

Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO

ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n. 24.del 21/12/2017, relativamente ad un terreno di nostra proprietà con estremi catastali, Foglio n. 101, mappali 1 e 3, identificato dal vigente P.S.C. come ARS XVib.

**- Committenti
Proprietari:**

Società T.R. Costruzioni srl
C.F., P.I. 03074491204
Viale Alfredo Oriani 38/2 40137 BOLOGNA

- Progettista

Dott.Arch. DANIELE ZOBOLI
codice fiscale ZBLDNL60L02A959D

Elab. n **007**

Norme Tecniche di Attuazione

Premessa

Il Presente Accordo Operativo è stato elaborato tenendo conto di quanto successivamente indicato nella Delibera di Indirizzi n. 32 approvata dal Consiglio Comunale il 30/04/2019 e condiviso con in soggetti attuatori.

Articolo 1 – Oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti norme costituiscono la disciplina specifica per la realizzazione dell'ambito di espansione residenziale ARS.SG XVI/b così come individuato dal vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi dell'art. 32 delle NTA del PSC. Nell'ambito dell'Accordo Operativo in questione si intendono operanti tutte le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti al momento della sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

Articolo 2 – Elaborati costitutivi dell'Accordo Operativo

Il presente Accordo Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elenco elaborati accordo operativo ARS SG. XVI/b		
Elaborato	Titolo	Scala
001	Relazione del Progetto urbano e opere di urbanizzazione	-
002	Inquadramento Urbanistico PSC, RUE	1:10.000, 1:5.000
003	Documentazione Catastale: Visura e Planimetria	1:2.000
004	Relazione Fotografica Stato di Fatto	-
005	Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione primaria del Comparto ARS XVI/b	-
006	Computo Metrico Estimativo Opere di Costruzione pista ciclabile e nuovo Parcheggio in via Massarenti	-
007	Norme Tecniche di Attuazione	-
008	Rilevo piano altimetrico Comparto ARS XVI/b	1:500
009	Rilevo piano altimetrico Ciclabile e Parcheggio via Massarenti	1:500
010	Planimetria di progetto Accordo operativo, ARS XVI/b	1:500
011	Planimetria di Progetto Ciclabile e Parcheggio via Massarenti	1:500

012	Planimetria di Progetto Rete Telefonica	1:500
013	Planimetria di Progetto Rete Elettrica	1:500
A.0	Corografia	1.2.000
A.1	Planimetria di Progetto Rete Acque Meteoriche	1:500, 1:20
A.2	Planimetria di Progetto Rete Acque Reflue	1:500, 1:20
A.3	Planimetria di Progetto Reti Acqua e Gas	1:500, 1:20
A.4	Profili Idraulici delle Reti	1.100-1:1.000, 1:20
A.5	Stato di Progetto Vasca di Laminazione	1:500, 1:100
R.0	Relazione Idraulica	-
021	Relazione sulla modellazione Geologica-Geotecnica-Sismica	-
022	Studio Previsionale di Clima Acustico Ln. 447/95	-
023	Relazione Economico finanziaria e cronoprogramma	-
024	Bozza di Convenzione Accordo Operativo	-
025	Documento di Valsat	-

Articolo 3 – Dati Urbanistici

L'Accordo Operativo dell'ARS XVI/b in attuazione si compone, nel complesso, delle seguenti superfici :

	PREVISTO DAL PSC		DI PROGETTO	
	mq		mq	
S.T. Superficie Territoriale complessiva	mq	8.750	mq	8.750
S.T. Superficie Territoriale libera da vincoli di inedificabilità	mq	7.725	mq	7.725
S.T. Superficie Territoriale con vincoli di inedificabilità art.2 bis, 49, 50 NTdA PSC	mq	1.025	mq	1.025
Indice UT (Utilizzazione Territoriale) art.2 bis e art 32 NTdA PSC		> 0,1<0,25		0,20

S.U. (Superficie Utile)= S.T. libera da vincoli di inedificabilità U.T.	mq	1.545		1545
Altezza Massima Fabbricati art 32 NTdA PSC	m	13,50	m	13,50
Parcheggi di Urbanizzazione (PU) art 32 NTdA PSC	-	-	-	-
Parcheggi di Urbanizzazione (PU), di PROGETTO ricavati all'interno del Comparto	-	-	mq	98,5
Parcheggi di Urbanizzazione (PU), di PROGETTO ricavati al di FUORI del Comparto su via Terracini	-	-	mq	219,68
Parcheggi di Urbanizzazione (PU), di PROGETTO ricavati al di FUORI del Comparto su via Massarenti nel NUOVO parcheggio vicino alla scuola	-	-	mq	317,99
TOTALE Parcheggi di Urbanizzazione (PU) 40/100 x SU art 32 NTdA PSC	mq	618	mq	636,17
Parcheggi di Urbanizzazione (PU), Totale n. posti auto	n	25	n	43
Verde pubblico Attrezzato (VP). 70/100 x SU art 32 NTdA PSC	mq	1081,50	mq	1965,65
Aree permeabili interne al comparto (SP) > del 30% ST = (verde pubblico + fascia di rispetto scolo Romita+ verde privato interno al comparto) art 32 NTdA PSC	mq	2.625,00	mq	2926,25 mq corrispondente al 33,4% della ST
Cessione all'Amministrazione Comunale del 30% della ST; si monetizza la superficie dell'area da cedere	mq	2.625	mq	2625 mq da monetizzare

Articolo 4 – Usi ammessi

Nell'ambito dell'Accordo Operativo è ammesso il seguente uso:

- usi principali (non inferiori al 70% della SU):

U.1 Residenza

U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.21 Attrezzature sportive

U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.28 Attrezzature socio-sanitarie

U.29 Attrezzature culturali.

- usi secondari (non superiori al 30% della SU):

U.2 Attività ricettive

U.3 Residenza collettiva

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari

- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone.

Articolo 5 – Aree destinate alle opere di urbanizzazione e Progetto delle opere di urbanizzazione

Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (aree per la mobilità, verde pubblico, parcheggi pubblici) sono individuate in maniera prescrittiva nelle Tav.10 “Planimetria di progetto Accordo operativo, ARS XVI/b”, Tav. 13 “Planimetria di Progetto Ciclabile e Parcheggio via Massarenti.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà risultare conforme agli elaborati dell’Accordo Operativo descrittivi di tutte le opere di urbanizzazione ivi previste e rispondente alle prescrizioni impartite dagli Enti gestori e dal competente ufficio comunale.

Articolo 6 – Assetto fondiario dell’Ambito e parametri urbanistico – modifiche che non costituiscono Variante all’Accordo Operativo

L’assetto fondiario dell’ambito è disciplinato dalla Tav. 10 “Planimetria di progetto Accordo operativo, ARS XVI/b”.

Ciascun intervento dovrà rispettare i seguenti parametri, fermo restando quanto nel seguito riportato.

LOTTO n.	S.f. Superficie Fondiaria mq	S.U. Superficie Utile mq	Tipologia Fabbricato	Altezza Massima m
1	1.148,25	440	Unifamiliare/Schiera/Condominiale	13,5
2	965,83	418	Unifamiliare/Schiera/Condominiale	13,5
3	748,64	187	Unifamiliare/Schiera/Condominiale	13,5
4	859,06	250	Unifamiliare/Schiera/Condominiale	13,5
5	788,72	250	Unifamiliare/Schiera/Condominiale	13,5
TOTALE	4.510,50	1545		

Sono ammesse le seguenti variazioni, senza che queste si configurino come varianti all’Accordo Operativo:

- 1) è ammessa la possibilità che l’unità immobiliare realizzata, possa essere frazionata, in più unità immobiliari, a condizione che vengano reperiti, almeno un posto auto, anche scoperto, per ognuna di esse;

- 2) è ammessa la possibilità di trasferimento di capacità edificatorie fra i singoli lotti; sono ammessi gli accorpamenti dei diversi lotti e i frazionamenti nonché il ridisegno delle dimensioni dei singoli lotti avendo come unico limite quello della Superficie Utile complessiva del Comparto ARS XVI/b;
- 3) è ammessa la possibilità di variare il disegno delle opere di urbanizzazione interne al comparto Urbanistico che rimarranno di proprietà ed in gestione ai privati come la strada di distribuzione interna dei lotti assieme ai servizi di rete che vi sono installati (fognature, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, rete per l'illuminazione stradale, ecc).

Sono oggetto di Variante all'Accordo Operativo da Coordinare con L'Amministrazione Comunale le seguenti modifiche:

- 1) l'aumento dell'indice di Utilizzazione Territoriale Ut fino al raggiungimento del valore massimo ammissibile indicato dall'art. 32 delle NTA del PSC che risulta essere 0,25;

I parametri edilizi ed urbanistici da utilizzare sono quelli previsti normative di RUE vigenti alla data della sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

Articolo 7 – Aree di pertinenza private e verde condominiale

Nell'ambito dei lotti privati dovranno essere verificati i parametri di superficie permeabile e di verde privato condominiale laddove previsti dalle normative di RUE vigenti al momento di approvazione dell'Accordo Operativo.

Nelle tipologie condominiali miste con alloggi condominiali serviti da scala comune e alloggi funzionalmente autonomi con ingressi indipendenti dal condominio e area esterna esclusiva, l'applicazione dello standard di Verde privato condominiale (Vpc), descritto all'art. 13 del RUE e previsto dall'art. 32 delle NTA del PSC nella misura del 50% del superficie fondiaria del lotto al netto della superficie coperta, sarà applicato escludendo dal calcolo dalla Superficie fondiaria dell'intero lotto la superficie esclusiva di pertinenza degli alloggi con accesso autonomo .

Articolo 8 – Allineamenti dei fabbricati – Distanza dai confini stradali

La Tav. 10 "Planimetria di progetto Accordo operativo, ARS XVI/b" individua in modo prescrittivo le aree corrispondenti al sedime massimo entro il quale devono essere costruiti i fabbricati. In particolare devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- 5 m dal confine di proprietà;
- sul confine di proprietà limitatamente alle destinazioni pertinenziali accessorie (Superficie accessoria S.a.) alle unità immobiliari residenziali e ai lotti che confinano con il verde pubblico VP del Comparto
- 10 m tra pareti finestrate;
- 10 m dallo Scolo Romita
- 17 m come Distanza di Prima Approssimazione dall'elettrodotto con potenza 132 kV gestito da TERNA

Articolo 9 – Tipologie edilizie.

L'Accordo Operativo non prevede l'individuazione di tipologie edilizie prescrittive ma permette la possibilità di insediare sui singoli lotti tipologie edilizie unifamiliari, a schiera e condominiali anche con possibilità di alloggi funzionalmente autonomi con ingressi indipendenti dal condominio.

Articolo 10 - Recinzioni – Cancelli

Le recinzioni poste sui confini tra i lotti edificabili e le sedi stradali interne al comparto o prospicienti via Terracini saranno costituite da un basamento in muratura o calcestruzzo, di altezza variabile, con o senza soprastante recinzione metallica di altezza variabile per un'altezza complessiva massima fino a cm 200. Il disegno della recinzione sarà definito in modo univoco per tutti i fabbricati che verranno realizzati all'atto di richiesta del Permesso di Costruire relativo al primo fabbricato da realizzare.

Le recinzioni che delimitano i lotti sui lati diversi da quelli sopradescritti saranno costituite da un basamento in muratura o calcestruzzo, di altezza da cm. 0 a cm 50, con soprastante una rete metallica plastificata, per un'altezza complessiva massima fino a cm. 200. Le recinzioni con rete metallica saranno o affiancate da siepi arbustive o ricoperte da rampicanti con essenze consentite dal Regolamento del Verde del Comune

Articolo 11 – Servitù per condotti e canalizzazioni

La superficie fondiaria (SF) dei lotti edificabili indicati negli elaborati di progetto potranno essere interessati, in prossimità dei loro confini, dal passaggio di condotti e canalizzazioni in genere, a servizio delle opere di urbanizzazione primaria così come progettate. L'andamento e il posizionamento di dette canalizzazioni sarà stabilito dal progettista delle opere di urbanizzazione. I proprietari dei lotti interessati da tali attraversamenti non potranno opporsi all'esecuzione delle citate opere e alla conseguente formazione delle relative servitù passive.

Articolo 12 – Modifiche all'Accordo Operativo mediante approvazione di variante ordinaria

Modifiche all'Accordo Operativo di altra natura o di entità superiore rispetto a quanto elencato al precedente articolo 6 sono autorizzate mediante approvazione di variante, così come disciplinate dalla normativa vigente.