

COMUNE DI MONTEVEGLIO
(Provincia di Bologna)

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA**
VIA FORNELLI - LOCALITA' STIORE

AMBITO URBANO CONSOLIDATO
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DELLE FRAZIONI
Art. 32 RUE

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

Spazio per l'Amministrazione competente

1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1.1 Generalità

Gli interventi da realizzarsi all'interno del comparto attuativo denominato "via Fornelli" dovranno essere redatti nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA), con le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamenti allo stato dei luoghi, alle reali situazioni catastali ed in generale allo stato di fatto.

Tali modifiche, riguardanti ad esempio ridotti spostamenti della viabilità, delle dimensioni e configurazione dei lotti, dell'ubicazione di canalizzazioni e servizi, ecc, non costituiranno variante allo strumento urbanistico preventivo.

Le tavole del PUA sono da considerarsi previsioni planivolumetriche, non vincolanti per sagoma di edifici e per conformazione dei lotti, in quanto assoggettabili a tutti quegli adattamenti ed aggiustamenti che si renderanno necessari nella progettazione esecutiva e nel tracciamento delle opere edilizie e di urbanizzazione, con particolare riferimento alla viabilità, nel rispetto comunque degli standards urbanistici previsti dalla L.R. n. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

1.2 Dati metrici di progetto

| | | |
|--|-------|------------|
| - Superficie fondiaria - Sf dell'area costituente il PUA | = mq. | 3.993,00 |
| - Superficie catastale (Foglio 17 - Mappali 242, 246) | = mq. | 3.993,00 |
| - Indice di utilizzazione fondiaria - Uf | = | 0,43 mq/mq |
| - Potenzialità edificatoria: $Sf \times Uf = 3.993 \times 0,43 =$ (Superficie Complessiva "Sc") | = mq. | 1.716,99 |
| - Numero massimo di alloggi | = n° | 20 |
| - Parcheggi pubblici (P1) sul fronte stradale di via Fornelli | = n° | 14 |
| - Parcheggi di pertinenza (P3) su via Fornelli | = n° | 13 |

1.3 Prescrizioni urbanistico - edilizie

Gli interventi edilizi nelle aree ricomprese nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dovranno rispettare, oltre alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, del Regolamento edilizio, del Regolamento di Igiene Pubblica e delle leggi vigenti in materia, quanto prescritto nelle presenti norme di attuazione.

1.4 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel PUA dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi.

Nello specifico sono previste opere di urbanizzazione primaria, realizzate extra comparto in base a specifico accordo stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 fra la proprietà e l'amministrazione comunale in data 16/06/2010, che

saranno cedute all'Amministrazione Comunale nei modi e nei tempi previsti dalla convenzione urbanistica.

Le opere elencate nell'accordo, sono le uniche opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore dell'intervento.

Spetterà allo stesso l'onere per la manutenzione delle opere fino a che le stesse passeranno di in gestione al Comune.

La Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e l'attuatore dell'intervento regolerà modalità, versamenti e tempi di esecuzione, ai sensi della vigente normativa in materia.

a) Opere extra comparto

Vengono elencate di seguito le opere extra comparto previste su via Fornelli:

1. Parcheggi pubblici
2. Asfaltatura
3. Illuminazione pubblica

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) prevede, come opere extra comparto la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico sul fronte stradale di via Fornelli opposto al comparto. I parcheggi dovranno essere realizzati in fregio all'area comunale per attrezzature sportive esistente.

Viene prevista inoltre la realizzazione, come opera extra comparto, dell'asfaltatura del tratto iniziale della via Fornelli, strada vicinale ad uso pubblico per circa 140 metri, e dell'illuminazione stradale pubblica sul fronte della via sul lato opposto al comparto.

Non sono previste cessioni di aree all'amministrazione comunale.

b) Parcheggi

Nel progetto sono previsti inoltre parcheggi di pertinenza P3 e percorsi pedonali e ciclabili che si svilupperanno all'interno del comparto sia in adiacenza alla via Fornelli che direttamente nei dei lotti. I marciapiedi interni, previsti anche come percorsi ciclabili, avranno larghezza pari a mt. 1,50 e saranno di proprietà privata anche se di uso pubblico.

Tutte le strade e i marciapiedi dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, con adeguata massicciata e sovrastante pavimentazione, complete di segnaletica orizzontale e verticale ed illuminazione pubblica, e saranno destinate al pubblico transito, in perpetuo senza limitazione alcuna, anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio e del sottosuolo per la realizzazione di pubblici servizi.

I parcheggi di pertinenza P3 rispettano ampiamente gli standard previsti dal vigente R.U.E., e sono stati dislocati in posizioni adiacente all'area per attrezzature sportive esistente, inoltre sono stati disposti sulla parte esterna dei lotti in maniera tale da renderli realmente fruibili da parte di diversi utenti.

Tutti i parcheggi dovranno essere pavimentati, illuminati e destinati ad uso pubblico senza alcuna limitazione.

c) Fognatura, acquedotto, rete gas-metano, Telecom, Enel

Tutti questi servizi dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni tecniche che verranno impartite dagli Enti erogatori e/o gestori.

In particolare il progetto esecutivo della rete fognaria per acque bianche, che recapita in una canalizzazione esistente e adiacente al comparto dovrà attenersi alle prescrizioni dell'A.R.P.A. per la salvaguardia della falda idrica, mentre il progetto esecutivo della rete fognaria per acque nere, che recapiteranno nella limitrofa fognatura comunale, dovrà attenersi alle prescrizioni della soc. Hera spa, ente gestore delle reti fognarie del Comune di Monteveglio.

c) Verde pubblico

Il progetto prevede la realizzazione di percorsi pedonali interni e piazzole di sosta, collegati funzionalmente con le aree di verde pubblico già esistente.

Per quanto riguarda la realizzazione dello standard di verde pubblico si precisa che verrà realizzato in loco, ma non verrà ceduto all'Amministrazione Comunale e rimarrà di proprietà del soggetto attuatore.

Lo stesso (o in alternativa gli acquirenti delle unità immobiliari di futura realizzazione), avrà anche l'obbligo della manutenzione futura.

1.5 Lotti edificabili

Nell'area di intervento i lotti edificabili sono contrassegnati da un numero d'ordine. A ciascun lotto corrisponde una specifica superficie fondiaria, così come riportata nella tabella allegata, tale superficie è comunque suscettibile di eventuali variazioni a seguito dell'esecuzione dei frazionamenti catastali.

1.6 Usi urbanistici ammessi

Gli usi insediabili all'interno dei lotti previsti dal Piano Particolareggiato, con riferimento alla classificazione di cui agli art. 108 e 110 del vigente RUE sono:

Usi residenziali

1.1) Abitazioni private = attività residenziali familiari di ogni tipo e caratteristica

Usi Terziari diffusi

3.3) Uffici e studi = uffici privati, studi professionali e studi ambulatoriali

1.7 Interventi edilizi

Gli interventi edilizi previsti nel PUA dovranno essere realizzati sulla base di progetti esecutivi che verranno presentati all'Ufficio Tecnico del Comune di Monteveglio ed in relazione ai rispettivi Permessi di Costruire che verranno rilasciati dal suddetto ufficio.

E' prevista la realizzazione di cinque unità edilizie costituite da palazzine plurifamiliari nella tipologia "in linea" e villette del tipo mono-bifamiliare o "a schiera".

La superficie fondiaria "Sf" di progetto dei singoli lotti e la Superficie Complessiva "Sc" realizzabile all'interno degli stessi è stata così suddivisa:

| | Sf mq | Sc mq |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Lotto 1 | 530,00 | 230,20 |
| Lotto 2 | 633,00 | 230,20 |
| Lotto 3 | 1.030,00 | 562,30 |
| Lotto 4 | 850,00 | 346,15 |
| Lotto 5 | 950,00 | 346,15 |

All'atto della redazione dei progetti esecutivi delle singole unità edilizie saranno possibili traslazioni della superficie complessiva "Sc" da un lotto all'altro, nella aliquota massima pari al 20% della potenzialità edificatoria di ogni singolo lotto, ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva del comparto, senza che questo costituisca variante al PUA.

Le tipologie edilizie riportate negli elaborati grafici hanno carattere puramente indicativo. Nei progetti esecutivi degli edifici, da redigersi prima della loro realizzazione, dovranno essere definite e dettagliate nello specifico tutte le caratteristiche dimensionali e tecniche onde garantire il controllo della rispondenza ai requisiti fissati dalle normative vigenti in materia di edilizia, igiene ambientale, ecc..

I singoli interventi edilizi potranno essere diversificati tra di loro, secondo le libere scelte progettuali del tecnico incaricato dalla proprietà, pur rispettando, tuttavia, un'immagine architettonica nel complesso omogenea così come più dettagliatamente descritto nell'allegata Relazione Illustrativa.

1.8 Materiali e finiture

I materiali e le finiture dei singoli interventi edilizi dovranno essere definiti nello specifico all'atto della redazione dei progetti per l'ottenimento dei Permessi di Costruire.

Per quanto riguarda gli edifici previsti, le finiture esterne dovranno essere realizzate con materiali e colori consoni al contesto dove gli stessi saranno localizzati, pertanto vengono proposti:

- paramenti murari realizzati sia con intonaco tinteggiato nei colori tipici della campagna bolognese, sia in muratura di mattoni faccia a vista con eventuali inserti

intonacati e tinteggiati nei colori tipici della campagna bolognese (le diverse tonalità del giallo e del rosso)

- possibilità di inserimento, all'interno dei paramenti di cui sopra, di elementi architettonici (es., riquadri, paraste, lesene, cornici, angolari, marcapiani, ecc..) di materiali in contrasto o di diversa tipologia (es. calcestruzzo faccia a vista, pietra naturale, ecc..).

Per quanto riguarda le altre opere di finitura le relative tipologie potranno essere:

- infissi esterni con scuroni in legno e/o in alluminio ed eventuali inferriate
- coperture a due o quattro acque in tegole di laterizio del tipo "Portoghese"
- muretto in c.a. in opera (h. cm. 40) con barriera in ferro verniciato di disegno semplice (h. cm. 80) e retrostante siepe sempre verde (la tipologia e le dimensioni specifiche dovranno essere definite all'atto della richiesta del Permesso di Costruire dei singoli interventi edilizi)
- lattonerie in rame o altro metallo verniciato

1.9 Calcolo della Superficie complessiva

Il calcolo della Superfici complessiva "Sc" realizzabile nei singoli interventi previsti dal piano particolareggiato va riferito a quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. comunale.

La Superficie complessiva "Sc" risulta dalla somma della superficie utile (Su) ed il 60% della superficie non residenziale (Snr), ovvero: $Sc = Su + 60\%Snr$.

2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Dichiarazioni di proprietà mediante autocertificazione
- Rel. 1 - Schema di convenzione
- Rel. 2 - Norme Urbanistico-Edilizie
- Rel. 3 - Relazione Illustrativa (comprensiva della documentazione catastale)
- Rel. 4 - Computo metrico
- Studio Geologico Tecnico - Relazione di fattibilità
- Elaborati grafici dell'intervento costituiti da:
 - Tav. 1 - Inquadramento ed individuazione del comparto
 - Tav. 2 - Stato di fatto: planimetria generale
 - Tav. 3 - Rilievo fotografico dell'area con individuazione dei punti di ripresa
 - Tav. 4 - Planivolumetrico generale
 - Tav. 5 - Planimetria quotata con indicazione dei massimi ingombri
 - Tav. 6 - Sezioni altimetriche e tipologie edilizie
 - Tav. 7 - Sezioni stradali

- Tav. 8 - Reti tecnologiche / Acquedotto e Gas metano
- Tav. 9 - Reti tecnologiche / Elettrica e Illuminazione Pubblica
- Tav. 10 - Reti tecnologiche / Telefonica
- Tav. 11 - Reti tecnologiche / Fognature per Acque Bianche e Nere

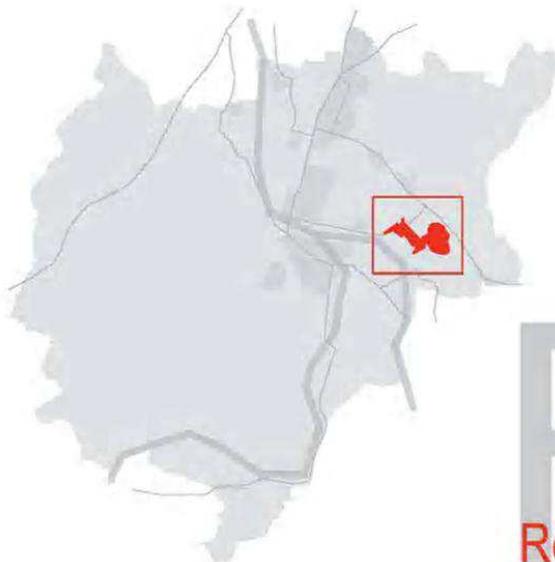
Monteveglia, 14/03/2013

Allegati: Stralcio dalle N.T.A. del vigente P.R.G.

STRALCIO N.T.A. DEL RUE VIGENTE



Comune di Monteveglio
Provincia di Bologna



RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

Dicembre 2005

● Progettisti
Giuseppe Campos Venuti
FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva, Paolo Galuzzi, Piergiorgio Vitillo

con
Stefano Federici

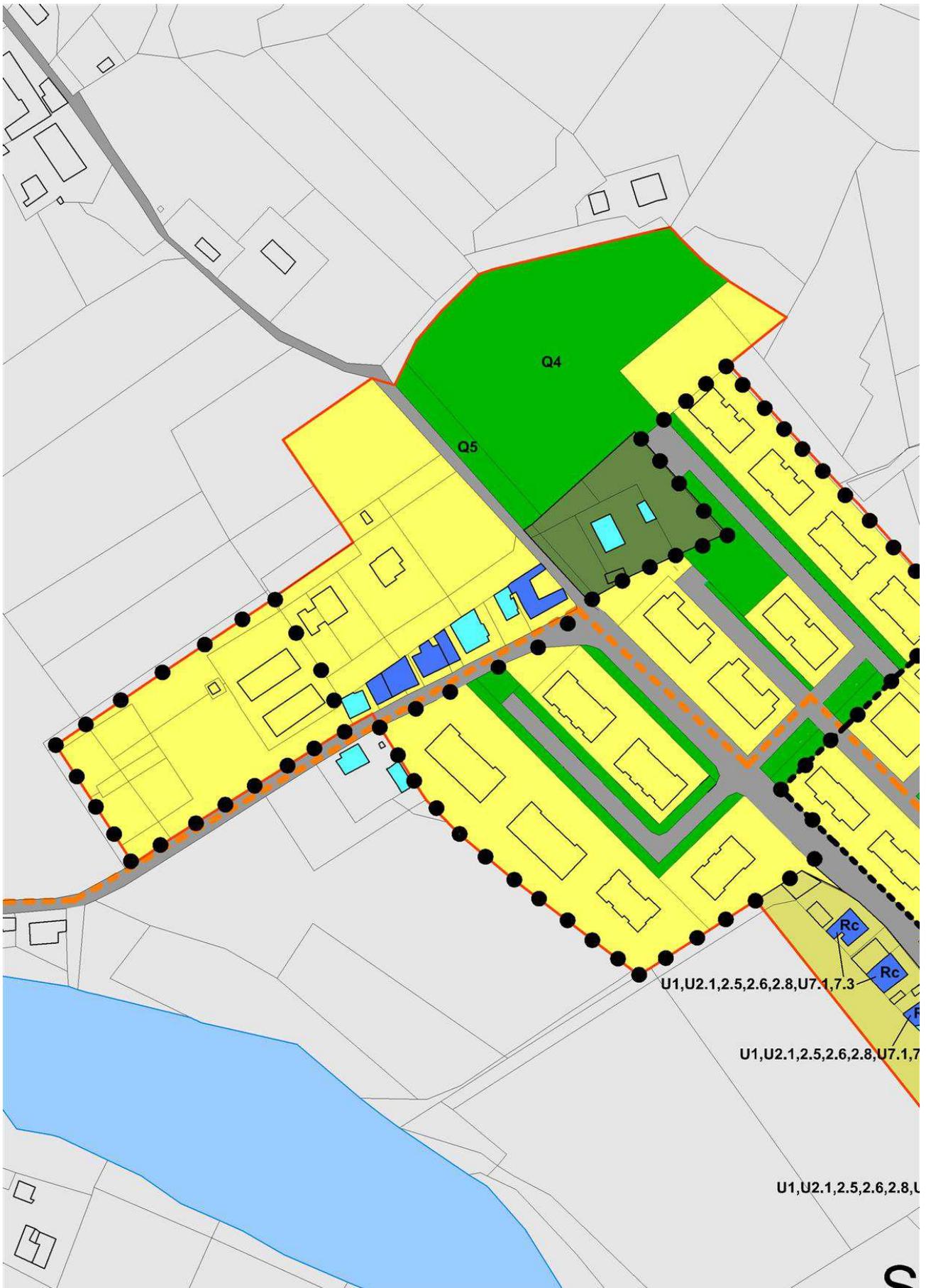
● Sindaco
Giorgio Degli Espositi

● Assessore all'urbanistica
Claudio Candeli

● Responsabile del procedimento
Pietro Cinti

RUE 3.4 TESSUTI URBANI - STIORE E OLIVETO

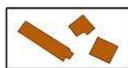
Scala 1:2.000



Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale



Nuclei e insediamenti non urbani di rilevante interesse storico (Art.24)



Edifici di interesse storico-architettonico (vincolati ai sensi della L.N. 1089/39) (Art.24)



Edifici di interesse storico-architettonico (Art.25)



Edifici di interesse tipologico-ambientale (Art.25)



Edifici di interesse testimoniale (Art.25)

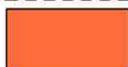
Ambiti urbani consolidati



Tessuto prevalentemente residenziale del Capoluogo (Art.27)



Tessuto prevalentem. resid. del Capoluogo ad impianto urbanistico unitario (Art.28)



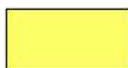
Tessuto prevalentem. residenziale del Capoluogo compreso tra i corsi d'acqua (Art.29)



Tessuto prev. resid. compreso tra i corsi d'acqua ad impianto urbanistico unitario (Art.30)



Tessuto prevalentemente residenziale collinare (Art.31)



Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni (Art.32)



Tessuto prev. residenziale delle frazioni ad impianto urbanistico unitario (Art.33)



Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni di interesse tipologico ambientale (Art.34)



Ville e giardini (Art.39)



Tessuto per servizi privati di uso pubblico (Art.35)



Tessuto prevalentemente produttivo di impianto unitario (Art.36)



Tessuto prevalentemente produttivo isolato (Art.37)



Tessuto agricolo speciale destinato alla trasformazione dei prodotti agricoli (Art.38)