

ELABORATI GRAFICI:



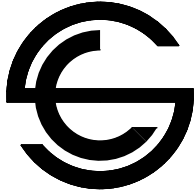
# PALLADIUM s.r.l.

**SEDE:**

Via Arno n.38  
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 059-565828  
PEC palladiumsrl@arubapec.it

PROGETTO URBANISTICO:



ARCHITECTURE & DESIGN  
ARCH. SARA COLUCCIELLO

PROGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
COMPARTO "LA CORTE DEL SOLE"  
via Gambisa (Soliera)

PROPRIETA' - COMMITTENTI: SOCIETA' AGRICOLA LUGLI MO S.S.  
(soggetti attuatori) METROQUADRO S.R.L.  
SILVESTRI PAOLO

PROPRIETARIO: COMUNE DI SOLIERA

ELABORATO:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

TAVOLA:

**16**

DATA:

FEBBRAIO 2021

SCALA:

AGGIORNAMENTO:

SETTEMBRE 2023

I COMMITTENTI

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

IL PROGETTISTA

\_\_\_\_\_

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
“ LA CORTE DEL SOLE” - Via Gambisa**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2023 -

**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
- Tav. 3 - Individuazione proprietà
- Tav. 4 - Documentazione fotografica
- Tav. 5 - Verifica Standard Urbanistici
- Tav. 6 - Schema Planivolumetrico
- Tav. 7 - Viabilità interna e segnaletica
- Tav. 8 - Verde pubblico
- Tav. 9 – Schema recinzioni
- Tav.11 – Planimetria generale reti di fognatura
- Tav.12 – Profili altimetrici e particolari acque meteoriche
- Tav.13 – Profili altimetrici e particolari acque nere
- Tav.14 - Planimetria generale reti di acqua
- Tav.15 – Schema impianto di irrigazione
- Tav.16 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav.17 - Valutazione Ambientale Preliminare (VAS)
- Tav.18 - Relazione Geologica – Geotecnica
- Tav.19 - Studio previsionale di clima acustico e Tav.19a integrazione
- Tav.20 - Relazione tecnica
- Tav.21 - Bozza Convenzione
- Tav.22 - Computi metrici
- E.01 – Relazione Tecnica reti acqua e fognatura
- 1810-P00-PUA BT) – Planimetria energia elettrica BT
- 1810-P00-PUA IP) – Planimetria Illuminazione Pubblica
- 1810-P00-PUA TLC) – Planimetria telecomunicazioni

- 1810-P00-PUA RTD) – Relazione Tecnica Descrittiva (energia elettrica, telecomunicazioni e illuminazione pubblica)

## **Art. 2) Validità ed efficacia del Piano**

Il presente P.U.A. è approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale n° 20/2000 e del comma 13, art.5 della L. 106/2011 e recepisce ed attua le condizioni ed i patti contenuti negli Accordi di Pianificazione stipulati dall'Amministrazione Comunale e le Proprietà interne al comparto stesso.

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.

## **Art.3) Modalità di attuazione**

Lo schema organizzativo del nuovo comparto, così come definito dalle tavole di progetto (Schema Planivolumetrico) costituisce il riferimento planimetrico e altimetrico per l'attuazione degli interventi edilizi mentre le presenti Norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche da adottarsi nella progettazione esecutiva dei nuovi fabbricati.

La Commissione Qualità e il Settore Edilizia Privata Comunale avranno il compito di verificare che le proposte progettuali presentate per i singoli lotti siano coerenti con i contenuti e con le prescrizioni tecniche e architettonico-compositive previste dalle presenti Norme.

I progetti edilizi oltre ad uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti Norme 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 PSC e di POC, al RUE, alle Norme Igienico-Sanitarie ed ad ogni altro Regolamento vigente del Comune di Soliera, nonché a quanto previsto in Convenzione. Sia il Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione che quelli relativi ai singoli lotti dovranno altresì uniformarsi alle prescrizioni del PTCP di Modena,

nonché a tutte le prescrizioni ed alle riserve contenute nei pareri espressi della Provincia di Modena, dalla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna, da AUSL, da ARPA, da AIMAG e dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

#### **Art.4) Varianti planivolumetriche**

Agli effetti dell'applicazione delle presenti Norme non sono considerate varianti planivolumetriche essenziali del PUA approvato le seguenti modifiche, che necessitano solamente la comunicazione di variazione al SUE:

- 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;
- il trasferimento della Superficie Complessiva tra i vari lotti fino ad un massimo del 20% di quella prevista e la variazione di numero di alloggi per lotto pari a un massimo di uno, fermo restando invariata la Superficie Complessiva, l'indice medio, di Utilizzazione fondiaria massimo, ammesso per edilizia libera (UF max = 0,424 mq/mq); l'indice medio, di Utilizzazione fondiaria massimo, ammesso per edilizia ERS (UF max = 0,725 mq/mq) ed il numero di alloggi massimi assegnati 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 dei vigenti PSC e POC oltre che dai relativi Accordi di Pianificazione sottoscritti tra le Proprietà ed il Comune di Soliera e così sintetizzabili:

- Superficie Territoriale complessiva del comparto:  $ST = 87.000$  mq
- Superficie ceduta extra-standard da PUA pari a mq 24.323,89 di cui:
  - 9.320 mq per la scuola materna
  - 1.024,23 mq per la rotatoria
  - 13.979,66 mq per verde pubblico
  
- Superficie Complessiva edificabile massima ammessa da PSC,  $UT_{max} = 0,20$  mq/mq,  $Sc =$  mq. 17.400,00 e  $UF_{max} = 0,50$  mq/mq
- Superficie Complessiva massima di progetto (programmata dal presente PUA)  $Sc =$  mq. 10.875,00 di cui:
  - 4.350,00 mq per ERS
  - 6.525,00 mq a libero mercato da eseguirsi con un indice medio fondiario massimo  $UF = 0,424$  mq/mq
  
- Parcheggi di urbanizzazione primaria richiesti da standard  $10.875,00$  mq x  $13$ mq /  $100$ mq di  $Sc = 1.413,75$  mq pari a n°57 posti auto
- Parcheggi di urbanizzazione primaria previsti/offerti pari a n° 58 posti auto
  
- Parcheggi Pertinenziali richiesti da standard n° 1 p.a./ 50 mq SC  
 $10.875,00$  mq /  $50$  mq = n°218 posti auto
- Parcheggi Pertinenziali previsti/offerti pari a n°218 posti auto, di cui: n° 55 p.a. di uso comune ( $\frac{1}{4}$ ) ricavati lungo la viabilità interna; e n° 164 p.a. di uso riservato ricavati all'interno dei lotti (n° 106 in forma di autorimessa per ogni alloggio + n° 58 in forma scoperta)
  
- Verde pubblico attrezzato richiesto da standard  $10.875,00$  mq x  $87$  mq/100 mq di  $Sc = 9.461,25$  mq
- Verde pubblico di progetto/offerto mq 9.745,91
  
- Superficie Permeabile minima da PSC/POC,  $SP_{min} = 50\%$  della ST, così calcolata:  $(87.000 - 9.320,00 - 1.024,23) \times 0,5 = 38.327,88$  mq
  
- Superficie Permeabile di progetto pari a  $38.370,12$  mq:
  - negli spazi pubblici:
    - 13.979,66 mq (Verde Pubblico extra-standard)
    - 9.745,91 mq (Verde Pubblico)

- 500,11 mq (aiuole)
- 1.476,35 mq (P. Pubblici e P.Pertinenziali di uso comune)
- da reperirsi negli spazi nella lottizzazione privata:
  - 6.240,00 mq (SP min. 80%SF Lotti A-B)
  - 6.431,98 mq (SP min. 20%SF Lotti e area verde privato)
- Superficie Fondiaria (SF) di progetto di PUA:
  - Lotto privato “A” di mq. 3.800,00 e Lotto privato “B” di mq. 4.000,00 mq:  
aree di pertinenza dei complessi colonici, i cui immobili sono oggetto di vincolo di pianificazione comunale, sui quali si può intervenire con intervento diretto e recupero degli stessi all’interno della volumetria esistente
  - Lotti a destinazione ERS (nn.23, 24, 25): SF = 6.000,19 mq
  - Lotti a libero mercato: SF = 15.419,00 mq con UF medio, max 0,424 mq/mq

## **Art.6) Utilizzazione dei lotti edificabili**

La utilizzazione dei lotti edificabili è riservata esclusivamente agli usi così come previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Le tipologie edilizie individuate nel presente Piano costituiscono prescrizioni vincolanti. L'altezza massima indicata negli elaborati di PUA non costituisce prescrizione vincolante, essa dovrà essere contenuta nei limiti ammessi dalle norme urbanistiche vigenti, ovvero NP max = 4.

Costituisce inoltre prescrizione vincolante l'ubicazione dei singoli corpi edilizi all'interno dei 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.

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:

<u>LOTTO</u>	<u>SUPERFICIE FONDIARIA</u>	<u>SUPERFICIE COMPLESSIVA</u>	<u>NUMERO ALLOGGI</u>	<u>PARCHEGGI PP</u>	<u>NUMERO PIANI *</u>
LOTTO 1	747,47 mq.	330,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 2	748,34 mq.	330,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 3	748,34 mq.	330,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 4	633,90 mq.	280,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 5	705,14 mq.	295,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 6	716,09 mq.	300,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 7	728,11 mq.	305,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 8	728,11 mq.	305,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 9	728,07 mq.	305,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 10	728,03 mq.	305,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 11	763,44 mq.	320,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 12	945,96 mq.	340,00 mq.	4	6 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 13	721,12 mq.	305,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 14	721,19 mq.	305,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 15	631,87 mq.	270,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 16	631,87 mq.	270,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 17	631,87 mq.	270,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 18	631,87 mq.	270,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 19	631,87 mq.	270,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 20	631,87 mq.	270,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 21	603,08 mq.	260,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
LOTTO 22	660,62 mq.	290,00 mq.	3	5 p.a.	T-1°-2°
<b>TOTALE</b>	15.419,52 mq.	6.525,00 mq.	71		
LOTTO 23	1213,34 mq.	1350,00 mq.	7	11 p.a.	T-1°-2°-3°
LOTTO 24	2393,42 mq.	1500,00 mq.	14	21 p.a.	T-1°-2°-3°
LOTTO 25	2393,42 mq.	1500,00 mq.	14	21 p.a.	T-1°-2°-3°
<b>TOTALE ERS</b>	6000,19 mq.	4350,00 mq.	35		
<b>TOTALE</b>	<b>21.419,71 mq.</b>	<b>10.875,00 mq.</b>	<b>106</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 da adottarsi in sede di progettazione esecutiva.

In particolare per ogni progetto edilizio si prescrive:

- a) **l'uniformità cromatica** e l'unitarietà dei materiali utilizzabili per i paramenti murari esterni attraverso l'adozione: del "mattoncino faccia vista" o dell'intonaco civile "colorato", con la possibilità di prevedere parti di paramenti esterni in "cemento a vista", E' ammesso l'utilizzo di rivestimenti esterni in pietra naturale; è escluso, invece, l'uso di tinteggiature plastiche o al quarzo. Si possono utilizzare paramenti con lastre in alluminio, in acciaio e/o similari;
- b) **l'impiego di coperture piane**, per le quali si prescrive l'uso di manti in alluminio, rame e /o acciaio, escludendo l'uso di guaine bituminose. Gli elementi di aggetto devono essere realizzati in andamento orizzontale e a sbalzo;
- c) **l'impiego di copertura a falde inclinate**, per le quali si prescrive l'uso di manti di copertura in laterizio, escludendo l'uso di manti in guaine bituminose e/o lamiera metalliche preverniciate.  
Gli elementi di coronamento possono essere realizzati in andamento spiovente o orizzontale con sporgenza non superiore a cm 110, in continuità con la falda e la gronda esterna;
- d) l'impiego di **pluviali esterni e canali di gronda** in rame e/o lamiera elettro-colorate e a sezione circolare e/o quadrata;
- e) l'omogeneità delle caratteristiche e dei colori degli **infissi interni** a vetro per ogni singolo intervento per i quali è ammesso l'impiego di legno impregnato o verniciato, profili in acciaio verniciato o alluminio anodizzato verniciato, con possibilità di ampie forometrie vetrate;
- f) che eventuali **elementi di sicurezza** delle finestre siano realizzate con grate metalliche verniciate color nero opaco e montate in luce del vano finestra;
- g) che i **serramenti esterni** delle finestre e delle porte-finestra siano realizzati con scuretti in legno verniciati o in p.v.c. colorato o con avvolgibili di colore omogeneo al paramento murario.



I progetti esecutivi devono 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) Autorimesse**

Le autorimesse, minimo un posto auto coperto per alloggio, sono di norma previste al piano terra degli edifici.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di autorimesse interrata, tale soluzione, oggi non prevista dal PUA presentato, non costituirà variante planivolumetrica ed occorrerà ottenere il nulla-osta previo esame dell'UTC; attenendosi a quanto prescritto nelle norme al successivo art. 12 ultimo comma e nella Relazione Geologica-Sismica.

Nel caso che l'interrato sia maggiore della sagoma del piano terra del fabbricato occorre garantire la sistemazione a verde dell'area cortiliva soprastante secondo le prescrizioni del RUE vigente, del rispetto della Superficie Permeabile minima all'interno del lotto e di quanto specificato al successivo art. 9.

### **Art.9) Aree verdi private o di uso condominiale**

Fatte salve le esigenze minime di accessibilità pedonale e carrabile le aree cortilive dovranno essere sistemate a verde con progetti di dettaglio contestuali alla richiesta di PdC e devono prevedere l'utilizzo di essenze autoctone con una superficie permeabile interna al lotto pari a 0,15 mq./mq di superficie del lotto.

Le aree a Verde Pubblico dovranno, in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, essere progettate nel rispetto di quanto previsto negli strumenti urbanistici e nel Regolamento del verde comunale.

Dovrà essere prestata particolare attenzione agli spazi a verde stabilendo dei criteri progettuali (spazi per il gioco e per la lettura, per il jogging...) e prevedendo una distribuzione degli arredi in tutte le parti fruibili dalla

cittadinanza. I pali di illuminazione dovranno essere inferiori ai sei metri e dovrà essere realizzato un adeguato impianto di irrigazione.

Il numero minimo, la tipologia e le specie delle essenze da piantumare, sia nel caso del verde privato che di verde pubblico, sono definiti nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente e nel Regolamento del Verde comunali.

La rappresentazione grafica delle essenze dovrà essere realistica rappresentando lo sviluppo massimo della chioma di ogni specie arborea.

### **Art.10) Recinzioni**

Le recinzioni poste a limitazione dei lotti privati e prospicienti spazi pubblici (via Gambisa e le strade interne) dovranno essere realizzate secondo le indicazioni costruttive e dimensionali stabilite dalla tavola di progetto n°9 (Recinzioni lotti) ed in particolare avere altezza complessiva costante di mt 2,05 dal marciapiede stradale e dovranno essere tutte realizzate in muratura con parti in cancellata di ferro, di disegno lineare e verniciate in colore nero opaco.

Non sono ammesse colonne porta cancelli di altezza superiore a quanto sopra indicato, fatta eccezione per le colonne d'ingresso e coperture sugli accessi pedonali dell'altezza di mt. 2,35

Sono ammesse recinzioni in rete plastificata con siepi di copertura, esclusivamente in corrispondenza dei confini fra i singoli lotti e fra questi e gli spazi a verde pubblico. In corrispondenza della zona agricola (lati ovest e nord) le sole recinzioni ammesse sono in rete plastificata con eventuale siepe e muretto di base di altezza max. rispetto alla visuale, dalla zona agricola, non superiore a cm.30.

### **Art.11) 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 Est-Ovest.

Nella progettazione esecutiva degli alloggi, i vani dove si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere esposti verso il quadrante Sud-Est

– Sud-Ovest, mentre sul quadrante opposto, verranno ubicati i vani accessori e/o le zone notte dell'alloggio.

Entrando nello specifico delle prescrizioni tecnico-ambientali è materialmente impossibili rilevarle preventivamente sul progetto in esame, pertanto verranno dimostrate al momento della presentazione dei singoli fabbricati tramite il titolo abilitativo P.d.C..

### **Art.12) 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, secondo il disposto del RUE vigente così come, al riguardo, recentemente modificato.

L'ambito di PUA ricade in classe A3, pertanto, in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e dei singoli lotti, dovrà essere previsto un sistema di smaltimento delle acque meteoriche tale da assicurare il principio dell'invarianza idraulica ai sensi del comma 5 dell'art. 11 del PTCP di Modena.

Inoltre si prescrive, che gli scavi di fondazione che superano i cm. 30 di profondità rispetto al piano di campagna e/o che interferiscono con una eventuale falda freatica superficiale trovino soluzioni tecniche costruttive per evitare infiltrazioni d'acque o cedimenti strutturali attraverso posizionamento di elementi impermeabili e drenanti e/o condizioni di opere di fondazioni strutturali che tengano in esame di volta in volta su ogni singolo lotto, tramite la formulazione della relazione geologica le soluzioni idonee al tipo di edificio in corso di costruzione; l'eventuale uso di pompaggi forzati, se necessari e necessari, dovrà essere limitato esclusivamente al periodo delle sole opere strutturali di fondazione.

### **Art.13) Fonti energetiche rinnovabili e inquinamento acustico**

La stessa progettazione esecutiva per la richiesta dei singoli PdC si farà carico del rispetto delle disposizioni normative in tema di Prestazione Energetica degli Edifici e di Utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili.

Si precisa che in riferimento alla sostenibilità energetica di tutti i nuovi insediamenti residenziali, sarà obbligatorio che ogni progettista preveda tale fonte energetica rinnovabile per l'intero fabbisogno del edificio progettato, tramite, l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura ed altre soluzioni tecnologiche, quindi non limitandosi alla sola prescrizione di cui all'art. 83 comma 8 del PTCP 2008 che prevede un approvvigionamento in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, acqua calda e energia elettrica.

Questo in virtù del fatto che l'intera lottizzazione non prevede al suo interno la progettazione e la posa di tubazioni inerenti linee adduttrici di gas metano.

Di conseguenza anche i piani cottura dovranno prevedere a livello di progettazione dell'edificio un tipo di efficienza ad induzione.

I permessi di Costruire dei singoli lotti potranno essere rilasciati solo qualora sia dimostrato che l'intervento è sostenibile anche in assenza di gas e con l'impegno che nei successivi atti di vendita sia esplicitata la servitù in merito alla non possibilità di richiedere l'allaccio alla linea del gas.

Gli apparecchi d'illuminazione di nuova installazione da collocare all'esterno (sia di uso pubblico che privato), dovranno risultare conformi anche ai requisiti tecnici previsti dalla L.RE. n. 19 del 29.09.2003 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico) e successive direttive/circolari applicative.

Soliera, Settembre 2023

Il tecnico incaricato

---