

COMUNE DI S. GIORGIO DI PIANO
(Città metropolitana di Bologna)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
relativo al primo POC "Sub Ambito 4.1"

N° PROT. U.T.:

Proprietà:

GIABER S.r.l.
Via Nazionale, 134
40051 Malalbergo fraz. Altedo (Bo)
cod. fisc. e P.I. 02641631201

Progettazione Generale e Coordinamento:

ARCH. VITTORIO BONVICINI
Via San Mamolo, 155 - 40136 Bologna
studiovittorio.bonvicini@gmail.com

Progettazione reti tecnologiche:

ING. CARLO BAIETTI
Via Mercadante, 4 - 40141 Bologna
c.baietti@prismaing.it

Revisione:

Note PUA:

Data :

Ottobre 2018

Oggetto:

D - 01 NORME URBANISTICO - EDILIZIE PER
L'ESECUZIONE DEL PROGETTO

Elab. :

D.01

Scala :

Cod :

2589

NORME URBANISTICO EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DEL PIANO

COMPARTO SUB AMBITO 4.1

ARTICOLO 1

APPLICAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON PRIVATI

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è predisposto in conformità con quanto individuato e disciplinato dal Piano Strutturale Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 50 del 26/10/2011 e dal successivo Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con delibera C.C. n. 51 del 26/10/201, e con approvazione del POC con Delibera n. 49 in data 29/10/2018.

Il Piano Urbanistico Attuativo interessa l'area del Sub Ambito 4.1, per la quale è stato stipulato un Accordo di Pianificazione con Privati, ai sensi dell'art. 18 L.R. Marzo 2000 n. 20, per nuovi insediamenti su area libera classificata dal PSC come ANS- C.

ARTICOLO 2

OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - SUB AMBITO 4.1 DATI E STANDARD URBANISTICI

Il progetto definito dall'accordo di pianificazione presenta i seguenti dati

PROGETTO	
	aree in mq
Sup territoriale 1° POC	50.990,00
Sup territoriale 1° POC da rilievo topografico	51.770,00
Funzione residenziale Superficie utile 1° POC	6.953,00

QUOTA ERS 1° POC

Quota ERS 1° POC (38%) = 1.390,00 mq da realizzare in n. 3 lotti tip. D per 1.390,00 mq

TABELLA DEGLI STANDARD		
DOTAZIONI TERRITORIALI		
	minime (mq)	progetto (mq)
Verde pubblico 1° POC	5.963,00	6.061,00
Verde pubblico 2°	6.252,00	6.707,00
Verde pubblico 3°	3.169,00	3.175,00
totale	15.384,00	15.943,00
Parcheeggi pubblici	1.490,00	2.372,91

Le aree a verde pubblico inserite nel 2° e 3° POC come da richiesta dell'Amministrazione saranno cedute anticipatamente ma non attrezzate. Di seguito la tabella complessiva delle aree da cedere al Comune, come da accordo di programma.

AREE DA CEDERE	
	aree in mq
Verde pubblico 1° POC	6.061,00
Verde pubblico 2° POC	6.707,00
Verde pubblico 3° POC	3.175,00
Parcheeggi	2.372,91
Pista ciclabile	1.019,66
Strade carrabili	5.261,44
Marciaipiedi	1.767,23
totale	26.364,24

ARTICOLO 3

ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Gli elaborati che costituiscono il Piano Urbanistico Attuativo sono i seguenti:

N. tavola	Denominazione tavola	Scala metrica
G - ELABORATI GENERALI		
G.01	Elenco Elaborati	
	Relazione illustrativa generale e tabelle riassuntive	
G.02	dei dati di progetto	
A -QUADRO CONOSCITIVO		
A.01	Corografia generale su base CTR e foto aerea	1:5000
A.02	Rilievo plano-altimetrico generale	1:500

A.03	Documentazione fotografica dell'area e del suo intorno	
A.04	Estratto di mappa catastale	1:1000
A.05	Visure catastali	
A.06	Sovrapposizione rilievo plano-altimetrico ed estratto catastale	1:1000
A.07	Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente ed elementi di vincolo e tutela	
B- RAPPRESENTAZIONE DEL PROGETTO		
B.01	Planimetria generale "architettonica"	1:500
B.02	Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standards e delle aree da cedere	1:500
B.03	Profili schematici di progetto	1:500
B.04	Tipologie edilizie indicative	1:200 , 1:500
C -OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
C.01	Opere di urbanizzazione primaria: Relazione tecnica descrittiva generale	
C.02	Opere di urbanizzazione primaria: Preventivo spesa	
C.03	Opere di urbanizzazione primaria: Planimetria dello stato attuale delle reti tecnologiche	1:250;1:100 0
C.04.01	Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie - planimetria di progetto	1:500
C.04.02	Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie - vasca di laminazione - pianta e sezioni	1:50; 1:200
C.04.03	Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie - particolari costruttivi	1: 50; 1:20
C.04.04	Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie - relazione tecnica illustrativa e idraulica	
C.05.01	Opere di urbanizzazione primaria: Reti acqua e gas - planimetria di progetto	1:500
C.05.02	Opere di urbanizzazione primaria: Reti acqua e gas - Sezioni tipo e particolari tipologici	1:5; 1:10
C.06.01	Opere di urbanizzazione primaria: Reti illuminazione pubblica - planimetria di progetto e particolari tipologici	1:500
C.06.02	Opere di urbanizzazione primaria: Relazione illuminotecnica	
C.07.01	Opere di urbanizzazione primaria: Rete elettrica - planimetria di progetto	1:500; 1:2000
C.07.02	Opere di urbanizzazione primaria: Rete elettrica pubblica - sezioni tipo e particolari tipologici	1:50
C.08.01	Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica - planimetria di progetto	1:500;1:200 0
C.08.02	Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica - sezioni tipo e particolari tipologici	
C.09.01	Opere di urbanizzazione primaria: Sistema del verde e arredo urbano-planimetria di progetto	1:500
C.10.01	Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali - planimetria di progetto	1:500
C.10.02	Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali - Sezioni stradali	1:100

C.10.03	Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali - Planimetria dettaglio e particolari tipologici	1:100;1:200
C.10.04	Opere di urbanizzazione primaria: Opere extra comparto - Planimetria di progetto e dettagli	1:100;1:200

D - ALLEGATI

D.01	Norme urbanistico edilizie per l'esecuzione del progetto
D.02	Schema di convenzione
D.03	Relazione preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS
D.04	Analisi del clima acustico
D.05	Relazione geologica- geotecnica
D.06	Parerei Enti

ARTICOLO 4 OSSERVANZA LEGGI E REGOLAMENTI

Oggetto della zona

PSC

La zona è inserita nell'apparato normativo del PSC come "**ANS-C Ambiti per nuovi insediamenti su area libera**", (art. 24.3 delle Norme di attuazione del vigente PSC) in particolare Ambito 4, situata a nord ovest del capoluogo pertanto facilmente collegabile all'attuale viabilità.

L'Ambito partecipa alla perequazione urbanistica comunale.

Per quanto non espressamente e direttamente indicato nella presente normativa, si fa riferimento alla normativa vigente.

POC 2018–2022 (approvato Delibera n. 49 del 29/10/2018)

Tale strumento, che definisce un coordinamento delle fasi attuative delle previsioni del PSC, all'art. 11 definisce gli ambiti e gli interventi inseriti nel primo Piano Operativo Comunale, in particolare l'ambito oggetto della presente, Sub Ambito 4.1 nell'Ambito 4 – Capoluogo.

In particolare, a fronte dei dati indicati precedentemente, si precisa nel POC che i soggetti attuatori dovranno rispettare gli impegni sottoscritti nell'Accordo di Pianificazione con privati sottoscritto il 14/11/2017.

ARTICOLO 5 PARAMETRI URBANISTICI E ARCHITETTONICI

Destinazioni d'uso

Come prescritto nell'art 24.3 del PSC in tale ambito potranno essere insediate aree per dotazioni urbane (attrezzature scolastiche, collettive e religiose). E' prevista inoltre una capacità insediativa minima, con quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza.

Modalità di attuazione degli interventi

A seguito approvazione del Piano Urbanistico Attuativo PUA, attuazione diretta con presentazione Permesso di Costruire sia per le Opere di urbanizzazione che per i singoli Lotti.

Lotti

Il presente PUA definisce n°25 Lotti fondiari, distinti in 4 diverse tipologie edilizie A,B,C,D

In particolare Tipologia A bifamiliare, Tipologia B trifamiliare, Tipologia C 4/5 alloggi, Tipologia D 8 alloggi.

Di seguito la tabella con le superfici relative alle tipologie indicate.

LOTTE 1°POC			
Tipologie	S.u. 1 lotto (mq)	N. lotti	S.u. totale (mq)
A	185,00	12	2.220,00
B	282,30	4	1.129,00
C	350,00	5	1.750,00
D	463,50	4	1.854,00
totale		25	6.953,00

Allineamenti e variazioni al disegno plani volumetrico

-Il PUA definisce in modo vincolante l'impianto planivolumetrico complessivo, le altezze degli edifici, l'organizzazione puntuale degli stessi e i canali ottici longitudinali e trasversali che vengono determinati da tale assetto.

-Fermo restando tale impianto complessivo, il Piano non individua in modo vincolante fili fissi di allineamento fra i fabbricati consentendo, nella fase dei progetti per i Permessi di Costruire, discreti margini di modifica sia in termini di posizione dei fabbricati rispetto al lotto, sia in termini di sagoma planimetrica dei fabbricati, anche al fine di favorire l'ottimizzazione degli orientamenti e delle tipologie edilizie.

-Analogamente anche l'andamento delle coperture non è vincolante ma modificabile in relazione alla corretta esposizione che dovranno avere i sistemi di captazione solare che vi saranno installati.

-E'consentito l'accorpamento di lotti e il riposizionamento all'interno di essi dei fabbricati.

-E' consentito trasferire la Su (Superficie Utile) da un lotto a più lotti o ad altro lotto per una quota massima pari al 30% della Su attribuita al singolo lotto. La richiesta di trasferimento di superficie va indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà al vaglio delle domande e all'approvazione della richiesta, che non costituirà variante del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato.

- In sede di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è inoltre possibile variare il confine di lotti contigui, compresa la possibilità di modificare il numero complessivo dei lotti nell'intero Comparto, ciò non dovrà però comportare varianti alle aree da cedere all'Amministrazione quali strade, percorsi, aree verdi, parcheggi, e quindi non modificherà la Superficie Fondiaria prevista nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.). Questo permetterà ai richiedenti di poter meglio gestire l'edificabilità di ogni lotto; non sarà comunque possibile ridurre la dimensione dei lotti al disotto di mq.500,00.

Le modifiche di cui sopra, se rispettose dell'impianto fondamentale di cui al primo capoverso, non costituiscono variante al PUA.

Parametri dimensionali

Altezza dei fabbricati:

Altezza massima:

Tipologie bifamiliari e trifamiliari: ml 9,00 non superiori a due piani fuori terra

Altre tipologie: ml 15 max non superiore a tre piano fuori terra

Distanze

tra edifici fra lotti contigui > 10 ml

dai confini dei lotti > = 5 ml

dalle strade > 5 ml

ARTICOLO 6

IL SISTEMA DEL VERDE, LE STRADE, I PARCHEGGI

Il verde

Il presente PUA prevede vaste aree da destinare a parco pubblico, in particolare l'area a sud, e quella a est.

L'area a sud, che si sviluppa a ridosso degli esistenti orti urbani, isolata da essi da un filare di siepi, prevede un percorso ciclo pedonale lungo tutta la sua ampiezza, e colloca al suo interno l'area giochi per bambini, che prevederà quanto prescritto dal POC.

L'area a est, che si snoda perpendicolarmente rispetto all'attuale via Stalingrado, ospita un percorso ciclopedonale corredato da alberature; funge da barriera verde rispetto ai preesistenti insediamenti.

Per le alberature da piantare all'interno delle aree verdi sopra descritte si seguono le indicazioni del Regolamento del Verde del Comune di San Giorgio di Piano.

SISTEMA DELLA MOBILITA'

Viabilità carrabile

La viabilità carrabile prevede la realizzazione di una nuova rotonda su Via Stalingrado, sulla quale è previsto l'innesto dell'ingresso al comparto, con in particolare un'area parcheggio di comodo accesso e fruizione.

E' prevista inoltre una viabilità per l'accesso ai lotti, costituita da strada carrabile, affiancata da parcheggi e marciapiede.

La viabilità sarà realizzata secondo quanto indicato nell'elaborato grafico *C.10.01 Opere stradali - Planimetria di progetto* e nelle tavole di dettaglio.

Viabilità pedonale/ciclabile

I percorsi pedonali previsti sono costituiti per lo più da spazi di contorno ai lotti, individuati come marciapiedi, caratterizzati da pavimentazione idonea, con accessibilità da parte dei portatori di handicap poiché saranno dotate della larghezza minima di 1,50 m e saranno inoltre previste ad ogni interruzione di marciapiede rampe con adeguate pendenze.

All'interno delle aree verdi, come sopra descritto, saranno previsti dei percorsi pedonali adeguatamente pavimentati con autobloccanti.

E' prevista la realizzazione di un percorso ciclabile, in proseguimento del percorso esistente che affianca la Via Stalingrado: tale percorso si sviluppa all'interno del comparto, lungo il lato est, tra l'area verde e i lotti 19-25; prosegue poi trasversalmente.

SISTEMA DEI PARCHEGGI

Parcheggi Pubblici

E' prevista la realizzazione di un'area parcheggio limitrofa alla via Stalingrado; a tale area si accede attraverso la viabilità che introduce al comparto, dopo aver attraversato la nuova rotonda di cui sopra. Tale area parcheggio presenta 26 posti auto "a pettine" di cui uno destinato a portatori di handicap.

All'interno del comparto sono previsti parcheggi lungo tutta la viabilità presente, disposti a pettine longitudinalmente rispetto alla strada carrabile.

Tutti i parcheggi avranno lunghezza maggiore, precisamente 5,45/6,50 ml tale da consentire il passaggio adiacente la strada senza invadere la parte carrabile.

ARTICOLO 7

DEFINIZIONE DEI PRINCIPALI ELEMENTI DI PROGETTAZIONE

Pavimentazioni pedonali

La viabilità pedonale prevista dovrà essere realizzata conformemente a quanto previsto nell'elaborato grafico C.10.02 e C.10.03 relativi alle opere stradali.

La pavimentazione dei marciapiedi sarà realizzata in autobloccanti in c.l.s., i percorsi pedonali all'interno del parco saranno realizzati in calcestruzzo; la pista ciclabile in asfalto colorato.

Parametri esterni degli edifici

I parametri esterni degli edifici residenziali dovranno essere realizzati in muratura/cappotto intonacato tinteggiato o faccia a vista.

E' gradita inoltre la previsione dell'inserimento di altri materiali da rivestimento di facciata tipo: doghe di legno per esterno, pannelli in lamiera zincata, rame, ecc.

Copertura

Per i fabbricati fuori terra sono gradite coperture variamente articolate tra parti piane ed altri andamenti, curvilinee e a falde. Possono essere previsti anche per le coperture a falde inclinate, coppi di varie tipologie, o lamiera grecata.

Gronde e pluviali

La lattoneria potrà essere in rame o acciaio o lamiera preverniciata. Si prescrive la protezione dei pluviali per una altezza di ml. 1,50 almeno, a partire dal piano di calpestio.

Finestre e serramenti

Dovranno rispettare le Norme relative l'isolamento termico, la ventilazione e la trasmissione del rumore nei vani interni.

Recinzioni

Le recinzioni dei lotti dovranno seguire quanto indicato nella tavola specifica *B.04* Tipologie edilizie indicative. In particolare per il lato principale la recinzione sarà costituita per lo più da muretti di altezza pari a 50 cm su si

prevederanno delle ringhiere costituite da lamelle metalliche disposte in orizzontale, montate su appositi telai metallici, il tutto in colore grigio chiaro. L'altezza dei montanti e delle parti in muratura più alte non dovrà superare i 150 cm. Il passo carraio sarà protetto da un cancello, anch'esso in metallo verniciato grigio chiaro, scorrevole. Il cancelletto pedonale sarà dello stesso colore e materiale degli altri elementi metallici e sarà affiancato da una colonna in muratura nella quale sarà alloggiato l'impianto citofonico. Per gli altri lati dei lotti le recinzioni, che costituiscono anche divisione tra lotti contigui, potranno essere realizzate in rete metallica con pali in ferro.

ARTICOLO 8

PRESCRIZIONI

Si considerano aventi *valore prescrittivo*, tutti i dati dimensionali ed edificatori e i dati riguardanti la previsione degli standard residenziali precedentemente indicati nel presente elaborato.

Seguono inoltre, con *valore indicativo*, una serie di osservazioni relative al progetto urbanistico.

– Il progetto planivolumetrico, organizzato su un complesso costituito da più fabbricati separati tra loro ma uniti nel disegno urbanistico del comparto edificato, definisce destinazioni d'uso che sono vincolanti. Per quanto concerne le tipologie degli edifici, si precisa che le tipologie evidenziate nel piano, hanno valori di riferimento come soluzioni plausibili e di massima, e sono finalizzate alla dimostrazione della fattibilità del progetto, ma non sono vincolanti per l'attuazione del piano stesso;

– Nella fase di approfondimento e sviluppo del progetto definitivo per la formalizzazione delle relative richieste dei Permessi di Costruire si potranno apportare aggiustamenti o modifiche sia alle caratteristiche architettoniche esterne che alle sagome degli edifici, senza snaturare gli equilibri generali del progetto plani volumetrico.

San Giorgio di Piano, ottobre 2018

I progettisti

Arch.Vittorio Bonvicini

Dott. Ing. Carlo Baietti