

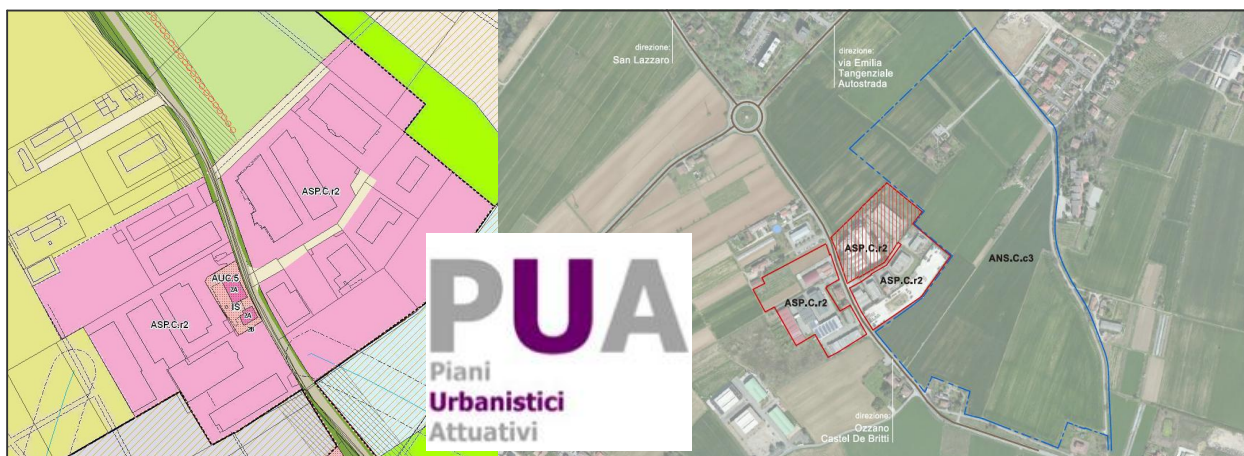
# COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA

## PUA – Piani Urbanistici Attuativi



INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE  
Ambito ASP.C.r2 - VIA PALAZZETTI

PROPRIETA' PICASSO S.R.L.  
E PROPRIETA' FINDA S.R.L.



### La Proprietà Committente

PICASSO S.R.L.

### La Proprietà Committente

FINDA S.R.L.

### Il Progettista e D.L.

Arch. SEBASTIANO SARTI  
Via Idice 9 - 40068 San Lazzaro di Savena  
Codice Fiscale SRT SST 67L23 A757K  
Tel. 051/6258307  
E-mail: s.sarti@cfarchitettura.com  
PEC sebastiano.sarti@archiworldpec.it

### Il Progettista e D.L.

Dott.Ing. ALFREDO TUGNOLI  
Via Clavature 18/2 - 40124 Bologna  
Codice Fiscale TGN LRD 41L01 A944G  
Tel. e Telefax 051/233459  
E-mail: alfredo.tugnoli@tin.it  
PEC alfredo.tugnoli@ingpec.eu

Oggetto Tavola

**PUA – Piani Urbanistici Attuativi  
FINDA-PICASSO VIA PALAZZETTI**

Elaborato N.

**NTA**  
**rev 2**

Scala

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
INTERVENTO DI PUA**

Data

SETTEMBRE 2016

# **ambito ASP.C.r2 - proposta FINDA PICASSO**

## **NORME TECNICHE di ATTUAZIONE-rev02**

### **Premessa**

Il presente PUA di iniziativa privata, si attua secondo le norme di PSC e RUE, e nello specifico, secondo la normativa del POC vigente di cui alla scheda ASP.C.r2, "Ambito produttivo comunale esistente da riqualificare" - Localizzazione Idice Sud - via Palazzetti (nord) oggetto degli elaborati ed in conformità alle disposizioni concordate con la convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale di San Lazzaro di Savena.

Ogni opera sara' predisposta attraverso la redazione di progetti esecutivi, relativi sia alle opere di urbanizzazione, sia alla definizione dei singoli lotti edificabili, sia agli edifici, o quant'altro richieda il Permesso di Costruire, secondo i disposti della normativa vigente in materia di Pianificazione urbanistica, edilizia, nonché della normativa tecnica vigente di cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.

### **Art. 1 – classificazione delle aree**

Le aree comprese nel presente Piano Urbanistico Attuativo sono distinte in:

- a) aree di uso pubblico: destinate ad opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi pubblici) da cedere successivamente al loro completamento alla Pubblica Amministrazione;
- b) aree di uso privato: destinate ad insediamento di attivita' produttive industriali e terziarie, (edifici industriali e spazi verdi a questi connessi, parcheggi privati e spazi comuni, fabbricati servizi).

### **Art. 2 - Modalità attuative**

Il PUA si attuerà mediante rilascio di titoli edilizi differenziati riferiti agli interventi come di seguito specificato:

- Titolo edilizio – permesso di costruire in forma unitaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro del PUA
- Titolo edilizio – permesso di costruire – per la realizzazione degli interventi di nuova costruzione delle opere. Poiché il PUA è riferito a più proprietà e diversi interventi, è ammesso presentare titoli edilizi per lotto minimo di intervento

- Titolo edilizio – SCIA – per la realizzazione degli interventi di ampliamento entro sagoma (lotto C) e per gli interventi di modifica o variante successivi al primo titolo edilizio.

Poiché il PUA è riferito a più proprietà e diversi interventi, è ammesso presentare titoli edilizi per lotto minimo di intervento

### **Art. 3 - Varianti e trasformazioni al PUA**

Ferme restando le necessarie autorizzazioni e/o titoli edilizi, nonché i parametri massimi e minimi, urbanistici ed edilizi, riportati al successivo articolo delle presenti norme, non costituiscono variante al presente Piano Urbanistico Attuativo i seguenti interventi:

- *sui fabbricati di nuova costruzione*: tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione edilizia che non comportino alcun aumento di Superficie Utile rispetto a quanto previsto nel presente Piano Urbanistico attuativo; previa verifica delle dotazioni pertinenziali e a quanto più espressamente specificato all'Art. 4;
- *sui fabbricati esistenti*: tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione edilizia che non comportino alcun aumento di Superficie Utile rispetto a quanto previsto nel presente Piano Urbanistico attuativo; previa verifica delle dotazioni pertinenziali e a quanto più espressamente specificato all'Art. 4;
- le modifiche planimetriche delle aree di uso privato, in esse compresa la modifica alla perimetrazione dei lotti e l'accorpamento degli stessi;
- le modifiche planivolumetriche alla previsione di edificazione dei fabbricati, l'eventuale loro aggregazione o frazionamento; si specifica che la progettazione plani volumetrica per i fabbricati di nuova costruzione è da considerarsi esemplificativa;
- gli interventi finalizzati alla realizzazione degli allacciamenti alle reti di distribuzione nonché gli interventi di realizzazione degli impianti di trattamento e smaltimento dei reflui anche in variante a quanto previsto nel presente PUA;
- gli interventi di modifica e trasformazione delle aree esterne, comuni e/o pertinenziali, ferme restando le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali, oltre che le dotazioni minime territoriali, in termini di quantità e tipologia;
- gli interventi di modifica dei paramenti edilizi e dei materiali utilizzati, fermo restando la rispondenza ai requisiti prestazionali finalizzati alla Sostenibilità energetica degli insediamenti di cui all'Art. 12 comma B delle Norme di Attuazione del POC;

#### **Art. 4 - Superfici e Parametri Urbanistici ed Edilizi del PUA**

Superfici territoriali come da documentazione allegata al PUA:

**ST PUA sup. catastale: 21.293,00 mq**

di cui: ST lotto A 4.833,00 mq

di cui: ST lotto B 5.003,00 mq

di cui: ST lotto C 11.457,00 mq

**ST PUA rilevata: 20.937,68 mq**

di cui: ST lotto A 4.833,00 mq

di cui: ST lotto B 5.003,00 mq

di cui: ST lotto C 11.101,68 mq

Parametri urbanistici ed edilizi:

La realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo e la progettazione degli edifici dovranno avvenire secondo le indicazioni degli elaborati grafici, nel rispetto dei dati quantitativi e degli standard urbanistici di seguito riportati che si applicano all'intero comparto:

#### **Indice di permeabilità**

Lotti edificati

incremento della permeabilità esistente

Lotti non edificati

≥ 35% della ST

come art.25 c.7 del RUE: per interventi di NC ≥25% della superficie fondiaria (SF), riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive, di trasporto, di commercio o alberghiere.

**H max** come definita al c.28 art.13 RUE

15,00 mt per i fabbricati di nuova costruzione, escluso eventuali volumi, tettoie, pensiline, destinate ad accogliere impianti tecnologici o di trasformazione di energia solare;

**distanze dalla strada**

minima distanza dalla strada ai sensi dell'Art.18 del RUE

**distanze dai confini**

minima distanza dai confini ai sensi dell'Art.18 del RUE

**distanze dagli edifici**

minima distanza dagli edifici ai sensi dell'Art.18 del RUE ;

all'interno del comparto possibilità di realizzare edifici a distanza inferiore e/o contigui (fatte salve le norme antisismiche).

### **LOTTO A**

SF = 4.833,00 mq  
Su esistente: Sue = 2.260,67 mq  
Salvo trasferimento Su da lotto A\*  
Usi ammessi: tutti gli usi ammessi come da scheda di POC, c1, c2, c3  
Uso attualmente previsto: tutti gli usi ammessi come da scheda di POC, c1, c2, c3  
*(per il calcolo delle dotazioni)*  
Dotazione min P3: vedi LOTTO A\*  
Dotazione min P1+U: non dovuti in quanto già assolti in fase di costruzione originaria per gli usi c1, c2, c3;  
Dotazione min U: non dovuti in quanto già assolti in fase di costruzione originaria per gli usi c1, c2, c3;

### **LOTTO A\***

SF = 1.024,47 mq  
Su edificabile max: SU max = 483,30 mq  
Usi ammessi: tutti gli usi ammessi come da scheda di POC  
Uso attualmente previsto: c1, c2, c3  
*(per il calcolo delle dotazioni)*  
Dotazione min P3: 28 posti auto incluso quanto di pertinenza del lotto A (attualmente previsti 36);  
Dotazione min P1 + U: 15% di ST di progetto pari a 182,00 mq;  
Sup. Permeabile Art. 25 RUE  $\geq 10\%$  della SF

### **LOTTO B**

SF = 3.142,85 mq  
Su edificabile max: SU max = 500,30 mq  
Usi ammessi: tutti i seguenti usi: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b11.1a, b11.1n, b11.2n, b12, b14.1, b14.2, b16 fermo restando l'area di riferimento al terziario innovativo e servizi tecnologici alle imprese; eventuali modifiche degli uso previsti verso usi con incremento delle dotazioni territoriali, potranno, previa verifica delle dotazioni pertinenziali, e previa verifica agli specifici

	atti e regolamenti di settore di competenza SUAP, prevedere la monetizzazione delle dotazioni P1 ed U.
Uso attualmente previsto: <i>(per il calcolo delle dotazioni)</i>	b3 <i>(al solo fine del calcolo delle dotazioni)</i> ricompreso negli usi ammessi sopra espressamente individuati;
Dotazione min P3:	15 posti auto
Dotazione min P1:	30% di SU di progetto pari a 151,00 mq;
Dotazione min U:	70% di SU di progetto pari a 351,00 mq, ne è prevista la parziale monetizzazione (variabile in funzione dell'uso insediato)
Sup. Permeabile Art. 25 RUE	≥ 25% della SF
<b>LOTTO C</b>	SF = 10.136,82 mq
Sue:	5.638,46 mq
Su edificabile max (teorica)	1.013,82 mq
SU max PUA	SU ampliamento max = 360,00 mq Nel periodo di attuazione del PUA si potrà prevedere un ulteriore incremento di SU entro sagoma nei limiti sopra indicati previa verifica delle dotazioni pertinenziali e monetizzazione delle eventuali dotazioni territoriali eccedenti quanto sotto indicato.
Usi ammessi:	i seguenti usi: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b11.1a, b11.1n, b11.2n, b12, b14.1, b14.2, b16; eventuali modifiche degli uso previsti verso usi con incremento delle dotazioni territoriali, potranno, previa verifica delle dotazioni pertinenziali, e previa verifica agli specifici atti e regolamenti di settore di competenza SUAP, prevedere la monetizzazione delle dotazioni P1 ed U.
Uso attualmente previsto: <i>(per il calcolo delle dotazioni)</i>	b3 <i>(al solo fine del calcolo delle dotazioni)</i>
Dotazione min P1:	1189,69 mq, ottenuti quale somma delle dotazioni P1 di cui al presente PUA e quelle già dovute ante PUA ;
Dotazione min U:	70% della SU dell'unità in ampliamento di cui al presente PUA pari a 99,00; Sulla SU già

edificata non erano previste e pertanto si ritengono assolute.

Sup. Permeabile Art. 25 RUE  $\geq 10\%$  della SF  
Dotazione min P3: 11 posti auto (riferite alla sola porzione di fabbricato oggetto di ampliamento)

### **Art. 5 - Prescrizioni relative al progetto esecutivo**

La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e di quelle dell'arredo urbano delle aree private dovrà rispettare le indicazioni contenute negli strumenti urbanistici - RUE e POC – e nei relativi elaborati grafici.

Il progetto di piano urbanistico attuativo di cui alle presenti norme, identifica alcune scelte tipologiche e morfologiche finalizzate ad individuare un corretto inserimento del progetto nell'area e ad ottenere l'obiettivo di sostenibilità energetica ed ambientale di cui alle norme del PSC, del RUE e contenuti nel POC.

Il progetto esecutivo dovrà adeguarsi, per quanto possibile, ai concetti ed ai principi che hanno determinato tali scelte, ed in particolare:

- i progetti relativi alla viabilità (veicolare e pedonale) dovranno adeguarsi alle indicazioni generali tipologiche e morfologiche riportate negli elaborati del presente Piano Urbanistico Attuativo, ed inoltre per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali e costruttive, fornendo chiara indicazione circa l'arredo stradale, le pavimentazioni e le piantumazioni previste con i tipi di essenze arboree.
- gli spazi esterni sia condominiali che privati, dovranno essere sistemati a verde con piantumazione alberi di alto fusto ed arbusti secondo le specifiche indicazioni del RUE; le essenze vegetali arboree messe a dimora dovranno rientrare nell'apposito elenco allegato al RUE.
- i parcheggi sia di uso pubblico che privato dovranno prevedere la piantumazione di opportune essenze ombreggianti e mitiganti;
- la sistemazione di tutte le aree pertinenziali libere dovrà rispecchiare le scelte di massima riportate negli elaborati grafici, dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle specie arboree di nuova piantumazione, mentre la disposizione potrà essere modificata in fase di progettazione definitiva;
- i sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà essere integrato nell'architettura dei fabbricati, sia che essi siano in copertura che in parete; ugualmente i sistemi di generazione dell'energia per il riscaldamento e

raffrescamento delle unità immobiliari e dell'acqua calda dovranno risultare integrati e generalmente non visibili dall'esterno.

- le pavimentazioni esterne si dovranno conformare alle scelte di carattere ambientale del presente piano, si dovrà limitare per quanto possibile l'utilizzo di materiali impermeabilizzanti. Le superfici destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere realizzati con elementi autobloccanti, preferibilmente, quando possibile, con interposto terreno vegetale e manto erboso o ghiaia di piccolo calibro. I percorsi pedonali dovranno essere anch'essi in elementi autobloccanti o simili posati su sabbia e di tonalità omogenea tra i singoli lotti e gli spazi pubblici;
- le recinzioni confinanti con le aree pubbliche dovranno presentare carattere di uniformità nel colore, e nella struttura morfologica.