

# COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) **COMPARTO "MANGANELLI"** VARIANTE "1"

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

N. PROTOCOLLO U.T.

**VERSIONE AGGIORNATA  
DALL'UFFICIO TECNICO**

RICHIEDENTE

CONSORZIO AMBITO DI ESPANSIONE MANGANELLI  
(c.f. 03794071203)

PROPRIETARI

Soc. ECOHOME Srl .....	MUSIANI GIORDANO .....
BERGONZONI MASSIMO .....	PEDERZINI BRUNA .....
FORNI FAUSTA .....	GIOVANNINI LORIS .....
BERGONZONI CHIARA .....	BASTIA FERDINANDO .....
BERGONZONI FRANCESCA .....	BASTIA DANIELA .....
Soc.Arteca Srl .....	BASTIA ALESSANDRA .....
MUSIANI ANGELO .....	VECCHIO ROSALBA .....

PROGETTISTA

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

DATA

NOVEMBRE 2019

AGGIORNAMENTI

18 NOVEMBRE 2020    10 GIUGNO 2021  
14 DICEMBRE 2020  
30 DICEMBRE 2020  
08 APRILE 2021  
26 MAGGIO 2021

ARCHIVIO

00282

DESCRIZIONE ELABORATO

SCALA

ELABORATO

NORMATIVA

**1B**

Città Metropolitana di Bologna  
Comune di San Giovanni in Persiceto

# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO "MANGANELLI"

**VARIANTE "1"**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO 1B

**Articolo 1 - Oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione (Variante 1)**

Le presenti norme costituiscono la disciplina specifica per la realizzazione dell'ambito di espansione residenziale denominato "Manganelli", costituente parte dell'ambito ARS.SG\_XVIII, così come individuato dal vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi dell'art. 30 delle NTA del PSC.

Nell'ambito del PUA in questione si intendono operanti tutte le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti al momento dell'approvazione del PUA stesso. Con particolare riferimento ai Sub Ambiti R e R.1. si intendono operanti i parametri urbanistico edilizi propri del tessuto residenziale consolidato, con specifico rimando all'ambito residenziale consolidato AC\_1, fatta eccezione per tutto quanto di seguito diversamente specificato. Con particolare riferimento al Sub Ambito S si intendono operanti i parametri urbanistico edilizi propri del tessuto consolidato destinato alle attrezzature di servizio, con specifico rimando all'ambito DOT\_S.

**Articolo 2 - Elaborati costitutivi del PUA (Come aggiornati dalla presente Variante 1)**

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

Numero elaborato	Titolo elaborato	
1A	Relazione Generale – Dati di base	PUA
1A.1	Relazione relativa alla Variante "1"	Variante
1B	Normativa	Variante
2	Documentazione catastale	PUA
3	Documentazione fotografica	PUA
3A	Documentazione fotografica integrativa	PUA
4	Relazione geologica, geotecnica e sismica	PUA
5	Relazione Archeologica	PUA
6	Studio previsionale di impatto o clima acustico	PUA
7	Relazione idraulica Relazione Opere di Urbanizzazione Relazione di valutazione energetico – ambientale	Variante
8	Schema di Convenzione	Variante
9	Stato di fatto planimetrico e altimetrico Vincoli esistenti	PUA
10.A	Planimetria generale di progetto	Variante
10.A.1.	Planimetria generale passi carrai	Variante
10.B	Ambito in attuazione in rapporto al PEC e RUE – Superfici – Adeguamento Cartografico – Standard parcheggi pubblici e verde pubblico	Variante
10.C	Planimetria generale Tipologie di riferimento	Variante
10.D	Profili di progetto	PUA
11	Rete acque meteoriche	PUA

	Rete acque reflue	PUA
12	<del>Rete gas metano</del> Rete acqua potabile	<del>Variante</del> PUA
13	Rete energia elettrica Rete telefonia trasmissioni	PUA PUA
14	Impianto illuminazione pubblica Segnaletica stradale	PUA PUA
15	<del>Sezioni stradali rappresentative</del>	<del>Variante</del>
16	VAS – Valutazione Ambientale Strategica	PUA
UNICA	Individuazione dell'area di espansione del centro sportivo per la realizzazione del futuro palazzetto e relativa viabilità.	PUA

Dei suddetti elaborati, costituiscono riferimento specifico delle presenti norme le tavole:

- Tavola 10.A Planimetria generale di progetto;
- Tavola 10.B Ambito in attuazione in rapporto al PEC e RUE – Superfici – Variante al RUE – Standard parcheggi pubblici e verde pubblico;
- Tavola 10.C Planimetria Generale – Tipologie di riferimento

Qualora intervengano varianti al PUA che modifichino l'organizzazione degli elaborati, variando il sistema di riferimento sopraindicato, sarà necessario contestualmente aggiornare le presenti norme.

### Articolo 3 - Dati urbanistici

Il PUA in attuazione, sviluppato in conformità alla normativa vigente di PSC, ed in particolare all'art. 32 "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o servizi (ARS)", si suddivide nei seguenti Sub. Ambiti di realizzazione, così come individuati nell'elaborato Tav. 10.B "Ambito in attuazione in rapporto al PEC e RUE – Superfici – Variante al RUE – Standard parcheggi pubblici e verde pubblico":

- **Sub. Ambiti Re R.1**– Gli ambiti comprendono la lottizzazione residenziale promossa dal Soggetto attuatore e tutte le opere di urbanizzazione ad essa riferite;
- **Sub. Ambito S** – l'ambito riguarda un'area acquisita dal Comune a seguito dell'attuazione di questo PUA, area questa attualmente con destinazione Urbanistica DOT\_S e disciplinata dalle norme del RUE

Il PUA in attuazione si compone, nel complesso, delle seguenti superfici:

1) Superficie territoriale (St) = 85.380,00 mq

di cui:

1a) A1. - Di proprietà del Comune  
A2. – Di proprietà del Soggetto attuatore  
Per una superficie complessiva di mq. 78.914,00

1b) B1. - Di proprietà del Comune  
B2. - Di proprietà dei Proponenti e che sarà ceduta al Comune  
B3. - Di proprietà dei Proponenti

Per una superficie complessiva di mq. 6.466,00

2) Indice di utilizzazione territoriale generale (Ut) = 0,15 mq/mq

3) Superficie Utile assegnata dal PUA ai Sub. Ambiti R e R.1 (SU) = 7.891,00 mq

### III – DISCIPLINA DELLE MODIFICHE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

4) Superficie Utile assegnata dal PUA al Sub. Ambito S (SU) = come da normativa vigente

5) Superficie Utile di trasferimento da fabbricato esistente oggetto di demolizione (SU) = 289,00 mq

Le superfici destinate agli standard urbanistici e alle dotazioni territoriali prescritte dalla pianificazione generale di PSC:

Standard/Dotazione	Dovuto		Fatto
Parcheggio Pubblico a diretto servizio del Sub. Ambito R			2.550,77
Parcheggio Pubblico realizzato fuori comparto			606,00
TOT Parcheggio Pubblico (=SUx0,4) art. 32, comma 8, NTA del PSC	3.156,40	<	3.156,77
Verde Pubblico a diretto servizio dei Sub. Ambiti R e R.1.			2.741,00
Verde Pubblico ceduto a servizio del Sub. Ambito S			2.795,00
TOT Verde Pubblico (=SUx0,7) art. 32, comma 8, NTA del PSC	5.523,70	<	5.536,00
Cessione del 30% della ST ai sensi dell'art. 32, comma 8, NTA del PSC (=STx0,3)	23.674,00	=	23.674,00
Cessione a titolo di permuta per le aree ricevute dal Comune di San Giovanni in Persiceto	6.466,00	=	6.466,00
Cessione di superficie territoriale a titolo di contributo di sostenibilità ai sensi dell'accordo Ex Art. 18 LR 20/00 sottoscritto in data 06/06/2014	20.758,00	=	20.758,00

#### Articolo 4 - Usi ammessi

Nell'ambito del PUA sono ammessi i seguenti usi:

- nei Sub. Ambiti R e R.1 è ammesso esclusivamente l'insediamento dell'uso U1-residenziale, di cui all'art. 53 "Definizioni degli usi" del RUE vigente.
- nel Sub. Ambito S sono ammessi gli usi:
  - Come da normativa vigente

Il Piano prevede la seguente distinzione tra gli usi ammessi:

Sub Ambiti R e R.1.		Usi
SU assegnata	7.891	U1
	di cui	
	5.761	U1 (Residenziale libera)
	2.130	U1 (ERS)
SU di trasferimento	289	U1 (Residenziale libera)

<b>Sub Ambito S</b>		
SU assegnata	5.000	come da normativa vigente

**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, aree per attrezzature collettive) sono individuate in maniera prescrittiva dall'elaborato Tav. 10.B del PUA.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà risultare conforme agli elaborati di PUA 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 del comparto e parametri urbanistico – edilizi - Variante**

L'assetto fondiario del comparto è disciplinato dall'elaborato 10.A della Variante "Planimetria Generale di Progetto".

Ciascun intervento dovrà rispettare i seguenti parametri, pertanto la seguente tabella è da considerarsi prescrittiva, fermo restando quanto nel seguito riportato:

>				
<b>Lotto n°</b>	<b>S.F. Mq</b>	<b>S.U. Attribuita dal P.U.A. Mq</b>	<b>Altezza massima ml</b>	<b>USO</b>
1	525	150	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
2	360	105	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
3	360	105	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
4	552	170	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
5	828	255	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
6-7-8	2014	540	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
9-10-11	2014	540	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
12	626	201	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
13	626	201	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
14	625	201	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
15	-----	-----	-----	-----
16	713	229	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
17	883	263	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)

### III – DISCIPLINA DELLE MODIFICHE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

18	-----	----	-----	-----
19	884	274	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
20	653	189	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
21	2332	442 + 289 = 731	12.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
22	816	252	12.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
23	826	267	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
24 – 27	1415	720	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
25	600	175	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
26	807	260	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
28	900	147	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
29	----	75	9.5 ml.	U1 (Residenziale libero)
<b>Totale SF - SU libera</b>	<b>19359</b>	<b>6050</b>		
1-2-3 ERS	3514	2130	12.5 ml.	U1 (Residenziale ERS)
<b>Totale SF - SU ERS</b>	<b>3514</b>	<b>2130</b>		
<b>Totale</b>	<b>22873</b>	<b>8180</b>		

Sono ammesse delle variazioni, senza che queste si configurino come varianti al PUA, dei valori della SF e/o della SU relativi ai singoli lotti in realizzazione, a condizione che:

- dette variazioni non eccedano il 20% dei valori indicati in tabella;
- il titolo abilitativo promotore di tali variazioni sia sottoscritto da tutte le proprietà interessate dalle variazioni;
- vengano depositati, unitamente agli elaborati del titolo abilitativo sopraccitato, la tabella “Parametri edilizi di PUA - Sub Ambiti R e R.1” così come aggiornata e l’elaborato 10.A “Planimetria Generale di Progetto” così come aggiornato;
- vengano mantenuti invariati i valori complessivi di SU (riferiti sia al Residenziale libero, sia al Residenziale ERS) e di SF attribuiti ai Sub. Ambiti R e R.1.

E’ ammesso l’accorpamento di lotti limitrofi, senza che ciò si configuri come variante al PUA, purché non intervengano modifiche nelle aree di sedime delle opere di urbanizzazione e a condizione che vengano depositati, unitamente agli elaborati del titolo abilitativo sopraccitato, la tabella “Parametri edilizi di PUA - Sub Ambiti R e R.1” così come aggiornata e l’elaborato 10.A “Planimetria Generale di Progetto” così come aggiornato.

In relazione a quanto precede è quindi da considerare come variante al PUA iniziale e come tale compresa nell’ambito della Variante in corso, l’incremento di edificabilità ora attribuita al nuovo lotto 24-27 per il quale la S.U. è passata dal valore iniziale di mq 457 al valore attuale riportato in tabella di mq. 720; il tutto a seguito del trasferimento di S.U. dai lotti: 6-7-8 – 9-10-11 e 1-2-3.

Resta inteso che detta edificabilità potrà essere realizzata a condizione che siano rispettati tutti gli altri parametri stabiliti dalla vigente normativa di settore in ordine a: distanze dai confini, altezza massima del fabbricato, allineamenti, ecc.

Verde privato condominiale: così come previsto dall'art. 32, comma 8 delle NTA del PSC, e come prescritto per gli ambiti AC\_1 dall'art. 38 del RUE, nei lotti interessati da tipologie plurifamiliari deve essere verificata la rispondenza del parametro indicato, così come definito dall'art. 13 del RUE.

Tabella "Parametri edilizi di PUA - Sub Ambito S"				
N. LOTTO	ST (mq)	SU (mq)	Altezza massima (m)	USO
AREA UNICA	47.206,00			come da normativa vigente

A riguardo dei passi carrai indicati nell'elaborato 10.A.1. si precisa che, nel caso di modifiche al numero o alla posizione di detti passi carrai, questo potrà avvenire senza che si configuri una variante al PUA solo nel caso in cui non si individui una interferenza con le opere di urbanizzazione licenziate e comunque dovrà essere privilegiato l'accorpamento dei nuovi passi carrai. In ogni caso la modifica dovrà essere preventivamente valutata / approvata dagli Uffici competenti che si potranno avvalere del parere della Commissione CQAP.

#### **Articolo 7 - Aree di pertinenza private (lotti dei Sub. Ambiti R e R.1.)**

Nell'ambito dei lotti individuati nel Sub. Ambito R dovranno essere verificati i parametri di superficie permeabile e di verde privato condominiale laddove previsti dalle normative di RUE vigenti al momento di approvazione del PUA.

Tutti i lotti posti in confine con la viabilità pubblica interna al Sub. Ambito R, dovranno prevedere la messa a dimora, nelle immediate prospicenze del confine con la suddetta viabilità, di alberi ad alto fusto e caratterizzati da rapida crescita; il tutto finalizzato alla formazione di un viale alberato; a riguardo viene in particolare previsto quanto segue:

- Distanza massima fra un albero e l'altro variabile da 5 a 8 ml.
- Distanza degli alberi dalla recinzione pari a cm. 100
- Essenza prevista "Carpino".

Gli elementi funzionali alla fruibilità delle aree pertinenziali private ad installazione permanente, quali pergole, gazebi fissi, tettoie a copertura degli accessi, dovranno essere realizzati in conformità all'*Elaborato esecutivo unitario* allegato al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. In mancanza di tale elaborato si applicherà la normativa vigente.

#### **Articolo 8 - Allineamenti dei fabbricati – Distanze dai confini stradali**

L'elaborato 10.A "Planimetria Generale di Progetto" individua in modo prescrittivo gli allineamenti B-A, D-C, F-E, H-G, rispetto ai quali non sono ammesse deroghe.

L'elaborato 10.A "Planimetria Generale di Progetto" individua in modo prescrittivo le aree corrispondenti al sedime massimo entro il quale devono essere insediati i fabbricati. In particolare devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- 5 m dal confine di proprietà;



- 10 m tra pareti finestrate;

- 3 m dal confine di proprietà con il lotto adiacente, qualora le pareti frontistanti siano cieche, oppure qualora non siano dotate di aperture, bensì solamente di “luci” e comunque la distanza minima tra le due pareti sia non inferiore a 6 m. In tal caso il titolo ad intervenire dovrà essere corredato di una scrittura privata tra le proprietà interessate.

#### **Articolo 9 - Tipologie edilizie e valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio – Interrati e seminterrati**

Il PUA non prevede l'individuazione di tipologie edilizie prescrittive, bensì nell'ambito dell'elaborato 10.C “Planimetria Generale – Tipologie di riferimento”, fornisce delle immagini guida alle quali deve essere fatto riferimento in occasione della progettazione dei singoli lotti.

In considerazione del livello della falda indicato nelle verifiche geologiche, resta in ogni caso vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati.

#### **Articolo 10. Recinzioni - Cancelli**

All'interno dei Sub. Ambiti R e R.1. sono ammesse le seguenti tipologie di recinzione:

- tipo 1) recinzioni adiacenti: la sede stradale, le aree di parcheggio, le aree di verde pubblico del Comparto e i marciapiedi: tali recinzioni potranno essere realizzate come segue:

- a. Muretto di base pari a cm. 50 in muratura intonacata e tinteggiata, superiore copertina in lamiera zincata preverniciata e barriera in grigliato metallico a disegno semplice, sino al raggiungimento di un'altezza massima complessiva di 150 cm. Tale barriera metallica dovrà essere coordinata con la parte mobile dei cancelli di accesso sia pedonale e sia carrabile sarà uniforme per l'intero Comparto.
- b. Muratura intonacata e tinteggiata dell'altezza pari a cm. 150 superiore copertina in lamiera zincata preverniciata.

Il colore dei materiali e tinteggiature di cui sopra dovrà essere uniforme per l'intero comparto

- tipo 2) recinzioni di confine tra lotti privati: tali recinzioni potranno essere realizzate come segue:

- Muretto di base e superiore copertina in cemento per un'altezza massima di 50 cm e sovrastante rete metallica plastificata o barriera metallica (come descritta al tipo 1).
- Semplicemente con siepe (a scelta tra le essenze consentite dal Regolamento del Verde del Comune) ed interposta rete metallica plastificata.
- Elementi ciechi in: muratura, metallo o legno dell'altezza massima di ml. 2,00.

- tipo 3) recinzione adiacente l'area del Comparto “S”

La recinzione dei lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 17, 18, 19, 20, 21 dovranno garantire, lungo il lato in confine con il sub Comparto S, una soluzione che qualifichi e valorizzi il confine tra i due ambiti, prevedendo la realizzazione di un cordolo di base di altezza massima 50 cm e sovrastante barriera metallica (o di altro materiale) coordinata con le soluzioni dei punti precedenti.

La soluzione progettuale da adottare dovrà essere unitaria per tutto il fronte indicato e la stessa dovrà essere predisposta nell'*Elaborato esecutivo unitario*, allegato al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione, elaborato da aggiornare successivamente all'approvazione della presente variante.

Per quanto riguarda i lotti n. 21 e 22, in conformità con quanto stabilito dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 134 del 27/10/2017, si prescrive che le recinzioni poste sul lato sud vengano realizzate arretrate di almeno 1 m dalla sponda del capofosso ivi esistente. L'area di risulta che resterà quindi compresa tra la recinzione e il confine di comparto costituirà comunque parte della

superficie fondiaria dei lotti frontistanti, pertanto diverrà in proprietà ai medesimi soggetti ai quali competeranno tutte le cure di manutenzione. In alternativa, solamente qualora tutte le proprietà interessate dal tratto di capofosso esistente, raggiungano un accordo in merito al tombinamento / tombamento ovvero allo spostamento dello stesso, sarà possibile realizzare la recinzione dei lotti indicati direttamente sul confine di proprietà, senza prevedere arretramenti.

I cancelli pedonali e carrabili dovranno essere realizzati in elementi metallici verniciati di altezza massima di 150 cm.

Per tutti gli elementi di cui ai punti precedenti: muretti, recinzioni, cancelli pedonali e carrabili, sarà predisposta una soluzione progettuale nell'*Elaborato esecutivo unitario*, allegato al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione, alla quale dovranno uniformarsi tutte le progettazioni dei singoli lotti edificabili.

#### **Articolo 11. Materiali e finiture delle pareti esterne**

La finitura delle pareti esterne è prevista sia ad intonaco civile con tinta ai silicati, sia con muratura "faccia a vista" esclusivamente con mattoni tipo bolognese. La tinteggiatura esterna dei fabbricati dovrà essere a colori tenui.

#### **Articolo 12 - Servitù per condotti e canalizzazioni**

La superficie fondiaria (SF) dei lotti edificabili indicati negli elaborati di progetto (Tav. n. 10.A, 10.B e 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 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 13 - Modifiche al Piano Particolareggiato mediante approvazione di variante ordinaria**

Modifiche al Piano Particolareggiato di altra natura o di entità superiore rispetto a quanto elencato al precedente articolo 7 sono autorizzate mediante approvazione di variante, così come disciplinate dalla normativa vigente.