



# Colucciello geom. Maurizio "designer"

**STUDIO TECNICO**

Via Arno n.38  
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 059-565828

FAX 059-565828

MAIL: maurizio.colucciello@tin.it

PROGETTO ARCHITETTONICO:

BONORA ARCH. GIOVANNI

PROGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DENOMINATO "IMAR"

IL DIRETTORE DEI LAVORI:

IL COMMITTENTE: VECA s.r.l.

LA PROPRIETA': CREDEMLEASING s.p.a.

ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA:

14

DATA:

FEBBRAIO 2015

SCALA:

AGGIORNAMENTO:

IL COMMITTENTE

=====

LA PROPRIETA'

=====

IL PROGETTISTA

=====

# **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA “ VIA MORELLO MEZZO COMPARTO D3.1-12”**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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

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

- Tav.1 Estratto Catasto – P.R.G.
- Tav.2 Stato di Fatto ( Rilievo Fotografico e Altimetrico)
- Tav.3 Documentazione Fotografica
- Tav.4 Verifica Standard Urbanistici e Verde Pubblico
- Tav.5 Schema Planivolumetrico
- Tav.6 Sezione Stradale e Particolari Recinzioni
- Tav.7 Rete Telecom
- Tav.8 Illuminazione Pubblica
  - Relazione Tecnica Progetto Illuminazione Pubblica (allegato A)
  - Particolari Costruttivi Illuminazione Pubblica (allegato C)
- Tav.9 Enel (Progetto Cabina)
- Tav.10 Reti Fognature – “ Allacciamenti”
- Tav.11 Rete Distribuzione Idrica – Gas Metano
- Tav.12 Profili Longitudinali Rete Fognature Pubblica
- Tav.13 Particolare Fognature
- Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione
- Tav.15 Convenzione
- Tav.16 Valutazione Previsionale di Impatto Acustico
- Tav.17 Relazione Geologica - Geotecnica
- Tav.18 Computi Metrici
- Tav.19 Relazione Tecnica
- Tav.20 Verifica superficie permeabile in previsione di un futuro ampliamento
- Tav.21 Segnaletica stradale
- Tav.22 Relazione Tecnica reti di distribuzione
- Tav.23 Rapporto ambientale preliminare
- Tav.24 Planimetria reti di drenaggio acque meteoriche
- Tav.25 Profili longitudinali e sezioni tipo reti acque meteoriche

### **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 nella Variante 2013 – II° al P.S.C. E al RUE con D.C.C. n° 4 e n° 43 del 8 aprile 2014 dell'Amministrazione Comunale.

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.S.C. 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, Prospetti e Sezioni) costituisce il riferimento planimetrico e altimetrico per l'attuazione dell'intervento edilizio, mentre le presenti Norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche da adottarsi nella progettazione esecutiva del nuovo corpo fabbrica.

La Commissione Qualità e il Settore Edilizia Privata Comunale avranno il compito di verificare che la proposta progettuale presentata per il singolo lotto n° 1, sia coerente con i contenuti e con le prescrizioni tecniche e architettonico-compositive previste dalle presenti Norme “*SUPER DIA*”.

Il progetto edilizio oltre ad uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti Norme dovrà 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.S.C., al RUE, alle Norme Igienico-Sanitarie ed ad ogni altro Regolamento vigente del Comune di Soliera.

Il progetto sarà dotato della soluzione architettonica e planivolumetrica corrispondente all'unico edificio presente nel PUA di nuova costruzione (*vedi super dia* ), di conseguenza verranno rappresentate sia le tavole di progetto del piano terra e del piano primo, sia i prospetti nord – sud – est – ovest, sia le due sezioni trasversali dell'opificio industriale ad uso officina meccanica.

Mentre per quanto riguarda i due edifici esistenti ad uso ricovero attrezzi agricoli, identificati nella tavola del PUA “stato di fatto” N° 2, con le lettere “A” e “B”, d'ora in poi così chiamati, subiranno il seguente iter burocratico:

Edificio “A” - Verrà mantenuto in essere, senza subire aumenti di superficie e/o di volume, con relativo cambio d'uso automatico ad edificio con destinazione ad abitazione del custode e uffici complementari all'attività con destinazione C1.

Edificio “B” - Verrà demolito, compresa la tettoia in legno esistente “C”, posta fra l'edificio “A” e l'edificio “B”.

Per la loro identificazione architettonica, rimane valida la documentazione

fotografica presente nella tavola del PUA N°3, e lo stato legittimato presente nell'archivio Comunale.

#### **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 unità previste per ogni intervento;
- il trasferimento della Superficie Complessiva tra i due lotti fino ad un massimo del 20% di quella prevista, fermo restando invariata la Superficie Complessiva 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 P.S.C. oltre che dalla relativa Variante 2013 – II° al P.S.C. E al RUE con D.C.C. N° 4 e 43 del 8 aprile 2014, così sintetizzabile:

- Superficie Complessiva massima ammessa : mq. 5.128,00
- Parcheggi di urbanizzazione primaria: n° 26 posti auto
- Parcheggi pertinenziali : n° 79 posti auto
- Verde pubblico attrezzato : mq 1.282,00  
di cui mq. 184,00 verranno realizzati  
e la differenza mq. 1.098,00 ne verrà  
richiesta la monetizzazione.

## Art.6) Utilizzazione dei lotti edificabili

L' utilizzazione dei due lotti edificabili è riservata esclusivamente agli usi così come previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.S.C.

Nuovo capannone : laboratorio di meccanica\*;

Capannone esistente “A”: abitazione del custode e uffici complementari all'attività con destinazione C1.

- \*Il progetto del nuovo capannone non utilizzerà l'intera S.U. complessiva, ma sola una parte di essa. I parametri dei P1 – P2 e Verde, sono stati calcolati e riparametrati rispettando gli indici massimi di edificabilità.

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 due 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 ed in previsione dell'applicazione della *SUPER DIA*.

La Superficie Complessiva massima realizzabile per i due singoli lotti, da computarsi anch'essa ai sensi delle Norme di P.S.C. vigente, è quella riportata dalla seguente tabella:

LOTTO	SUP. FONDIARIA mq	SUP.COMPLESSIVA MQ
1	10786	4628
2	996	500
<b>TOTALE</b>	<b>11782</b>	<b>5128</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 già adottate in sede di progettazione esecutiva, *SUPER DIA*.

In particolare per il progetto del nuovo intervento edilizio si prescrive:

- a) **l'uniformità cromatica** e l'unitarietà dei materiali utilizzabili per i paramenti

murari esterni attraverso l'adozione prevalente del pannello prefabbricato in c.a., con la possibilità di prevedere parti di paramenti esterni in cemento a vista e/o elementi in alluminio o similari, e' da escludersi l'utilizzo di rivestimenti esterni in pietra naturale;

- b) **l'impiego di coperture piane e/o a sched**, per le quali si prescrive l'uso di manti di copertura in guaine bituminose e/o lamiera metalliche preverniciate.  
Gli elementi di coronamento possono essere realizzati in andamento spiovente o orizzontale con sporgenza, in continuità con la falda e la gronda esterna;
- c) l'impiego di **pluviali esterni e canali di gronda** in rame o acciaio, a sezione circolare e/o quadrata;
- d) l'omogeneità delle caratteristiche e dei colori degli **infissi** esterni a vetro per ogni singolo intervento per i quali è ammesso l'impiego di profili in acciaio verniciato o alluminio anodizzato verniciato.
- e) che eventuali **elementi di sicurezza** delle finestre siano realizzate con grate metalliche verniciate color grigio micaceo e montate in luce del vano finestra;
- f) che i serramenti dei **portoni o porte esterne** siano realizzati in acciaio o in alluminio verniciato;
- g) che **l'area cortiliva esterna** sia realizzata in asfalto o in tozzetti autobloccanti di cemento;
- h) i **passi carrai esistenti**, vista la particolare collocazione dell'area, dovranno essere mantenuti dove sono attualmente locati, con il solo adeguamento dimensionale alle future destinazioni.

Il progetto esecutivo dovrà 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) Aree verdi private o di uso condominiale**

Fatte salve le esigenze minime di accessibilità pedonale e carrabile le aree cortilive saranno prive di zone sistemate a verde ad esclusione delle piantumazioni in confine con le altre proprietà, come da prescrizione di P.S.C., per la sola mitigazione dell'intervento in oggetto, si prevedere l'utilizzo di essenze autoctone.

E' possibile all'interno dell'aree cortiliva installare costruzioni precarie per elementi funzionali alla attività industriale; come depositi materiali di scarto, botti, cassoni rifiuti, ecc., da posizionarsi sul fronte est del lotto, e da schermare.

### **Art.9) Recinzioni**

Le recinzioni poste a limitazione del lotto privato e prospicienti spazi pubblici (via Morello di Mezzo) dovranno essere realizzate secondo le indicazioni costruttive e dimensionali stabilite dalla tavola di progetto n°6 (Particolari Recinzioni ) ed in particolare avere altezza max. complessiva costante di mt. 1,30 dal marciapiede stradale e dovranno essere tutte realizzate in cemento armato a faccia vista con parti in cancellata di ferro, di disegno lineare e verniciate in grigio micaceo “vedi recinzione esistente di VECA su fronte opposto”.

Sono ammesse coperture sugli accessi pedonali o colonne porta cancelli di altezza superiore a quanto sopraindicato, fatta eccezione per le colonne d'ingresso dell'altezza max. di mt. 2,00.

Sono ammesse recinzioni in rete plastificata e muretto in c.a. a faccia vista, esclusivamente in corrispondenza dei confini fra i singoli lotti e fra questi e i confinanti.

### **Art.10) 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 Nord-Sud, con sistema di illuminazione a sched direzionato a Nord.

La distanza tra fabbricati è tale, così come evidenziato nella tavola di progetto n°4 , per cui il fabbricato a sud non impedisce mai al retrostante fabbricato a nord di avere un adeguato irraggiamento solare, garantendo così il diritto al sole anche per gli eventuali fabbricati esistenti.

Nella progettazione esecutiva dell'opificio, gli uffici, dove si svolge la maggior parte della vita amministrativa saranno posti verso il quadrante Sud-Ovest mentre l'intero opificio industriale, oltre che in copertura, presenterà delle finestrate a parete su tutti i lati del capannone.

### **Art.11) 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 e dall'area cortiliva, secondo il disposto del RUE vigente così come, al riguardo, recentemente modificato.

In particolare lo scarico di dette acque sarà a carattere superficiale e non in fognatura pubblica, quindi sarà previsto all'interno del lotto una raccolta di acque a laminazione, prima dello scarico delle stesse in acque superficiali nel canale di scolo privato posto sul confine sud del capannone.

Si precisa che le acque di dilavamento dell'area cortiliva sul percorso a nord, identificate nel punto di sosta per carico e scarico degli automezzi (come indicato

all'allegato A della presente relazione) verranno recapitate in un pozzetto disoleatore prima di entrare nella vasca di laminazione.

Le acque piovane della copertura, invece, verranno fatte confluire in un serbatoio interrato ed utilizzate per irrigare il verde; nel caso di un esubero di acqua il serbatoio sarà dotato di un troppo pieno e l'acqua verrà convogliata nella vasca di laminazione.

### **Art.12) Fonti energetiche rinnovabili**

La stessa progettazione esecutiva per la richiesta della costruzione dell'opificio industriale, si farà carico del rispetto delle disposizioni normative in tema di Prestazione Energetica degli Edifici e di Utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili.

Soliera, Febbraio 2015

Il Tecnico Incaricato