



COMUNE DI ARGELATO

PROVINCIA DI BOLOGNA

PUA

Piano Urbanistico Attuativo
avente valore ed effetto di POC

Riqualificazione Urbanistica Area Produttiva
Ex Suprema verso l'uso Residenziale

FUNO AMBITO I

PROPONENTI :

4TRADE s.r.l.
- MALALBERGO (BO) -

GEMA 96 s.p.a. IN LIQUIDAZIONE
- ROMA -

PROGETTO :



ing. Andrea BOLOGNESI



geom. Luca TONELLI

Spazio riservato all'Ufficio Tecnico			
		N° PROT. U.T.	
ELABORATO :	10	SCALA :	data: luglio 2022
		-: ---	AGGIORNAMENTI :
OGGETTO TAVOLA : <			

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- NORME URBANISTICO EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO -

INDICE:

ART. 1 – Elementi costitutivi del P.U.A.

ART. 2 – Oggetto del P.U.A.

ART. 3 – Contenuti Prescrittivi del P.U.A.

ART. 4 – Contenuti Orientativi del P.U.A.

ART. 5 – Attuazione del P.U.A.

ART. 6 – Tipologie Edilizie

ART. 7 – Criteri Prescrittivi per il Controllo della Qualità Edilizia

ART. 8 – Aree Scoperte di Pertinenza degli Edifici: sistemazioni e recinzioni

ART. 9 – Autorimesse e parcheggi privati

ART.10 – Aree a Verde Pubblico e di Rispetto

ART. 11 – Strade e parcheggi pubblici

ART. 12 – Barriere Architettoniche

ART. 13 – Urbanizzazioni

ART. 14 – Prescrizioni al Progetto Esecutivo Opere Urbanizzazione Primaria

ART. 15 - Rispetto delle Norme Urbanistico-edilizie

ART. 1 – ELEMENTI COSTITUTIVI del P.U.A.

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

- 1 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI
- 2 - ESTRATTO MAPPE E VISURE CATASTALI
- 3 - RILIEVO PLANIMETRICO STATO DI FATTO
- 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5.a - RELAZIONE GENERALE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE
- 5.b - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- 5.c - VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI
- 5.d - PROGETTO DEL VERDE
- 5.e - RELAZIONE VERDE ED ATTREZZATURE - CALCOLO DOTAZIONI
- 6 - RELAZIONE SUI REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE
- 7 - RETE STRADALE: PLANIMETRIA SEZIONI E DETTAGLI
- 8.a - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - CALCOLO IDRAULICO ED INVARIANZA IDRAULICA
- 8.b - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ANALISI RISCHIO IDRAULICO
- 8.c - RETE IDRICA: PLANIMETRIA
- 8.d - RETE ACQUE NERE: PLANIMETRIA
- 8.e - PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO RETE IDRICA
- 8.f - RETE DRENAGGIO SUPERFICIALE: PLANIMETRIA
- 8.g - PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO RETE ACQUE BIANCHE E NERE
- 8.h - RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA: PLANIMETRIA
- 8.i - RETI TECNOLOGICHE: RETE CABLATA - FIBRE OTTICHE - TELEFONO
- 8.l - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: PLANIMETRIA
- 8.m - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: CALCOLI ILLUMINOTECNICI
- 8.n - PERMEABILITA' DELL'AREA
- 9 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE
- 10 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 11.a - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA – Ambito I
- 11.b - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA – ERS Ambito I
- 12 - STUDIO DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E GEOTECNICA
- 13 - VARIANTE AL PROGETTO DI BONIFICA
- 14 - STUDIO VIABILISTICO
- 15 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- 16.a - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE
- 16.b - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE - SINTESI NON TECNICA

ART. 2 – OGGETTO del P.U.A.

1 - Tale Piano interessa l'AMBITO I (ai sensi della L.R. 16/2012, art.4, comma 15) attualmente classificato come area di espansione residenziale. Il presente intervento è volto alla riqualificazione dell'area denominata "Ex- Suprema" a Funo nel comune di Argelato (BO). L'area collocata all'interno del Territorio Urbanizzato nell'abitato di Funo, adiacente alla zona residenziale, è delimitata dalla Via Galliera ad est, Via Agucchi a nord-ovest e Via F.lli Rosselli a Sud. L'area denominata "Ex Suprema" è attualmente occupata da stabilimenti industriali (officine Suprema per la produzione di macchine per il lavaggio automatico) dismessi da lungo tempo ed in stato di evidente degrado. Il piano persegue in oltre i principi dettati anche dalla LR 24/2017, che puntano a non consumare ulteriore suolo ma a concentrarsi verso quei "vuoti urbani" esistenti dismessi per innescare nuovi processi virtuosi di rigenerazione urbana. Il presente piano risponde pienamente all'esigenza urbanistica suddetta ed è incentrato sulla rigenerazione complessiva della zona attraverso la riqualificazione e ristrutturazione urbanistica, architettonica, funzionale dell'area verso l'uso residenziale.

2 – I parametri edilizi del comparto sono contraddistinti come di seguito:

- **(Sf)** Superficie Territoriale pari a 30.134,00 mq;
- **(SU)** Superficie Utile massima realizzabile pari a 12.470,00 mq

3 – Il P.U.A. è caratterizzato dall'uso esclusivamente residenziale: unità immobiliari per edilizia residenziale privata e unità immobiliari per edilizia residenziale convenzionata.

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 "5.b": l'altezza massima consentita di ogni fabbricato sarà pari a 23 mt misurati all'intradosso dell'ultimo piano di superficie utile; i vani tecnici e gli spazi per sistemi tecnologici oltre il limite dei 23 mt, non vengono computati ai fini della determinazione delle altezze;

- distanza degli edifici dai confini: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. È ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi. La possibilità di costruire sul confine, o collegare i fabbricati con elementi architettonici inamovibili, viene prevista al fine di lasciare maggiore libertà alla progettazione architettonico-edilizia;
- distanza minima dalle strade: m. 5;
- distanza minima consentita tra fabbricati prospicienti m10, indipendentemente dall'altezza degli edifici stessi;
- elaborato "5.d" – "7": strade, parcheggi pubblici ed aree a verde pubblico; indicazioni relative alla distribuzione e caratteristiche delle opere di urbanizzazione. I percorsi pedonali dovranno avere pavimentazione in autobloccanti di cemento, semidrenanti/drenanti oppure in calcestre e cordoli esterni in granito.

ART. 4 – CONTENUTI ORIENTATIVI del P.U.A.

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 fabbricati 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 – Il piano non prevede in questo stadio la divisione dell'area edificabile in lotti, ma aree sulle quali è possibile collocare gli edifici, eventualmente frazionabili in uno stadio progettuale successivo fermo restando che gli standard relativi ai fabbricati (ad esempio posti auto pertinenziali privati) possono essere reperiti nell'intera area edificabile e non solamente nel lotto di pertinenza dello stabile.

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 alla distribuzione interna del comparto e alla 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 P.U.A.

1 – Il presente Piano 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 l'Ambito I, sulla base degli schemi riportati negli elaborati da "8.a" a "8.n" 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 – TIPOLOGIE EDILIZIE

1 – Per ciascun edificio, il Piano propone gli elementi principali che connotano i tipi edilizi da realizzare e la loro disposizione planivolumetrica seguendo i criteri dell'elaborato "5.b".

ART. 7 – 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 Comunali e Regionali e tenere presente l'ambito e l'ambiente in cui verranno inseriti.

Definizioni particolari:

- le superfici dei lastrici solari, dei tetti piani e dei tetti verdi non saranno calcolate ai fini urbanistici né come Superficie Utile (SU) né come superficie accessoria (SA);
- nel rispetto delle dotazioni minime di superficie accessoria definite dal RUE il reperimento della cantina potrà essere facoltativo;
- non viene previsto nessun limite di dimensione per i vani tecnici, che potranno essere posizionati su tutti i piani dei fabbricati;
- le terrazze saranno calcolate nella quantificazione della SA al 50% della loro superficie;
- la dotazione di fotovoltaico sarà pari a quanto possibile installare in relazione alla superficie disponibile all'alloggiamento dell'impianto.

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 esterni delle unità immobiliari (finestre e portefinestre) potranno essere in PVC o alluminio colorato.

6 – Gli elementi di oscuramento esterni saranno in alluminio tinteggiato, PVC o alluminio tinteggiati.

7 – Le porte di accesso agli edifici saranno in alluminio o ferro verniciato e vetro.

8 – I portoni di accesso alle autorimesse e le porte di servizio saranno in lamiera di acciaio verniciata o pretrattata, oppure in ferro o alluminio verniciati.

9 – I parapetti dei balconi saranno in ferro verniciato/vetro, alluminio/vetro o muratura tinteggiata o rivestimento.

10 – I canali di gronda e i pluviali saranno in lamiera zincata preverniciata.

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.

ART. 8 – 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 profonda non inferiore al 20% della superficie dell'area edificata del comparto.

Tali aree verranno piantumate secondo le prescrizioni della Normativa comunale e, nello specifico, del relativo Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato. La Sistemazione di tali aree, da concordare con l'ufficio tecnico del Comune, sarà oggetto di elaborato definitivo 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 massima di 180 cm. Si ritiene indispensabile l'omogeneità delle recinzioni in tutto l'ambito di intervento del PUA.

3 – Le recinzioni fra le aree esterne di pertinenza dei diversi edifici potranno essere costituite da barriere in rete metallica plastificata e montanti metallici.

ART. 9 – AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI

La dotazione minima di parcheggi privati prevede 2 posti auto, un posto auto scoperto ed un'autorimessa. Sarà possibile realizzare posti auto coperti, sia privati che pubblici, qualora venga installato come copertura un impianto fotovoltaico a servizio degli alloggi senza che tale superficie venga conteggiata ai fini edificatori.

Il posto auto scoperto potrà essere dislocato anche in zona dedicata privata non adiacente all'edificio.

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

ART. 10 – 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 e di irrigazione, da specificare ulteriormente nella fase di richiesta del PdC delle Opere di Urbanizzazione Primaria.

ART. 11 – 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 degli attuatori del piano. Le planimetrie di progetto indicano larghezza delle sedi stradali, marciapiedi e loro caratteristiche e conformazione. Le quote di progetto altimetriche del piano di campagna, degli edifici e delle opere di urbanizzazione saranno approfondite e correttamente determinate in fase di richiesta di PdC delle Opere di Urbanizzazione. Le quote presenti nell'elaborato "7" sono pertanto da ritenersi indicative e non esecutive.

- 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. 12 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione delle opere di Urbanizzazione Primaria deve essere finalizzata al 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 previste aree di parcheggio delle dimensioni e nel numero richiesto dalla vigente normativa in materia.

ART. 13 – URBANIZZAZIONI

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

ART. 14 – PRESCRIZIONI al PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1 – Illuminazione pubblica:

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

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

ART. 15 – RISPETTO delle NORME URBANISTICO-EDILIZIE

- 1- Tutti gli interventi previsti nel piano dovranno rispettare, oltre alle presenti Norme, tutte le Norme Urbanistiche comunali vigenti, Regolamento Edilizio Comunale, e P.S.C.; fermo restando la prevalenza delle presenti Norme per quanto attiene il Piano in oggetto.