



# Colucciello geom. Maurizio "Designer"

STUDIO TECNICO  
Via Arno n.38  
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 0585.828  
FAX 0585.828

PROGETTO URBANISTICO:

Bonora Arch. Giovanni

PROGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
COMPARTO "LA CORTE DEL SOLE"  
via Gambisa (Soliera)

PROPRIETA' - COMMITTENTI:  
(soggetti attuatori)

LUGLI IVO  
METROQUADRO S.R.L.  
SILVESTRI PAOLO

PROPRIETARIO: COMUNE DI SOLIERA

ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA:

16

DATA:

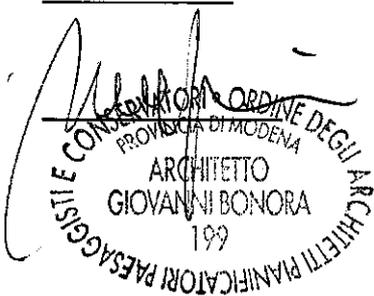
OTTOBRE 2015

SCALA:

AGGIORNAMENTO:

I COMMITTENTI

IL PROGETTISTA



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
“ LA CORTE DEL SOLE” - Via Gambisa**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Art.1) Elementi costitutivi del Piano**

Gli elementi costitutivi del P.U.A in oggetto sono i seguenti:

- 1) Estratto Catasto – P.R.G.
- 2) Rilievo Stato di Fatto e fotografico
- 3) Individuazione proprietà
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Verifica Standard Urbanistici
- 6) Schema Planivolumetrico
- 7) Viabilità interna e segnaletica stradale
- 8) Verde pubblico ed Illuminazione Pubblica
- 9) Recinzioni dei Lotti
- 10) Progetto illuminazione pubblica
- 10a) Relazione tecnica illuminazione pubblica
- 11) Schema fognature
- 12) Schema fognature
- 13) Acqua e gas
- 14) Relazione fogne-acqua-gas
- 15) Progetto Irrigazione
- 16) Norme Tecniche di Attuazione
- 17) Valutazione Ambientale Preliminare (VAS)
- 18) Relazione Geologica - Geotecnica
- 19) Studio previsionale di clima acustico
- 20) Relazione tecnica
- 21) Bozza Convenzione
- 22) Computi metrici
- EL1) Rete Enel
- EL2) Rete Telecom
- EL3) Reti Enel e Telecom da demolire

## **Art. 2) Validità ed efficacia del Piano**

Il presente P.U.A. è approvato dal Consiglio Comunale ai sensi della Legge Regionale n° 20/2000 e recepisce ed attua le condizioni ed i patti contenuti negli Accordi di Pianificazione stipulati dall'Amministrazione Comunale e le Proprietà interne al comparto stesso.

Entro il perimetro del comparto del PUA, la presente disciplina ha carattere prescrittivo, sia per quanto attiene alle destinazioni d'uso, all'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, alle tipologie edilizie e ai relativi materiali di finitura oltre alle indicazioni grafiche relative alla distribuzione dei fabbricati.

Per quanto non diversamente specificato dalle presenti Norme, si applica la disciplina prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. e dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente del Comune di Soliera.

## **Art.3) Modalità di attuazione**

Lo schema organizzativo del nuovo comparto, così come definito dalle tavole di progetto (Schema Planivolumetrico) costituisce il riferimento planimetrico e altimetrico per l'attuazione degli interventi edilizi mentre le presenti Norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche da adottarsi nella progettazione esecutiva dei nuovi fabbricati.

La Commissione Qualità e il Settore Edilizia Privata Comunale avranno il compito di verificare che le proposte progettuali presentate per i singoli lotti siano coerenti con i contenuti e con le prescrizioni tecniche e architettonico-compositive previste dalle presenti Norme.

I progetti edilizi oltre ad uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti Norme dovranno porre particolare attenzione alla Normativa vigente in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici, di abbattimento delle barriere architettoniche ed inoltre uniformarsi alle Norme di P.R.G., al RUE, alle Norme Igienico-Sanitarie ed ad ogni altro Regolamento vigente del Comune di Soliera.

#### **Art.4) Varianti planivolumetriche**

Agli effetti dell'applicazione delle presenti Norme non sono considerate varianti planivolumetriche essenziali del PUA approvato le seguenti modifiche:

- modifiche planimetriche alla sagoma degli edifici mantenendo l'allineamento previsto rispetto ai fronti stradali;
- variazioni, in diminuzione o in aumento, della superficie coperta indicata nelle tavole di progetto, con una tolleranza massima del 15% della proiezione a terra dei singoli edifici;
- variazione del numero di alloggi previsti per ogni intervento;
- il trasferimento della Superficie Utile tra i vari lotti fino ad un massimo del 20% di quella prevista, fermo restando invariata la Superficie Utile massima assegnata al comparto, la tipologia edilizia e l'altezza massima previste per il fabbricato, ed il parere favorevole preventivo del Settore Pianificazione per quanto riguarda la compatibilità del "trasferimento" previsto ed il progetto delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento a dotazione di parcheggi e accessibilità del lotto di intervento.

#### **Art.5) Parametri dimensionali del Piano**

Il dimensionamento complessivo del presente PUA discende dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG oltre che dai relativi Accordi di Pianificazione sottoscritti tra le Proprietà ed il Comune di Soliera e così sintetizzabili:

- Superficie Complessiva massima ammessa mq. 17.400,00
- Superficie Complessiva massima di progetto mq. 14.773,00\*
- Parcheggi di urbanizzazione primaria di progetto n° 77 posti auto

- Parcheggi di urbanizzazione primaria previsti n° 105\* posti auto
- Parcheggi pertinenziali di uso comune n° 209\* posti auto
- Verde pubblico attrezzato di progetto mq 12.852,00
- Verde pubblico attrezzato previsto mq 13.571,00\*

\* Dati tecnici del PUA nel suo intero, i quali saranno tecnicamente identificati nelle relative tavole, di progetto, per quanto riguarda gli interventi di attuazione di I° e II° stralcio.

#### **Art.6) Utilizzazione dei lotti edificabili**

La utilizzazione dei lotti edificabili è riservata esclusivamente agli usi così come previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

Le tipologie edilizie individuate nel presente Piano costituiscono, unitamente alle altezze massime realizzabili, prescrizioni vincolanti.

Costituisce inoltre prescrizione vincolante la ubicazione dei singoli corpi edilizi all'interno dei lotti secondo lo schema approvato e questo per ragioni di coerenza compositiva del comparto, per ragioni di rapporto e di distanza dei fabbricati con la viabilità e tra i singoli fabbricati al fine del rispetto delle prescrizioni contenute nel "Pacchetto Energia" recentemente approvato dal Comune di Soliera e come di seguito precisato.

La Superficie Complessiva massima realizzabile per ogni singolo lotto, da computarsi anch'essa ai sensi delle Norme di PSC vigente, è quella riportata nella seguente tabella:

	LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE COMPLESSIVA	NUMERO ALLOGGI	PARCHEGGI PP	NUMERO PIANI *
<b>1° STRALCIO</b>	LOTTO 1	869,67 mq.	428,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 2	825,72 mq.	400,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 3	781,02 mq.	360,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 4	784,24 mq.	360,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 5	807,78 mq.	390,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 6	737,69 mq.	320,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 7	706,48 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 8	706,52 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 9	706,56 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 10	706,44 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 11	706,49 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 12	706,49 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 13	740,80 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 14	740,84 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 15	740,84 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 16	740,80 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 17	740,84 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 18	740,84 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 19	721,12 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 20	721,12 mq.	310,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
<b>TOTALE 1° STRALCIO</b>		14.932,30 mq.	6.468,00 mq.	66		
<b>2° STRALCIO</b>	LOTTO 21	1213,34 mq.	1350,00 mq.	7	11 p.a.	T-1°-2°-3°
	LOTTO 22	2392,70 mq.	1500,00 mq.	14	21 p.a.	T-1°-2°-3°
	LOTTO 23	2391,43 mq.	1500,00 mq.	14	21 p.a.	T-1°-2°-3°
	<b>TOTALE ERS</b>	5997,47 mq.	4350,00 mq.	35		
	LOTTO 24	597,88 mq.	280,00 m.q.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 25	597,89 mq.	280,00 mq.	2	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 26	597,89 mq.	280,00 mq.	2	3 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 27	597,89 mq.	280,00 mq.	2	3 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 28	597,89 mq.	280,00 mq.	2	3 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 29	597,89 mq.	280,00 mq.	2	3 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 30	570,65 mq.	280,00 mq.	2	3 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 31	624,96 mq.	295,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 32	767,53 mq.	340,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 33	766,29 mq.	340,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 34	766,29 mq.	340,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 35	766,37 mq.	340,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
	LOTTO 36	766,37 mq.	340,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
	<b>TOTALE 2° STRALCIO</b>		14.613,70 mq.	8.305,00 mq.	73	
<b>TOTALE</b>		<b>29.546,00 mq.</b>	<b>14.773,00 mq.</b>	<b>139</b>		

## Art.7) Requisiti architettonici degli edifici

Il rispetto dei requisiti architettonici di seguito specificati risulta determinante ai fini di ottenere omogeneità formale e compositiva all'interno dell'intero comparto e si riferiscono principalmente alla necessità di uniformare le soluzioni costruttive da adottarsi in sede di progettazione esecutiva.

In particolare per ogni progetto edilizio si prescrive:

- a) **l'uniformità cromatica** e l'unitarietà dei materiali utilizzabili per i paramenti murari esterni attraverso l'adozione prevalente del "mattone faccia vista" o dell'intonaco civile "colorato", con la possibilità di prevedere parti di paramenti esterni in "cemento a vista", E' da escludersi l'utilizzo di rivestimenti esterni in pietra naturale e/o l'uso di tinteggiature plastiche o al quarzo. Si possono utilizzare paramenti in alluminio, in acciaio e/o similari;
- b) **l'impiego di coperture piane**, per le quali si prescrive l'uso di manti in alluminio, rame e /o acciaio, escludendo l'uso di guaine bituminose. Gli elementi di aggetto devono essere realizzati in andamento orizzontale e a sbalzo;
- c) **l'impiego di copertura a falde inclinate**, per le quali si prescrive l'uso di manti di copertura in laterizio, escludendo l'uso di manti in guaine bituminose e/o lamiera metalliche preverniciate. Gli elementi di coronamento possono essere realizzati in andamento spiovente o orizzontale con sporgenza non superiore a cm 110, in continuità con la falda e la gronda esterna;
- d) **l'impiego di pluviali esterni e canali di gronda** in rame a sezione circolare e/o quadrata;
- e) l'omogeneità delle caratteristiche e dei colori degli **infissi interni** a vetro per ogni singolo intervento per i quali è ammesso l'impiego di legno impregnato o verniciato, profili in acciaio verniciato o alluminio anodizzato verniciato.
- f) che eventuali **elementi di sicurezza** delle finestre siano realizzate con grate metalliche verniciate color nero opaco e montate in luce del vano finestra;
- g) che i **serramenti esterni** delle finestre e delle porte-finestra siano realizzati con scuretti in legno verniciati o in p.v.c. colorato o con avvolgibili di colore omogeneo al paramento murario.

- h) che i serramenti delle **porte esterne** siano realizzati o in legno verniciato, in acciaio o in alluminio verniciato;
- i) che la **pavimentazione** di porticati al piano terra sia realizzata in pietra naturale e che i percorsi pedonali e carrabili siano realizzati in pietra naturale o tozzetti autobloccanti di cemento analoghi a quelli utilizzati per i percorsi pubblici esterni e/o klinker;

I progetti esecutivi devono principalmente adottare:

- l'utilizzo di elementi il più possibile semplice e lineare nella composizione volumetrica dei fabbricati;
- il rigore compositivo nella configurazione delle aperture dei fronti e nella scansione dei vuoti e dei pieni;
- l'adozione di elementi decorativi di forma e disegno il più possibile semplice e lineare.

### **Art.8) Autorimesse**

Le autorimesse, minimo un posto auto per alloggio, sono di norma previste al piano terra degli edifici.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di autorimesse interrato, tale soluzione, oggi non prevista dal PUA presentato, non costituirà variante planivolumetrica ed occorrerà ottenere il nulla-osta previo esame dell'UTC; attenendosi a quanto prescritto nelle norme al successivo art. 12 ultimo comma.

Nel caso che l'interrato sia maggiore della sagoma del piano terra del fabbricato occorre garantire la sistemazione a verde dell'area cortiliva soprastante secondo le prescrizioni del RUE vigente e di quanto specificato al successivo art. 9.

### **Art.9) Aree verdi private o di uso condominiale**

Fatte salve le esigenze minime di accessibilità pedonale e carrabile le aree cortilive dovranno essere sistemate a verde con progetti di dettaglio contestuali alla richiesta di PdC e devono prevedere l'utilizzo di essenze autoctone con una superficie permeabile interna al lotto pari a 0,50 mq./mq di superficie del lotto.

## **Art.10) Recinzioni**

Le recinzioni poste a limitazione dei lotti privati e prospicienti spazi pubblici (via Gambisa e le strade interne) dovranno essere realizzate secondo le indicazioni costruttive e dimensionali stabilite dalla tavola di progetto n°9 (Recinzioni lotti) ed in particolare avere altezza complessiva costante di mt 2,05 dal marciapiede stradale e dovranno essere tutte realizzate in muratura di mattoni a faccia vista con parti in cancellata di ferro, di disegno lineare e verniciate in colore nero opaco.

Non sono ammesse colonne porta cancelli di altezza superiore a quanto sopraindicato., fatta eccezione per le colonne d'ingresso e coperture sugli accessi pedonali dell'altezza di mt.2,35

Sono ammesse recinzioni in rete plastificata con siepi sempreverdi di copertura, esclusivamente in corrispondenza dei confini fra i singoli lotti e fra questi e gli spazi a verde pubblico, oltre ai confini posti in corrispondenza della zona agricola (lati ovest e nord) questi ultimi dovranno avere un'altezza max. rispetto alla visuale, dalla zona agricola, non superiore a cm. 90.

## **Art.11) Orientamento e distanza fra edifici**

In attuazione di quanto previsto dalle disposizioni contenute nel "Pacchetto Energia" recentemente approvato dal Comune di Soliera i fabbricati sono orientati secondo l'asse Est-Ovest.

Nella progettazione esecutiva degli alloggi, i vani dove si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere esposti verso il quadrante Sud-Est – Sud-Ovest, mentre sul quadrante opposto, verranno ubicati i vani accessori e/o le zone notte dell'alloggio.

Entrando nello specifico delle prescrizioni tecnico-ambientali è materialmente impossibile rilevarle preventivamente sul progetto in esame, pertanto verranno dimostrate al momento della presentazione dei singoli fabbricati tramite il titolo abilitativo P.d.C..

## **Art.12) Recupero acque piovane**

La progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi si farà carico della progettazione esecutiva del sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque

piovane provenienti dalle coperture, secondo il disposto del RUE vigente così come, al riguardo, recentemente modificato.

Inoltre si prescrive, che gli scavi di fondazione che superano i cm. 30 di profondità rispetto al piano di campagna e/o che interferiscono con una eventuale falda freatica superficiale trovino soluzioni tecniche costruttive per evitare infiltrazioni d'acque o cedimenti strutturali attraverso posizionamento di elementi impermeabili e drenanti e/o condizioni di opere di fondazioni strutturali che tengano in esame di volta in volta su ogni singolo lotto, tramite la formulazione della relazione geologica le soluzioni idonee al tipo di edificio in corso di costruzione; l'eventuale uso di pompaggi forzati, se necessari e necessari, dovrà essere limitato esclusivamente al periodo delle sole opere strutturali di fondazione.

### **Art.13) Fonti energetiche rinnovabili**

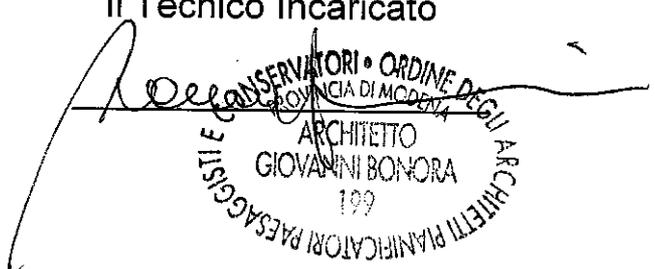
La stessa progettazione esecutiva per la richiesta dei singoli PdC si farà carico del rispetto delle disposizioni normative in tema di Prestazione Energetica degli Edifici e di Utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili.

Si precisa che in riferimento alla sostenibilità energetica di tutti i nuovi insediamenti residenziali, sarà obbligatorio che ogni progettista preveda tale fonte energetica rinnovabile per l'intero fabbisogno del edificio progettato, tramite, l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura, quindi non limitandosi alla sola prescrizione di cui all'art. 83 comma 8 del PTCP 2008 che prevede un approvvigionamento in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, acqua calda e energia elettrica.

Questo in virtù del fatto che l'intera lottizzazione non prevede al suo interno la progettazione e la posa di tubazioni inerenti linee adduttrici di gas metano. Di conseguenza anche i piani cottura dovranno prevedere a livello di progettazione dell'edificio un tipo di efficienza ad induzione.

Soliera, Ottobre 2015

Il Tecnico Incaricato



CONSERVATORI • ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROVINCIA DI MODENA  
ARCHITETTO  
GIOVANNI BONORA  
199

CONSERVATORI PAESAGGISTI E ARCHITETTI PIANIFICATORI