

## AREA AD USO RESIDENZIALE AMBITO n. 1.2

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON PRIVATI  
AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000

### ■ PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

#### PROPRIETA':

- SIRA S.R.L.  
San Pietro in Casale  
Via Setti 100  
P.IVA : 00862821204

-RIMONDI COSTRUZIONI S.R.L.  
San Pietro in Casale  
Via De Zaiacomo 23  
P.IVA : 00593091200

-BASIS S.R.L.  
Malalbergo  
Via Nazionale 134  
P.IVA : 02173441201

-CASA AMICA S.R.L.  
Malalbergo  
Via Nazionale 134  
P.IVA : 02549060370

-AGENA S.R.L.  
San Pietro in Casale  
Via De Zaiacomo 23  
P.IVA : 03989640374

-COOP COSTRUZIONI  
Soc. coop. in LCA  
Via Zanardi  
P.IVA : 00291390375

SPAZIO UFFICIO TECNICO

#### PROGETTO :

Arch. GAMBERINI Gianni MAZZONI Gianni  
e Partners - STUDIO ASSOCIATO

STUDIO TECNICO IN VIA DANTE N. 7  
SAN GIORGIO DI PIANO (BO)  
CF/P.IVA: 03030911204

TAVOLA:

E18

OGGETTO:

NORME URBANISTICO EDILIZIE  
PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PUA

**PUA**  
**AI SENSI DELLA L.R. 20/2000**  
**AMBITO 1/2 CAPOLUOGO**

**INDICE:**

**NORME URBANISTICO EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PUA**

1. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE:

- ART. 1 – Elementi costitutivi il PUA
- ART. 2 – Oggetto del PUA
- ART. 3 – Contenuti prescrittivi del PUA
- ART. 4 – Contenuti Orientativi del PUA
- ART. 5 – Attuazione del PUA
- ART. 6 – Individuazione delle 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 – 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 – Fognature
- ART. 15 – Barriere Architettoniche
- ART. 16 – Urbanizzazioni
- ART. 17 – Prescrizioni al Progetto Esecutivo Opere Urbanizzazione Primaria
- ART. 18 – Rispetto delle Norme Urbanistico-Edilizie
- ART. 19 – Opere di U1

## **ART. 1 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PUA**

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

Tav. E 01 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Tav. E 02 – RILIEVO STATO DEI LUOGHI

Tav. E 03 – PLANIMETRIA CESSIONI AL COMUNE

Tav. E 04 – PLANIMETRIA STRADE

Tav. E 05 – SEZIONI STRADALI

Tav. E 06 – DETTAGLI STRADE

Tav. E 07 – PROFILI LONGITUDINALI ALTIMETRICI

Tav. E 08 – RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE

Tav. E 09 – RETE FOGNARIA ACQUE NERE

Tav. E 10 - DETTAGLI FOGNATURE – Pozzetti e Botole

Tav. E 11 - DETTAGLI FOGNATURE – Condutture e raccordi

Tav. E 12 – RETE DI DISTRIBUZIONE IMPIANTO TELEFONICO

Tav. E 13 – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Tav. E 14 – RETE DISTRIBUZIONE ACQUEDOTTO E GAS METANO

Tav. E 15 – RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

Tav. E 16 – VERDE PUBBLICO –Planimetria di Progetto

Tav. E 17 – SEGNALETICA STRADALE

E 18 – NORME URBANISTICO EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PUA

E 19 – VALSAT – RAPPORTO AMBIENTALE

E 20 – RELAZIONE GEOLOGICA

E 21 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

E 22 – RELAZIONE FOGNATURE

E 23 – CALCOLO ILLUMINOTECNICO

E 24 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

E 25 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

E 26 – RILIEVO FOTOGRAFICO

BOZZA DI CONVENZIONE

## **ART. 2 – OGGETTO DEL PUA**

1. Tale Piano interessa un'area della superficie di mq 20.380 posta al limite Sud, in fregio a Via Stagno che costituisce una porzione minimale dell'Ambito 1 previsto negli strumenti urbanistici vigenti (ai sensi della L.R. 20/2000) attualmente classificato come area di espansione residenziale, posta su via Massumatico.
2. La superficie territoriale del comparto AMBITO 1/2 Capoluogo, corrisponde alla superficie catastale dei lotti Foglio 41 Mappali 804-805 per una superficie complessiva territoriale di 20.380,00 mq.
3. Tale Piano è caratterizzato da un'area per edilizia residenziale privata della superficie edificabile Su pari a mq 2.485,00 secondo gli accordi sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

## **ART. 3 – CONTENUTI PRESCRITTIVI DEL PUA**

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 seguono le prescrizioni delle Norme Tecniche Vigenti e gli Elaborati di P.U.A. acconsentendo variazioni e precisazioni sulla interpretazione.

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

**elaborato E 07:** l'altezza massima consentita sarà pari a n° 3 piani fuori terra, per i lotti, 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 previo accordo fra le parti e previa presentazione di progetto unitario ed a cm 150 per servizi  $\geq$  a 2,50 ml di H. Le distanze vanno misurate con esclusione degli sporti fino a ml 1,50 (balconi, pensiline, tettoie) escluso bowindows.

**elaborato E 04:** strade, parcheggi pubblici ed aree a verde pubblico:

**elaborati da E 04 a E 17:** indicazioni relative alla distribuzione e caratteristiche delle opere di urbanizzazione. I percorsi pedonali dovranno avere pavimentazione in autobloccanti di cemento e cordoli esterni con indicatori a pavimento per i portatori di handicap e i non vedenti.

**ART. 4 – CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PUA**

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 dei lotti contigui di proprietà può variare, fino ad una dimensione minima di lotto di mq 300.
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 PUA**

1. Il presente Piano Attuativo è di Iniziativa Privata e si realizza:
  - a) Attraverso la predisposizione da parte della proprietà del progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria delle reti tecnologiche esteso a tutto l'AMBITO 1/2 Capoluogo sulla base degli schemi riportati negli elaborati del presente PUA:
  - b) Attraverso la stipula di una convenzione che contempili fra l'altro l'eventuale esecuzione delle urbanizzazioni primarie interne al comparto urbanistico, la cessione delle aree.

Le opere di Urbanizzazione Primaria così come specificato 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 (U.M.I.)**

1. I lotti sono individuati da un numero che ne consente l'identificazione.  
L'Elaborato stabilisce:
  - La superficie fondiaria indicativa pari a mq 20.380
  - La superficie edificabile ammessa (SU) pari a mq 2.485 privata
2. La possibilità di costruire sul confine viene prevista sul confine interno tra lotti contigui, al fine di lasciare maggiore libertà alla progettazione edilizia, previo accordo tra le parti.
3. Sarà possibile edificare ad una distanza pari a mt 1,5 dal confine porzioni di edificio a destinazione accessoria avente un' altezza max del fronte 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 30% della SU** attribuita al singolo lotto. In caso di progetto unitario relativo a più lotti, la % potrà essere superata.

2. In caso di interventi coordinati tra più U.M.I., attraverso la presentazione contemporanea dei Permessi di Costruire relativi a lotti contigui, è possibile variare la superficie fondiaria e la Su 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 300.

## **ART. 8 – TIPOLOGIE EDILIZIE**

1. Per ciascun lotto, il Piano propone gli elementi principali che connotano i tipi edilizi da realizzare e la loro disposizione plani volumetrica seguendo i criteri dell'elaborato E 07. Tali schemi sono vincolanti solo per l'altezza degli edifici e per l'area di sedime riportata in planimetria.
2. **Edifici di tipo plurifamiliare e tipologia in linea** 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 con particolare riferimento alle norme del RUE e del PSC vigente.
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 35 cm.
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.
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; 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 legno tinteggiato o naturale, PVC o alluminio tinteggiati.
6. Gli elementi di oscuramento saranno costituiti da oscuri in alluminio tinteggiato o naturale, legno verniciato e trattato, PVC o alluminio verniciato, oppure da avvolgibili in PVC o alluminio anch'essi verniciati.
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 e acciaio verniciato.
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. 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 150 cm. Si ritiene



indispensabile l'omogeneità delle recinzioni in tutto l'ambito di intervento. Il progetto dovrà essere allegato al progetto generale dell'intervento edilizio.

- 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.

Le pavimentazioni esterne di tali posti auto potranno essere eseguite in betonelle autobloccanti con posa drenante oppure in pavimentazione in grigliato.

#### **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 e sistemate in continuità con quanto già realizzato nel Comparto attiguo.

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

Le aree stradali comprendono la sede per il traffico veicolare pubblico con relativi marciapiedi e parcheggi.

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

Aree stradali pubbliche, parcheggi e marciapiedi, 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,

cordonature esterne in granito ed interne in cls prefabbricato,

marciapiedi in autobloccanti di cemento, parcheggi in betonelle tipo prato paver permeabili.

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

#### **ART. 14 – FOGNATURE**

Dovranno essere previste due reti di raccolta acque separate fra le bianche e le nere. Le fognature bianche dovranno prevedere un avvallamento esterno o una cisterna dedicata alla laminazione privata che dovrà garantire un accumulo temporaneo pari a 0,03 mc per mq di superficie del lotto.

Prima degli allacciamenti alle reti, all'interno dei lotti, si dovranno prevedere per ogni rete una valvola di non ritorno (Clapet) e un Sifone Firenze, il tutto ispezionabile.

#### **ART. 15 – 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 e s. m. i..

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

#### **ART. 16 – URBANIZZAZIONI**

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

#### **ART. 17 – PRESCRIZIONI AL PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

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;
- I pali sono riportati nel progetto esecutivo allegato.

#### **ART. 18 – RISPETTO DELLE NORME URBANISTICHE-EDILIZIE**

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., RUE, comprensivo delle Varianti Specifiche, fermo restando la prevalenza delle presenti Norme per quanto attiene alle aree che costituiscono il Piano in oggetto.

#### **ART. 19 – Opere di U1**

Tutte le opere di urbanizzazione primaria eseguite a carico dei lottizzanti si intendono a totale scomputo degli Oneri di U1 mentre le U2 e il C.C. saranno quelli vigenti al momento del rilascio dell'Autorizzazione a Costruire.

Il Tecnico

Settembre 2018