



# COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

# PUA

SUB AMBITO 6.1

AVENTE VALORE ED EFFETTO DI VARIANTE AL POC

( ai sensi della L.R. 20/2000, art. 22, comma 1, lettera B e art. 30 comma 4 )

# OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ONIX s.r.l. - Molinella (BO) -

PROPONENTI :

SCHIBUOLA COSTRUZIONI s.r.l. - Villadose (RO) -



geom. Luca TONELLI  
dott. ing. Carlo BAIETTI

Spazio riservato all'Ufficio Tecnico

N° PROT. U.T.

ELABORATO :

# D.01

SCALA :

data: Gennaio 2020

AGGIORNAMENTI :

OGGETTO TAVOLA :

NORME URBANISTICO - EDILIZIE  
PER L'ESECUZIONE DEL PROGETTO

1

2

3

# PUA

## AVENTE VALORE ED AFFETTO DI VARIANTE AL POC

*ai sensi della L.R. 20/2000, art. 22, comma 1, lettera b e art. 30 comma 4*

# SUB AMBITO 6.1

## INDICE:

### **NORME URBANISTICO EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.**

#### **1. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE:**

ART. 1 – Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato (P.P.)

ART. 2 – Oggetto del Piano Particolareggiato

ART. 3 – Contenuti Prescrittivi del P.P .

ART. 4 – Contenuti Orientativi del P.P.

ART. 5 – Attuazione del Piano Particolareggiato

ART. 6 – Unità Minime di Intervento (U.M.I.)

ART. 7 – Modificabilità delle Unità Minime di Intervento

ART. 8 - Tipologie Edilizie

ART. 9 – Criteri Prescrittivi per il Controllo della Qualità Edilizia

ART. 10 – Le Aree Scoperte di Pertinenza degli Edifici: sistemazioni e recinzioni

ART. 11 – Autorimesse e parcheggi privati

ART.12 – Aree a Verde Pubblico e di Rispetto

ART. 13 – Strade e parcheggi pubblici

ART. 14 – Barriere Architettoniche

ART. 15 – Urbanizzazioni

ART. 16 – Prescrizioni al Progetto Esecutivo Opere Urbanizzazione Primaria

ART. 17 - Rispetto delle Norme Urbanistico-edilizie

ART. 18 – Tabella degli elementi Quantitativi Prescrittivi

## **ART. 1 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è costituito dai seguenti elaborati:

### **G – ELABORATI GENERALI**

G.01 Elenco Elaborati

G.02 Relazione illustrativa generale e tabelle riassuntive dei dati di progetto

### **A – QUADRO CONOSCITIVO**

A.01 Corografia generale su base CTR e foto aerea 1:5000

A.02 Rilievo plano-altimetrico generale e sovrapposizione con  
estratto catastale 1:500

A.03 Documentazione fotografica dell'area e del suo intorno --

A.04 Estratto di mappa catastale 1:1000

A.05 Visure catastali

A.06 Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente ed elementi di vincolo e tutela 1:2000

### **B – RAPPRESENTAZIONE DEL PROGETTO**

B.01 Planivolumetrico del comparto su foto aerea (masterplan) 1:1000

B.02 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standards e delle aree da cedere 1:500

B.03 Planimetria generale "architettonica" 1:500

B.04 Profili schematici di progetto 1:500

B.05 Interventi extra comparto 1:200-500

### **C – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

C.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Relazione tecnica descrittiva generale

C.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Stima sommaria dei costi di urbanizzazione

- C.03 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti tecnologiche  
Planimetria dello stato attuale 1:500
- C.04.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie  
Planimetria di progetto 1:500
- C.04.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie  
Vasca di laminazione pianta e sezioni 1:100,200
- C.04.03 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie  
Particolari tipologici
- C.04.04 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie  
Relazione tecnica illustrativa ed idraulica
- C.04.05 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie  
Relazione tecnica sul rischio idraulico
- C.05.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete acqua  
Planimetria di progetto  
1:500
- C.05.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete acqua  
Sezioni tipo e particolari tipologici
- C.06.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete illuminazione pubblica  
Planimetria di progetto e particolari tipologici 1:500
- C.06.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete illuminazione pubblica  
Relazione tecnica-illustrativa e calcoli illuminotecnici
- C.07.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete elettrica  
Planimetria di progetto 1:500
- C.07.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete elettrica pubblica  
Sezioni tipo e particolari tipologici 1:50

C.08.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica

Planimetria di progetto 1:500

C.08.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica

Sezioni tipo e particolari tipologici

C.09.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Sistema del verde

Planimetria di progetto 1:500

C.09.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Dotazioni del verde

C.10.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali

Planimetria di progetto 1:500

C.10.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali

Sezioni stradali tipo e particolari tipologici

1:10,50

## D – ALLEGATI

D.01 – Norme urbanistico – edilizie per l'esecuzione del progetto

D.02.01 – Schema di convenzione

D.02.02 – Schema di convenzione ERS

D.03 – Valsat – Rapporto ambientale

D.03.1 – Valsat - Sintesi non tecnica del Rapporto ambientale

D.03.2 – Elaborato di variante al POC

D.04 – Verifica previsionale del clima acustico

D.05 – Relazione geologica-geotecnica

D.06 – Relazione sul traffico

## **ART. 2 – OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

1 - Tale Piano interessa il SUB AMBITO 6.1 (ai sensi della L.R. 16/2012, art.4, comma 15) attualmente classificato come area di espansione residenziale.

2 – La superficie territoriale del comparto sub ambito 6.1 corrisponde alla superficie catastale dei lotti Foglio 27, mappali 1323 – 1327 (43.787mq) e mappali 1329 – 1209 – 1235 – 277 – 278 – 1321 parte – 1322 parte – 1320 parte (mq 6280); per una superficie complessiva territoriale da P.S.C. di 50.067 mq.

3 – Tale Piano è caratterizzato da **un'area per edilizia residenziale privata e da un'area per edilizia residenziale convenzionata ERS.**

## **ART. 3 – CONTENUTI PRESCRITTIVI del P.U.A.**

1 – Il presente P.U.A. attuando le prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti, determina contenuti sia prescrittivi, cioè vincolanti, che orientativi, cioè opzionali, che si propongono come elementi di riferimento per le successive fasi di attuazione del P.U.A. (progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione, singoli progetti edilizi e relative procedure autorizzative, ecc.).

**2 – Rispetto delle prescrizioni generali urbanistico-edilizie.** Gli interventi edilizi previsti dal presente Piano dovranno rispettare solo le prescrizioni delle Norme Tecniche ed Elaborati di P.U.A.,

**3– I contenuti prescrittivi di Piano sopra citati sono riportati nelle presenti Norme. Inoltre negli elaborati grafici allegati troviamo indicazioni prescrittive in merito:**

**elaborato B.04:** l'altezza massima consentita su ogni lotto sarà pari a 15 mt misurati all'intradosso dell'ultimo piano di superficie utile, la distanza dalle strade e dai confini di proprietà sarà pari a metri 5 o sul confine;

si prevedono costruzioni con altezza pari a 2,50 metri, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, per locali accessori collocati a 1,50 metri dal confine;

**elaborato C.09 e C.10:** strade, parcheggi pubblici ed aree a verde pubblico;

**elaborati da C.01 a C.08:** indicazioni relative alla distribuzione e caratteristiche delle opere di urbanizzazione. I percorsi pedonali e le piste

ciclabili dovranno avere pavimentazione in autobloccanti di cemento e cordoli esterni in granito.

#### **ART. 4 – CONTENUTI ORIENTATIVI del P.P.**

**1** – Sono contenuti orientativi del P.U.A. quelli che riguardano le tipologie morfologiche e funzionali degli interventi edilizi, e le sistemazioni esecutive degli spazi pubblici.

**2** – Non sono altresì prescrittive le posizioni dei passi carrai di accesso ai lotti individuati nelle planimetrie del Presente Piano. La loro posizione potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire senza per questo costituire Variante del presente P.U.A.

**3** – La dimensione di lotti contigui di proprietà dello stesso soggetto attuatore può variare, fino ad una dimensione minima di lotto di mq. 350.

**4** – Sono contenuti orientativi del presente Piano quelli che attengono agli indici e parametri edilizi (superfici edificabili, altezza massima dei fronti, destinazioni, allineamenti, distanze), nonché distribuzione all'interno del comparto e conformazione delle aree edificabili, degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade, parcheggi, aree verdi).

Le dimensioni di lotti con le caratteristiche sopra indicate potranno essere modificate in sede di Permesso di Costruire, senza per questo costituire variante del presente P.U.A., attraverso la presentazione contemporanea delle richieste al comune dei titoli abilitativi relativi ai lotti interessati alla variazione dimensionale oppure attraverso un Progetto Unitario.

#### **ART. 5 – ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**1** – Il presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata si attua:

a) attraverso la predisposizione da parte della Proprietà del Progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria delle reti tecnologiche esteso a tutto il Sub Ambito 6.1, sulla base degli schemi riportati negli elaborati da C.01 a C.08 del Presente Piano;

b) attraverso la stipula di una convenzione che contempli fra l'altro l'eventuale esecuzione delle urbanizzazioni primarie interne al comparto urbanistico e la cessione delle aree.

Le opere di Urbanizzazione Primaria così come specificate alla precedente lettera b), saranno realizzate a cura e spese degli attuatori, previo rilascio di Permesso di Costruire.

## **ART. 6 – INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO**

1) I lotti sono individuati da un numero che ne consente l'identificazione. Per ciascun lotto l'Elaborato stabilisce:

-la superficie fondiaria indicativa

-la Superficie edificabile ammessa (SU)

- l'altezza massima pari a mt 15

- la distanza minima dai confini pari a mt 5 o su confine

2- La possibilità di costruire sul confine viene prevista sul confine interno tra lotti contigui appartenenti alla stessa proprietà, al fine di lasciare maggiore libertà alla progettazione edilizia, o mediante collegamento degli edifici con elementi architettonici anche leggeri.

3-Sarà altresì possibile costruire sul confine interno tra lotti contigui appartenenti a comparti differenti, benché appartenenti alla medesima proprietà o previa autorizzazione.

4- Sarà possibile edificare ad una distanza pari a mt 1,5 dal confine porzioni di edificio a destinazione accessoria avente un'altezza max. misurata in gronda o altezza esterna misurata dall'intradosso del solaio interno pari a mt 2,50.

## **ART. 7 – MODIFICABILITA' delle UNITA' MINIME D'INTERVENTO**

1 – In sede di procedura di attuazione del presente Piano è consentito, per i lotti a destinazione residenziale, trasferire la SU da un lotto a più lotti anche non attigui, anche di soggetti attuatori diversi, o ad altro lotto per una quota **massima pari al 50% della SU** attribuita al singolo lotto.

2 – In caso di interventi coordinati tra più U.M.I., attraverso la presentazione contemporanea dei Permessi di Costruire relativi a lotti contigui della medesima proprietà, è possibile variare la superficie fondiaria di un lotto a favore dell'altro se ciò non determina modifiche alle aree pubbliche: strade, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi, parcheggi e se tale variazione non produce lotti di superficie fondiaria inferiore a mq.350.

3 – Nel caso di interventi tra lotti confinanti, appartenenti ai comparti 6.1 ed i futuri comparti confinanti, si potrà trasferire una quota parte di 300 mq di SU tra i lotti 2 (sub ambito) ed il lotto contiguo del futuro sub comparto 11.1

4-Sarà comunque possibile trasferire SU per la sola edilizia convenzionata ERS tra i comparti 6.1 ed i futuri comparti della medesima proprietà, senza modificare i saldi totali.

## **ART. 8 – TIPOLOGIE EDILIZIE**

1 – Per ciascun lotto. il Piano Particolareggiato propone gli elementi principali che connotano i tipi edilizi da realizzare e la loro disposizione planivolumetrica seguendo i criteri dell'elaborato B.02.

**2 – Edifici di tipo unifamiliare, plurifamiliare e tipologia a palazzina** potranno essere realizzati in tutti i lotti anche per effetto di fusioni tra lotti attigui.

## **ART. 9 – CRITERI PRESCRITTIVI PER IL CONTROLLO DELLA QUALITA' EDILIZIA**

Al fine di garantire la qualità urbana degli interventi ed un coordinamento tipologico degli stessi si ritiene opportuno dare le seguenti **prescrizioni**:

1 – I progetti edilizi dovranno rispettare le Norme Tecniche Regionali e tenere presente l'ambito e l'ambiente in cui verranno inseriti.

Definizioni particolari:

- I lastrici solari privati non saranno calcolati ne sulla Superficie Utile (SU) ne sulla superficie accessoria (SA)
- Nel rispetto delle dotazioni minime di superficie accessoria definite dal RUE il reperimento della cantina potrà essere facoltativo
- Nessun limite di dimensione per i vani tecnici, con possibilità di posizionamento su tutti i piani

2 – L'altezza utile interna dei piani deve essere, nei piani abitativi, di almeno 2.70 ml, con uno spessore minimo dei solai - tra alloggi - di calpestio di 50 cm circa.

3 - La copertura degli edifici sarà a falde o piana, indipendentemente dalle tipologie costruttive prescelte, e con manto in laterizio, metallica oppure con solaio di copertura pavimentato, calpestabile o verde.

4 - Strutture e tamponamenti si prevedono in muratura faccia a vista, oppure intonacati e tinteggiati, o in lastre in cemento armato faccia a vista, o rivestimento in gres porcellanato, o facciata ventilata in gres, rivestimenti plastici murali a cappotto e trattamenti tipo graffiato o buccia d'arancia oppure in laminato; i colori andranno concordati con l'U.T.C. in sede di Permesso di Costruire o successivamente sulla base della tabella colori approntata dall'Amministrazione Comunale.

5 - I serramenti delle finestre e portefinestre potranno essere in PVC o alluminio colorato.

6 - Gli elementi di oscuramento saranno costituiti da oscuri in alluminio tinteggiato o naturale, PVC o alluminio tinteggiati, oppure da avvolgibili in PVC o alluminio.

7 - Porte di accesso agli edifici saranno in legno trattato o verniciato, alluminio o ferro verniciato.

8 - Portoni di accesso alle autorimesse o porte di servizio in lamiera di acciaio verniciata o pretrattata, legno trattato o verniciato, ferro o alluminio verniciati.

9 - Parapetti dei balconi in ferro verniciato/ vetro, alluminio/vetro o muratura tinteggiata o rivestimento.

10 - Canali di gronda e pluviali in lamiera zincata preverniciata, rame o alluminio.

11 - I progetti degli edifici se accompagnati da opportuna relazione che ne giustifichi le scelte potranno discostarsi da quanto sopra riportato, se accettato dal Responsabile dell'U.T.C. e dalla Commissione (parere consultivo).

## **ART. 10 – AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI:SISTEMAZIONI E RECINZIONI**

1 - Le **aree verdi private** di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate prevalentemente a verde, limitando le superfici impermeabilizzate ai soli percorsi carrabili e pedonali e parcheggi. Deve comunque essere

garantita la **Superficie permeabile in profondità di ogni U.M.I. non inferiore al 20% della Sf.**

Tali aree verranno piantumate secondo le prescrizioni del RUE-Vigente e del relativo Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato. La Sistemazione di tali aree sarà oggetto di elaborato in fase di richiesta di Permesso di Costruire.

2 – Le recinzioni verso le strade e le aree pubbliche dovranno essere costituite da basamenti in muratura intonacata o faccia a vista o in calcestruzzo, di altezza compresa fra 40 e 60 cm, con soprastante barriera metallica per una altezza complessiva max. di 200 cm. Si ritiene indispensabile l'omogeneità delle recinzioni in tutto l'ambito di intervento del PUA.

3 – **Le recinzioni fra un lotto e l'altro** potranno essere costituite da barriere in rete metallica plastificata e montanti metallici.

## **ART. 11 – AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI**

La dotazione minima di parcheggi privati e di autorimesse private prevede 2 posti auto, uno scoperto ed un'autorimessa. Sarà possibile realizzare, posto auto coperto qualora venga installato impianto fotovoltaico al servizio dell'alloggio senza che tale superficie venga conteggiata ai fini edificatori .

Il posto auto scoperto potrà essere dislocato anche in zona dedicata privata non adiacente al lotto.

Dovranno essere recepiti i contenuti del D.lgs. 257/2016 "Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 22/10/2014 sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi", in merito all'obbligatorietà per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali con almeno 10 unità o di edifici diversi dalla residenza con superfici superiori a 500 mq, della predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di ciascuna vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, per un numero di spazi a parcheggio e box non inferiore al 20 per cento di quelli totali. Tale obbligo è dovuto in tutti i casi di intervento realizzato mediante piano urbanistico attuativo (PUA)

Le pavimentazioni esterne di tali posti auto potranno essere eseguite in betonelle autobloccanti, impermeabili o con posa drenante oppure in pavimentazione in grigliato, in quota del 20%.

## **ART. 12 – AREE A VERDE PUBBLICO e di RISPETTO**

Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere opportunamente sistemate a parco con piantumazione di alberature previste tra i taxa autoctoni come riportato nel Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato. Tali aree saranno attrezzate con camminamenti, impianto di illuminazione da specificare ulteriormente nel Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria.

## **ART. 13 – STRADE e PARCHEGGI PUBBLICI**

Le aree stradali comprendono la sede per il traffico veicolare pubblico con relativi marciapiedi e parcheggi, piste ciclabili e aree di raccolta R.S.U..

Queste ultime insieme alle reti di servizi ed al verde costituiscono le opere di urbanizzazione primaria, suddivise in:

- aree stradali pubbliche, a servizio dell'intera zona pianificata, realizzata a cura e spese dei proprietari o assegnatari della lottizzazione.

Le planimetrie di progetto indicano larghezza delle sedi stradali, marciapiedi e loro caratteristiche e conformazione.

- le aree di parcheggio pubblico comprendono le aree di sosta, nella quantità prescritta dai vigenti strumenti urbanistici.

- Materiali previsti per le opere sopra descritte:

sede stradale in manto d'asfalto,

cordolature esterne in granito ed interne in cls prefabbricato,

marciapiedi in autobloccanti di cemento.

Le scelte di materiali, formati e particolari costruttivi verranno definiti in fase di progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

## **ART. 14 – BARRIERE ARCHITETTONICHE**

La progettazione delle opere di Urbanizzazione Primaria deve essere finalizzata al massimo superamento ed eliminazione delle

barriere architettoniche, ai sensi della Legge 118/71 e del relativo regolamento di attuazione n. 204 del 22.07.1978 e della L. 13/89.

All'interno delle aree destinate a parcheggio pubblico verranno ricavate aree di parcheggio delle dimensioni e nel numero richiesto dalla vigente legislazione.

#### **ART. 15 – URBANIZZAZIONI**

1 –Gli allacciamenti ai pubblici servizi di erogazione verrà eseguito a cura e spese dei singoli proprietari o assegnatari.

#### **ART. 16 – PRESCRIZIONI al PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1 – Illuminazione pubblica:

- Il sostegno metallico dovrà avere una derivazione verso terra con conduttore di cu 35 mmq;

- Ogni palo dovrà essere dotato di morsetteria stagna ad altezza di circa 1.05 ml, completa di fusibili;

#### **ART. 17 – RISPETTO delle NORME URBANISTICO-EDILIZIE**

1- Tutti gli interventi previsti nel P.U.A. in oggetto dovranno rispettare, oltre alle presenti Norme, tutte le Norme di Regolamento Edilizio Comunale vigente, P.S.C. comprensivo delle Varianti Specifiche, fermo restando la prevalenza delle presenti Norme per quanto attiene il Piano Particolareggiato in oggetto.