

N.B. In colore rosso le differenze rispetto la versione depositata nel 2018

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
" COMPARTO C2-15 – VIA CADUTI DI NASSIRIYA "
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Tav. 1 Inquadramento di PRG.....	1:2000
Tav. 2 Inquadramento catastale e con sovrapposizione progetto.....	1:1000
Tav. 3 Rilievo dello stato di fatto.....	1:500
Tav. 4 Rilievo fotografico ed aero-fotografico.....	
Tav. 5 Planimetria di progetto e verifica standard urbanistici.....	1:500
Tav. 6 Planivolumetrico di progetto.....	1:500
Tav. 7 Planimetria di progetto con aree di cessione.....	1:500
Tav. 8 Planimetria di progetto della viabilità e sezioni tipo.....	1:500
Tav. 9 Planimetria di massima della rete fognatura bianca.....	1:500
Tav.10 Planimetria di massima della rete fognatura nera.....	1:500
Tav.11 Planimetria di massima della rete idrica e gas metano.....	1:500
Tav.12 Planimetria di massima della rete illuminazione pubblica.....	1:500
Tav.13 Planimetria di massima della rete distribuzione energia elettrica.....	1:500
Tav.14 Planimetria di massima della rete distribuzione telefonica.....	1:500
Tav.15 Planimetria di massima della sistemazione aree a verde di arredo.....	1:500
Tav.16 Planimetria di massima della segnaletica stradale.....	1:500
Elab. A Relazione tecnica illustrativa.....	
Elab. B Norme tecniche di attuazione.....	
Elab. C Bozza dello schema di convenzione.....	
Elab. D Computo metrico estimativo.....	
Elab. E Relazione geologica.....	
Elab. F Relazione clima acustico.....	
Elab. G Relazione sul rischio idraulico.....	
Elab. H Relazione VAS	
Elab. I Relazione archeologica preventiva.....	
Elab. L Tipo particellare a sostituzione frazionamento 34489/2015.....	
Parere rilasciato dalla Provincia di Modena – Atto 70 del 14/05/2019.....	
Parere rilasciato dal Consorzio di Bonifica Emilia Centrale – prot. 4738 del 25/03/2019	
Parere rilasciato da AIMAG – prot. 4184 del 15/03/2019	
Parere rilasciato da ASRETIGAG – prot. 4545 del 25/03/2019	
Parere rilasciato da Sovrintendenza Beni Archeologici – prot. 5707 del 11/04/2019	
Autocertificazione titolarità della proprietà	

Art. 2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO

Il presente P.U.A. Viene approvato dal Consiglio Comunale ai sensi della Legge Regionale n° 20/2000 e recepisce e attua le condizioni ed i patti contenuti negli Accordi di Pianificazione stipulati dall'Amministrazione Comunale e la Proprietà del comparto stesso, sottoscritti in data 8 marzo 2014, Rep. Comunale 55.

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. Il PUA ha validità ed efficacia per 10 anni a partire dalla data di stipula della relativa Convenzione Urbanistica, entro il termine di validità possono essere adottate eventuali varianti mediante le stesse procedure.

Art. 3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo avverrà per singoli interventi edilizi riferiti alle diverse unità minime di intervento o lotti, previo approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione esteso a tutte le aree ricomprese all'interno del perimetro dello strumento attuativo, come definito in convenzione.

I progetti edilizi 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.

Agli effetti dell'applicazione delle presenti Norme non sono considerate varianti planivolumetriche essenziali del PUA, quindi non devono essere sottoposte a nuova approvazione, le seguenti modifiche:

- la ridefinizione dei lotti ed il loro eventuale accorpamento o suddivisione;
- la redistribuzione della SC attribuita ai vari lotti, a condizione che sia rispettata la SC complessiva prevista dal PUA e che le variazioni in aumento o in diminuzione della SC assegnata ad ogni lotto non superino il valore massimo del 20% ;
- la diversa ubicazione dei passi carrai e degli accessi pedonali ai lotti, purché sia rispettata la dotazione minima di parcheggi pubblici prevista dal PUA ;
- la conformazione e l'organizzazione della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici, purché siano rispettate le dotazioni minime dovute;
- eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione pubbliche rese necessarie a seguito della progettazione esecutiva di queste;

Art. 4 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DELLE PROPRIETA'

Il presente PUA, è individuato al catasto al Foglio n° 36 del N.C.T. del comune di Soliera, ascrivendo la proprietà, alla seguente ditta:

PROPRIETA'	Foglio	Mappale	Superficie catastale
TASCHINI MARINO nato a Fabbrico (RE) il 08/07/1941 CF- TSC MRN 41L08 D450R	36	99	800 mq
	36	100	1.147 mq
	36	549	40 mq
	36	612	15 mq
	36	639	114 mq
	36	640	170 mq

	36	642	2.762 mq
	36	643	5.215 mq
	36	645	996 mq
TOTALE			11.259 mq

Art. 5 - PARAMETRI DIMENSIONALI DEL PIANO

Il presente PUA è stato dimensionato applicando le orme Tecniche di Attuazione del vigente PRG oltre che dai relativi Accordi di Pianificazione sottoscritti tra la Proprietà ed il Comune di Soliera, e così sintetizzabili:

ELENCO PARAMETRI DIMENSIONALI		
	DA ACCORDO DI PROGRAMMA	DA PROGETTO
ST = SUPERFICIE TERRITORIALE	11.500 mq	11.517 mq
UT = INDICE UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	0,25 mq/mq	0,25 mq/mq
SC = SUPERFICIE COMPLESSIVA	2.875 mq	2.879 mq
SF = SUPERFICIE FONDIARIA	-	8.178 mq
SP = SUPERFICIE PERMEABILE = 30% ST	3.450 mq	3.455 mq
% SP DA RICAVARE NEI LOTTI PRIVATI	-	43,48%
NP = NUMERO PIANI MAX	3 (T-1-2)	3 (T-1-2)
P = PARCHEGGI PUBBLICI = 13mq/100mq di SC	374 mq	975 mq
N° PARCHEGGI PUBBLICI = P/25	15	39
Pr = PARCHEGGI PERTINENZIALI ALLOGGIO	1,5 posti per alloggio	

Art. 6 - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La suddivisione dei lotti, come riportato nella tavola allegata la presente PUA e le relative superfici fondiarie sono da ritenersi indicative; pertanto i lotti edificabili possono eventualmente essere riconfigurati, come l'ubicazione ed il numero di passi carrai, a condizione che ciò non comporti riduzioni alle aree relative agli standard urbanistici o alle aree riservate alla viabilità.

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:

DISTINTA DEI LOTTI				
Lotto	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE COMPLESSIVA	SUPERFICIE PERMEABILE	PIANI
1	607 mq	220 mq	264 mq	T-1-2
2	608 mq	220 mq	264 mq	T-1-2
3	601 mq	218 mq	261 mq	T-1-2
4	854 mq	309 mq	371 mq	T-1-2
5	839 mq	304 mq	365 mq	T-1-2
6	885 mq	321 mq	385 mq	T-1-2
7	885 mq	321 mq	385 mq	T-1-2
8	605 mq	219 mq	263 mq	T-1-2
9	578 mq	209 mq	251 mq	T-1-2
10	554 mq	201 mq	241 mq	T-1-2
11	929 mq	337 mq	404 mq	T-1-2
Totale	7,945 mq	2.879 mq	3.455 mq	

Art. 7 - USI PREVISTI

Usi previsti:

- 1.)** la vocazione principale è residenziale: a1 e a2
- 2.)** sono permessi dal PSC usi complementari alla residenza: in misura non superiore al 40% della SC complessiva, che siano privi di disturbo per il contesto urbano e comunque selezionati tra b2.7, b3.1, b4.1,b4.2,b4.5, b5, f5, e1

Tipologie edilizie ed architettoniche:

le tipologie edilizie costituiscono una indicazione fortemente caratterizzante della forma della città; sono da considerarsi ammissibili solo le seguenti:

- 1.) uni/bifamiliare: nel rispetto delle superfici ammesse dal Piano possono essere edificate unità monofamiliari e bifamiliari binate. Nel caso in cui le due unità non avessero le due facce completamente contigue tra loro, ma unite dalle autorimesse o porticati ecc., questi ultimi elementi devono avere coperture più semplici possibile, possibilmente alla stessa altezza delle parti abitative vere e proprie, in modo da disegnare uno skyline unitario.
- 2.) tri/quadrifamiliari: nel rispetto delle superfici ammesse dal Piano dagli altri parametri e dall'ingombro della linea di galleggiamento sono permesse edifici con più unità abitative. Per le eventuali fusioni valgono i precedenti vincoli.

Modifica dimensionale dei lotti e/o modifica del numero dei lotti:

- 1.) la possibilità di fusione di diversi lotti confinanti per la realizzazione di edifici in linea, quando non costituisca modifica degli standard urbanistici, non costituisce variante al Piano, anzi è da promuovere, per favorire una minor frammentazione del comparto e un maggior godimento delle aree verdi, a favore della superficie permeabile. E' incentivata soprattutto nel lato est e sud, in modo da formare un fronte unitario verso l'ingresso dalla campagna. Come da RUE, in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato come atto pubblico, registrato alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire ovvero della SCIA, è consentito costruire con valori di Dc inferiori a quelli indicati, fermo restando l'indice VL, o sul confine tra le proprietà. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate all'Art. 3.3.6 del RUE e quelle stabilite dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e s.m. e i. Previa presentazione di progetto unitario di più lotti, come da comma 4 del medesimo articolo del RUE, è ammesso derogare le distanze minime.
- 2.) la modifica al numero dei lotti, non modificando gli standard urbanistici e le tipologie edilizie ammesse, mediante il frazionamento, non costituisce variante al piano.

Art. 7bis – REQUISITI ARCHITETTONICI

Al fine di preservare una omogeneità formale e compositiva dell'intero comparto, volumi e materiali di finitura da tenere in fase esecutiva di progetto devono essere concordi tra loro. Il principio ispiratore deve essere la semplicità dei volumi dei corpi di fabbrica, e i materiali devono essere inseriti nel minor numero possibile. Essendo al limite della zona rurale si impone la orizzontalità di volumi e sporti.

I requisiti generali dovranno essere:

- 1.) Le coperture dei fabbricati devono essere semplici, con il minor numero di falde possibile evitandone il proliferare nel numero (tipo finte colombaie, ecc.), per evitare falsi storici ed edifici vernacolari. Da evitare quindi timpani decorativi. Da preferire le tegole piane. Lo sporto di gronda deve essere il più sottile possibile, con una differenza di sezione, in caso di copertura in legno, tra la struttura portante interna all'alloggio e quella dell'aggetto. Lattonerie e comignoli devono essere il più semplici e leggeri possibile evitando come materiale l'acciaio inox.
- 2.) Sono anche da consigliare i tetti verdi, che riducono il surriscaldamento delle superfici e l'isola di calore, nonché il rallentamento dello scarico delle acque piovane nella fognatura pubblica. I tetti piani possono avere, concordemente alla

possibilità di scaricare correttamente le acque, anche rivestimenti metallici o ceramici, ma non solo bituminosi.

- 3.) I paramenti murari possono essere rivestiti da differenti materiali: quando ad intonaco la finitura deve essere compatta, senza velature o marezzature di sorta, ma usando materiali il più possibile naturali, anche dal punto di vista visivo; in caso di rivestimento in mattone faccia a vista si prescrive un uso a grandi campiture piuttosto di una frequente alternanza con altri materiali, tipo finti pilastri o lesene decorative. Il Mattone deve essere del tipo monocromatico, non stonalizzato. In caso di rivestimenti o pareti ventilate, le finiture devono essere il più possibile di richiamo al contesto quasi rurale, evitando metalli lucidi o ceramiche lucide, eventualmente preferendo il cotto o metalli dalle finiture grezze, tipo acciaio corten.
- 4.) Le eventuali parti in legno a vista devono essere trattate con verniciature il più possibile naturali evitando colori tipo il noce.
- 5.) Le parti metalliche devono essere semplici, rettilinee e poco lavorate evitando riccioli, borchie o pigne. In caso di uso di lamiera oltre al citato colore anche le incisioni devono evitare elementi floreali o lavorati, ma lineari e geometrici.
- 6.) I serramenti possono essere in legno, metallici o in materiale plastico, purché siano di fattura semplice e, nelle parti vetrate, con al massimo un traverso orizzontale.

Art.8 - AREE VERDI PRIVATE E O DI USO CONDOMINIALE

- 1.) Spazi aperti privati: devono essere pavimentate solamente le parti strettamente necessarie al passaggio pedonale o carrabile, lasciando la restante parte filtrante, come da normativa vigente (almeno 0,422mq/ma di superficie del lotto). I materiali permessi sono: materiale lapideo, blocchetti autobloccanti e materiali ricomposti ecologici. Il progetto del verde deve essere allegato al permesso di costruire con soluzioni di dettaglio riferite al Regolamento del Verde, approvato con D.C.C. n. 16 del 12/03/1999; in ogni caso sono proibite essenze non autoctone.
Nei lotti 1,7,8 dal lato ovest, al margine di via Caduti di Nassiriya, e nel lato est dei lotti 4,5,11, verso campagna, si prescrive la piantumazione a scansione regolare, a formare un filare, di esemplari di Carpini bianchi (*Carpinus betulus*).

- 2.) Le siepi di confine verso gli spazi pubblici devono essere con essenze autoctone e di tipo misto, cioè non mono-specifico scelte tra le specie consigliate nel citato regolamento del verde, con almeno un'alternanza di quattro specie diverse.
- 3.) Le siepi piantumate verso la campagna oltre alle specifiche precedenti dovranno ricevere potature il più possibile senza forma obbligata.
- 4.) Come da Regolamento del Verde, si impone di mettere a dimora almeno un albero ogni 50 metri quadri e 10 metri quadri di arbusti ogni 150 metri quadri di superficie a verde del lotto, a meno che non sia diversamente disposto dall'Ufficio Tecnico sentito il parere scritto e vincolante dell'Ufficio Ambiente.

Art.8bis - AREE VERDI PUBBLICHE

Nella realizzazione delle nuove strade di lottizzazione si prevede un opportuno spazio utile per la piantagione di alberi, disposti in filare.

Saranno previsti opportuni manufatti o paracarri di protezione del tronco degli alberi da danni meccanici prodotti dalle autovetture in manovra; il loro dimensionamento terrà conto delle dimensioni finali del tronco degli alberi protetti.

Le specie arboree messe a dimora avranno un'altezza inferiore a 3 metri misurati dal colletto della pianta ed un diametro non inferiore a cm. 6 misurato a m. 1,30 dal colletto medesimo.

Art.9 – RECINZIONI

Con l'esaurimento, almeno nel medio periodo, di superficie urbanizzata, si può dire che questo Comparto sia l'ultima propaggine ad est di Soliera. Per distinguere il limite della città verso la campagna, dal limite dei lotti verso la città o tra le singole proprietà è prescritta una impostazione differenziata delle recinzioni.

Quelle poste a chiusura dei lotti privati prospicienti via Caduti di Nassiriya e la nuova strada di lottizzazione, dovranno essere realizzate in muratura di mattoni a faccia vista, h min 100 cm, con sovrastante cancellata di ferro a disegno lineare, con altezza complessiva costante di mt 1,50 dal marciapiede stradale.

Quelle interne, di confine tra i lotti, potranno essere anche del tipo pali e rete o comunque secondo gli accordi tra confinanti.

La recinzione posta a sud, ed est, rivolte verso campagna, a definire una linea bassa e uniformante di limite tra zona urbana e rurale, dovrà essere realizzata con un muro in

mattoni faccia a vista, pieno, anche con andamento “a scarpa”, di altezza almeno 1,50m, senza parte in ferro.

Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Fanno parte del PUA, anche gli schemi di massima delle opere di urbanizzazione, successivamente, dopo la firma della concezione urbanistica, si dovrà depositare il “progetto esecutivo” delle opere di urbanizzazione relativamente alle aree pubbliche. Durante la definizione del suddetto progetto potranno essere apportare le eventuali e/o necessarie modifiche rispetto a quanto previsto nel presente PUA.

Tutte le opere di urbanizzazione pubblica (strade, verde, parcheggi, reti e illuminazione pubblica) saranno realizzate dalla proprietà a propria cura e spese.

Art. 11 – PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Le opere di urbanizzazione pubbliche saranno realizzate con un unico intervento edilizio, ovvero non è prevista la loro realizzazione attraverso stralci, e dovranno essere completate entro la durata concessa dal relativo titolo abilitativo, sarà comunque possibile richiedere una proroga.

Mentre per quanto riguarda i fabbricati, per ognuno sarà presentato il relativo progetto per il rilascio del permesso di costruire e quindi realizzato con i tempi previsti dal proprio titolo abilitativo.

Soliera,