

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

PROVINCIA DI BOLOGNA

VARIANTE AL

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO EX-VENETA B4.5 DI SAN MATTEO DELLA DECIMA



COMMITTENTE

COOP. COSTRUZIONI
IL PROCURATORE
Fabio Garagnani

PROGETTISTI

TECNOPOLIS

SERVIZI INTEGRATI DI INGEGNERIA
40033 CASECCHIO di RENO (BOLOGNA)
via Isonzo n.14/1 tel. 051/6132758 fax 051/6112616
e-mail: info@tecnopolis.it http:www.tecnopolis.it

RESPONSABILE DI PROGETTO

Ing. Francesco Paolo Massaroli

Arch. Marco Baraldi

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Laura Ascanelli

Arch. Luca Martina



ALLEGATO AL N° 37536
Pervenuto il 28/7/09

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CODICE ELABORATO/NOME FILE

SCALA DISEGNO

08112 **A** **PP** **DP** **05** **NTA** **3**

PROTOCOLLO COMMESSA SUB FASE OPERE N° ELABORATO DOCUMENTO REVISIONE

SCALA PLOTTAGGIO: 1=0.1 FORMATO: A4 L=

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	REDAITTO	VERIFICATO	APPROVATO
5					
4					
3	13-07-2009	REVISIONE	ALESSANDRINI	BARALDI	MASSAROLI
2	18-05-2009	REVISIONE	ALESSANDRINI	BARALDI	MASSAROLI
1	15-05-2009	REVISIONE	ALESSANDRINI	BARALDI	MASSAROLI
0	20-04-2007	EMISSIONE	ALESSANDRINI	BARALDI	MASSAROLI

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

Provincia di Bologna

**VARIANTE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
DEL COMPARTO EX-VENETA B4.5
DI SAN MATTEO DELLA DECIMA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	3
1.1 Premessa	3
1.2 Generalità	3
1.3 Dati metrici di progetto	3
1.4 Prescrizioni urbanistico - edilizie.....	3
1.5 Opere di urbanizzazione.....	3
1.6 Lotti edificabili	4
1.7 Funzioni ed usi.....	4
1.8 Interventi edilizi	5
1.8 Prescrizioni tipologiche e di finitura	6
1.9 Realizzazione per stralci.....	7
1.10 Norme relative ai parcheggi in funzione alla destinazione d'uso	7

1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1.1 Premessa

Il presente progetto è relativo alla variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata del Comparto ex-Veneta B4.5, così come individuato nella variante parziale al PRG a seguito dell'Accordo tra l'Amministrazione Comunale ed il Consorzio dei Partecipanti ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 20/2000 per la riqualificazione del Centro di San Matteo della Decima, all'interno del quale rientra l'intervento in oggetto.

1.2 Generalità

Gli interventi da realizzarsi all'interno del comparto dovranno essere redatti nel rispetto delle prescrizioni contenute nella variante di Piano Particolareggiato, con le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamenti allo stato dei luoghi, alle reali situazioni catastali ed in generale allo stato di fatto.

Tali modifiche, riguardanti ad esempio ridotti spostamenti della viabilità, delle dimensioni e configurazione dei lotti, dell'ubicazione di canalizzazioni e servizi, ecc, non costituiranno variante allo strumento urbanistico preventivo, fatto salvo quanto previsto dai successivi artt. 1.8 e 1.9.

1.3 Dati metrici di progetto

Superficie territoriale	mq	25.080,31
Superficie complessiva edificabile Sc	mq	8.000,00
Attrezzature pubbliche (piazza e parcheggio)	mq	11.388,51
- di cui parcheggio pubblico relativo agli usi	mq	1.567,19

1.4 Prescrizioni urbanistico - edilizie

Gli interventi edilizi nelle aree ricomprese nella variante Piano Particolareggiato dovranno rispettare, oltre alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente, del Regolamento edilizio, del Regolamento di Igiene Pubblica e delle leggi vigenti in materia, quanto prescritto nelle presenti norme di attuazione.

1.5 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria previste nella variante di Piano Particolareggiato dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno cedute all'Amministrazione Comunale nei modi e nei tempi previsti dalla convenzione urbanistica.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a cura e spese degli attori dell'intervento. Spetterà agli stessi l'onere per la manutenzione delle opere fino a che le stesse passeranno di proprietà del Comune.

La Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e gli attuatori dell'intervento regolamerterà modalità, versamenti e tempi di esecuzione, ai sensi della vigente normativa in materia.

In particolare si specifica:

- a) Viabilità
Il Piano Particolareggiato prevede l'adeguamento di Via Arginino con carreggiata di larghezza 5,50 ml e marciapiede di larghezza 1,5 ml su entrambi i lati nel tratto fra Via Barbieri e Via Nuova.
- b) Parcheggi pubblici
Tutti i parcheggi dovranno essere pavimentati, debitamente illuminati e destinati ad uso pubblico indiscriminato.
Le aree dei parcheggi pubblici destinate alla sosta degli autoveicoli saranno pavimentate con masselli di cls autobloccanti, mentre le zone di transito e manovra saranno realizzate con manto in conglomerato bituminoso.
- c) Fognatura, acquedotto, rete gas-metano, Telecom, Enel
Tutti questi servizi dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni tecniche che verranno impartite dagli Enti erogatori e/o gestori.
In particolare il progetto esecutivo della rete fognaria dovrà attenersi alle prescrizioni dell'A.R.P.A. per la salvaguardia della falda idrica.
La variante di Piano Particolareggiato prevede inoltre l'adeguamento della fognatura esistente lungo via Cimitero Vecchio, per uno sviluppo di circa 230 ml ed il potenziamento della rete di adduzione del gas metano al contorno in relazione delle esigenze delle attività che saranno insediate negli edifici di nuova realizzazione.

1.6 Lotti edificabili

Nell'area di intervento i lotti edificabili sono contrassegnati da un numero d'ordine. A ciascun lotto corrisponde una specifica superficie fondiaria, così come riportata nella tabella allegata, tale superficie è comunque suscettibile di eventuali leggere variazioni a seguito dell'esecuzione dei frazionamenti catastali.

1.7 Funzioni ed usi

Gli usi insediabili all'interno dell'area ricompresa nella variante di Piano Particolareggiato, in riferimento alla classificazione di cui all'art. 69 delle vigenti Norme di Attuazione del PRG sono:

USO R1 – residenza,

che comprende le attività necessitanti alla permanente abitativa dei nuclei familiari svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme del Regolamento di Igiene.

USO C1 – commercio al dettaglio in esercizio di vicinato,

che comprende il commercio al dettaglio in sede fissa in esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.

USO C2 – esercizio pubblico,

che comprende la somministrazione e vendita di alimenti e bevande quali ad esempio: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, rosticcerie e, più in generale, le attività che confezionano cibi pronti da asporto (pizzerie, piadinerie, ecc.) e che comprendono la vendita al minuto.

USO C3a - commercio al dettaglio in medio piccole strutture di vendita,

che comprende il commercio al dettaglio in esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e inferiore a 1500 mq.

USO D1 – produzione di beni immateriali ad alta generazione di movimento,

che comprendono attività di produzione di beni immateriali ad elevata generazione/attrazione di movimenti di persone per unità di superficie (ovvero che determinano una significativa attrazione di utenti esterni, oltre ai lavoratori impiegati).

USO D2 - produzione di beni immateriali a contenuta generazione di movimento,

che comprendono attività di produzione di beni immateriali o di servizi alle imprese a contenuta generazione/attrazione di movimenti di persone per unità di superficie (ovvero la cui attrazione è sostanzialmente limitata alle persone che vi lavorano, o ad un'utenza prevalentemente pedonale).

1.8 Interventi edilizi

Gli interventi edilizi previsti nella variante di Piano Particolareggiato dovranno essere realizzati sulla base di progetti esecutivi che verranno presentati all'Ufficio Tecnico del comune di San Giovanni in Persiceto ed in relazione ai rispettivi Permessi di Costruire che verranno rilasciati dal suddetto ufficio.

E' prevista la realizzazione di due unità edilizie costituite rispettivamente da un fabbricato di altezza massima pari a 3 piani fuori terra, dove troverà collocazione una attività commerciale con superficie di vendita superiore a 250 mq che occuperà l'intero piano terra, e da un fabbricato di altezza massima pari a quattro piani fuori terra destinato ad attività commerciale e servizi pubblici a piano terra e a residenza e attività direzionali ai piani superiori.

La superficie fondiaria di progetto dei singoli lotti e la superficie utile realizzata all'interno degli stessi viene così suddivisa:

	S.F. mq	Sc mq	Uso residenziale	Uso C1 C2 D1 D2 D3	Uso c3a
Lotto 1	3.771,33	1.307,23	-	435,32	871,91
Lotto 2	2.742,43	3.669,90	2.637,56	1.032,34	-
Lotto 3	2.691,28	3.022,87	1.962,44	1.060,43	-
Lotto 4	2.777,33	-	-	-	-

Le due unità edilizie previste nei lotti identificati dai numeri 2 e 3 potranno essere realizzate separatamente in tempi diversi, la sistemazione dell'area esterna prevista nel lotto identificato dal n. 4 dovrà comunque essere realizzata contestualmente a quello dei due citati lotti che verrà realizzato per primo.

Gli eventuali trasferimenti di potenzialità edificatoria tra lotti sono disciplinati come segue:

- trasferimenti fino al 5% in più o in meno della potenzialità edificatoria saranno autorizzati mediante rilascio di Permesso di Costruire;
- trasferimenti compresi tra il 5% ed il 10% della potenzialità edificatoria saranno autorizzati mediante approvazione di Variante di Assestamento Interno da parte della Giunta Comunale;
- trasferimenti in misura superiore al 10% saranno autorizzati mediante approvazione di Variante al Piano Particolareggiato.

Le distribuzioni interne riportate negli elaborati grafici hanno carattere indicativo: nei progetti esecutivi degli edifici, da redigersi prima della loro realizzazione, dovranno essere definite e dettagliate nello specifico tutte le caratteristiche dimensionali e tecniche onde garantire il controllo della rispondenza ai requisiti fissati dalle normative vigenti in materia di edilizia, igiene ambientale, ecc..

1.8 Prescrizioni tipologiche e di finitura

I parametri espressi dai successivi punti 1 - 8 di questo articolo hanno carattere prescrittivo. Le immagini tipologiche riportate negli elaborati DP.09, DP.10, DP.11 saranno utilizzate dall'Amministrazione, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, quale riferimento primario al fine di valutare la coerenza degli interventi edilizi in sede di istruttoria di Permesso di Costruire.

Per quanto riguarda la progettazione esecutiva degli interventi edilizi previsti dal Piano particolareggiato sono da considerarsi cogenti le seguenti prescrizioni:

1. L'altezza degli edifici all'intaradosso dell'ultimo solaio non dovrà superare i m 15,00;
2. ingombro in pianta: i progetti dei singoli interventi edilizi dovranno rispettare gli ingombri in pianta indicati negli elaborati di Piano Particolareggiato con variazioni all'interno del lotto massime di tali ingombri non superiori al 20% in dimensioni lineari;
3. nella progettazione esecutiva del complesso edilizio dovranno essere riproposte delle tipologie abitative con ampi affacci, anche terrazzati verso la "piazza".

I materiali e le finiture dei singoli interventi edilizi dovranno essere definiti nello specifico all'atto della redazione dei progetti per l'ottenimento del Permesso di Costruire.

Per quanto riguarda le finiture esterne degli edifici previsti dovranno essere adottate le seguenti soluzioni:

4. paramenti murari realizzati prevalentemente in muratura di mattoni faccia a vista con inserti intonacati e tinteggiati nei colori tipici della campagna bolognese (le diverse tonalità del giallo e del rosso);

5. inserimento, all'interno dei paramenti di cui sopra, di elementi architettonici (es., riquadri, paraste, lesene, cornici, angolari, marcapiano, ecc..) di materiali in contrasto o di diversa tipologia (es. calcestruzzo faccia a vista, pietra naturale, lamiera metallica, ecc.);

Per quanto riguarda le altre opere di finitura le relative tipologie dovranno essere:

6. infissi esterni in alluminio preverniciato con avvolgibili in alluminio preverniciato o PVC di colore chiaro ed eventuali inferriate per quanto riguarda le unità residenziali, infissi esterni in facciata continua per quanto riguarda le unità direzionali e commerciali, vetrate con telaio in alluminio o acciaio per quanto riguarda le unità commerciali;
7. coperture a botte in lamiera metallica o coperture piane (tetti verdi);
8. pavimentazioni in pietra naturale o in masselli in calcestruzzo architettonico per le aree pubbliche principali pavimentazione in masselli di calcestruzzo autobloccanti per le aree condominiali e per gli spazi di sosta dei parcheggi pertinenziali, il tutto come meglio specificato sugli elaborati grafici.

1.9 Realizzazione per stralci

Gli interventi edilizi previsti nel Piano Particolareggiato potranno non essere realizzati contestualmente nella loro completezza ma potranno essere realizzati per stralci funzionali.

Sarà cura degli attuatori dei singoli interventi edilizi realizzare, in accordo con l'Amministrazione Comunale, quota parte della viabilità interna, dei parcheggi pertinenziali e del verde condominiale di competenza di ogni singolo stralcio in modo che per l'intervento relativo sia garantita la completa usabilità ed autonomia funzionale.

1.10 Norme relative ai parcheggi in funzione alla destinazione d'uso

Le Norme di Attuazione del P.R.G. del 1995 per quanto riguarda i parcheggi pubblici di Urbanizzazione Primaria (S1), parcheggi pubblici di Urbanizzazione Secondaria (S2), parcheggi pertinenziali e per le attrezzature pubbliche di Urbanizzazione Secondaria, richiede il soddisfacimento dei seguenti standard:

- Art.78 uso C1 – commercio al dettaglio in esercizio di vicinato

Parcheggi pubblici = 0,1 mq/mq Sc

Parcheggi pertinenziali = 0,3 mq/mq Sc

- Art.79 uso C2 – esercizio pubblico

Parcheggi pubblici = 0,4 mq/mq Sc

Parcheggi pertinenziali = 0,3 mq/mq Sc

- Art.80 uso C3a – commercio al dettaglio in medio piccole strutture di vendita

Parcheggi pubblici = 0,4 mq/mq Sc

SV alimentari mq 400 – 800 parcheggi pertinenziali mq 25 ogni 18 mq SV

- Art.85 uso D1 – produzione di beni immateriali ad alta generazione di movimento

Parcheggi pubblici = 0,4 mq/mq Sc

Parcheggi pertinenziali = 0,3 mq/mq Sc

- Art.86 uso D2 – produzione di beni immateriali a contenuta generazione di movimento

Parcheggi pubblici = 0,4 mq/mq Sc

Parcheggi pertinenziali = 0,3 mq/mq Sc

- Art.92 uso R1 – residenza

Parcheggi pubblici = 0,1 mq/mq Sc

Parcheggi pertinenziali = 0,3 mq/mq Sc

- Scheda N.T.A. P.R.G. = mq 9.392 di superficie di urbanizzazione secondaria (S2) di cui parcheggi pubblici S2 almeno 3/30mq/mq SC

Pertanto gli standard che il progetto deve rispettare risultano essere:

- Parcheggi pertinenziali:

Uso C1 C2 D1 D2 mq 2.528,09 x 0,3 = mq 758,43

Uso C3 mq 595,47 /18 = mq 33,08 x 25 = mq 827,04

Uso R1 mq 4.600 x 0,3 = mq 1.380,00

Totale mq 2.965,47

che corrispondono convenzionalmente a n. 119 posti auto (2965,47/25)

N.B.: la suddivisione della superficie complessiva commerciale è ipotetica in quanto non si conoscono il tipo di attività che si andranno ad insediare.

- Parcheggi pubblici (S1):

Uso C1 mq 842,70 x 0,1 = mq 84,27

Uso C2 D1 D2 mq 1.685,39 x 0,4 = mq 674,16

Uso C3 mq 871,91 x 0,4 = mq 348,76

Uso R1 mq 4.600 x 0,1 = mq 460,00

TOTALE mq 1.567,19

- Parcheggi pubblici (S2): mq (8.000/30) x 3 = mq 800,00

TOTALE P.P. (S1+S2) mq 2.367,19

La superficie S1 di progetto risulta di mq 2.412,70 quindi soddisfa i parametri indipendentemente dalla suddivisione delle superfici C1 C2 D1 D2