

Comune di San Pietro in Casale

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL POC

ambito per nuovi insediamenti
su area libera (ANS-C n. 9) sub comparto 9.B

Norme tecniche di attuazione

proprietari:

Aurora s.r.l.
Basis s.r.l.
Capoferro s.r.l.
Investibo s.r.l.

Comune di San Pietro in Casale

progettisti urbanistica ed edilizia:

Ing. Gianluca Gallerani
via Rubizzano 280
San Pietro in Casale (BO)
gianluca.gallerani@yahoo.it

Impianti elettrici e illuminazione:

Alberto Montanari p.i.

Ingegneria idraulica

Ing. Marco Maglionico

Acustica

Enrico Folegatti p.i.

Geologia

Dott. Brunaldi Raffaele

PSC - ambito ANS-C n. 9 sub comparto 9.B

gruppo	numero	data	ottobre 2021
H	01	aggiornamenti	-
		scala	1/500

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AI SENSI DELLA L.R. 20/2000 e s.m.i.
AMBITO 9 / B - SAN PIETRO IN CASALE**

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 – 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. 12a – Aree a Verde Privato

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:

Elaborati relativi allo stato di fatto

- A 00** elenco elaborati di PUA
- A 01** estratto degli strumenti urbanistici
- A 02** estratto di mappa catastale in scala 1:1000 / 1:2000
- A 03** Rilievo e documentazione fotografica 1:500

Elaborati di progetto

- B 01.a** planimetria - lotti fondiari e quadro riepilogativo delle superfici
- B 01.b** planimetria - dotazioni territoriali e mobilità, strade, parcheggi e marciapiedi
- B 01.c** planimetria - verde pubblico

- B 02** profili 1:500 e sezioni costruttive 1:50

- B 03.a** impianti tecnici - rete fognaria acque bianche- planimetria scala 1.500
- B 03.b** impianti tecnici - rete fognaria acque nere - planimetria scala 1.500
- B 03.c** impianti tecnici - rete elettrica - planimetria scala 1.500
- B 03.e** impianti tecnici - rete acqua - planimetria scala 1.500

- B 04** utilizzo del suolo (pavimentazioni, arredo urbano, aree verdi, accessi, carrai, percorsi)

- C 01** relazione geologica - geotecnica- sismica
- C 02** relazione idraulica

- D 01** verifica clima acustico e impatto acustico

- E 00** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Relazione
- E 01** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Planimetria generale
- E 02** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Quadro elettrico generale
- E 03** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Computo metrico

- F 01** relazione tecnica

- G 01** schema di convenzione

- H01** Norme tecniche di attuazione

- I01** Elaborato di variante al Piano Operativo Comunale POC
- L01** Masterplan Areale 5

- M01** Valsat - rapporto ambientale

- N01** computo metrico estimativo delle opere

ART. 2 – OGGETTO DEL PUA

1. Tale Piano interessa un'area della superficie di mq 25.948 posta al limite Nord Est dell'abitato, compresa tra la Via Stangolini e la via Genova, che costituisce una porzione dell'Ambito 9 previsto negli strumenti urbanistici vigenti (ai sensi della L.R. 20/2000) attualmente classificato come area di espansione residenziale.
2. La superficie territoriale del comparto AMBITO 9 / B Capoluogo, corrisponde alla superficie catastale dei lotti identificati al NCT al Fg. 57 Mappali 1113, 1146, 1148, 1149, di superficie catastale complessiva pari a mq. 25.948.
3. Questo Piano Urbanistico Attuativo è caratterizzato da:
 - A) Un'area per edilizia residenziale privata, cui è attribuita dal Piano Operativo Comunale vigente una superficie edificabile pari a mq. 2.000,00 di Superficie Utile Residenziale (la cui proprietà è privata, per assegnazione a seguito di Bando pubblico di Gara). Stralcio 1
 - B) Un'area per edilizia residenziale pubblica, cui è attribuita dal Piano Operativo Comunale vigente una superficie edificabile pari a mq. 2.000,00 di Superficie Utile Terziario - Direzionale Residenziale (la cui proprietà è pubblica); secondo quanto previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo in Variante al POC, la Superficie Utile con destinazione Terziario - Direzionale viene trasformata in Superficie Utile con destinazione Residenziale. Stralcio 2

A seguito di quanto previsto nel presente PUA, la superficie edificabile è quindi pari a mq 4.000,00 di Superficie Utile Residenziale (la cui proprietà è privata per mq. 2.000, e pubblica per mq. 2.000), a cui va aggiunta (ai sensi delle norme vigenti) una Superficie Accessoria pari al 70% della SU, e quindi una Superficie Accessoria pari a mq 2.800 (la cui proprietà è privata per mq. 1.400, e pubblica per mq. 1.400). Tale superficie edificatoria si attua sui 15 lotti edificabili (di cui 10 lotti di proprietà privata e 5 lotti di proprietà pubblica).

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 B 01.a - planimetria - lotti fondiari e quadro riepilogativo delle superfici:

l'altezza massima consentita sarà pari a n°. 4 piani fuori terra, misurati all'intradosso dell'ultimo piano di superficie utile; per i lotti n. 13, 14 e 15, e di n°. 3 piani fuori terra, misurati all'intradosso dell'ultimo piano di superficie utile; per i lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e 12.

La distanza dalle strade e dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a metri 5 per gli edifici principali, e non potrà essere inferiore a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50, salvo diverso accordo fra le parti proprietarie e previa presentazione di schema progettuale unitario che riguardi più lotti contigui anche di proprietà diverse. Le distanze vanno misurate con esclusione degli sporti fino a ml 1,50 (balconi, pensiline, tettoie) escluso bowindows.

La distanza degli edifici principali dalle zone private di accesso comuni a più lotti non potrà essere inferiore a metri 2. E' consentito l'accorpamento ai lotti contigui delle zone private di accesso comuni a più lotti, previa dimostrazione della accessibilità agli altri lotti serviti dalla stessa.

elaborati:

- B 01.b - planimetria - dotazioni territoriali e mobilità, strade, parcheggi e marciapiedi

- B 01.c - planimetria - verde

- B 04 - utilizzo del suolo (pavimentazioni, arredo urbano, aree verdi, accessi, carrai, percorsi)

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 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, anche dei realizzandi fabbricati, 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, quote altimetriche), nonché distribuzione all'interno del comparto e conformazione delle aree edificabili, degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade, parcheggi, aree verdi).
5. Le dimensioni di lotti e tutte 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.
- 6.

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, 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 totale indicativa è pari a mq. 11.916.
 - La superficie edificabile ammessa (SU) pari a mq. 4.000 di SU Residenziale, di cui mq. 2.000 di proprietà privata e mq. 2.000 di proprietà pubblica.
2. E' prevista la possibilità di costruire a distanza dal confine tra lotti contigui inferiore a ml. 5 o sul confine interno tra lotti contigui, al fine di lasciare maggiore libertà alla progettazione edilizia, previo accordo tra le parti. E' inoltre prevista la possibilità di costruire sulle zone private di accesso comune a più lotti, garantendo comunque l'accesso a tutti i lotti da essa serviti.

3. Sarà possibile edificare ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine per gli edifici a destinazione accessoria e a servizi, qualora non superino l'altezza di m. 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 40% della SU** attribuita al lotto più grande che prende parte al trasferimento. In caso di progetto unitario relativo a più lotti, tale % di Su da trasferire potrà essere superata.
2. E' 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. Ciò anche in caso di interventi coordinati tra più U.M.I., o attraverso la presentazione contemporanea dei Permessi di Costruire relativi a lotti contigui.

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 **B 01.a**. Tali schemi sono vincolanti solo per l'altezza degli edifici e per l'area di sedime riportata in planimetria, fatto salvo quanto indicato al precedente art. 7.
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, con guaine colorate, con ghiaia o strato inerbito, 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, acciaio o alluminio tinteggiati.
6. Gli elementi di oscuramento saranno costituiti da oscuri in alluminio tinteggiato o naturale, legno verniciato e trattato, PVC, acciaio o alluminio verniciato, oppure da avvolgibili in PVC o alluminio anch'essi verniciati, frangisole o da altri sistemi oscuranti.
7. Porte di accesso agli edifici saranno in legno trattato o verniciato, PVC, alluminio o ferro verniciato.
8. Portoni di accesso alle autorimesse o porte di servizio in lamiera di acciaio verniciata o pretrattata, PVC, legno trattato o verniciato, ferro o alluminio verniciati.
9. Parapetti dei balconi in ferro zincato o verniciato, alluminio, acciaio inox, vetro anche accoppiato a ferro verniciato/alluminio/inox o muratura tinteggiata o rivestimento.
10. Canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, rame e acciaio inox o preverniciato.
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. o 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 Superficie di lotto Scoperta.**
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 180 cm. Si ritiene raccomandata 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 sulla copertura venga installato impianto fotovoltaico al servizio dell'alloggio senza che la superficie di tale copertura venga conteggiata ai fini edificatori.

Le pavimentazioni esterne di tali posti auto potranno essere eseguite in betonelle autobloccanti con posa su cls o con posa drenante, cemento drenante oppure in pavimentazione in grigliato, oppure in gres porcellanato o altro materiale lapideo posato su sls.

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.

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, realizzati 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 ed interne in cls prefabbricato,
- marciapiedi in autobloccanti di cemento, parcheggi in asfalto.

Le scelte dei materiali, formati e particolari costruttivi sono definiti negli elaborati:

- B 02** profili 1:500 e sezioni costruttive 1:50
- B 04** utilizzo del suolo (pavimentazioni, arredo urbano, aree verdi, accessi, carrai, percorsi)
- B 01.b** planimetria – dotazioni territoriali e mobilità, strade, parcheggi e marciapiedi

ART. 14 – FOGNATURE

Dovranno essere previste due reti di raccolta acque separate fra le bianche e le nere. Le fognature bianche dovranno essere convogliate nella rete che porta alla vasca di laminazione.

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 verranno eseguiti 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.
- In particolare fare riferimento agli elaborati:

E 00 Impianti elettrici pubblica illuminazione - Relazione

E 01 Impianti elettrici pubblica illuminazione - Planimetria generale

E 02 Impianti elettrici pubblica illuminazione - Quadro elettrico generale

E 03 Impianti elettrici pubblica illuminazione - Computo metrico

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.