

## P.U.A. "ANTOLINI"

"Ambiti di insediamento produttivo P" - loc. Antolini, PONTE DELL'OLIO (PC)

Riferimento NCT foglio 12 mappali 813, 814 e 223



**OGGETTO: NORME TECNICHE ATTUATIVE**

**COMMITTENTE:** **MOLINELLI Srl** via dell'Artigianato 4 – PONTE DELL'OLIO (PC)  
**SCAGNELLI Piero** via San Giovanni 2 – VIGOLZONE (PC)

ALBO DEGLI INGEGNERI  
 Prov. Piacenza  
 Dott. Ing. ROBERTO CALZA  
 N. 651

**PROGETTISTA** **CALZA ing. Roberto**  
 Via delle Teresiane n. 4 – 29121 PIACENZA  
 Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Piacenza al numero d'ordine 651  
 tel. 0523/335.619 fax 0523/335.619  
 email [ingcalzapc@gmail.com](mailto:ingcalzapc@gmail.com) pec [roberto.calza@ingpec.eu](mailto:roberto.calza@ingpec.eu)

Rev.	Data	DESCRIZIONE
1		
0	13/10/2023	Prima emissione progetto preliminare



**INDICE**

ART. 1 .....	2
OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE.....	2
ART. 2 .....	3
PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO .....	3
ART. 3 .....	4
DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO .....	4
ART. 4 .....	4
ELEMENTI PRESCRITTIVI E DESCRITTIVI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI. 4	
ART. 5 .....	4
STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI.....	4
ART. 6 .....	5
AREE A VERDE ATTREZZATO, PIAZZE E PARCHEGGI PUBBLICI.....	5
ART. 7 .....	5
AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI, RECINZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI .....	5
ART. 8 .....	5
DISTANZE .....	5
ART. 9 .....	6
ATTUAZIONE DEL PUA .....	6
ART. 10 .....	7
PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	7
ART. 11 .....	8
REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE ESTERNE DI PERTINENZA .....	8
ART. 12 .....	12
DISPOSIZIONI FINALI.....	12

## **AMBITO PSC "PONTE DELL'OLIO P.01"**

### **PROGETTO DI URBANIZZAZIONE A SCOPO PRODUTTIVO**

## **Norme tecniche attuative**

### **ART. 1**

#### **OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE**

1. Le presenti norme riguardano l'attuazione del Progetto di urbanizzazione a scopo Produttivo Ambito PSC "PONTE DELL'OLIO P.01". Esse si applicano alle aree fondiarie comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole di progetto del P.U.A.
2. La funzione primaria delle presenti disposizioni è quella di offrire le indicazioni e le prescrizioni necessarie in fase di attuazione affinché sia raggiunto l'obiettivo perseguito della massima unitarietà della immagine edificata e morfologica della nuova edificazione, indirizzando anche i comportamenti progettuali specifici.
3. Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo degli edifici in esso previsti, in fase di rilascio del Permesso di Costruire. La Relazione Tecnica allegata ad ogni singolo Permesso di Costruire dovrà fare espressa menzione al rispetto delle presenti norme.
4. Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le indicazioni contenute nella Scheda d'Ambito, le Norme Tecniche Operative del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, oltre alla vigente normativa Statale e Regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.
5. Trattandosi di norme specifiche per il Piano Urbanistico Attuativo "PONTE DELL'OLIO P.01", esse vanno a precisare le normative di carattere generale degli strumenti urbanistici comunali, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono comunque prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

## ART. 2

**PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO****Superficie Territoriale Complessiva mq. 17.438,69**

<b>MOLINELLI Fabio</b> nato a PONTE DELL'OLIO il 07/08/1968 in qualità di legale rappresentante della Ditta MOLINELLI Srl con sede in PONTE DELL'OLIO via dell'Artigianato n. 4 codice fiscale/partita IVA 01076450335			
<b>SCAGNELLI Piero</b> nato a BETTOLA il 25/05/1948 residente in VIGOLZONE via San Giovanni n. 2 codice fiscale SCG PTR 48E25 A831I			
Comune di Ponte dell'Olio			Via Vittorio Veneto
Foglio catastale	Particella/e	Superficie	
12	813	mq	9.785,51
12	814	mq	3.810,00
12	223	mq	3.843,18
SUPERFICIE COMPLESSIVA			mq 17.438,69

**Superficie territoriale totale 17.438,69 di cui 17.438,69 mq a destinazione produttiva**

**Indici (indice perequativo da scheda PSC) 0,45 mq/mq per area a destinazione produttiva**

**Superficie Utile massima realizzabile 7.847,41 mq per area a destinazione produttiva**

**Superficie totale lotti 11.403,74 mq per area a destinazione produttiva**

**Dotazioni territoriali complessive 4.299,04 mq circa 24% ST**

Strade e marciapiedi .....	1.635,57 mq
Parcheggi pubblici 5% ST = 871,93 mq – in progetto.....	882,03 mq
Verde pubblico .....	1.781,44 mq
Verde privato .....	1.761,68 mq

Si prevede la realizzazione di pista ciclabile prevista sull'area in fregio alla SP n. 36 per Godi che il Comune deve acquisire in concessione d'uso dall'Amministrazione provinciale, le cui caratteristiche sono descritte in Allegato R15, Elaborati nn. 24, 25 e 26

La definizione dei singoli lotti, nell'ambito della superficie fondiaria definita nelle tavole di progetto, come indicata dalla tabella e dalle planimetrie di progetto è indicativa e, sia le dimensioni degli stessi, sia la SU realizzabile su ciascuno, possono essere modificate in sede di richiesta del permesso di costruire, fermo restando il valore massimo della SU realizzabile complessiva per ciascuna destinazione d'uso.

### **ART. 3**

#### **DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO**

1. Le quote dello stato di fatto del terreno e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nelle Tavole di P.U.A. nn. 05, 06, 09 e 17.
2. Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio ed è indicato nella Tavola citata, corrispondentemente alla quota del percorso scoperto pubblico/di uso pubblico limitrofo ai lotti edificabili.
3. Lo zero urbanistico in ogni caso è ininfluenza per la determinazione dell'altezza massima degli edifici di progetto, in quanto questa non è espressa in metri ma in numero massimo di piani fuori terra che non possono essere superiori ai due piani.

### **ART. 4**

#### **ELEMENTI PRESCRITTIVI E DESCRITTIVI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Costituiscono elementi prescrittivi del P.U.A per gli interventi edilizi:
  - 1.2 La massima superficie utile ammessa pari a mq 7.847,41 ad uso produttivo
  - 1.3 La massima altezza dei fabbricati, è di due piani fuori terra con un massimo di altezza di mt 10,00 è ammesso un piano seminterrato di altezza massima mt 2,50.
  - 1.4 L'entità delle dotazioni territoriali è indicata nella tabella del dimensionamento di cui sopra.
2. Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col permesso di costruire:
  - 2.1 Il numero e la dimensione dei lotti edificabili interni al comparto
  - 2.2 La superficie utile massima (SU), da attribuire a ciascun lotto interno al comparto che dovranno essere calcolate a scalare dalle quantità massime indicate nel P.U.A., precisate negli atti di proprietà e indicate con apposito elaborato alla presentazione di ogni permesso a costruire.
  - 2.3 Le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;
  - 2.4 La posizione e dimensione delle eventuali rampe di accesso private agli interrati, che andrà precisata con il progetto esecutivo;
  - 2.5 La posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada.

### **ART. 5**

#### **STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI**

1. In tutte le strade e i percorsi previsti, interni al comparto PUA, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordone ed elementi di arredo urbano. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi omogenei in linea con le vigenti normative in materia di sicurezza ed'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

**Norme tecniche attuative**

3. Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.
4. Tutti i collegamenti pedonali saranno realizzati a norma di legge nel rispetto delle disposizioni atte ad eliminare le barriere architettoniche.

**ART. 6****AREE A VERDE ATTREZZATO, PIAZZE E PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Gli spazi adibiti a dotazione territoriale saranno ceduti gratuitamente al Comune e rispetteranno il dimensionamento previsto nel PUA.
2. Le aree destinate a verde o parcheggio pubblico dovranno essere sempre delimitate da apposita cordona di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi.

**ART. 7****AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI, RECINZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI**

1. Le aree fondiarie dovranno essere prevalentemente sistemate con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio per le aree produttive. I pluviali della copertura, quando non sia previsto un auspicabile recupero delle acque meteoriche, dovranno sversare il più possibile sotterraneo drenante, tramite manufatti o ghiaioni frangiflusso ed antierosione.
2. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dal RUE e comunque realizzate in modo tale da impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione e nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
3. Puntuali differenze di altezza nelle recinzioni potranno essere concesse per la realizzazione degli accessi e unicamente per l'insediamento di cassette per le lettere e componenti dell'impianto videocitofonico.
4. E' sempre possibile l'impiego di siepi di essenze autoctone, in abbinamento alle recinzioni disposte sul lato di proprietà.
5. Dovranno essere garantite le quantità minime di parcheggi privati pertinenziali stabilite dalla Disciplina Normativa del RUE.

**ART. 8****DISTANZE**

1. La distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate), dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10,00; questa norma si applica solo relativamente alle pareti che hanno prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata; non si applica invece nel caso di una sola parete finestrata di larghezza inferiore a m 6,00; in tale ipotesi la distanza tra pareti dovrà essere almeno pari all'altezza della parete prospiciente più alta, con un minimo assoluto pari comunque a m 6,00.

**Norme tecniche attuative**

2. Nel caso di prospicienza diretta fra pareti entrambe cieche, ovvero non finestrate, la distanza tra di esse potrà essere ridotta a m 3,00. Su tali pareti sarà possibile comunque l'apertura di luci, così come definite dall'articolo 901 del Codice Civile.
3. La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà non essere inferiore alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di m 5,00.
4. Nel caso di due o più lotti contigui la costruzione in confine o a distanza inferiore a quella minima stabilita dal precedente comma 3, è concessa a condizione che sia prodotto un accordo in tal senso tra i proprietari confinanti; tale accordo, redatto con le prescritte formalità, deve essere registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare. In tale ipotesi rimane comunque ferma la disposizione di cui al comma 1 precedente rispetto alla distanza tra pareti finestrate. E' pure possibile, sempre a seguito di accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti, la costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal comma 1 precedente, con un minimo assoluto di 6,00 m e sempre nell'ipotesi di pareti prospicienti entrambe prive di vedute.
5. La distanza degli edifici dalle strade interne al PUA non potrà essere inferiore a m 5,00.
6. Le prescrizioni del presente articolo sulle distanze tra edifici, non si applicano nei casi di distanza tra un fabbricato e le relative pertinenze, fermo restando un minimo assoluto pari a m 3,00.

**ART. 9**

**ATTUAZIONE DEL PUA**

1. L'autorizzazione alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali del Piano, è costituita dalla Delibera di Approvazione del P U A medesimo.
2. Il Piano, per la parte afferente alla costruzione degli edifici privati, viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire relativi ai fabbricati previsti, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P U A
3. Il rilascio dei permessi di costruire degli edifici è subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli accessi dalla strada pubblica alle strade private interne e alla realizzazione degli allacci ai servizi di rete.
4. Non è ammessa l'attuazione delle previsioni di PUA tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire, di cui all'articolo 13, comma 2, della L.R. n. 15/2013.



**CRONOPROGRAMMA INTERVENTI**

ATTIVITÀ	TEMPISTICA	
Sottoscrizione Accordo Operativo / Sottoscrizione Convenzione Urbanistica / fidejussione a garanzia delle opere di urbanizzazione		
Richiesta del titolo edilizio per realizzazione opere di urbanizzazione	180 gg	
Avvio delle opere di urbanizzazione	18 mesi	
Fine lavori opere di urbanizzazione	3 anni	
Richiesta titolo abilitativo per realizzazione di almeno 70% interventi edilizi su lotti privati		4 anni
Richiesta titolo abilitativo e realizzazione di tutti gli interventi su lotti privati	5 anni	
Atto pubblico di cessione aree di urbanizzazione	4 anni e 6 mesi	

**ART. 10****PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

1. Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere il più possibile convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini, e, al più, disperse nel terreno, senza immissioni in fognatura.
2. Per le prestazioni energetiche, si rimanda integralmente alle disposizioni della Parte Prima della D.A.L. n. 156/2008 e successive modifiche e integrazioni
3. Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo.
4. In caso di utilizzo di pannelli solari fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda o comunque minimizzando l'impatto visivo.
5. I dispositivi di captazione dell'energia solare non dovranno risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.
6. Le soluzioni adottate sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico per l'approvvigionamento e il risparmio energetico saranno esplicitate più precisamente in fase di presentazione dei permessi di costruire di ogni singolo fabbricato.

**Norme tecniche attuative**

7. Per l'utilizzo di materiali ecocompatibili, dovranno essere impiegati come minimo il 20% di materiali naturali certificati.
8. Per la raccolta dei rifiuti dovranno essere impiegati preferibilmente sistemi di collocazione dei contenitori compatibili con il sistema "porta a porta", in ogni caso secondo il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo od azienda preposta. Dovranno essere previsti negli edifici o nelle aree scoperte di loro pertinenza, idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa della raccolta "porta a porta".

## ART. 11

### REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE ESTERNE DI PERTINENZA

1. **Criteri di progettazione edilizia:** La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri
  - 1.1. di qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suocorretto rapporto con l'ambiente circostante, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto;
  - 1.2. di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti;
  - 1.3. di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe, d'igienicità e di sicurezza statica.
2. **Flessibilità progettuale:** Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi (flessibilità distributiva).  
In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili (flessibilità impiantistica).
3. **Locali non abitabili ed accessori:** I locali non abitabili ed accessori dei fabbricati, per essere considerati tali, dovranno presentare oggettive caratteristiche distributive e funzionali chiaramente distinguibili da quelle dei locali agibili per l'attività, al di là delle denominazioni utilizzate nei grafici e delle altezze medie indicate.
4. **Finiture esterne:** Le richieste di Permesso di Costruire dei singoli lotti dovranno essere opportunamente corredate dalle necessarie informazioni in ordine alle finiture esterne. Le finiture (tra cui grondaie, pluviali e scossaline) potranno essere in lamiera di rame, o lamiera preverniciata o acciaio purché uniformi alle finiture di facciata degli edifici stessi.
5. **Qualità estetica:** In particolare, la qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, da uno studio del progettista sul contesto in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali (soprattutto per le altezze dei fabbricati), formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante. Evitare l'uso di materiali incongrui quali ad esempio la costruzione di autorimesse in lamiera, per quel che riguarda le recinzioni, l'utilizzo di disegni semplici e materiali consoni con l'ambiente e l'edificato. Evitare formalismi che contrastino con la necessaria coerenza tra impianto planimetrico,

articolazione dei volumi e composizione dei prospetti.

6. **Verde privato:** Preservare in generale e valorizzare il verde privato attraverso il mantenimento dell'esistente o la nuova piantumazione di alberature ad alto fusto e assicurare la permeabilità del suolo evitando il più possibile l'eccessiva pavimentazione impermeabile delle aree scoperte.
7. **Tinteggiature:** Le tinteggiature esterne saranno tenui con prevalenza ai toni delle terre chiare o del mattone e bianco. Saranno escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili e gli acrilici in genere.
8. **Tende frangisole:** Le tende frangisole avvolgibili, retrattili e fisse dovranno essere sempre del tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile. In ogni caso dovranno essere del tipo uniforme per ogni ambito di intervento condominiale.
9. **Forometrie:** le stesse saranno libere, non soggette a rapporti tra altezza e larghezza ma armonicamente inserite nella sagoma dell'edificio.
10. **Serramenti:** potranno essere in legno, PVC, ferro, alluminio verniciato. Questo anche per le parti oscuranti quali persiane e/o tapparelle.
11. **Scale esterne:** sono ammesse le scale esterne aperte fino ad una altezza che non superi il piano rialzato per il superamento di un dislivello massimo di ml 1,50.
12. **Impianti tecnologici:** apparecchiature come parabole, caldaie esterne, condizionatori, serbatoi ed antenne saranno collocate in posizione tale da non essere direttamente visibili sui fronti degli edifici e dalla via su cui si affaccia il fabbricato per non alterare l'aspetto esteriore dei prospetti.
13. **Igiene sanitaria:** E' raccomandato il rispetto di misure contro la penetrazione di animali nocivi negli edifici.
14. **Linee vita:** E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni in materia di linee vita
15. **Infrastrutturazione digitale:** E' obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in tema di infrastrutturazione digitale degli edifici.
16. **Abbattimento delle barriere architettoniche:** E' obbligatorio il rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
17. **Dimensionamento degli spazi edilizi:** Il dimensionamento degli spazi edilizi dovrà essere conforme a quanto stabilito dal RUE.
18. **Requisiti di aero-illuminazione:** In tema di requisiti illuminanti e di aerazione degli edifici valgono le disposizioni del RUE.
19. **Scarico dei fumi:** I comignoli dovranno essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui 4 lati. Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, dovranno essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo, secondo le disposizioni dettate dalla Legge 3.8.2013, n. 90.  
Nel caso di installazione di generatori di calore a legna destinati anche alla cottura di cibi, quali caminetti, cucine, cucine a tiraggio naturale con potenza al focolare < 35 kW, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal punto 4.2.4 della norma UNI 10683.
20. **Riduzione dei consumi:** Obbligo di installazione di contatori per il consumo di acqua potabile individuali per ogni singola unità abitativa.  
Obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di scarico a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.).  
Obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.).
21. **Rete idrica privata:** Il diametro minimo dei punti di erogazione della rete idrica non sarà

**Norme tecniche attuative**

inferiore a 1/2". Ogni singola utenza idrica dovrà essere dotata, al punto di prelievo, di idonea valvola di ritegno.

Ogni unità dovrà essere provvista di acqua potabile, proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita proporzionalmente al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio e quindi ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

E' raccomandabile inoltre l'introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce per l'alimentazione delle cassette di scarico. Le acque di scarico dovranno essere opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

22. **Recupero acque meteoriche:** Negli interventi di nuova costruzione con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 200,00 mq, è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) l'installazione di impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili e la predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio di piazzali, il lavaggio di auto. La rete di adduzione potrà essere estesa anche all'interno dell'edificio e le acque così raccolte impiegate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per usi tecnologici domestici (per esempio alimentazione di lavatrici opportunamente predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva). Le coperture dei tetti dovranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluvialie nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
23. **Scarichi idrici:** Le condutture di scarico dei servizi igienici dovranno essere isolate dai muri per essere facilmente ispezionabili e riparabili e dovranno essere costruite con materiali impermeabili, di diametro adeguato al numero delle latrine servite; i pezzi o segmenti delle canne di caduta dovranno essere ermeticamente connessi tra loro in modo da evitare infiltrazioni ed esalazioni. Le condutture di scarico dovranno essere di regola verticali e prolungate sopra al tetto, coronate da mitria ventilatrice e disposte in modo da non arrecare danno alcuno o molestia al vicinato e sifonate al piede. Non potranno mai attraversare allo scoperto locali abitati. I materiali luridi derivanti dalle latrine non potranno essere immessi nelle fognature senza che siano passati, all'uscita dai fabbricati, attraverso un sifone a perfetta chiusura idraulica. Tutti gli acquai, i lavandini, i bagni, ecc. dovranno essere singolarmente forniti di sifone a perfetta chiusura idraulica, possibilmente scoperto per rendere facili le riparazioni. Le condutture dei bagni, acquai, ecc. dovranno essere di materiale impermeabile, termoresistente e potranno convogliare i liquidi nel tubo di latrine e mai viceversa.
24. **Rete gas metano:** E' fatto divieto assoluto di utilizzare fonti di alimentazione alternative alla rete pubblica del gas metano (es. bombole di gas di petrolio liquefatto). Tutti i fabbricati sono tenuti a dotarsi di appositi spazi all'esterno dei fabbricati nei quali andranno localizzati i contatori relativi al gas metano in modo tale da essere in qualsiasi momento ispezionabili ad opera dei relativi addetti.
25. **Impianti di condizionamento:** Le prese d'aria esterna dei condizionatori (e relativi gruppi

**Norme tecniche attuative**

motore) dovranno essere sistemate di norma alla copertura e, qualora collocati, in facciata, solo su logge e terrazze già provviste di nicchie; in ogni caso dovranno essere collocati ad un'altezza di almeno m 3,00 dal suolo se si trovano all'interno dei cortili e ad almeno m 6,00 se su spazi pubblici. La distanza da camini o altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

26. **Raccolta rifiuti:** Per ogni unità si potrà prevedere un'area, coperta o scoperta, all'interno della proprietà e non accessibile direttamente da spazi pubblici, per la raccolta differenziata dei rifiuti. Detto locale o manufatto deve essere munito di chiusura con porta metallica dotata di griglia e di canna di ventilazione, prolungata fino alla copertura. Nel caso di locale esterno, la copertura non può superare la quota del marciapiede stradale, non deve essere visibile da spazi pubblici e non può essere posto in prossimità dei confini (almeno 5,00 m). In ogni caso, sia che si tratti di locale interno o esterno, deve avere accesso direttamente dall'esterno, senza gradini o scale, deve essere rivestito con materiale lavabile, sia il pavimento sia le pareti, deve essere dotato di presa d'acqua e di scarico sifonato. (lavaggio e disinfezione).
27. **Coperture:** Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, dovranno preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive. Per le coperture a falda è preferibile l'impiego di elementi in cotto a tegola portoghese o a coppo. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.
28. **Cantine:** I locali ad uso cantina potranno essere destinati esclusivamente a deposito occasionale o ripostiglio e non dovranno essere dotati di impianto di riscaldamento o di erogazione di acqua e di gas ma potranno essere pavimentati così come le loro pareti di delimitazione potranno essere intonacate o rifinite. In ogni caso le murature esterne perimetrali di tali locali non dovranno essere coibentate. Tali locali non potranno avere un'altezza netta superiore a 2,50 m ed essere dotati di finestre di superficie maggiore a mq 0,80.
29. **Passi carrai:** L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità, così come le uscite dalle autorimesse pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate, e sono subordinate alla autorizzazione dell'Ente proprietario della strada. I passi carrabili devono avere un'ubicazione ed una configurazione planoaltimetrica tali da:
- a) non arrecare pericolo od intralcio alla circolazione veicolare e pedonale sulla strada;
  - b) agevolare le manovre dei veicoli in ingresso o in uscita dal passo carrabile; Conseguentemente, in corrispondenza dei passi carrabili dovranno, se dal caso, e su indicazione dell'Ufficio Tecnico del Traffico comunale, essere realizzate zone di visibilità adeguate all'avvistamento reciproco dei veicoli ed, in particolare, i passi carrabili non dovranno essere localizzati su zone di incanalamento, né tantomeno su intersezioni. I passi carrabili dovranno essere conformi a quanto disposto dall'articolo 22 del D.Lgs. n. 285/1992 e dall'articolo 46 del D.Lgs. n. 495/1992 ed inoltre, alle seguenti prescrizioni:
  - a) la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,50 m e non superiore a 6,50 m;
  - b) la distanza del passo carrabile dall'intersezione fra due strade pubbliche non sia inferiore a 12,00 m;
  - c) la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2,00 m ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1,00 m;
  - d) le opere vengano realizzate senza la creazione di barriere architettoniche sui marciapiedi.
- L'innesto del passo carrabile sulla carreggiata deve essere raccordato con curve circolari

**Norme tecniche attuative**

di raggio pari a 5,00 m.

30. **Rampe:** La pendenza delle rampe di accesso ad aree private e/o di uscita da eventuali parcheggi interrati, dovranno avere una pendenza massima del 20% e prevedere uno spazio in piano di almeno 5,00 m di sviluppo, prima dell'immissione sul percorso carrabile pubblico, che dovrà essere agevolmente visibile. Nel caso di edifici composti da più di 9 unità immobiliari, le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 15%.
31. **Autorimesse:** Nelle autorimesse il pavimento deve essere impermeabile. Nei box singoli la ventilazione deve essere in rapporto di almeno 1/100 in modo permanente. Nelle autorimesse con più posti auto o box deve essere assicurata una idonea aerazione naturale diretta, tale da garantire un rapporto di aerazione (ottenuto dal rapporto tra la superficie dell'apertura e la superficie totale dell'autorimessa) non inferiore ad 1/30. È vietata la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o strutture non in armonia con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale ed il contesto nel quale sono inserite. Per ogni intervento di nuova costruzione, occorre reperire spazi per parcheggi privati nella misura stabilita del RUE, che potranno essere realizzati tutti o in parte mediante autorimesse o box.
32. **Cancelli:** I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici devono essere arretrati di almeno 5,00 m dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. Tale disposizione può essere derogata nel caso di cancelli automatizzati con comando di apertura a distanza. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
33. **Numeri civici e codici ecografici:** Il numero civico dovrà essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da 2,00 a 3,00 m e dovrà essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio dal loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

## ART. 12

### DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle Norme Tecniche Operative della Disciplina Normativa del RUE.
2. In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti.
3. Il progettista del singolo intervento edilizio, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, deve asseverare il rispetto del progetto alle presenti Norme Tecniche Attuative.

Il Progettista

ALBO DEGLI INGEGNERI  
Prov. Piacenza  
Dott. Ing. ROBERTO CALZA  
N. 683  
*Calza Roberto*