



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)

(ai sensi art.121 L.R.65/2014)

Comparto n. 2a UTOE 32 La Fontina/Praticelli

comparto a destinazione residenziale B3

località : Frazione Ghezzano

Norme tecniche di Attuazione

PROPRIETA':

Berti Mantellassi Giovanni

Berti Mantellassi Francesco

Mauceli Salvatore

della MAUCELI COSTRUZIONI S.R.L.

PROGETTO

Geometra Biasci Claudio

via Traversa Lenin, 132 San martino Ulmiano

tel.050 859037 e.mail: biluva2004@yahoo.it

Indice

Art. 1	Contenuto del Progetto Unitario	3
Art. 2	Esecuzione del Progetto Unitario	3
Art. 3	Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario	3
Art. 4	Finalità delle Norme	5
Art. 5	Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	5
Art. 6	Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi	6
Art. 7	Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici	7
Art. 8	Opere di Urbanizzazione	7
Art. 9	Barriere Architettoniche, permeabilità dei suoli, sistemi integrati di risparmio energetico	8
Art. 10	Varianti	8
Art. 11	Recinzioni ed accessi	9
Art. 12	Agibilità	9

Norme tecniche di Attuazione

Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area, identificata nel Piano Operativo Comunale del Comune di San Giuliano Terme, come sub comparto 2a UTOE 32 – La Fontina/ Praticelli posta in frazione Ghezzano con accesso da Via G.Berchet, in adiacenza ai tessuti residenziali ivi esistenti ed a breve distanza dal quartiere denominato “Praticelli”.

L'area oggetto di intervento, è rappresentata da terreni attualmente liberi ed ha un uso pressochè agricolo incolto. E' individuata nel catasto terreni del comune di san giuliano terme, nel foglio 90 dalle particelle:

1030, 1135 per una superficie catastale complessiva di mq. 8.890

2. L'intervento persegue le seguenti finalità:

- Realizzazione di nuova edificazione residenziale;
- Realizzazione di interventi di urbanizzazione nelle aree interne al perimetro del Comparto del Progetto Unitario.
- Realizzazione di interventi di urbanizzazione nelle aree esterne al perimetro del Comparto del Progetto Unitario;

3. L'intervento, pertanto, prevede la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione residenziale e di Opere di Urbanizzazione, il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Operativo Comunale

Articolo 2 - Esecuzione del Progetto Unitario

1. Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le Opere di Urbanizzazione, devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario.

2. L'attuazione degli interventi potrà avvenire mediante richiesta distinta di Permesso di Costruire per ciascuna UMI individuata negli elaborati approvati e per le Opere di Urbanizzazione.

3. Il rilascio del Permesso di Costruire (o di altro Titolo edilizio) dell'intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica e alla richiesta del Titolo edilizio per le Opere di Urbanizzazione interne ed esterne connesse al Progetto Unitario redatto sulla base del progetto definitivo/esecutivo delle stesse.

Articolo 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

01/17 “Quaderno elaborati grafici” così composto :

- Tav. 0 Planimetria generale;
- TAV.1 Rilievo dello stato dei luoghi con individuazione delle quote altimetriche dello stato attuale
- TAV.1/A Perimetrazione del comparto, Destinazione delle aree e verifica standard urbanistici;
- Tav.1/B Perimetrazione area esterna al comparto (viabilità) e sezioni stradali;
- Tav.1/C Schema smaltimento reflui domestici;
- TAV.2 Progettazione strada pubblica interna al comparto, resti servizi e sezione stradale;
- TAV.3 Progettazione Parcheggio Pubblico e segnaletica stradale;
- Tav. 3/A Planimetria generale Parcheggio Pubblico – Sezione;
- Tav.4 Suddivisione in UMI;
- Tav.4/A Vista e Sezione prospettica dalla via pubblica di nuova realizzazione;
- Tav.4/B Progetto UMI 1 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/C Progetto UMI 2 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/D Progetto UMI 3 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/E Progetto UMI 4 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/F Progetto UMI 5 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/G Progetto UMI 6 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/H Progetto UMI 7 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.5 Progettazione area a Verde Pubblico;
- Tav.6 Tipologia fabbricato UMI 1;
- Tav.7 Tipologia fabbricati UMI 2,3,4,5,6,7;
- Tav.8 Verifica della compensazione idraulica;

02/17 Estratti cartografici;

03/17 Documentazione Fotografica;

04/17 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione interne al comparto;

05/17 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione esterne al comparto;

06/17 Elenco prezzi Opere di Urbanizzazione interne al comparto;

07/17 Elenco prezzi Opere di Urbanizzazione esterne al comparto;

08/17 Relazione Tecnica del Progetto Unitario;

09/17 Relazione Tecnica relativa ai fabbricati;

10/17 Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione;

11/17 Norme tecniche di Attuazione;

12/17 Relazione di fattibilità Geologica;
13/17 Relazione di fattibilità Idraulica;
14/17 Relazione sulla capacità idraulica del fosso ricettore;
15/17 Relazione Agronomica;
16/17 Relazione smaltimento reflui domestici;
17/17 Pareri preventivi Enti Gestori
oltre alla Bozza di Convenzione

Articolo 4 - Finalità delle Norme

1. Le presenti Norme tecniche di Attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente Piano Operativo Comunale, con particolare riferimento alla Scheda Norma di dettaglio del comparto n.2a UTOE..32, al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

Articolo 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. Nell'area distinta dal Comparto 2a UTOE 32 è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi desunti dalla Scheda Norma di dettaglio dall'allegato 1 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale e riferiti alle disposizioni del DPGR 39/R 2018:

- **Funzioni ammesse:** *"B3 - Residenziale"*
- **Interventi ammessi:** interventi di nuova edificazione residenziale per una SUL massima di mq.1000, finalizzati alla riorganizzazione della parte sud-ovest del comparto, in adiacenza al tessuto residenziale esistente.
- **Standard urbanistici:** previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni e al dimensionamento collocato relativo al verde pubblico dell'UTOE.
- **Condizioni alla trasformazione:**
la Scheda Norma non prevede particolari condizioni alla trasformazione.
- **Orientamenti per la formazione del progetto:** Il nuovo insediamento dovrà garantire particolare attenzione alla realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di riqualificazione ambientale, elemento connettivo dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento.

Dovranno essere realizzati necessari spazi a parcheggio e fasce a verde con funzione di protezione del tessuto residenziale esistente, all'integrazione col sistema dei percorsi pedonali e ciclabili individuati dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi di riferimento, non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale.

2. E' pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario proposto.

3. E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre al parere dei propri organismi tecnici e consultivi le eventuali modifiche proposte in fase di progettazione edilizia di dettaglio.

4. Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:

- a) il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
- b) le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui all'articolo 5 delle presenti Norme di Attuazione;
- c) la contestuale realizzazione delle Opere di Urbanizzazione;
- d) la realizzazione degli edifici nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;
- e) l'articolazione delle UMI, dei volumi e la disposizione planimetrica con possibilità di eseguire le variazioni di cui al successivo art.10;
- f) le tipologie dei fabbricati, indicate nel progetto come tipologia unifamiliare e bifamiliare composte da 1 o 2 piani fuori terra, con possibilità di interscambio delle medesime all'interno delle UMI, nel rispetto del numero massimo consentito di 8 unità immobiliari.

5. Debbono, invece, considerarsi come puramente indicativi i seguenti elementi:

- a) tipologia strutturale;
- b) uso dei materiali, purché omogenei sui tutti i lotti previsti;
- c) ricorso a pergolati e terrazze, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici del Progetto Unitario;
- d) scelte cromatiche.

Le previsioni del Progetto Unitario Convenzionato, modulabile per singoli stralci funzionali (UMI), sono valide per il periodo stabilito dalla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale e dalla legislazione vigente.

Articolo 7 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

1. Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali e finiture, nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.

2. Le prefigurazioni architettoniche contenute nel Progetto Unitario costituiscono riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, che dovrà in ogni caso attestarsi su idonei livelli qualitativi equivalenti alle soluzioni proposte.

Articolo 8 - Opere di Urbanizzazione

1. E' prevista la realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne ed esterne al comparto che costituiscono oggetto di convenzionamento con l'A.C., secondo lo schema di convenzione approvato.

2. Le Opere di Urbanizzazione di cui al punto precedente sono così articolate :

a) Opere di Urbanizzazione interne al comparto

Il progetto prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne al comparto oggetto di cessione gratuita al Comune, per un totale di mq.2.284, così suddivise:

- realizzazione di Viabilità pubblica posta lungo l'asse nord-est del sub comparto 2a, a futura separazione con il sub comparto 2c e relativi servizi e sottoservizi, per mq. 1.374;
- realizzazione di parcheggio pubblico collocato sul lato sud del sub comparto 2a, collegato funzionalmente con l'area prevista a verde pubblico, per mq. 415;
- realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo quale elemento connettivo dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti sia del tessuto edificato esistente, sia \ della viabilità di scorrimento, per mq. 495;

b) Opere di Urbanizzazione esterne al comparto:

In osservanza alle previsioni del Piano Operativo vigente, il progetto prevede il prolungamento della via pubblica G. Berchet attualmente interrotta in corrispondenza della fine del tessuto edificato, per una lunghezza di c.a m.115. E per complessivi mq.825. Il nuovo tratto di strada avrà le medesime caratteristiche del tratto esistente e sarà percorribile in entrambi i sensi di marcia.

3. Fermo restando il rispetto dell'impianto urbanistico generale, è consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti e gli adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario.

Articolo 9 – Barriere Architettoniche, permeabilità dei suoli, sistemi integrati di risparmio energetico

I progetti delle Opere di Urbanizzazione ed i progetti architettonici, sia degli spazi pubblici che privati, dovranno rispettare i disposti della legge 13/1989 e D.M. 236/1989 in merito al superamento delle barriere architettoniche, per renderne fruibile l'utilizzo da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria.

La progettazione esecutiva dovrà prevedere la verifica delle superfici permeabili in base ai parametri dettati dal D.R.T. n.230/1994 e DPGR 39/R 2018;

I fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti normative tecniche in materia di isolamento termico e risparmio energetico, privilegiando l'uso di caldaie a condensazione e/o pompe di calore, prevedendo, ove possibile, il ricorso a fonti di energia rinnovabile come pannelli solari termici o fotovoltaici.

L'indicazione consiste nel dotare gli edifici di sistemi "integrati" nella copertura in modo da minimizzare l'impatto visivo, soprattutto dalle strade o spazi pubblici.

Articolo 10 – Varianti ed invarianti progettuali

Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici comunali.

Le varianti in corso d'opera al progetto delle Opere di Urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno assentite con specifici appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.

Non costituiscono comunque variante al Progetto Unitario Convenzionato i seguenti interventi:

- La modifica e/o l'ordine di realizzazione delle singole U.M.I., senza variazione dei parametri urbanistici complessivi di tutto il comparto.
- L'interscambio di tipologie adottate dal Progetto Unitario all'interno delle UMI, con conseguente trasposizione di volume, nel rispetto dei parametri urbanistici complessivi del Progetto Unitario stesso, senza variazione del numero massimo di unità abitative previste e nel rispetto delle distanze e degli allineamenti previsti.
- Lievi trasposizioni di volume, all'interno delle UMI, nel rispetto dei parametri
- La modifica degli spazi esterni alle abitazioni nel rispetto del Regolamento Edilizio Unificato comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- Le variazioni dei colori esterni degli edifici.
- lievi modifiche di prospetto, sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per spostamento delle aperture in progetto o realizzazione di nuove aperture o per inserimento di balconi, nel rispetto delle distanze previste per normativa.

- lievi modifiche, derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni degli Enti gestori dei vari servizi e/o degli preposti in merito al rischio idraulico, sempre nel rispetto della disciplina degli strumenti edilizi ed urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del Progetto Unitario.
- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alterino le tipologie edilizie approvate.

Rappresentano invarianti progettuali del Progetto Unitario, oltre a qualsiasi altra modifica non contenuta tra quelle previste al punto precedente, e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al PUC stesso:

- L'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal Piano.
- Gli allineamenti dei fabbricati e delle recinzioni dei lotti tra di loro e rispetto alle strade, salvo eventuali arretramenti degli accessi carrabili alle proprietà private.
- Le altezze massime ammesse nella scheda norma
- la destinazione d'uso degli immobili.

Articolo 11 – Recinzioni ed accessi

Le recinzioni attestanti gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzate con la stessa tipologia costruttiva al fine di delineare un profilo omogeneo. Per quanto non descritto trova applicazione la normativa del REU e delle NTA del POC vigente.

In ogni proprietà è prevista la realizzazione di accessi pedonali e carrabili. I cancelli carrabili che attestano sulla carreggiata stradale pubblica dovranno essere arretrati di m.5 o dotati di apertura meccanica automatizzata. Per entrambi i tipi di accesso è prevista la collocazione di cancelli in metallo a disegno semplice verniciati con vernici ferro micacee.

Articolo 12 - Agibilità

1. L'efficacia della certificazione di agibilità è subordinata al collaudo positivo delle Opere di Urbanizzazione di cui all'articolo 8.

2. Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella convenzione.