

Piano Urbanistico Attuativo  
Scheta T1 - Fontevivo

## NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Arch. M. Scaffardi - Geom. G. Mari  
Committente: ARA 1965 srl  
SS9 Via Emilia - Fontevivo

Collaborazioni:  
Arch. A. Corrias  
Arch. D. Sifuentes  
Arch. F. Zilocchi  
Ing. L. Rienzo

## SOMMARIO

ART. 1 – OGGETTO DELLE NORME E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	1
ART. 2 – DATI QUANTITATIVI.....	1
ART. 3 – INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO.....	3
ART. 4 - ACUSTICA.....	3
ART.5 - LAMINAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE E SICUREZZA IDRAULICA.....	3
ART. 6 – DISCREZIONALITÀ NELLA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI RELATIVI LOTTI.....	3
ART.7 - PRESCRIZIONI GENERALI.....	4
ART.8 - TIPOLOGIE.....	5
ART. 9 – PARCHEGGI E VIABILITA' PRIVATI.....	5
ART. 10 – VIABILITÀ E PARCHEGGI PUBBLICI.....	5
ART.11 – AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO.....	5
ART. 12 - VARIANTI AL PUA.....	6
ART. 13 - ATTUAZIONE DEL PIANO PER STRALCI.....	7

## **ART. 1 – OGGETTO DELLE NORME E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme urbanistiche ed edilizie sono parte integrante del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo all'attuazione della scheda di PSC T1.

Il presente piano è redatto conformemente alle previsioni urbanistiche del Comune di Fontevivo.

Le presenti norme disciplinano la realizzazione degli interventi urbanistici, edilizi, le sistemazioni delle aree e dei suoli.

La normativa riguarda la modalità di utilizzazione delle aree e fornisce indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici, nonché i criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per quanto non espressamente contenuto nel presente testo valgono le prescrizioni particolari contenute nel regolamento edilizio vigente e nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Tali norme hanno validità all'interno del perimetro di delimitazione come indicato negli elaborati grafici allegati e, al contorno, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto, così come indicato negli elaborati tecnici e quanto richiamato nella relazione illustrativa.

## **ART. 2 – DATI QUANTITATIVI**

La superficie territoriale (ST) dell'intervento complessivo di attuazione della scheda T1 è pari a 40.297,00 mq.

L'area in proprietà del soggetto attuatore interessata dal presente PUA è censita al Catasto Terreni del Comune di Fontevivo al foglio n°25 ai seguenti mappali:

- mappale 438	avente superficie catastale pari a	8.820,00 mq
- mappale 440	avente superficie catastale pari a	30.088,00 mq
- mappale 442	avente superficie catastale pari a	1.275,00 mq
Per un totale di		40.183,00 mq

Sono inoltre ricompresi nella perimetrazione d'ambito parti dei mappali 439 e 441 di proprietà del Comune di Fontevivo.

La scheda d'ambito T1 prevede:

ST - Superficie territoriale	46.863,00	mq
Capacità insediativa	0,3*ST	
Capacità insediativa massima	14.058,90	mq

---

L'estensione delle aree oggetto di intervento sono è pari a:

ST - Superficie territoriale	40.297,00	mq
Capacità insediativa	0,3xST	
Capacità insediativa massima	12.089,10	mq

---

Il PUA prevede:

SF – Superficie fondiaria	30.994,00	mq
SL – Superficie lorda in attuazione	6.000,00	mq

---

Standard - ex L.R. 20/2000 – Art. A-24.3.b

100 mq ogni 100 mq di SL

Standard dovuti

6.000,00 mq

A fronte di una capacità insediativa massima dell'area pari a 12.089,10 mq, il presente PUA prevede la realizzazione di una superficie lorda SL pari a 6.000,00 mq per il fabbricato rappresentato negli elaborati grafici, le superfici accessorie saranno quelle risultanti in sede di presentazione dei singoli progetti, conformemente alle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico.

La realizzazione di ulteriori superfici, fino alla capacità insediativa massima prevista, è subordinata alla cessione/monetizzazione dei corrispondenti standard urbanistici.

### **ART. 3 – INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO**

L'edificazione all'interno del comparto urbanistico T1 è regolamentata dai seguenti indici urbanistici e prescrizioni:

Hm - altezza massima	14,00	m
IVL - indice di visuale libera	0,50	
IP – Indice di permeabilità (SP/ST)	0,30	

Destinazioni d' uso:

Minimo il 75% della capacità edificatoria da destinarsi a funzioni terziarie

Massimo il 25% della capacità edificatoria da destinarsi a funzioni abitativa

All'interno dell'area fondiaria andranno rispettati, altresì, i seguenti indici:

DC – Distanza dai confini	5,00	m
DA – Distanza dai confini d'ambito	5,00	m
DE – Distanza tra gli edifici	10,00	m
Q – Rapporto di copertura	0,40	
NP – Numero di piani	4	
AC – Aree da destinarsi a verde privato	5	%SF

### **ART. 4 - ACUSTICA**

Il piano prevede il rispetto dei parametri stabiliti dalla relazione acustica allegata (E30).

Nella progettazione degli edifici dovranno essere adottate tutte le necessarie misure per il rispetto dei parametri fissati in detta relazione.

### **ART.5 - LAMINAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE E SICUREZZA IDRAULICA**

La sicurezza idraulica dell'intera area è meglio descritta nella relazione idraulica allegata (E29.a).

### **ART. 6 – DISCREZIONALITÀ NELLA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI RELATIVI LOTTI**

Possono essere rilasciate in sede di permesso di costruire e non costituiscono variante al piano particolareggiato le seguenti modifiche:

Norme urbanistiche ed edilizie

1. Il limite di ogni lotto può essere modificato tramite la presentazione di una planimetria progettuale unitaria dei lotti interessati.
2. La possibilità di trasferire tra un lotto e l'altro la superficie lorda (SL) nel limite del 20% di quanto ammesso nel lotto di provenienza.
3. È consentito, senza che ciò costituisca variante al piano, la realizzazione di una diversa tipologia rispetto a quanto previsto nella tavola di esemplificazione .

Ogni richiesta di PDC, ed eventuali varianti, dovrà contenere una tabella riassuntiva delle superfici edificabili (SL) dei lotti.

Nella richiesta di rilascio di PDC di ciascun edificio, dovrà essere rispettato l'art. n°135bis del DPR 380/2001 come modificato dalla legge n°164/2014.

#### **ART.7 - PRESCRIZIONI GENERALI**

##### **Giardini, recinzioni, cancelli e siepi**

I cancelli carrabili d'ingresso potranno avere una sagoma d'ingombro rettangolare di larghezza idonea alla fruibilità dei mezzi previsti ed un'altezza pari a 2,00 m; i cancelli di accesso pedonale un'altezza sempre di m 2,00 ed un'ampiezza fino a m 1,50.

Le aree da destinare a giardini privati esclusivi è subordinata a quanto previsto dal RUE in materia l'installazione di casette anche in legno, o pergole, o verande, tendoni, parabole, forni, lavatoi, orti, ricoveri di animali o altre costruzioni da giardino anche prefabbricate, non previste in sede di presentazione di pratica edilizia.

Le siepi e le recinzioni perimetrali di confine dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli elaborati grafici di piano.

Le pratiche edilizie relative ai fabbricati dovranno contenere i dettagli delle sistemazioni esterne.

Si rimanda al PDC delle relative opere per la definizione puntuale dei materiali da utilizzare.

Previa acquisizione di adeguata autorizzazione, potranno essere installate insegne pubblicitarie, nel rispetto di quanto previsto dal RUE vigente all'art.254.

## **ART.8 - TIPOLOGIE**

Gli schemi tipologici individuati nel presente piano non costituiscono base per la verifica di conformità dei parametri edilizi ed igienico sanitari, che verranno invece asseverati in sede di presentazione di Permesso di Costruire.

Le tipologie proposte sono esemplificative e di semplice riferimento, pertanto sono da ritenersi non vincolanti.

Al fine di ridurre l'impatto ambientale dell'intervento, durante la progettazione degli edifici dovrà essere garantito il rispetto delle vigenti normative in materia di risparmio energetico; considerando l'utilizzo prevalente di tecniche atte a massimizzare l'efficienza energetica dei fabbricati (sistemi di involucro esterno a basso valore di trasmittanza ed uso dell'inerzia termica, impiantistica a basso consumo, sistemi di schermature a brise soleil, mobili e fisse, terrazze con arredo vegetale, ecc.), di materiali biocompatibili e di fonti energetiche rinnovabili.

## **ART. 9 – PARCHEGGI E VIABILITA' PRIVATI**

Nella realizzazione dei parcheggi in aree private, fatta esclusione per le aree destinate alla sosta di automezzi pesanti, dovrà essere previsto un adeguato numero di posti auto per disabili, ai sensi della legge 13/89 .

## **ART. 10 – VIABILITÀ E PARCHEGGI PUBBLICI**

Le aree destinate alla viabilità marciapiedi e parcheggi pubblici, sono individuate negli elaborati grafici allegati e saranno realizzati conformemente agli elaborati progettuali, salvo ulteriore approfondimento in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Dovrà essere previsto un adeguato numero di posti auto per disabili, ai sensi della legge 13/89.

Sono consentite piccole variazioni nelle forme geometriche e nella dimensione di tali superfici in sede di presentazione del progetto esecutivo. Non costituiranno variante al piano particolareggiato, purché rimangano soddisfatti gli standard minimi prescritti dal piano stesso.

### **ART.11 – AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO**

Le aree in cessione destinate a verde pubblico, individuate negli elaborati grafici, comprendono tutti i luoghi sistemati a verde aventi funzione di filtro o barriera rispetto la viabilità principale. La sistemazione di tali aree, inclusa la messa a dimora d'alberi e arbusti, è definita dagli specifici elaborati del piano.

Il progetto esecutivo dovrà prevedere anche i sistemi d'irrigazione idonei alle diverse sistemazioni a verde, da realizzarsi in accordo con l'UTC trattandosi di aree la cui manutenzione verrà posta a carico dell'ente pubblico.

Eventuali modeste variazioni nelle forme geometriche e nella dimensione che si rendesse necessario introdurre in fase di stesura del progetto esecutivo, se attuate nel rispetto di quanto indicato nelle presenti Norme, non costituiranno variante al piano particolareggiato; purché rimangano soddisfatti gli standard urbanistici.

Si rimanda al PDC delle opere di urbanizzazione per la puntuale definizione del progetto di valorizzazione e potenziamento della rete ecologica sulla Via Emilia.

### **ART. 12 - VARIANTI AL PUA**

1. Sono ammesse varianti secondo quanto disposto dalle normative vigenti.
- 2.L'impostazione planimetrica degli interventi previsti nel progetto di PUA è da ritenersi vincolante, e pertanto eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo, per quanto concerne:
  - le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria;
  - il posizionamento della superficie fondiaria.
3. Non costituiscono inoltre varianti essenziali modifiche che non comportino il significativo esercizio di discrezionalità pianificatoria ed esentate dalla ValSAT, come stabilito dall'art. 5 comma 5 L.R. dell'Emilia Romagna 20 del 2000, la cui previsione è stata confermata anche dall'art. 19 comma 6 della L.R. 24 del 2017, tra cui:
  - spostamento della superficie utile edificabile tra i singoli lotti risultante da atto di asservimento registrato e trascritto e la modifica della dimensione dei lotti (con esclusione della realizzazione di strade private non previste), sempre nel rispetto delle prescrizioni vigenti;
  - stratigrafia delle sezioni stradali, delle piste ciclabili o dei percorsi pedonali;

Norme urbanistiche ed edilizie

- modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti;
  - modifiche alla tipologia degli edifici in quanto le stesse sono esemplificative e non vincolanti;
  - modifiche ai confini dei lotti, purché all'interno del perimetro delle superfici fondiarie;
  - variazioni nelle forme geometriche e nella dimensione dei parcheggi, della viabilità e delle aree verdi che si rendesse necessario introdurre in fase di stesura del progetto esecutivo, se attuate nel rispetto di quanto indicato nelle tavole allegate alle presenti norme, purché rimangano soddisfatti gli standard urbanistici e siano coordinati con gli uffici comunali e gli Enti competenti.”
4. In sede di PDC delle opere di urbanizzazione potranno essere previste leggere modifiche alle NTA del PUA non incidenti sui parametri urbanistici di edificabilità massima del comparto.

#### **ART. 13 - ATTUAZIONE DEL PIANO PER STRALCI**

Il piano può essere attuato per stralci attuativi che potranno essere definiti in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.