

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

ACCORDO OPERATIVO Art. 38 L.r. 24/2017 COMPARTO C3P0 - Via Budrie

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

N. PROTOCOLLO U.T.



RICHIEDENTE

SOCIETA' IJ Srl
(C.f. - P.Iva 03758231207)

PROGETTISTA

ING. MASSIMO BERGONZONI
(c.f. BRG MSM 49T22 I191U)

ARCH. LUCA GIOVANARDI
(c.f. GVN LCU 59T28 F257Z)

DATA

AGGIORNAMENTI

ARCHIVIO

00374

DESCRIZIONE ELABORATO

SCALA

ELABORATO

NORMATIVA

7

ELENCO ELABORATI

1. RELAZIONE GENERALE – DATI DI BASE
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
TITOLO DI PROPRIETA'
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4. RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA – SISMICA
5. STUDIO PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
6. RELAZIONE: OPERE DI URBANIZZAZIONE - IDRAULICA –
ILLUMINAZIONE PUBBLICA - ENERGETICO AMBIENTALE
7. NORMATIVA
8. SCHEMA DI CONVENZIONE
9. STATO DI FATTO - RILIEVO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO
- 10.A. AMBITO DI ATTUAZIONE IN RAPPORTO AL PSC E AL RUE
INDIVIDUAZIONE SUPERFICI TERRITORIALI INTERESSATE
TABELLA SUPERFICI INTERESSATE
STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE PUBBLICO
- 10.B. PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
TABELLA DI SINTESI DEI LOTTI
- 10.C. PLANIMETRIA GENERALE – TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO
SEZIONI E PROFILI DI PROGETTO
11. RETE ACQUE METEORICHE
RETE ACQUE REFLUE
12. RETE ACQUA POTABILE
13. RETE ENERGIA ELETTRICA
RETE TELEFONIA – TRASMISSIONI
14. IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
15. SEGNALETICA STRADALE
16. SEZIONI STRADALI RAPPRESENTATIVE
17. VALSAT
18. RELAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA

1.B. Normativa

Art. 1 – Premessa

Si premette che il presente Accordo Operativo fa seguito alla Manifestazione di Interesse predisposta in data 27.12.2018 prot. 0053935; ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 24/2017.

Nell'ambito degli elaborati che compongono l'Accordo Operativo in oggetto, nelle scale opportune, trova quindi piena conferma quanto già anticipato con la citata Manifestazione di Interesse iniziale.

L'obiettivo del presente Accordo Operativo è quindi quello di dare concreta attuazione al citato Accordo ex art. 18; tenendo conto anche delle successive richieste dell'Amministrazione Comunale.

Art. 2. Aspetti normativi del P.U.A.

Nell'ambito del presente articolo viene riportata una sintesi delle principali norme che andranno a regolare l'utilizzo a scopo edificatorio delle aree che, all'interno dell'Accordo Operativo potranno essere utilizzate dai Proponenti; il tutto come sarà anche meglio precisato ai successivi paragrafi.

2.a. Norme relative agli Standard Urbanistici

- a.1. La superficie corrispondente allo standard di verde pubblico relativo alla S.U. prodotta dall'Ambito ARS.SG.XVII è indicata nell'Elaborato 10.A. e sarà oggetto di cessione.
- a.2. La superficie corrispondente allo standard di parcheggio pubblico relativo alla S.U. prodotta dall'Ambito ARS.SG.XVII è indicata nell'Elaborato 10.A. e sarà oggetto di cessione.
- a.3. La superficie che il Soggetto Attuatore è chiamato a cedere a titolo gratuito sulla base delle norme vigenti, con riferimento all'area di sua proprietà all'interno dell'Ambito ARS.SG.XVII è indicata nell'Elaborato 10.A. e sarà oggetto di cessione; su detta superficie è prevista la realizzazione dell'Area attrezzata per l'educazione stradale di bambini e ragazzi.

2.b. Norme relative alla costruzione dei fabbricati

Per quanto riguarda le norme assunte come riferimento per l'edificazione dei fabbricati e che dovranno quindi essere rispettate, viene riportata la sintesi che segue; sintesi questa nell'ambito della quale, con riferimento a ciascun specifico aspetto normativo, sarà in particolare precisato se il medesimo sia da considerare come prescrittivo e quindi, come tale, derogabile solo tramite apposita Variante.

b.1. Normativa del RUE. - Usi ammessi

Le norme di cui al RUE regolarmente vigente restano quale riferimento primario; con la precisazione che dette norme sono da considerare integrate e precisate dalle norme che seguono.

Con specifico riferimento agli usi, si precisa che l'unico Uso previsto è U.1. - Residenza; aspetto questo da considerare prescrittivo.

b.2. Allineamenti dei fabbricati - Distanze dai confini stradali

Nell'ambito dell'Elaborato 10.B. sono indicate le aree corrispondenti al sedime massimo entro il quale potranno essere realizzati i fabbricati; comprese le distanze minime rispetto alle strade, alle pedonali e alle aree pubbliche in genere.

Nel medesimo elaborato sono inoltre evidenziati gli allineamenti: B-A - D-C.

Le indicazioni / linee relative al sedime massimo delle future costruzioni, al pari dell'allineamento dei nuovi fabbricati sui fronti: B-A - D-C., sono da considerare quale norma prescrittiva.

b.3. Distanze dai confini dei lotti e fra i fabbricati

Nell'ambito dell'elaborato 10.B. sono indicate le aree corrispondenti al sedime massimo entro il quale potranno essere realizzati i fabbricati che, in generale, dovranno rispettare una distanza minima canonica dai confini di proprietà di ml. 5,00 e fra pareti finestrate antistanti di ml. 10.

Le costruzioni in progetto, potranno in ogni caso essere realizzate anche con una distanza minima di ml. 3,00 fra la parete esterna e il limite del lotto adiacente, a condizione comunque che:

- La parete sia cieca o dotata esclusivamente di "luci"
- Anche la parete del fabbricato prospiciente sia cieca o dotata esclusivamente di "luci"; condizione questa documentata con apposito patto scritto fra le due proprietà.
- La distanza minima fra le due pareti non sia comunque inferiore a ml. 6,00.
- Con apposito patto sottoscritto fra le due Proprietà confinanti sarà in ogni caso possibile anche la costruzione sul confine di proprietà.
- I patti di cui sopra dovranno in ogni caso risultare nel rispetto delle relative norme di settore.

Normativa questa da considerare prescrittiva.

b.4. Copertura dei fabbricati

Per i fabbricati che saranno realizzati nell'ambito del Comparto è prevista una copertura di tipo sia piana e sia a falde; scelta questa conseguente ai seguenti principali aspetti:

- Tipologie edilizie considerate
- Esigenza della massima disponibilità di superficie in copertura per impianti finalizzati alla produzione di energie rinnovabili

Nell'elaborato 10.C. sono riportate alcune immagini relative alla tipologia prevalente, da considerare quale riferimento primario nell'elaborazione dei progetti.

b.5. Materiali e finiture delle pareti esterne

La finitura delle pareti esterne è prevista ad intonaco al civile con tinta ai silicati; è in ogni caso escluso l'uso di rivestimenti metallici o ceramici.

I manti di copertura dei fabbricati, nel caso di coperture a falde, saranno realizzati con elementi in laterizio o in altro materiale di colore cotto uniforme.

Le aperture finestrate saranno con ante mobili o fisse: in legno naturale o tinteggiato, oppure in metallo, oppure in p.v.c.; per l'oscuramento delle aperture di cui sopra è prevista l'adozione di persiane avvolgibili che potranno essere: in p.v.c., in metallo o in legno.

E' in ogni caso escluso l'utilizzo di elementi vetrati riflettenti o specchianti.

I portoncini blindati d'ingresso, al pari dei portoni delle autorimesse, saranno realizzati con gli stessi materiali in precedenza indicati per l'oscuramento delle finestre.

Eventuali opere in ferro (parapetti e inferriate) dovranno essere a disegno semplice.

Canali di gronda e i pluviali saranno in rame o in lamiera preverniciata di colore chiaro, oppure omogeneo con il manto di copertura.

L'inserimento di impianti tecnologici per la funzionalità delle costruzioni, nel caso in cui gli stessi siano in vista, andrà previsto ricercando la necessaria integrazione, anche geometrica, con il manufatto edilizio, attraverso una collocazione che non comprometta / danneggi gli aspetti formali del fabbricato. Tutte le scelte / indicazioni di cui sopra sono da considerare prescrittive

b.6. Isolamento dei fabbricati - Impiantistica

Tutti i fabbricati dovranno essere realizzati con caratteristiche sia di isolamento e sia energetiche tali da rientrare nella Classe "A" di cui alla vigente normativa.

Norma questa da considerare prescrittiva.

b.7. Recinzioni - Cancelli - Arredi a confine

Le recinzioni dei lotti rispetto alla sede stradale e alle altre aree di uso pubblico, saranno in muratura intonacata al civile o con finitura a vista, con superiore copertina in cemento; il tutto per un'altezza prevista pari a ml. 1,50; detto paramento murario sarà utilizzato anche per il contenimento di gruppi di misura e impianti in genere.

Le recinzioni di cui sopra potranno essere realizzate anche con una parte inferiore in muratura intonacata al civile o in calcestruzzo a vista (H = cm. 50), copertina in cemento e superiore rete o barriera metallica (a disegno semplice e comunque uniforme per l'intero Comparto), sino ad un'altezza complessiva di ml. 1,50.

Le recinzioni fra i lotti e fra questi e le altre aree private potranno essere realizzate sia come al punto precedente (muretto e superiore rete o barriera), oppure anche semplicemente con siepi del tipo consentito dal vigente Regolamento del verde, con interposta rete metallica (H=cm. 150).

Quanto precede fermo restando comunque che eventuali cordonate o muretti di base non potranno in ogni caso avere un'altezza fuori terra superiore a cm. 20; anche al fine di limitare al massimo i dislivelli fra i lotti.

Resta in ogni caso stabilito che le recinzioni presenti su uno stesso allineamento dovranno avere le stesse caratteristiche per quanto riguarda le dimensioni e i materiali in opera.

I cancelli pedonali e carrabili saranno realizzati in elementi metallici verniciati con un'altezza pari a ml. 1,50.

Per tutti gli elementi di cui sopra: recinzioni, cancelli e cancellini, a cura del Progettista del PUA e delle opere di Urbanizzazione Primaria, sarà predisposto un disegno esecutivo unitario per tutto il Comparto; elaborato questo che sarà unito al Progetto delle opere di Urbanizzazione primaria e al quale dovranno uniformarsi tutte le opere di recinzione.

Norma questa da considerare prescrittiva.

b.8. Elementi di arredo esterni

Altri elementi di arredo, quali ad esempio eventuali protezioni e/o coperture delle zone di accesso, potranno essere realizzati solo nel caso in cui gli stessi siano espressamente indicati in un Elaborato esecutivo unito al Progetto delle opere di Urbanizzazione primaria; elaborato questo al quale dovranno poi uniformarsi tutti gli elementi di arredo in questione.

Norma questa da considerare prescrittiva.

b.9. Colori delle pareti esterne

Le pareti esterne dei fabbricati saranno finite con una tinta ai silicati a colori: avorio, beige, giallo, verde, rosa, grigio, ecc.

Norma questa da considerare prescrittiva

b.10. Servitù per condotti e canalizzazioni

La Superficie Fondiaria (S.F.) e quindi i lotti edificabili indicati negli elaborati di progetto (10.A. - 10.B. - 10.C.) potranno essere interessati, in prossimità dei loro confini, dal passaggio di condotti e canalizzazioni in genere, a servizio delle opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate.

L'andamento e posizionamento di dette canalizzazioni sarà stabilito insindacabilmente dal Tecnico che sarà incaricato del progetto esecutivo e della Direzione Lavori relativa alle opere di Urbanizzazione.

I proprietari dei lotti interessati non potranno per alcun motivo opporsi all'esecuzione delle citate opere e alla conseguente formazione delle relative servitù passive.

Art. 3. Tipologie e altezze delle nuove costruzioni

Considerata la fondamentale esigenza della massima flessibilità relativamente ai caratteri dimensionali e tipologici dei fabbricati di cui al presente Accordo Operativo, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti paragrafi, si precisa che le tipologie indicate negli elaborati allegati non sono da considerare prescrittive; il tutto con specifico riferimento al rapporto lotto - tipologia - forma, indicato sia nella tabella allegata e sia nell'elaborato 10.C.; ciascun lotto potrà quindi fare riferimento anche ad una tipologia e ad una forma del fabbricato diversa rispetto a quella espressamente indicata per lo stesso lotto; fermo restando comunque il rigoroso rispetto delle prescrizioni indicate ai precedenti paragrafi.

Art. 4. Caratteristiche dei lotti

A riguardo delle caratteristiche relative a: dimensione dei lotti, S.U. realizzabile e tipologia prevista, si ribadisce ancora una volta che la trasformazione edilizia dell'area in oggetto, considerata la variabilità dell'utenza, ha la primaria esigenza di poter fare riferimento alla massima flessibilità, sia in termini dimensionali (S.F. e S.U.) e sia per quanto riguarda la tipologia di riferimento.

In relazione a ciò le indicazioni riportate sia nella tabella di sintesi che segue e sia negli elaborati allegati, non sono in ogni caso da considerare come prescrittive; le caratteristiche indicate potranno infatti essere oggetto di variazioni, fermo restando in ogni caso il rispetto dei caratteri generali dell'Accordo Operativo.

In particolare:

I lotti potranno aumentare o diminuire la loro Superficie Fondiaria (S.F.) incorporando o cedendo superficie ai lotti adiacenti.

La S.U. prevista per ciascun lotto potrà essere oggetto di modifica in aumento o in diminuzione; modifiche queste che dovranno comunque essere contenute come anche nel seguito precisato e fermo restando in ogni caso il valore complessivo della S.U. attribuito al Comparto.

Nel caso di variazioni dei valori della S.F. e/o della S.U. relativi ai lotti in progetto, dette variazioni dovranno in ogni caso essere contenute entro il 20% (venti per cento) dei valori attualmente indicati; il rispetto dei valori complessivi previsti per l'intero Comparto dovrà essere comunque assicurato attraverso la presentazione, contestualmente alla richiesta relativa al Permesso di Costruire, di uno specifico Elaborato, nell'ambito del quale sia data dimostrazione della redistribuzione dei valori della S.F. e della S.C.

Quanto precede, chiaramente, escludendo qualsiasi modifica relativa alla superficie di: strade, verde pubblico e parcheggi pubblici

Viene quindi nel seguito riportata una sintesi delle principali caratteristiche considerate, con riferimento ai lotti individuati nell'ambito del P.U.A. (Elaborato 10.A.)

Lotto n°	S.F. mq.	S.U. Prevista mq.	Altezza Prevista ml.
1	831	178	9,50
2	831	178	9,50
3	831	178	9,50
4	910	220	12,50
5	900	220	12,50
6	804	172	9,50
7	804	173	9,50
8	804	173	9,50

Totale SF e SU Libera	6.715	1.495
--------------------------------------	--------------	--------------
