore</i>		
Superfici a prato (verde pubblico e verde privato)	33.497	1				33.497		
Valore verde orizzontale							33.497	
VERDE ARBUSTIVO								
	<i>Quantità</i>	<i>h</i>	<i>K</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>Valore</i>		
Arbusto 1 = Ligustrum vulgare (Ligustro)	43	0,5	3	1	1,1	70,95		
Arbusto 2 = Cornus Sanguinea (Sanguinella)	38	0,5	3	1,2	1,1	75,24		
Arbusto 3 = Prunus cerasi fera (Mirabolano)	42	0,5	3	1,2	1,1	83,16		
Arbusto 4 = Cornus spp. (Corniolo)	29	0,5	3	1,2	1,1	57,42		
Arbusto 5 = Corylus avellana (Nocciolo)	28	0,5	3	1,2	1,1	55,44		
Valore verde arbustivo	180					229,35		
VERDE ARBOREO								
	<i>Quantità</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>circ</i>	<i>Valore</i>	
Albero 6 = Tilia spp.(Tiglio)	56	1,2	2,5	1	1,1	18	3.326	
Albero 7 = Betulla spp. (Betulla)	138	1,2	2,5	1	1,1	18	8.197	
Albero 8 = Acer Campestre (Acer campestre)	69	1,2	2,5	1	1,1	16	3.643	
Valore verde arboreo (>di1/3 di Vpi art.30, comma 4, RUE-N)	263					15.167	< 15.967	
TOTALE PARAMETRO DI PROGETTO							48.893	> 47.902