

COMUNE DI BENTIVOGLIO
(Città Metropolitana di Bologna)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO ANS-C 10 - Comparto 10.2

MERCURIO CENTER SRL	Committente:	spazio riservato all'ufficio tecnico
		protocollo

Progettisti:

OIKOS Ricerche srl:

Ing. Roberto Farina (Direttore Tecnico)

Arch. Rebecca Pavarini (Progettazione PUA)

Arch. Fabio Molinari - Arch. Markella Matsioulas (Progettazione architettonica)

Geom. Antonio Conticello (Progettazione Opere di Urbanizzazione)

Ing. Sandro Sabbioni (Direzione Lavori)

Siever Plant Engineering:

Ing. Franco Fuschini

(Opere di Urbanizzazione - Impianti elettrici)

Studio Samuel Sangiorgi (Relazione geologica e sismica)

Roberto Odorici (studio clima acustico)

Airis: Ing. Francesco Mazza (studio del traffico)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE					
data:	DICEMBRE 2021	revisioni	1	2	3

INDICE

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	2
ART. 2 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	3
ART. 3 ATTUAZIONE DEL PUA E GESTIONE	3
ART. 4 LOCALIZZAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEL PUA	4
ART. 5 CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	4
ART. 6 EDILIZIA A DESTINAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA	5
ART. 7 SCADENZA E VARIANTI AL PUA	5
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	6
ART. 9 QUANTITA' E STANDARD URBANISTICI	6
ART. 10 TIPOLOGIE EDILIZIE	7
ART. 11 DISTANZE E ALTEZZE NELL'EDIFICAZIONE	7
ART.12 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI E IMPIANTI PERTINENZIALI	7
ART. 13 RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE	8
ART. 14 PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE	8
ART. 15 RECINZIONI	8
ART. 16 STRADE PRIVATE	10
ART. 17 PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD	11
ART. 18 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO ARCHEOLOGICO	11
ART. 19 INDICAZIONI PER LA SCELTA DEI COLORI	12
ART. 20 INDICAZIONI PER LA SCELTA DEGLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO	14

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata è relativo al sub comparto "ANSC 10 (prima parte)" del PSC vigente, a destinazione residenziale e commerciale, di proprietà di Mercurio Center s.r.l., sita a Bentivoglio (BO), via Marconi 2. Il PUA è redatto ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. in attuazione del POC approvato con Del. C.C. n.16 del 28/03/2019, e ha durata decennale a partire dalla data di sottoscrizione della Convenzione. Il piano urbanistico disciplina l'urbanizzazione del comparto e detta le regole per l'edificazione.

2. I parametri urbanistici dell'area di intervento sono:

AMBITO PSC 10 - DATI COMPLESSIVI			
ST complessiva		80.518,00 mq	
Ut1		0,18	PSC art. 35
UT2 aree vincolate		0,029	
SU residenziale massima		12.473,98	
Su residenziale di progetto		10.223,00	
	60%	6.133,80	privato
	40%	4.089,20	pubblico
Ab. Teorici (SU/29)		353	
Dot. Minime (mq) (335*30)		10.576	
P1	10 mq/ab	3.525	
V	20 mq/ab	7.050	
P3	2 p.a. alloggio	192	

I parametri del comparto 10.1 sono:

SUB-COMPARTO 10.2			
ST superficie territoriale (mq)			35.701
SU residenziale (mq)			4.178
	di cui	privata	60%
		pubblica	40%
Cessioni (P + V) (mq)			4.322
di cui Verde pubblico (mq)			2.881
Parcheggi pubblici (mq)			1.441

- Usi ammessi Residenza
- Parametri tecnici: Altezza max: 2 piani fuoriterza
- Modalità di attuazione: Permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato

ART. 2 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati tecnici:

- · 01_Relazione Tecnica Illustrativa
- · 02_Norme Tecniche di Attuazione
- · 03_Valsat
- · 04_Convenzione
- · 05_Studio del traffico
- · 06_Relazione geologica e sismica
- · 07_Valutazione previsionale del clima acustico

ELABORATI GRAFICI

- ·
- 1 - Stralci PSC – RUE – POC – Tavola dei vincoli
- 2 – Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area
- 3 – Estratto delle visure catastali
- 4 - Rilievo planimetrico e altimetrico dell'area, documentazione fotografica con individuazione dei punti di ripresa, rilievo del verde
- 5 – Sezioni del terreno
- 6 - Planimetria generale di progetto
- 7 – Individuazione dei sub-ambiti
- 8.1 – Aree da cedere
- 8.2 – Stralci funzionali e standard
- 9 – Tipologie edilizie – piante e prospetti – subambito 7 -8 -9 -10
- 10 – Sagome di massimo ingombro
- 11 – Sezioni di progetto
- 12 – Verde pubblico
- 13.1 – Reti tecnologiche
- 13.2 – Reti tecnologiche
- 14 – Impianti elettrici
- 15 – Individuazione cartografica di area sottoposta a vincolo di esproprio

ART. 3 ATTUAZIONE DEL PUA E GESTIONE

1. Il Piano Urbanistico Attuativo si attua attraverso la stipula di una convenzione tra il/i Soggetto/i Attuatore/i e il Comune di Bentivoglio che preveda, oltre al rispetto delle presenti Norme, i seguenti oneri a carico del Soggetto Attuatore stesso:

- Corresponsione di un contributo pari a 165.000€ da destinare ad opere di pubblica utilità.

2. Al fine di consentire il monitoraggio dello stato di attuazione del PUA, ciascun Permesso di Costruire ad esso riferito dovrà essere corredato di una tabella riepilogativa delle superfici utili ed accessorie residue e già realizzate.

Tale tabella dovrà essere redatta coerentemente a quella individuata di seguito e contenere le informazioni ivi indicate:

RICHIESTA DI PDC RELATIVA AL LOTTO N.		
	SU	SA
SUPERFICI GIA' REALIZZATE O RILASCIATE		
SUPERFICI RICHIESTE		
SUPERFICI RESIDUE		
	VP	PP
STANDARD REALIZZATI		
STANDARD DA REALIZZARE COL PDC		
STANDARD RESIDUI		

ART. 4 LOCALIZZAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEL PUA

1. Il comparto oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata risulta localizzato entro i perimetri territorialmente definiti nelle cartografie allegate, collocati nell'ambito urbanizzabile di Bentivoglio capoluogo ANS-C 10 in area attualmente ad uso agricolo.
2. L'area di intervento risulta catastalmente identificata al Foglio 26 con i mappali 415,416, 417, 418, 421, 422, 423, 426, 397, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 406, 408, 409, 410, 412, 413, 498 come da estratti di mappa allegati che formano parte integrante del presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata. Essa è caratterizzata come da descrizioni presentate negli elaborati grafici di cui all'elenco del precedente art. 2, anch'essi allegati che formano parte integrante del presente Piano Urbanistico Attuativo.

ART. 5 CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO

URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il PUA articola i propri contenuti in elementi prescrittivi, cioè vincolanti, ed elementi orientativi, cioè non vincolanti.
2. Sono elementi prescrittivi del PUA:
 - gli elementi che attengono agli indici e parametri edilizi, come individuati all'art. 2;

- la perimetrazione dell'area del comparto unitario di intervento, comprendente le opere di urbanizzazione;
 - la organizzazione dell'accessibilità al comparto;
3. Sono elementi orientativi del PUA, che costituiscono indirizzi per la redazione dei progetti soggetti a rilascio dei permessi di costruire:
- quelli che attengono alle soluzioni morfologiche e tipologiche dell'edificazione e alle sistemazioni degli spazi privati;
 - il numero degli alloggi realizzabili in ogni lotto;
 - la perimetrazione dei lotti ed il loro schema di aggregazione ferma restando l'individuazione della viabilità principale;
 - la distribuzione della SU fra i lotti fermo restando la SU complessiva;
 - la localizzazione degli spazi a verde pubblico attrezzato e a parcheggi pubblici, ferma restando la dotazione minima da realizzare;
 - le sistemazioni esecutive degli spazi pubblici;
 - l'individuazione della viabilità privata, la localizzazione dei passi e accessi carrai ai lotti.
4. Le eventuali variazioni dei contenuti orientativi non costituiscono variante al PUA e possono come tali essere introdotte in sede di permesso di costruire, purché congruenti rispetto alle prescrizioni del c. 2.

ART. 6 OMISSIS

(...)

ART. 7 SCADENZA E VARIANTI AL PUA

1. Alla scadenza del periodo di dieci anni stabilito dal precedente art. 1 senza che le Opere di Urbanizzazione (OO.UU.) e gli impegni convenzionali abbiano avuto attuazione e siano stati completamente adempiuti, il Piano Urbanistico Attuativo diventerà inefficace per la parte che non abbia avuto attuazione.
2. Le Varianti sostanziali al presente Piano di iniziativa privata sono sottoposte alla medesima procedura di approvazione prevista per il piano originario.
3. Le modifiche all'impianto urbanistico del PUA si suddividono in:
 - SOSTANZIALI, che necessitano di una variante al PUA da sottoporre a nuova procedura di approvazione; tali casistiche riguardano le modifiche da apportarsi al tracciato della viabilità principale (strada pubblica di accesso all'ambito);
 - NON SOSTANZIALI, da approvarsi con atto del dirigente; le modifiche rientranti in questa categoria riguardano la localizzazione e la configurazione delle aree da cedere (VP e PP);
 - IRRILEVANTI, che non costituiscono variante. Tali casistiche ricomprendono tutto ciò che non è elencato in precedenza purché si mantengano all'interno dei parametri generali di cui all'art. 1. A titolo di esempio rientrano tra le modifiche irrilevanti:

- o la modifica della tipologia degli immobili; la modifica dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo;
- o la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici; le fusioni o le suddivisioni dei lotti;
- o Lo spostamento di capacità edificatoria che non porti ad una configurazione radicalmente diversa dell'assetto urbanistico e non pregiudichi il razionale uso dei servizi previsti.

ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano Urbanistico Attuativo si attua mediante Permesso di Costruire ai sensi della L.R. 31/2002 e s.m.i. e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.
2. Qualora venga variata la configurazione individuata dagli elaborati di progetto per quel che riguarda la localizzazione delle aree da destinarsi a Verde pubblico e a Parcheggio pubblico, fermo restando il loro dimensionamento complessivo, dovrà essere presentata richiesta di Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA.
3. Fa parte degli elaborati del PUA la convenzione che disciplina l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie da realizzarsi.

ART. 9 QUANTITA' E STANDARD URBANISTICI

1. I parametri urbanistici ed edilizi definiti dal presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata rientrano nei valori del dimensionamento complessivo delle aree residenziali previste dal PSC e dal POC.
2. Le previsioni urbanistiche, infrastrutturali ed edilizie dovranno essere attuate nel rispetto dei successivi indici e prescrizioni:

parametri da PSC/POC e RUE

- ST (Superficie Territoriale complessiva) mq 48.310,10 su base catastale
- ST (Superficie Territoriale complessiva) mq 48.901,30 su base di rilievo

EDILIZIA RESIDENZIALE

- Parcheggi pubblici (P1): 10 mq/ab
 - P3: 2 p.a. per ogni U.I., dei quali almeno il 50% in autorimessa chiusa
 - Verde pubblico: 20 mq/ab
 - Superficie Coperta massima: 40% del lotto
 - Superficie impermeabile massima: 50% del lotto. La superficie impermeabile è costituita dalla somma della superficie coperta, dei marciapiedi e dei posti auto interni al lotto qualora asfaltati. Eventuali posti auto realizzati in grigliato si conteggiano al 50% ai fini della permeabilità.
3. Gli standard pubblici di progetto consistono in Parcheggi pubblici e Verde pubblico; essi sono individuati nella tavola 8 "Individuazione degli standard", con le seguenti quantità totali:
 - Totale Parcheggi pubblici di progetto **mq** 1.441
 - Totale Verde pubblico di progetto **mq** 2.881

4. Le aree per standard devono essere realizzate e cedute gratuitamente a carico del Soggetto Attuatore in quanto opere di urbanizzazione primaria.

ART. 10 TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Le tipologie riportate nella tavola "Tipologie Edilizie" sono esemplificative e non prescrittive. Esse potranno essere variate in sede attuativa, nel rispetto delle distanze dagli edifici limitrofi e dalla strada principale. La sistemazione individuata dalla planimetria generale costituisce quindi una indicazione di massima.
2. E' prevista la realizzazione di edifici monofamigliari accostati e di edifici plurifamigliari isolati all'interno dei sub ambiti edificabili. Le autorimesse ed i servizi abitativi potranno essere realizzati esclusivamente al piano terreno secondo le singole soluzioni progettuali proposte in sede di Permesso di Costruire, nel rispetto del numero massimo di piani fuori terra previsti dalle presenti norme e dei parametri urbanistico-edilizi, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di carattere geologico derivanti dalla 'Relazione geologica, idrogeologica, geomorfologica e sismica'.
3. Nella cartografia di progetto sono individuate le sagome di massimo ingombro idonee alla localizzazione degli edifici.
4. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati.

ART. 11 DISTANZE E ALTEZZE NELL'EDIFICAZIONE

1. Nell'attuazione dell'intervento dovranno essere rispettate le distanze minime definite dal Codice della strada e dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio comunale. La distanza minima tra i confini di proprietà dei singoli fabbricati dovrà essere pari a 5.00mt, mentre la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere pari a 10.00mt.
2. E' ammessa la deroga alle distanze minime di 5 mt dal ciglio stradale delle strade private per la realizzazione delle autorimesse. Tale deroga è concessa solo per il volume dell'autorimessa purché sia ad un piano e con una altezza massima (Hmax) interna pari a 2.50mt.
3. E' ammessa la realizzazione di edifici con un massimo di 2 piani fuori terra.
4. Al fine del conteggio dei piani fuori terra non si considerano gli eventuali vani utili mansardati, ovvero privi di superfici aero-illuminanti verticali, purché contenuti nel limite del 10% max della SU della afferente U.I.. Il vano mansardato costituirà SU o SA in relazione all'altezza media e/o massima del vano medesimo e tale superficie verrà conteggiata nel computo delle superfici massime ammissibili.

ART.12 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI E IMPIANTI PERTINENZIALI

1. La sistemazione degli spazi pertinenziali descritta nelle planimetrie di progetto non ha valore prescrittivo (il progetto definitivo verrà elaborato nei permessi relativi ai singoli interventi edilizi).

2. Nel rispetto degli standard minimi fissati al precedente art. 9, le zone destinate a parcheggi di pertinenza ricadenti entro l'area di proprietà privata, saranno realizzate con elementi autobloccanti inerbati e/o asfalto.
3. Per le piantumazioni nelle aree a verde pertinenziale si dovrà fare riferimento ad essenze autoctone, come definito dall'apposito Regolamento del verde. Le aree a verde saranno delimitate da cordoli di separazione dal piano dell'asfalto.
4. E' prescritta, per ogni giardino privato o condominiale, la predisposizione di un sistema di irrigazione tramite l'installazione di un serbatoio per la raccolta dell'acqua dell'acqua piovana di dimensioni adeguate all'area verde da irrigare.
5. La quota di superficie impermeabile massima realizzabile all'interno dei lotti privati è pari al 50% della superficie fondiaria.

ART. 13 RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

1. Oltre alle presenti Norme, gli interventi previsti dal PUA dovranno rispettare le Norme del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio comunale e degli altri strumenti urbanistici, laddove applicabili, ferma restando la prevalenza delle presenti norme per quanto di competenza del PUA.

ART. 14 PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE

1. Le prescrizioni geologiche e geotecniche per gli interventi sono contenute nell'elaborato "Relazione geologica", che costituisce parte integrante del presente piano particolareggiato.

ART. 15 RECINZIONI

1. Le recinzioni delle aree condominiali e dei giardini privati devono essere progettate in modo da garantire un aspetto coerente con riguardo ai prospetti dei fabbricati. Non è ammesso l'impiego di reti oscuranti, ma le recinzioni potranno essere mascherate da siepi.
2. Le recinzioni di cui al c.1 possono avere una altezza variabile tra 1,20 mt e 2,00 mt, ferma restando la possibilità di realizzare delle pensiline esclusivamente in corrispondenza dei cancelli pedonali e a copertura delle campanelliere.
3. Sono consentiti l'utilizzo di materiali diversi anche accostati tra loro e l'integrazione con fioriere e sistemi di illuminazione, purchè venga garantita una immagine complessiva armonica e gradevole.
4. I cancelli carrabili devono essere automatizzati e proporzionati al disegno generale della recinzione.
5. A titolo illustrativo e non esaustivo si propongono alcuni tipi di recinzioni ammesse:
 - a. Lamelle verticali ed inclinate, ancorate al suolo in corten (figg. 1,2 e 3), acciaio zincato a caldo e verniciato o legno di una altezza variabile tra 1,50 e 2,00 mt.
 - b. Recinzione metallica a pannelli pieni (no rete) ancorata al suolo (figg. 4 e 5).

- c. Fioriere realizzate in laterizio rivestite in legno, corten o intonacate (no faccia vista), di massima profondità 40cm e massima altezza 70cm. Altezza minima siepe 1,20m (fig.7).
- d. Siepe altezza minima 1,80m.

Non sono ammesse recinzioni costituite da

- e. muro pieno intonacato o faccia a vista. Qualora si intenda inibire completamente la vista all'interno della proprietà privata è suggerito l'utilizzo di siepi oscuranti o di elementi architettonici in metallo;
- f. rete plastificata o metallica semplice, a meno che non venga oscurata da siepe per tutta la altezza;
- g. muretto alla base in faccia a vista e sovrastante rete metallica. E' ammesso l'uso di muretti alla base delle recinzioni qualora intonacati e necessari come base di ancoraggio degli elementi sovrastanti (fig. 6).



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7

6. All'interno di ciascun sub-ambito si prescrive la realizzazione della medesima recinzione.

ART. 16 STRADE PRIVATE

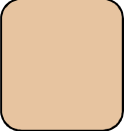
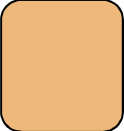
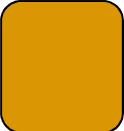
1. All'interno dei sub ambiti è prevista la realizzazione di strade private di accesso ai singoli lotti. Queste strade dovranno avere caratteristiche omogenee e rispettare le seguenti prescrizioni: a.

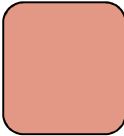
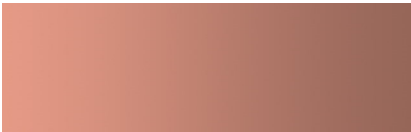
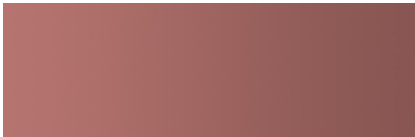
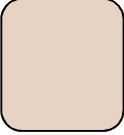
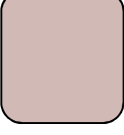
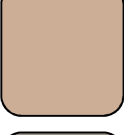
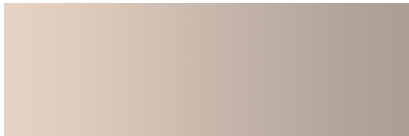
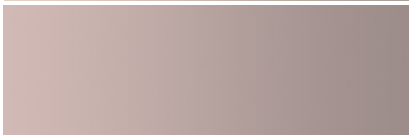
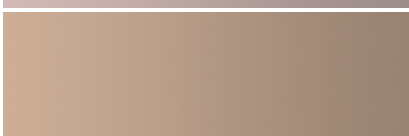
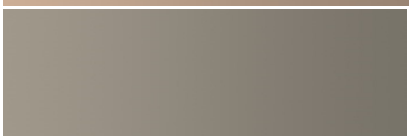
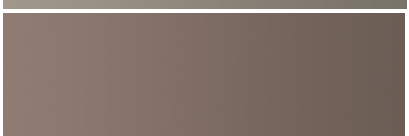
Sezione carrabile: 7 mt

- b. Realizzazione di p.a. su strada in numero minimo pari alle U.I. da servire
- c. Marciapiede di larghezza minima pari a 1,5 mt

ART. 19 INDICAZIONI PER LA SCELTA DEI COLORI

1. I fabbricati da realizzare all'interno del PUA potranno avere finitura intonacata; sono ammessi intonaci di diverso colore, purchè rientranti nei cromatismi indicati nella tabella di cui al comma 2, o da essi poco distanti. E' ammesso inoltre l'uso del colore bianco e di tutte le sfumature del grigio.
2. Si forniscono le sfumature di colore ammesse per ciascuna delle famiglie:

GIALLI	Dal beige al giallo ocra al marrone moka		C M Y K	MAX K = 30
			9 23 38 0	
			6 29 59 0	
			14 43 100 0	
			25 58 78 0	
			36 72 76 25	 ***

ROSSI	Dall'arancione intenso al rosso cupo. Sfumature del rosa e prugna	  	C M Y K 8 47 43 0 20 78 83 0 31 63 54 0	MAX K = 30   
NEUTRI	Tutti i toni di grigio e di beige, dal crema al tortora all'antracite. Grigio con toni caldi	     	11 12 16 0 9 16 20 0 18 26 23 0 21 31 40 0 41 37 45 0 50 53 57 0	     

*** Per questa tonalità sono ammesse variazioni di colore fino a K=60

3. E' ammesso l'accostamento di colori, materiali e finiture diverse, purchè non si arrechi pregiudizio al decoro architettonico complessivo.
4. E' ammesso l'utilizzo di colori diversi da quelli indicati nel presente articolo previo parere positivo della CQAP.

ART. 20 INDICAZIONI PER LA SCELTA DEGLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO

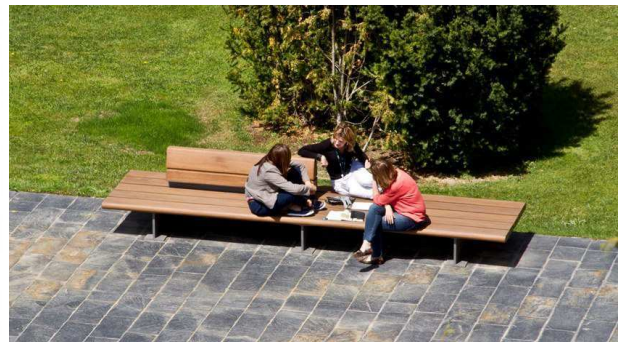
1. Le aree pubbliche e di fruizione pubblica saranno caratterizzate da elementi di arredo urbano omogenei e congrui con il contesto urbano di riferimento. Tali elementi sono costituiti da: sedute, cestini per la raccolta dei rifiuti, rastrelliere per le biciclette, attrezzature per le aree di gioco.
2. E' da prediligersi l'utilizzo di materiali duraturi e che non necessitino di frequenti interventi manutentivi. La scelta di questi elementi andrà preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico in sede di rilascio del Permesso di Costruire.
3. Al fine di orientare la scelta di questi elementi si suggeriscono delle immagini indicative del tipo di linguaggio architettonico che si intende proporre:



Giochi per bambini non predeterminati



Rastrelliere per biciclette



Panchine e sedute



Cestini per la raccolta dei rifiuti

SEZIONE TIPO - STRADE PRIVATE (Scala 1:50)

