

COMUNE DI
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

ACCORDO OPERATIVO
Relativo all'ambito ARS.SG_XV

Arch. Silvia Baietti - Arch. Gianna Spirito - tel. 051/ 6260614, e.mail info@linkstudio.net

N° PROT. U.T.

OPERATORE
ECONOMICO : Lino Abertini
Rolando Moscardini

PROGETTO : Arch. Silvia Baietti
Arch. Gianna Spirito



ELABORATO : **23.2**

SCALA :

DATA : NOVEMBRE 2021

AGGIORNAMENTI :

OGGETTO TAVOLA :
AMBITO ARS.SG_XV :
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1		5	
2		6	
3		7	
4		8	

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Ambito ARS.SG_XV "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi Residenziali e/o di Servizio"

ART. 1 - Ambito di applicazione e validità dell'Accordo Operativo

L'Accordo Operativo Ambito ARS.SG_XV "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi Residenziali e/o di Servizio" regola gli interventi di natura edilizia, infrastrutturale e di allestimento complessivo.

L'AO è redatto in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale e si applica alla zone suddette, come individuate nelle cartografie di cui al successivo art. 2 delle presenti norme.

L'AO ha validità ed efficacia per la durata di anni 3 ,prorogabile per massimo due anni, nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.

La normativa riguarda le modalità di utilizzo delle aree e dà indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici, nonché ai criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

In caso di difformità tra le presenti norme e gli elaborati grafici, si prescrive che prevalgano le seguenti norme.

ART. 2 - L'Accordo Operativo è costituito dai seguenti elaborati

STATO DI FATTO

- Inquadramento territoriale generale
- 1.1 Stralcio di PSC (1° variante - Approvata con DCC. n.16 del 26/04/2018) scala 1: 10000
 - 1.2 Stralcio di RUE (6° variante - Approvata con D C.C. n. 9 del 24/01/2019) - scala 1:5000
 - 1.3 Stralcio Approvazione Atto di Indirizzo
 - 2 Documentazione catastale - scala 1:1000
 - 3.1 Planimetria di rilievo - scala 1:500
 - 3.2 Profili e sezioni ambientali stato di fatto - scala 1:500
 - 4 Documentazione fotografica

PROGETTO

- 5 Schema di assetto urbanistico – scala 1 : 2000
- 6 Planivolumetrico dell'ambito con copertura e sistemazione esterna – scala 1:500
- 7.1 Planimetria con standard – scala 1:500
- 7.2 Planimetria con cessioni– scala 1:500
- 8 Profili e sezioni ambientali progetto - scala 1:500
- 9 Planimetria comparativa, profili e sezioni ambientali scavi e riporti - scala 1:500
- 10 Tipologia edilizia e profili – scala 1:200

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 11 Planimetria stato attuale con sottoservizi esistenti - scala 1:250
- 11.1 Planimetria stato sovrapposto – scala 1:500
- 12.1 Opere stradali - Planimetria stato di progetto e segnaletica stradale - scala 1:250
- 12.2 Opere stradali - sezioni - scala 1:50
- 12.3 Opere stradali - Sezioni tipo e particolari tipologici - scala 1:5,10
- 13.1 Reti fognarie - Planimetria stato di progetto - scala 1:250
- 13.2 Reti fognarie - Particolari tipologici - scala 1:5,20
- 14 Rete acquedotto - Planimetria stato di progetto - scala 1:500
- 15 Rete elettrica - Planimetria stato di progetto e cabina elettrica - scala 1: 500
- 16 Rete telefonica - Planimetria stato di progetto - scala 1:500
- 17 Rete illuminazione pubblica - Planimetria stato di progetto e particolari tipologici - scala 1:250

- 18 Relazione tecnica illustrativa
- 19 Sostenibilità economica e Gantt

PROGETTO DEL VERDE

- VE 01 Stato di fatto
- VE 02 Interferenze
- VE 03 Progetto
- VE 04 Relazione
- VE 05 Disciplinare
- VE 06 Piano di Manutenzione

RELAZIONI SPECIALISTICHE

- 20 Relazione tecnica-illustrativa opere stradali e reti
- 21 Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici rete illuminazione pubblica
- 22 Preventivo di spesa Opere di Urbanizzazione
- 23.1 Accordo operativo
- 23.2 Norme tecniche di Attuazione
- 24 Clima Acustico Dpca + Doima
- 25 Impatto sul traffico
- 26 Relazione sulla compatibilità idraulica
- 27 Relazione Geologica - Geotecnica
- 28 Rapporto ambientale preliminare – VAS
- 29 Rapporto ambientale preliminare – sintesi non tecnica

ART. 3 - Convenzioni - Soggetti attuatori

L'accordo Operativo (Elaborato n. 23.1), che regola i contenuti, le modalità attuative ed i programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo, verrà stipulata tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà dell'area di riferimento del Piano medesimo.

ART. 4 - Modalità di attuazione

L'AO si attua per singole richieste di permesso di costruire riguardanti sia gli interventi di urbanizzazione e infrastrutturali sia l'edificio commerciale.

Il Permesso di Costruire dell'edificio privato potrà essere rilasciato unicamente dopo il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

ART. 5 - Opere di urbanizzazione primaria

Il complesso sistema delle opere di urbanizzazione primaria va realizzato secondo gli elaborati dell'Accordo Operativo e relative, sia alle varie reti tecnologiche sia alle opere di urbanizzazione, e secondo le modalità convenute nell'A.O. stesso.

ART. 6 - Lotto edificabile

Fermo restando l'assetto urbanistico complessivo e le norme di carattere generale previste nel AO, gli interventi di natura edilizia sono regolati mediante lotti di attuazione che rappresentano i sottosistemi urbanistici del sistema complessivo.

Il lotto edificabile coincide con l'edificio privato commerciale.

Non costituisce variante al AO, in sede di progettazione esecutiva dell'edificio, aggiustamenti di natura tecnica, purché tali da non alterare il carattere urbanistico dell'insediamento.

La sagoma del fabbricato in progetto è indicativa.

Il progetto edilizio potrà fare riferimento alla tipologia indicata che non è da ritenersi vincolante e rispetto alla quale sono consentite modifiche.

Resta comunque vincolante l'altezza massima e la capacità edificatoria massima definita dalle presenti norme tecniche di attuazione e dal AO.

ART. 7 - Parametri urbanistici ed edilizi

Nell'attuazione dell'AO si applicano i parametri urbanistici ed edilizi del Regolamento Urbanistico Edilizio ed ulteriori adeguamenti ed integrazioni quali deliberati dal Comune di Pianoro anche in recepimento di disposizioni regionali.

La scheda progettuale del lotto di attuazione definisce gli usi ammissibili e la superficie utile prevista.

ART. 8 - Scheda progettuale del lotto di attuazione

L'Accordo Operativo indica la possibile tipologia edilizia edificabile con particolare riferimento alla superficie utile, alla destinazione d'uso e all'altezza massima ammissibile.

Complessivamente la SU di progetto dell'ambito è di mq. 2.165.

Il posizionamento dell'edificio è indicativo e potrà essere variato nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici richiesti dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, senza che ciò costituisca variante all'AO.

LOTTO di ATTUAZIONE

Usi: U5.1A

Tipologia: edificio commerciale

Altezza massima 13,50 ml

Su prevista mq. 2.165

ART 9 - Prescrizioni per gli interventi residenziali

Le soluzioni costruttive e di dettaglio che dovranno essere adottate sono:

- Le finiture esterne relative alla parte muraria degli edifici potrà essere in intonaco tinteggiato, in muratura faccia a vista o in altri rivestimenti consoni alla natura dei luoghi, con possibilità di inserimento di particolari elementi architettonici in materiali diversi, in funzione delle specifiche scelte progettuali.
- Le coperture potranno essere piane con parti a tetto verde , potranno essere previsti dei lastrici solari, in copertura o intermedi, per l'alloggiamento dei pannelli solari e/o fotovoltaici.
- I pluviali esterni e le lattonerie in genere saranno in lamiera preverniciata.
- Gli infissi esterni saranno in pvc o in alluminio di colore da definire in fase di realizzazione.

ART. 10 - Parcheggi pubblici (PU)

La quantità di parcheggi pubblici risponde a quanto richiesto dal PSC vigente.

ART. 11 – Verde pubblico (Vp)

La quantità di area Vp destinata a verde pubblico risponde a quanto richiesto dal PSC vigente.

ART. 12 - Verde privato

La sistemazione degli spazi verdi privati dovrà uniformarsi, quanto a materiali ed essenze, alle indicazioni fornite dal RUE vigente. Le siepi di delimitazione degli spazi privati potranno essere definite nell'ambito della richiesta di permesso di costruire relativa.

ART. 13 - Distanze tra gli edifici ed i confini

- Distanza dal confine di proprietà (D1)
- uguale a mt 5,00.

- Distanza dai confini urbanistici (D2)

I valori minimi da rispettare sono gli stessi stabiliti al punto 1 per la distanza dai confini di proprietà.

- Distanza fra edifici prospicienti (D3)

si applicano i seguenti minimi, nel caso che una delle due pareti sia finestrata (per le parti che si fronteggiano, mt 10,00.

- Distanza dalle strade (D4)

- I minimi stabiliti dalle disposizioni del Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento, si applicano per le strade esistenti.

ART. 14 - Altezza degli edifici

L'altezza massima dell'edificio è stabilita all'art.8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART 15 - Superficie complessiva

Il metodo di calcolo della Superficie Utile è stabilito dalle "Definizioni tecniche uniformi" approvate con Delibera di Giunta Regionale n.922 del 28/06/2017 (Atto Regionale di Coordinamento Tecnico per la Semplificazione e l'Uniformazione in materia edilizia).

ART 16 - Recinzioni

Le recinzioni saranno costituite:

- su strada e su spazio pubblico: da una recinzione di altezza massima cm 180 così composta: H cm 100 di muretto in cls faccia vista e/o prefabbricato e/o tinteggiato e H cm 80 di recinzione in lamiera stirata.