

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE
Provincia di Bologna

**NUOVA URBANIZZAZIONE DI AREA SITA A
POGGETTO, FRAZIONE DI SAN PIETRO IN
CASALE, VIA GOVONI SNC**

I PROGETTISTI:

FLO

Felloni Lateral Office

Ufficio di architettura,
paesaggio e spazi climatici

FLO - Felloni Lateral Office STP S.r.l.

M.Arch. Davide Felloni - Founder

UFFICIO: Via Guelfa, 76 - Bologna (BO)
SEDE LEGALE: Via Colombara, 23 - Ferrara (FE)
P.IVA 02099150381
Cell: +39 346 3924121
Mail: info@fellonilateraloffice.it
PEC: fellonilateraloffice@pec.it
Web: www.fellonilateraloffice.it

STIEM ENGINEERING Soc. Coop. - Progettazione impiantistica

Per. Ind. Paolo Scuderi - Project Manager

Ing. Luca Buzzoni - Project Manager

**SST Studio Servizi Tecnici - Geologia
progettazione e consulenza**

Dott. Geol. Thomas Veronese

Marila Balboni - Acustica

Dott. Ing. Marila Balboni

TAVOLA C

Norme tecniche di attuazione

Data: 02/12/2021

LA PROPRIETA':

Immobiliare Poggetto S.r.l.
Via delle Donne, 10
Terre del Reno (FE), 44047

IL COMUNE:

Claudio Pezzoli
(in persona del Sindaco in carica)
Via G.Matteotti, 154
San Pietro in Casale (BO), 40018

ELABORATI:

TAV A.1 - Estratto degli strumenti urbanistici.

TAV A.2 - Estratto di mappa catastale.

TAV A.3 - Planimetria dello stato di fatto.

TAV B.1a - Planimetria dello stato di progetto
e sezione stradale.

TAV B.1b - Sezioni e profili.

TAV B.1c - Schema preliminare di segnaletica
stradale.

TAV B.1d - Elaborato di dettaglio, verde
pubblico.

TAV B.2 - Viste tridimensionali.

TAV B.3a - Progetto impiantistico di massima:
Rete fognaria acque bianche.

TAV B.3b - Progetto impiantistico di massima:
Rete fognaria acque nere.

TAV B.3c - Progetto impiantistico di massima:
Rete elettrica.

TAV B.3d - Progetto impiantistico di massima:
Rete telefonica.

TAV B.3e - Progetto impiantistico di massima:
Rete idrica.

TAV B.4 - Progetto di illuminazione pubblica:
planimetria, relazione e computo.

TAV C - Norme Tecniche di Attuazione.

TAV D - Relazione illustrativa.

TAV E - Rapporto preliminare ai fini della
verifica di assoggettabilità VAS/VALSAT.

TAV F - Schema di convenzione.

TAV G - Dichiarazione di avvenuta verifica dei
progetti di massima di cui al punto B3.

TAV H - Computo Metrico Estimativo delle
urbanizzazioni.

TAV I.1 - Relazione geologica - geotecnica -
sismica.

TAV I.2 - Valutazione del clima acustico.

TAV I.3 - Relazione idraulica.

E' vietata la riproduzione e/o divulgazione anche parziale senza autorizzazione espressa di tutto il presente materiale, se non nei limiti e alle condizioni contrattualmente previste dalle parti.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO C AREALE 19.2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART 1. ELABORATI 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. INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.)

ART 7. MODIFICABILITÀ DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.)

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 E VERDE PUBBLICO E DI RISPETTO

ART 13. STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI

ART 14. FOGNATURE

ART 15. BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART 16. PRESCRIZIONI AL PROGETTO ESECUTIVO - OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART 17. RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

ART 18. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.A.

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

TAV A.1 - Estratto degli strumenti urbanistici.

TAV A.2 - Estratto di mappa catastale.

TAV A.3 - Planimetria dello stato di fatto.

TAV B.1a - Planimetria dello stato di progetto e sezione stradale.

TAV B.1b - Sezioni e profili.

TAV B.1c - Schema preliminare di segnaletica stradale.

TAV B.1d - Elaborato di dettaglio, verde pubblico.

TAV B.2 - Viste tridimensionali.

TAV B.3a - Progetto impiantistico di massima: Rete fognaria acque bianche.

TAV B.3b - Progetto impiantistico di massima: Rete fognaria acque nere.

TAV B.3c - Progetto impiantistico di massima: Rete elettrica.

TAV B.3d - Progetto impiantistico di massima: Rete telefonica.

TAV B.3e - Progetto impiantistico di massima: Rete acqua e gas.

TAV B.4 - Progetto di illuminazione pubblica: planimetria, relazione e computo.

TAV C - Norme Tecniche di Attuazione.

TAV D - Relazione illustrativa.

TAV E - Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità VAS/VALSAT.

TAV F - Schema di convenzione.

TAV G - Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima di cui al punto B3.

TAV H - Computo Metrico Estimativo.

TAV I.1 - Relazione geologica – geotecnica – sismica.

TAV I.2 - Valutazione del clima acustico.

TAV I.3 - Relazione idraulica.

ART. 2 - OGGETTO DEL P.U.A.

1. Tale Piano interessa un'area della superficie di mq 7.920,00 posta a Sud di Via Govoni, che costituisce la totalità dell'Ambito 19.2 previsto negli strumenti urbanistici vigenti (ai sensi della L.R. 20/2000), attualmente classificato come Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali su area libera (ANS-C) a Poggetto, frazione di San Pietro in Casale (BO).
2. La superficie territoriale del comparto Ambito 19.2, corrisponde alla superficie catastale dei lotti Foglio 26 Mappali 284-286, per una superficie complessiva territoriale di 7.920,00 mq.
3. Tale Piano è caratterizzato da un'area per edilizia residenziale privata della superficie edificabile SU pari a mq 1.277,00 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:
 - L'altezza massima consentita sarà pari a n° 2 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 5 metri. Le distanze vanno misurate con esclusione degli sporti fino a ml 1,50 (balconi, pensiline, tettoie) escluso bowindows.
 - Larghezza strade, numero e dimensioni parcheggi pubblici ed aree a verde pubblico.

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, oltre alle 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 P.U.A.

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 19.2 sulla base degli schemi riportati negli elaborati del presente PUA;

b) Attraverso la stipula di una convenzione che contempli fra l'altro l'eventuale esecuzione delle urbanizzazioni primarie interne al comparto urbanistico, la cessione delle aree e la successiva gestione delle stesse da parte del Comune.

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 UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.)

1. I lotti sono individuati da un numero che ne consente l'identificazione.

L'Elaborato stabilisce la massima superficie edificabile ammessa (SU) pari a mq 1.350.

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, non alterando comunque la composizione dell'edificato a livello generale e non compromettendo l'equilibrio tra pieni e vuoti.

3. Sarà possibile edificare ad una distanza pari a mt 1,5 dal confine manufatti a destinazione accessoria avente un'altezza max del fronte pari a mt 2,50.

ART. 7 - MODIFICABILITÀ DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.)

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 altera l'equilibrio tra pieni e vuoti e 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 planivolumetrica. Tali schemi sono vincolanti solo per l'altezza degli edifici e per l'area di sedime riportata in planimetria, contemplando gli articoli precedentemente descritti.

2. Edifici di tipo plurifamiliare, a due livelli, 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 RUE, VALSAT e 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 interpiano tra spazi abitativi di 35 cm.
3. La copertura degli edifici sarà a falde, indipendentemente dalle tipologie costruttive prescelte, e con pannelli in conglomerato cementizio inraisolato prefabbricato, integrando la componente tecnologica con pannelli fotovoltaici bruniti, al fine di mantenere cromatismi ricorrenti nel tessuto costruito delle aree urbane e rurali del contesto.
4. Strutture e tamponamenti si prevedono in pannelli in conglomerato cementizio inraisolato pigmentato succitato nel comma precedente. I colori andranno compresi in duplice cromia, una in grigio naturale e una affine ai toni del laterizio, comunque 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 tintecciato o naturale, PVC o alluminio tintecciati.
6. Gli elementi di oscuramento saranno costituiti da scuri in alluminio tintecciato o naturale, PVC o alluminio verniciato, oppure da avvolgibili in PVC o alluminio anch'essi verniciati.
7. Porte di accesso agli edifici saranno in alluminio o ferro verniciato.
8. Portoni di accesso alle autorimesse o porte di servizio in lamiera di acciaio verniciata o pretrattata, ferro o alluminio verniciati.
9. Parapetti delle logge saranno parte integrante della facciata, realizzati dunque con medesimo rivestimento indicato nei precedenti comma.
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 180 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 e montanti metallici.

ART. 11 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI

La dotazione minima di parcheggi privati e di autorimesse private prevede 2 posti auto per unità immobiliare, uno scoperto ed un'autorimessa.

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

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, e comunque seguendo le linee guida indicate in Tav.B1d - Verde pubblico di comparto.

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, come da Tav.B1c - Schema preliminare di segnaletica stradale.

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 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

Le acque che vengono gestite sono originate dalle precipitazioni meteoriche e derivanti dalla raccolta delle coperture dei fabbricati, delle aree verdi e delle strade di urbanizzazione, che per caratteristiche sono classificabili quali acque bianche. Il sistema di raccolta è composto dalla linea di deflusso principale interrata, realizzata con tubi in p.v.c. del diametro compreso tra i 200 mm e i 400 mm, e da pozzetti di raccordo in calcestruzzo con sovrastante botola di chiusura in ghisa.

La laminazione delle acque meteoriche sarà effettuata mediante sistemi di ritenzione, ubicati nelle aree pubbliche, che provvedono all'accumulo delle acque meteoriche, pertinente le opere di urbanizzazione. Questa sarà assicurata mediante l'utilizzo di un vaso a cielo aperto, operante istantaneamente al presentarsi della necessità, realizzato mediante l'esecuzione di una conca nel terreno nell'area a nord del comparto. Il bacino conterrà l'intera volumetria necessaria, pari a circa 320,00 mc, essendo realizzato mediante l'esecuzione di una vasca avente una forma trapezoidale con lunghezza media di 21,00 m, larghezza media di 17.45 m e un'altezza media di 1,55 m – per un volume complessivo di 320,00 mc circa.

La rete fognaria delle “acque nere” in progetto sarà costituita da tubazioni in PVC SN8 DN200, di pendenza pari al 2 ‰, i cui tronchi saranno intervallati da pozzetti d’ispezione prefabbricati in calcestruzzo del diametro interno di 100÷120 cm, posti ad una distanza reciproca pari a circa 50,00 m. Dal pozzetto di recapito, le acque nere confluiranno nella condotta acque miste. La condotta, per risultare positivamente verificata, deve essere in grado di smaltire la portata delle acque reflue prodotte da tutti gli abitanti insediabili, tenendo conto di un fattore di contemporaneità, con un grado di riempimento h/d inferiore al 50%, così come previsto dalle linee guida di Hera per condotte di diametro inferiore a 400 mm.

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. 17 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Gli interventi relativi al presente progetto consistono nella realizzazione di un impianto di illuminazione parcheggi ubicati nella zona di ingresso e serviti da una cabina. Gli impianti elettrici sono previsti con alimentazione da Quadri a 400/230V con sistema TT . Per la classificazione degli impianti elettrici con riferimento al tipo di destinazione “Illuminazione pubblica esterna”, gli impianti elettrici dovranno essere soggetti alle Norme CEI generali 64-8 , 64-8/7 SEZ.714 e CEI 11-17 . Nel caso specifico, come riportato nella Norma CEI 68-8/7 sezione 714 “Impianti di illuminazione situati all’esterno” all’art.714.35, in un impianto di illuminazione posto all’esterno la protezione dei sostegni contro i fulmini non è necessaria, ma saranno previste adeguate protezioni da sovratensioni.

Per l’illuminazione, saranno impiegati apparecchi a LED su palo hft=9 mt tipo da 44/30.5 completo di Sistema di alimentazione “DA” – Dimmerazione Automatica con profilo preimpostato.

L’impianto di illuminazione sarà realizzato utilizzando apparecchi con isolamento doppio o rinforzato (apparecchi di classe II) e cavi di classe II.

Le caratteristiche meccaniche dei corpi illuminanti sono:

- Apparecchio in alluminio estruso a basso tenore di rame per una maggiore protezione alla corrosione in ambienti marini, verniciato a polveri. Testata in pressofusione.
- Colore Grafite
- Protezione alla corrosione 1500h nebbia salina ISO 92227.

Le caratteristiche elettriche dei corpi illuminanti sono:

- Classe di isolamento: I, II.
- Alimentazione: 220÷240V - 50/60Hz.
- Corrente modulo LED: 525mA I 700mA
- Corrente di spunto: Max. 62A pk (th = 330 µs)
- Fattore di potenza: >0.95 (a pieno carico)
- Connessione rete: per cavi sez. max. 4mm²
- Cavo uscente H07RN-F 2/3X1.5mm² con connettore IP68 per cavi sezione max 2.5mm².
- Protezione fino a 10kV a modo comune e differenziale. SPD integrato 10kV-10kA, type II, completo di LED di segnalazione e termofusibile per disconnessione del carico a fine vita.
- Vita sorgente LED:
 - ≥100.000hr L90B10 Tq=25°C, 700mA
 - ≥100.000hr L90, TM-21
- Temperatura di colore sorgente LED: 4000K, 3000K
- CRI>70

I corpi illuminanti saranno perfettamente integrati sul palo di altezza 8m ft.

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 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Tutte le opere di urbanizzazione primaria eseguite a carico dei lottizzanti si intendono a totale scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria mentre le Urbanizzazioni Secondarie e il Costo di Costruzione saranno quelli vigenti al momento del rilascio dell'Autorizzazione a Costruire.

I tecnici

Dicembre 2021