

ELABORATI GRAFICI:



# PALLADIUM s.r.l.

**SEDE:**  
Via Arno n.38  
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 059-565828  
FAX 059-565828  
PEC palladiumsrl@arubapec.it

**PROG. E D.L. IMPIANTI:**  
**IMP. ELETTR.:**  
**IMP. MECCANICI:**  
**ACUSTICA:**

**PROGETTO:**

VARIANTE A PUA "ANTICHE QUERCE" E  
SISTEMAZIONE DEL PARCO

**PROG. ARCHITETTONICO:**

GROTTI ING. LORIS

**IL COMMITTENTE:**

**PROG. E D.L. OPERE IN C.A.E METALLICHE:**

VECA s.r.l.

**ELABORATO:**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**TAVOLA:**

9

**DATA:**

GIUGNO 2019

**SCALA:**

**AGGIORNAMENTO:**

LUGLIO 2022

**IL COMMITTENTE**

=====

**IL PROGETTISTA**

=====

**VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA  
PRIVATA DI VIA LOSCHI  
“ LE ANTICHE QUERCE”**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INTERNE AL COMPARTO PRIVATO  
AGGIORNAMENTO LUGLIO 2022**

**Art.1) Elementi costitutivi del Piano**

Gli elementi costitutivi del P.U.A in oggetto sono i seguenti:

- 1) Standard Urbanistici
- 2) Verde ed Illuminazione Pubblica
- 3) Recinzioni dei Lotti
- 4) Norme Tecniche

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

Entro il perimetro dei singoli lotti del comparto del PUA ad uso privato e non pubblico, la presente disciplina ha carattere di regolamento edilizio specifico, 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 per la distribuzione dei fabbricati relativamente alle distanze dei fabbricati dai confini e dagli edifici adiacenti.

Per quanto non diversamente specificato dalle presenti Norme, si applica la disciplina prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.S.C. e dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente del Comune di Soliera.

**Art.3) Modalità di attuazione**

Lo schema organizzativo del nuovo comparto, così come definito dalle tavole di progetto (Schema Planivolumetrico, Tav 4 Verifica standard e 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.

Il Settore Edilizia Privata Comunale avrà 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, contenuti nel RUE del Comune di Soliera.

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

Agli effetti dell'applicazione delle presenti Norme non sono considerate varianti planivolumetriche essenziali del PUA approvato le seguenti modifiche:

- modifiche planimetriche alla sagoma degli edifici, pur mantenendo obbligatoriamente l'allineamento previsto rispetto ai soli fronti stradali di via Loschi, di via Roncaglia ed al Parco Pubblico "Master Plan" area verde posta ad est del comparto;
- variazioni, in diminuzione o in aumento, della superficie coperta e complessiva indicata nelle tavole di progetto, con una tolleranza massima del 20% della proiezione a terra dei singoli edifici;
- variazione del numero di alloggi previsti per ogni intervento;
- il trasferimento della Superficie Utile e/o della superficie fondiaria tra i vari lotti fino ad un massimo del 100% di quella prevista, fermo restando invariata la Superficie Utile massima assegnata al comparto, la tipologia edilizia e l'altezza massima prevista per il fabbricato che sarà pari a p.t. più due piani fuori terra, oltre a piccole appendici al 3° piano (vedi ad es. torrette).

#### **Art.5) Parametri dimensionali del Piano**

Il dimensionamento complessivo del presente PUA discende dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG oltre che dai relativi Accordi di Pianificazione sottoscritti tra le Proprietà ed il Comune di Soliera e così sintetizzabili. *La variante in oggetto è determinata di fatto dall'accordo di pianificazione di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e dal relativo bando :*

- Superficie Complessiva massima ammessa = mq. 7.735,00

- *Superficie Complessiva massima in variante = mq. 3.060,00*

Per un totale di Superficie Complessiva = mq. 10.795,00

- Parcheggi di urbanizzazione primaria n°41 posti auto

- Parcheggi pertinenziali di uso comune n°39 posti auto

- Verde pubblico attrezzato parzialmente vedi tav. 5 del PUA (vedi accordo di piano art. 18 L.R. 20/20)

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

La utilizzazione dei lotti edificabili è riservata esclusivamente agli usi così come previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PSC.

Le tipologie edilizie individuate nel presente Piano costituiscono, unitamente alle altezze massime realizzabili, prescrizioni vincolanti.

I fabbricati, così come identificato nella tav.4 del PUA potranno essere disposti su 3 piani fuori terra (p.t + 2 piani) con un'altezza massima di mt.10.

Le tipologie possibili saranno quelle di casa singola, a schiera e/o a torre.

Non costituisce prescrizione vincolante l'ubicazione dei singoli corpi edilizi all'interno dei lotti secondo lo schema approvato per ragioni di rapporto e di distanza dei fabbricati con la viabilità interna e tra i singoli fabbricati.

La Superficie Complessiva massima realizzabile per ogni singolo lotto, da computarsi anch'essa ai sensi delle Norme di PSC vigente, è quella riportata dalla seguente tabella (vedi varianti previste art.4 comma 4 delle presenti norme), ed è definita in conformità alle definizioni tecniche uniformi (allegato LR 15/2013 e s.m.i.)

LOTTO	SUP. FONDIARIA mq	SUP.COMPLESSIVA MQ
<b>1</b>	1164,00	300,00
<b>2</b>	1000,22	400,00
<b>3</b>	725,73	400,00
<b>4a</b>	519,05	350,00
<b>4b</b>	623,84	438,54
<b>5</b>	797,04	450,00
<b>6</b>	1786,74	656,10
<b>7a</b>	608,85	301,00
<b>7b</b>	536,65	308,90
<b>8</b>	731,32	430,00
<b>9</b>	782,14	338,00
<b>10</b>	768,81	362,39
<b>11</b>	822,21	443,26
<b>12</b>	852,03	456,00
<b>13</b>	405,29	340,00
<b>14</b>	1156,00	205,00
<b>14b</b>	904,08	355,00
<b>15</b>	696,11	219,08
<b>16a</b>	485,23	240,00
<b>16b</b>	623,41	406,73
<b>17</b>	690,76	335,00
<b>18</b>	<b>980,03</b>	<b>462,00</b>
<b>19</b>	<b>783,26</b>	<b>369,25</b>
<b>20</b>	<b>783,26</b>	<b>369,25</b>
<b>21</b>	<b>783,26</b>	<b>369,25</b>
<b>22</b>	<b>787,37</b>	<b>371,20</b>
<b>23</b>	<b>787,37</b>	<b>371,20</b>
<b>24</b>	<b>787,37</b>	<b>371,20</b>
<b>25</b>	<b>798,96</b>	<b>376,65</b>
<b>TOTALE</b>	<b>23170,39</b>	<b>10.795,00</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 prevalente dell'intonaco civile "colorato" su cappotto, con la possibilità di prevedere parti di paramenti esterni in "cemento a vista" e/o l'utilizzo di rivestimenti esterni in pietra naturale e/o ceramica e/o corten e/o del mattone faccia vista, in porzioni di edificio limitate ad un max. del 10% della superficie di ogni fronte. E' da escludersi l'uso di tinteggiature plastiche o al quarzo o di superfici riflettenti;
- b) **l'impiego di copertura a falde inclinate e/o piane**, per le quali si prescrive l'uso di manti di copertura in laterizio, o guaine bituminose a vista.  
Gli elementi di coronamento possono essere realizzati in andamento spiovente o orizzontale con sporgenza non superiore a cm. 350, in continuità con la falda e la gronda esterna, rispettando sempre le norme di distanze dai confini di proprietà;
- c) l'impiego di **pluviali esterni e canali di gronda** in rame e/o acciaio e/o in lamiera preverniciata, a sezione circolare e/o quadrata;
- d) 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, alluminio anodizzato verniciato o in PVC.
- e) che eventuali **elementi di sicurezza** delle finestre siano realizzate con grate metalliche verniciate color nero opaco e/o in coordinato con i telai delle finestre e montate in luce del vano finestra;
- f) che i **serramenti esterni** delle finestre e delle porte-finestra siano realizzati con scuretti in legno verniciati o in p.v.c e alluminio colorato o con avvolgibili di colore omogeneo al paramento murario.
- g) che i serramenti delle **porte esterne** siano realizzati in legno verniciato, o in acciaio o in alluminio verniciato o in PVC;

h) che la **pavimentazione** di porticati al piano terra sia realizzata in pietra naturale o in ceramica o similari e che i percorsi pedonali e carrabili siano realizzati in pietra naturale o tozzetti autobloccanti di cemento analoghi a quelli utilizzati per i percorsi pubblici esterni e/o in klinker;

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 per alloggio, sono di norma previste al piano terra degli edifici e vengono considerate come posti auto pertinenziali sino al raggiungimento della quota complessiva dell'intera lottizzazione, pari a n° 155 posti + 62 posti in variante.

Dei 62 posti auto pertinenziali:

- i parcheggi pertinenziali comuni pari a  $\frac{1}{4}$ ,  $62/4 = 16$  saranno ricavati dal Comparto AR2.1 (vedi Tav 4);
- i parcheggi pertinenziali riservati pari a  $62 - 16 = 46$  saranno ricavati all'interno dei lotti, di cui n. 33 autorimesse (pari al numero di alloggi presunti, vedi Tav.4), e n. 13 posti auto interni all'area cortiliva.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di autorimesse interrato, tale soluzione, oggi non prevista dal PUA presentato, costituirà variante planivolumetrica.

### **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.

Occorre garantire una superficie permeabile su ogni lotto pari al 39% della superficie fondiaria; tale permeabilità oltre che dalla superficie a verde può essere ricavata anche con pavimentazioni permeabili all'acqua, tale documentazione e dichiarazione di permeabilità deve essere prodotta alla fine dei lavori dalla D.L..

E' possibile all'interno delle aree cortilive installare costruzioni precarie con elementi funzionali all'arredamento del verde quali gazebo o schermature da prevedersi anch'esse all'interno del progetto del verde privato, per una superficie massima pari a mq. 40,00 (conformemente con quanto definito dal Glossario dell'edilizia libera approvato con DM del 02 marzo 2018 e della Legge Regionale 15/2013).

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

Le recinzioni poste a limitazione dei lotti privati e prospicienti spazi pubblici (via Roncaglia- via Loschi e via Ambrosoli) dovranno essere realizzate secondo le indicazioni costruttive e dimensionali così stabilite:

- altezza complessiva costante di mt. 1,50 dal marciapiede stradale e dovranno essere realizzate con muratura di mattoni a faccia vista per una altezza di cm. 50, con parte superiore, con una cancellata di ferro, di disegno lineare e verniciate in colore nero opaco, bianco e/o grigio micaceo. Non sono ammesse tettucci sugli accessi pedonali o colonne porta cancelli di altezza superiore a quanto sopraindicato. Fatta eccezione per le due colonne di ingresso, sui passi carrai principali, della lottizzazione. Sulla recinzione di confine è possibile mettere a dimora una siepe verde di coronamento (con rispetto delle distanze minime da C.C.).

Le recinzioni poste a limitazione dei lotti privati di confine interno, dovranno essere realizzate secondo le indicazioni costruttive e dimensionali così stabilite:

- altezza massima complessiva costante di mt. 1,50 dalla quota di calpestio del cortile e dovranno essere realizzate con muretto in cemento armato per una altezza massima di cm. 50 dalla quota di calpestio del cortile, con parte superiore, in rete plastificata, verniciata in colore verde. Sulla recinzione di confine è possibile mettere a dimora una siepe verde di coronamento (con rispetto delle distanze minime da C.C.).

Le recinzioni poste a limitazione dei lotti privati di confine con la zona verde parco "Master Plan", lato est del PUA, dovranno essere realizzate secondo le indicazioni costruttive e dimensionali così stabilite:

- altezza massima complessiva costante di mt. 1,50 dalla quota di calpestio del cortile e dovranno essere realizzate con muretto in cemento armato per



una altezza massima di cm. 10 dalla quota di calpestio del cortile, con parte superiore, in rete plastificata, verniciata in colore verde.

Sulla recinzione di confine è obbligatorio mettere a dimora una doppia siepe verde, intercalata di altezza minima di ml. 2,50 a coronamento dell'intero fronte est (con rispetto delle distanze minime da C.C.).

## **Art.11) Orientamento e distanza fra edifici**

La distanza tra fabbricati è tale per cui il fabbricato a sud non impedisce mai al retrostante fabbricato a nord di avere un adeguato irraggiamento solare, garantendo così il diritto al sole anche per gli eventuali alloggi realizzati al piano terra.

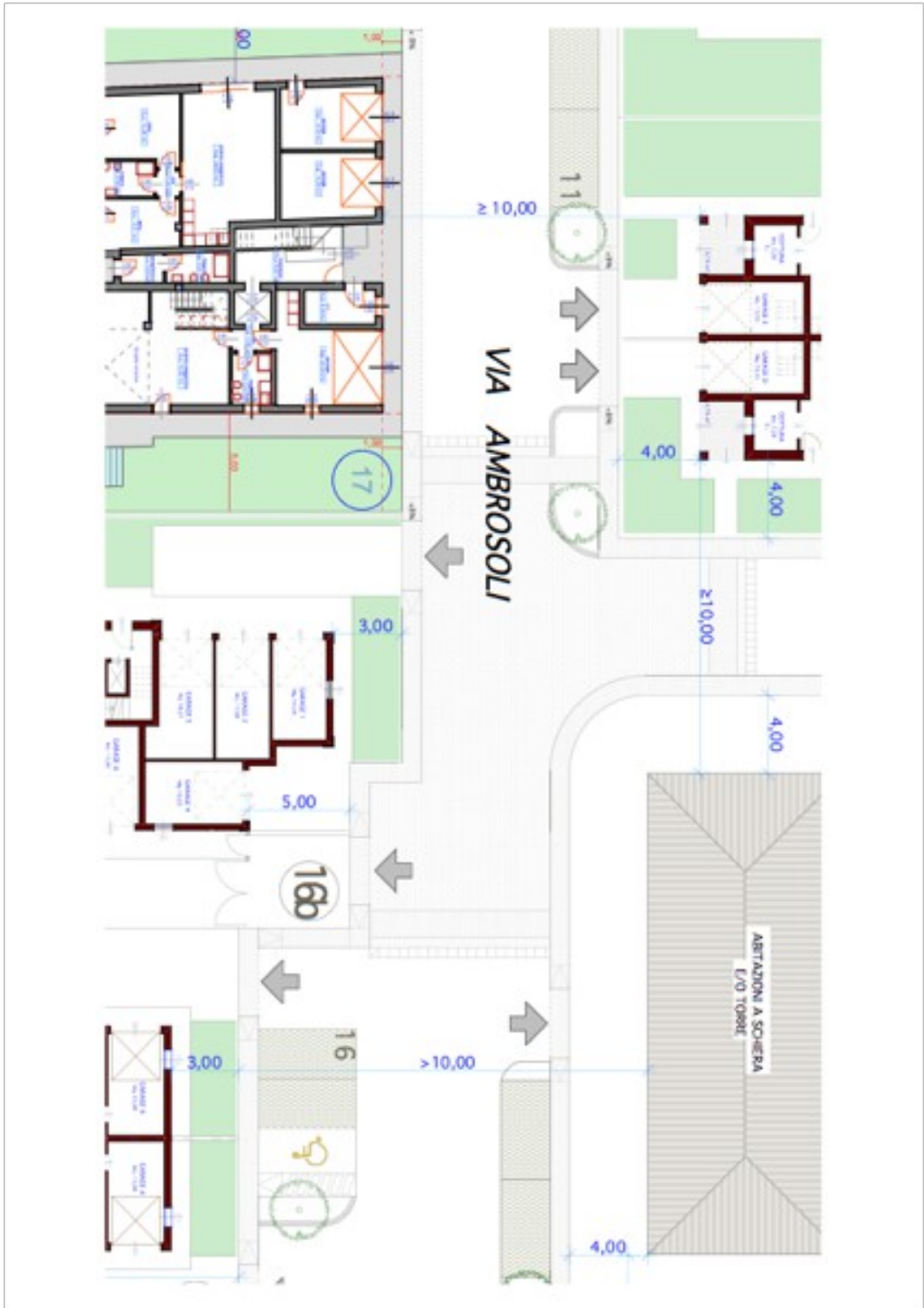
Nella progettazione esecutiva degli alloggi, per quanto possibile, i vani dove si svolge la maggior parte della vita abitativa saranno posti verso il quadrante Sud-Est – Sud-Ovest mentre sul quadrante opposto verranno ubicati i vani accessori e/o le zone notte dell'alloggio.

Quando le prescrizioni tecnico-ambientali di questo articolo saranno materialmente impossibili da rispettare, saranno preventivamente dimostrate al momento della presentazione dei singoli PdC.

Le distanze dalla sede stradale sui fronti di via Loschi – via Roncaglia ed l'area verde posta a sud ed ad est "Parco master Plan", saranno di mt. 5,00; ricomprendendo in tali distanze, anche quanto precisato con ultima Delibera di Giunta Comunale del \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_.

Le distanze stradali, sui fronti interni, possono essere ridotte fino al limite dal confine e/o a distanza inferiore (mt. 3,00 – 4,00), purché tra gli edifici in frontespizio, con finestrate, ed ad uso abitativo, vi sia una distanza di visuale libera  $\geq 0,50$ . Considerando che i lotti prospicienti la via interna di lottizzazione (Via Ambrosoli), il limite di proprietà di tali lotti è il centro della strada stessa. (vedi esempio 1)

**Esempio 1**



La distanza fra edifici deve sempre essere pari a V.I.  $\geq 0,50$  e distanza tra pareti di mt.10,00, derogando solo per i vani ad uso servizi: vedi garage, cantine, porticati, vani scala e vani ascensore, che possono essere edificato ad una distanza minima di ml. 3,00. (vedi esempi 2 e 3)

### Esempio 2



### Esempio 3



### **Art.13) Fonti energetiche rinnovabili**

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.

Soliera, lì Luglio 2022

Il Tecnico Incaricato

---