

**COMUNE DI ZOLA PREDOSA
CITTA METROPOLITANA DI BOLOGNA**

PSC – Unione dei comuni della Valle del Reno, Lavino e Samoggia
Atto di indirizzo art.4 LR 24/2017

**ACCORDO OPERATIVO ART.38 LR 24/2014 SCHEDA NORMATIVA 12 RIALE
SUD IUC.11**

NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

Bologna 18/11/2019

arch.Gabriele Riguzzi

Sommario

1. Oggetto delle norme.....	3
2. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, FUNZIONI AMMESSE	3
2.1 Requisiti tipologici dei parcheggi (art.3.1.4 RUE)	3
3. RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	4
4. SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE, RECINZIONI.....	4
4.2. Sistemazioni a verde delle aree ad uso pubblico	4
4.3. Giardini privati.....	4
5 IMPIANTO MORFOLOGICO, CARATTERISTICHE EDILIZIE E DISTANZE TRA GLI EDIFICI.....	4
6 MATERIALI DA COSTRUZIONE E COMPONENTI AMMESSI.....	5
7. ALLACCIAMENTI E SOTTOSERVIZI	5
8. ELENCO ELABORATI	6

1. OGGETTO DELLE NORME

Le presenti norme disciplinano la realizzazione degli interventi di nuova costruzione previsti dall' Accordo Operativo ex Legge Regionale 24 del 21/12/2017 nell'ambito territoriale denominato RIALE SUD e localizzato in via Berlinguer, normato dalla scheda 12 del richiamato documento.

Il comparto, che sviluppa una ST di 14.048 mq con destinazione agricola, interessa le prime propaggini collinari dell'abitato di Riale ed è caratterizzato da una carente regimentazione idraulica del versante che in passato ha creato situazioni di forte criticità al tessuto urbano situata a valle nel corso di abbondanti precipitazioni, con allagamenti dei piani bassi delle abitazioni poste a confine su via Berlinguer che costituisce il limite fisico a monte del centro urbano.

Obiettivo prioritario del Piano è quindi la sistemazione idraulica ed idrogeologica del versante mediante idonei interventi infrastrutturali o di rimodellazione del terreno nonché la cessione all'Amministrazione Comunale di un'ampia area da destinare ad attività collettive, ripristinando la continuità funzionale e paesaggistica del parco urbano attualmente diviso in due aree non comunicanti

L'intervento prevede la realizzazione di una quota di residenziale a bassa densità concentrata in un'area ubicata nella porzione superiore ad est.

Le norme di seguito riportate discendono dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio ed Urbanistico dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese del 2019

2. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, FUNZIONI AMMESSE

Le funzioni ammesse sono residenza ed usi compatibili strettamente localizzati nelle porzione a nord del comparto, la rimanente parte è destinata a parco pubblico ed attività collettive,

La superficie edificatoria consentita è di 562 mq di SU con una superficie fondiaria SF di 2.911 mq; le dotazioni territoriali richieste sono:

- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| - | Parcheggi pubblici P1: | 198 mq mq |
| - | U attrezzature e spazi collettivi: | 506 mq da realizzare nell'area destinata a parco pubblico |

2.1 Requisiti tipologici dei parcheggi (art.3.1.4 RUE)

Nei parcheggi pubblici P1 e in quelli privati la superficie convenzionale di posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno è pari a mq 25 con dimensioni del posto auto non inferiori a 5,00x2,50 m

Il parcheggio P1 posto nella parte inferiore del comparto dovrà essere alberato e dotato di una superficie minima permeabile di mq 3.

I parcheggi privati pertinenziali (art.3.1.5 RUE) dovranno prevedere 1 posto auto coperto in autorimessa chiusa entro la sagoma dell'edificio ed un posto auto scoperto per alloggio realizzato con sistemi di pavimentazione che consentono la realizzazione di un manto erboso permeabile.

Nel parcheggio pubblico P1 andranno previsti anche spazi di sosta per biciclette in misura di 1 posto bici per 10 posti auto, nonché posti moto in maniera analoga.

3. RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui a all'art.3.3.1, 3.3.2, 3.3.3. del RUE, oltre a quanto contenuto nella relazione sulla Verifica di assoggettabilità a VAS e al Progetto preliminare opere di regimazione idraulica del bacino Villa Lorenza

4. SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE, RECINZIONI

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi all'art.3.4.1 del RUE e comunque garantire un'a permeabilità del 30 % della SF del lotto edificabile

4.2. Sistemazioni a verde delle aree ad uso pubblico

Per il progetto del parco pubblico si rimanda integralmente all'3.4.2 del RUE

4.3. Giardini privati

I giardini privati dovranno prevedere la messa a dimora di essenze consentite dal regolamento del verde comunale; le recinzioni dei giardini potranno essere delle seguenti tipologie:

- a) Affacciamenti stradali o su percorsi pedonali pubblici
 - In ferro zincato verniciato di semplice disegno uniformato con o senza muretto in mattoni o cls h.30 di altezza 1,50 max
- b) Affacciamenti stradali o su percorsi pedonali pubblici
 - Muretto in cls h 30 cm con rete metallica plastificata verde e siepe verde retrostante h max 1,50
 - Rete metallica plastificata verde senza muretto alla base ma con siepe verde interna

5 IMPIANTO MORFOLOGICO, CARATTERISTICHE EDILIZIE E DISTANZE TRA GLI EDIFICI

I nuovi corpi di fabbrica dovranno prevedere tipologie edilizie mono o bifamiliari concentrate nella porzione sommitale del comparto, come indicato nelle planimetrie di progetto, e distanziate per mantenere la permeabilità visiva del paesaggio pedecollinare a monte dell'abitato.

La distanze tra gli edifici devono mantenere i seguenti minimi:

- Distanza tra pareti finestrate: 10,00 m
- Distanze dai confini: m 5,00

Gli edifici dovranno avere copertura a falda doppia o singola, sono ammessi portici nei limiti della disponibilità di SU; ogni unità abitativa dovrà essere dotata di locale annesso della superficie minima di mq 10 per il rimessaggio delle attrezzature per il mantenimento del verde privato

Le quote di imposta dei fabbricati dovranno essere attentamente valutate per minimizzare gli scavi e tendere al completo riutilizzo del terreno di scavo all'interno del comparto.

In ottemperanza al parere espresso dalla CQAP in data 30/07/2019 sull'A.O., l'Attuatore è tenuto a sottoporre preliminarmente i progetti edilizi ai fini dell'unitarietà compositiva e architettonica del comparto e una corretta relazione formale fra gli edifici.

6 MATERIALI DA COSTRUZIONE E COMPONENTI AMMESSI

I materiali di finitura esterna ammessi sono:

- a) pareti
 - Intonaci a cappotto
 - Mattoni faccia vista
 - Rivestimento in doghe di legno
- b) Coperture
 - Coppi o tegole
 - Manti bituminosi termoriflettenti tipo Derbibrite
 - Tetti verdi solo nel caso di monofalda a bassa inclinazione
- c) Serramenti
 - Alluminio preverniciato
 - Legno verniciato o mordenzato
 - PVC bianco
- d) Chiusure
 - Avvolgibili in alluminio preverniciato
 - Imposte in legno verniciato
 - Imposte pieghevoli in metallo verniciato
- e) Lattonerie, gronde, pluviali
 - Rame
 - Lamiera preverniciata
- f) Pavimentazioni esterne
 - Pietra opus incertum
 - Mattoni
 - Pavimenti ceramici
 - Masselli autobloccanti
- g) Parcheggi pertinenziali e viabilità di servizio
 - grigliati verdi permeabili
 - asfalto nella viabilità di servizio

7. ALLACCIAMENTI E SOTTOSERVIZI

Gli schemi allacciamenti alle reti fognarie e sottoservizi sono riportati nella tav. 1.8; i contatori gas ed acqua dovranno essere alloggiati in appositi manufatti normalizzati forniti dagli enti

erogatori; nel caso si opti per soluzioni alternative il disegno degli armadi contatori dovrà essere uniforme per tutte le proprietà.

8. ELENCO ELABORATI

2. Progetto Urbanistico

1. Tav.1.1 Estratto POC, PUA, Scheda atto Indirizzo e planimetria catastale Scala 1:2000
2. Tav.1.2 Stato di fatto planimetrico ed altimetrico prima e dopo l'intervento Scala 1:500
3. Tav.1.3 Stato di fatto, rilievo del verde, vincoli Scala 1:500
4. Tav.1.4 Rilievo fotografico
5. Tav.1.5 Planimetria di progetto Scala 1:500
6. Tav.1.6 Sezioni generali del terreno Scala 1:500
7. Tav.1.7 Aree da cedere al comune Scala 1:500
8. Tav.1.8 Schema impianti tecnologici ed illuminazione pubblica Scala 1:500
9. Tav.1.9 Relazione Illustrativa
10. Tav. 10 Norme per la buona realizzazione del piano

3. Relazione geologico ambientale, caratterizzazione delle terre e rocce da scavo

4. Relazione geologica ed idrogeologica con analisi geotecnica e verifica delle condizioni di pericolosità sismica locale
5. Valutazione previsionale del clima acustico
6. Verifica di assoggettabilità a VAS
7. Progetto preliminare opere di regimazione idraulica del bacino Villa Lorenza