

# PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AMBITO DI PSC MAMAGO – AN 2

SUB AMBITO DI PROPRIETA'  
SOCIETÀ IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.  
(LEGALE RAPPRESENTANTE GEOM. GIANMARIO FONTANELLA)

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE\_PROGETTO



REV\_Novembre 2023

PROVINCIA DI PIACENZA  
Ordine degli Architetti,  
Ingegneri e Geometri  
Professionisti  
IL PROGETTISTA  
Conservatori  
DOT. ARCH. PAOLO PAGANI  
PAGANI  
Architetto 65

## ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme costituiscono la disciplina specifica per la realizzazione del *sub ambito* d'intervento all'interno dell'*Ambito AN2 Mamago* per la realizzazione di un complesso residenziale non intensivo, così come individuato nella relativa "*Scheda di ambito – ALL N1*" di PSC (Tav. PSC 01).

Nell'ambito dell'Accordo Operativo in questione si intendono operanti tutte le norme del *Regolamento Urbanistico Edilizio* vigenti al momento della sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

## ARTICOLO 2 – ELABORATI COSTITUTIVI DELL' ACCORDO OPERATIVO

Il presente Accordo Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

<b>Documenti amministrativi</b>	<b>Ultimo aggiornamento</b>
Proprietà – Estratti Catastali del 2.7.2021	REV 0
Richiesta approvazione Piano di Lottizzazione	REV 0
Bozza Accordo operativo	REV_Novembre2023
Informativa Antimafia ( richiesta dal Comune)	REV 0
<b>Progetto urbano (L.R. 24/2017, art. 38 comma 3 lett. a)), (progettazione Arch. Paolo Pagani)</b>	
<b>Documenti</b>	
Relazione tecnica Piano di Lottizzazione	REV_Novembre2023
Norme Tecniche	REV_Novembre2023
Documentazione Fotografica	REV 0
Relazione Economico Finanziaria – Cronoprogramma	REV_Novembre2023
Computo metrico estimativo	REV_Novembre2023
Cronoprogramma	REV_Novembre2023
Intervento di miglioramento sismico del Centro sociale di Santimento: NUOVO ELABORATO	Novembre2023
1-Elaborati grafici: stato di fatto, comparativo e stato di progetto	
2-Computo metrico estimativo e quadro economico	
Autocertificazione Antimafia	REV 0
<b>Elaborati grafici</b>	
TAV.1 : Rilievo dello stato di fatto, inquadramento scheda d'ambito, quadro catastale;	REV_Giugno2023
TAV. 2: Planivolumetrico	REV_Novembre2023
TAV. 3: Tipologie edilizie di progetto, planimetria generale, piante e prospetti	REV_Novembre2023
TAV. 4: Suddivisione in sub ambiti di intervento	ELIMINATA

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE\_PROGETTO\_REV NOVEMBRE 2023**

<b>TAV. 4/A:</b> Aree di cessione ed aree private	REV_Novembre2023
<b>TAV. 5:</b> Reti infrastrutture: rete fognaria, acque meteoriche ed acquedotto (progettista ERREGI srl – Soc. d'Ingegneria)	REV 0
1-Schema rete fognaria (Corografia, Planivolumetrico, catastale, piano quotato)	REV 0
2- Schema rete fognaria (Planimetria, Profili acque bianche e nere, Particolari)	REV 0
3-Scema Rete Acquedotto (Planimetria, Particolari)	REV 0
<b>TAV. 6:</b> Reti infrastrutture: rete energia elettrica	REV 0
<b>TAV. 7:</b> Reti infrastrutture: pubblica illuminazione;	REV 0
<b>TAV. 8:</b> Reti infrastrutture: rete gas metano	REV 0
<b>TAV. 9:</b> Reti infrastrutture: predisposizione fibra	REV 0
<b>TAV. 10:</b> Schema di sezione tipo per connessione con strada comunale via Castello Noce	<b>ELIMINATA</b>
<b>TAV. 11:</b> Tavola vincoli	REV_Novembre2023
<b>Valutazione Ambientale</b>	
VALSAT (a cura Arch. Paolo Pagani)	REV_Novembre2023
Allegato A – Valutazione previsionale del Clima Acustico ( a cura di : Ing. Stefano Bonetti)	REV 0
Allegato B - Invarianza Idraulica (Allegato B VALSAT) ( a cura di : Ing. Giovanni Rossi)	REV 0
Allegato C - Relazione geologica (a cura di : Geol. Mario Archilli)	REV Giugno 2023
Allegato D – Progetto illuminotecnico (a cura di Federico Fontanella)	REV 0
Allegato E – Documentazione catastale	REV 0
Valsat_Sintesi non tecnica (a cura Arch. Paolo Pagani)	REV_Novembre2023
Relazione Archeologica Preventiva (a cura Dott.ssa Anna Stevani e Dott.ssa Maria Giovanna Cremona)	Giugno 2023
Tavola evidenze archeologiche (a cura Dott.ssa Anna Stevani e Dott.ssa Maria Giovanna Cremona)	Giugno 2023
Verifica di coerenza al PSC	REV_Novembre2023
Allegato a verifica di coerenza	Luglio 2023
Scheda vincoli	REV_Novembre2023

Qualora intervengano varianti all'Accordo Operativo che modifichino l'organizzazione degli elaborati, variando il sistema di riferimento sopraindicato, sarà necessario contestualmente aggiornare le presenti norme.

### ARTICOLO 3 – DATI URBANISTICI

L'Accordo Operativo per la realizzazione del *sub ambito* d'intervento all'interno dell'*Ambito AN2 Mamago*, sviluppato in conformità alla normativa vigente di PSC ed in particolare alla "*Scheda di ambito – ALL N1*", verrà realizzato in quota unica, non sono più previsti i due stralci originari.

Infatti l'Amministrazione non ritiene più che sia strategica la realizzazione dell'asse stradale originariamente proposto (infrastruttura viaria fra il comparto residenziale e la Strada comunale Via Castello Noce), in quanto l'Ambito AN2 di PSC sarà realizzato solo in minima parte, in base agli AO depositati in Atti Comunali.

A compensazione dell'intervento privato, oltre alle OO.UU. ed alla Vasca di laminazione previsti, la Proprietà *Immobiliare Il Vecchio Pozzo S.a.s.* parteciperà all'*Intervento di miglioramento sismico del Centro Sociale di Santimento*, adeguamento che verrà realizzato direttamente dal Proponente.

L'Accordo Operativo in attuazione si compone, nel complesso, delle seguenti superfici (cfr. art. 61 norme PSC):

- Superficie territoriale (St) = mq 18.508,00;
- Indice territoriale base (S.EDI) = 0,33 mq/mq;

	PIANO	PROGETTO
S.EDI totale realizzabile	mq 6.107,64	mq 6.106,50
Superficie coperta: < 30% S.T.	< mq 5.552,40	mq 3.915,00
Sup. permeabile: > 50% S.T.	> mq 9.254,00	mq 9.281,00
Altezza massima	mt 10,50	mt 9.40
Cessione parco: 176.361,00 : mq 6.107,64 = mq 68.295,00 : x	mq 2.365,15	mq 2.366,00
Parcheggi pubblici: 7 mq/abitante	mq 1.050,00	mq 1.050,50
Quota ERS: > 25% S.EDI	mq 1.526,91	mq 1.526,91

#### **ARTICOLO 4 – USI AMMESSI**

Nell'ambito dell'Accordo Operativo è ammesso il seguente uso:

U1 – residenziale, con le modalità di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) per mq 1.526,91.

#### **ARTICOLO 5 – AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (aree per la mobilità, verde pubblico, parcheggi pubblici) sono individuate in maniera prescrittiva nelle *Tav 5\_ Reti infrastrutture: rete fognaria, acque meteoriche ed acquedotto; Tav 6\_ Reti infrastrutture: rete energia elettrica; Tav 7\_ Reti infrastrutture: pubblica illuminazione; Tav 8\_ Reti infrastrutture: rete gas metano; Tav 9\_ Reti infrastrutture: predisposizione fibra.*

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà risultare conforme agli elaborati dell'Accordo Operativo, descrittivi di tutte le opere ivi previste, e rispondente alle prescrizioni impartite dagli Enti gestori e dal competente Ufficio Comunale.

#### **ARTICOLO 6 – ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DELL'AMBITO E TIPOLOGIE EDILIZIE**

L'assetto planivolumetrico dell'ambito è disciplinato dalla *Tav 2\_ Planivolumetrico.*

Il progetto delle strade e delle aree pubbliche è vincolante, pertanto la loro modifica comporta variante all'Accordo Operativo.

Le tipologie edilizie di progetto sono indicate nella *Tav 3\_ Tipologie edilizie di progetto, planimetria generale, piante e prospetti.* Tale elaborato grafico fornisce solo indicazioni guida alle quali far riferimento in occasione della progettazione dei singoli lotti.

Sono ammesse variazioni tipologiche, senza che esse si configurino come variante all'Accordo Operativo, purché non intervengano modifiche alle aree di cessione del Piano ed all'assetto viabilistico.

I parametri edilizi ed urbanistici da utilizzare nella progettazione degli interventi sono quelli previsti dalle *Definizioni Tecniche Uniche* regionali vigenti alla data della Delibera Giunta Comunale n. 115 del 13/08/2021 di Valutazione della Proposta di Accordo Operativo.

Tali DTU sono contenute nell'allegato II della DGR 922/2017, modificate con la DGR 1136/2018, che si allegano alle presenti NTA.

#### **ARTICOLO 7 – AREE DI PERTINENZA PRIVATE**

Nell'ambito dei lotti privati, ogni lotto sarà dotato di verde privato interamente permeabile. Si specifica che la superficie dei corselli carrabili di accesso ai box delle bifamiliari, nonché le rampe carrabili delle palazzine con relative corsie di manovra, dovranno essere realizzati con sistema di pavimentazione in autobloccanti cavi drenanti (cfr. *Tav 2\_ Planivolumetrico*). Relativamente alla raccolta rifiuti *porta a porta* prossima ventura sarà previsto su ciascuna area privata uno spazio dedicato pari a 1 mq/unità.

#### **ARTICOLO 8 – AREE PUBBLICHE PERMEABILI**

Nell'ambito delle aree pubbliche di cessione relativamente alla *Superficie Permeabile* sono annoverate come interamente permeabili il parco, l'aiuola adiacente al parcheggio a nord del comparto, i n° 2 accessi di servizio al parco ed al *Rio Cotrebbia* (entrambi da cedere al Comune), n° 1 area di parcheggio (mq 55.00) e l'accesso al parco stesso dalla strada (cfr. *Tav 2\_ Planivolumetrico*).

#### **ARTICOLO 9 – ALLINEAMENTI DEI FABBRICATI – DISTANZA DAI CONFINI**

La *Tav 2\_ Planivolumetrico* individua in modo solo ed unicamente indicativo le aree corrispondenti al sedime entro il quale devono essere costruiti i fabbricati. In particolare devono essere rispettate le distanze minime indicate in *Tav 2\_ Planivolumetrico* ammettendo per tali distanze anche pareti finestrate.

#### **ARTICOLO 10 – MATERIALI E FINITURE ESTERNE**

I materiali e le finiture esterne, così come le tinteggiature, dovranno rispecchiare quelli abitualmente utilizzati nella edilizia locale, e comunque riprendere quelli delle tipologie edilizie espresse nella *Tav 3\_ Tipologie edilizie di progetto, planimetria generale, piante e prospetti*.

#### **ARTICOLO 11 – SERVITÙ PER CONDOTTI E CANALIZZAZIONI**

La superficie fondiaria (SF) dei lotti edificabili indicati negli elaborati di progetto potrà essere interessata, in prossimità dei loro confini, dal passaggio di condotti e canalizzazioni in genere, a servizio delle opere di urbanizzazione primaria così come progettate.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE\_PROGETTO\_REV NOVEMBRE 2023

L'andamento e il posizionamento di dette canalizzazioni saranno stabiliti dal progettista delle opere di urbanizzazione.

I proprietari dei lotti interessati da tali attraversamenti non potranno opporsi all'esecuzione delle citate opere e alla conseguente formazione delle relative servitù passive.

A servizio poi della manutenzione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche presente nel sottosuolo saranno preposti n° 2 stradelli (entrambi da cedere al Comune) larghi mt 1.20, l'uno posizionato a nord est del parco, l'altro sul confine nord est verso *Rio Cotrebbia*, di proprietà consortile.

**ARTICOLO 12 – MODIFICHE ALL'ACCORDO OPERATIVO MEDIANTE APPROVAZIONE DI VARIANTE ORDINARIA**

Modifiche all'Accordo Operativo di altra natura o di entità superiore rispetto a quanto elencato al precedente *articolo 6* sono autorizzate mediante approvazione di variante, così come disciplinate dalla normativa vigente.