

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
(PROVINCIA DI BOLOGNA)

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL
SUB COMPARTO "SUB 26.0 BASTIA"**

PROPONENTI: IMMOBILIARE NORD-EST SRL – CARLA CUSSINI



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DEL SUB COMPARTO "SUB 26.0 BASTIA"**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPONENTI	<i>Immobiliare Nord-Est srl</i> <i>Carla Cussini</i>
PROGETTISTI	<i>Ing. Alessandra Carini</i>
	<i>Arch. Fabio Molinari</i> <i>Ing. Sandro Sabbioni</i>
DICEMBRE 2013	

INDICE

ART. 1. OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	1
ART. 2. ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	1
ART. 3. ATTUAZIONE DEL PUA E GESTIONE	2
ART. 4. CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	3
ART. 5. UNITÀ MINIME DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	3
ART. 6. QUANTITÀ E STANDARD URBANISTICI	3
ART. 7. TIPOLOGIE EDILIZIE	4
ART. 8. DISTANZE E ALTEZZE NELL'EDIFICAZIONE	4
ART. 9. ACCESSI CARRABILI	4
ART. 10. RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE	4
ART. 11. PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE	4
ART. 12. PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	5

ART. 1. OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata è relativo al sub comparto "SUV 26.0 BASTIA" a destinazione residenziale, di proprietà di B.T.V.SpA e Carla Cussini, sita a Casalecchio di Reno, via della Bastia nn. 19 e 21. Una parte del sub-comparto definito dal POC (altra proprietà) è già stata attuata come parcheggio pubblico (area a nord di quelle oggetto del presente PUA).
2. Il PUA è redatto ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii... Il piano urbanistico disciplina l'urbanizzazione del sub-cmparto e detta le regole per l'edificazione.
3. I parametri urbanistici dell'intervento sono:

— Superficie del lotto	mq. 3.806
— Capacità edificatoria (SCA)	mq. 2.473,9
— SE massima (50%)	mq 1.903
— VC minima (20%)	mq 761
— VP minima (30%)	mq 1.142
— Soglia acustica	Da definire secondo le linee guida stabilite di concerto con ASL e ARPA.
— Indirizzi	Dovrà essere realizzato l'allargamento stradale in modo da ottenere una viabilità a due sensi di marcia e un parcheggio pubblico alberato. L'edificato dovrà presentare caratteri di unitarietà ed essere separato dalla strada da un marciapiede di pubblico transito.
— Direttive	Preventivamente alla presentazione delle domande di concessione per i singoli interventi, dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale un piano unitario di coordinamento dell'intera area, firmato da tutti i proprietari, che individui gli stralci funzionali attuativi.
— Soglia ecologica:	max = 0,65 mq SCA/mq ST
— Usi ammessi	Residenza, servizi, uffici e studi professionali
— Parametri urbanistici	Strade, spazi di sosta e parcheggi: mq 1.680
— Parametri tecnici	Altezza max: 4 piani fuoriterra + attico o mansarda
— Modalità di attuazione	P.U.A. di Ristrutturazione Urbanistica

ART. 2 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati tecnici:
 - Relazione
 - NTA Norma tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo
 - Schema di convenzione
 - Relazione geologica
 - Valutazione del clima acustico
 - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale Rapporto ambientale ai fini della

VAS

- Computo metrico delle opere di urbanizzazione
- Elaborati grafici:
 - 01 - Individuazione dell'area su foto aerea
 - 02 - Stralci PSC – RUE – POC
 - 03 - Estratti catastali
 - 04 - Rilievo planimetrico e altimetrico dell'area, individuazione dei punti di ripresa

 - 05 - Documentazione fotografica dello stato di fatto
 - 06 - Progetto: Fotoinserimento su foto aerea del progetto
 - 07 - Progetto: Planimetria generale di progetto
 - 08 - Progetto: Accessi al lotto
 - 09 - Progetto: Individuazione delle aree da cedere al Comune e verifica degli Standard - Sovrapposizione con l'estratto di mappa
 - 10 - Progetto delle aree verdi: schema generale di assetto
 - 11 - Piante schematiche delle tipologie edilizie: piano interrato, piano terra, piano tipo, attico
 - 12 - Progetto: Profili schematici e sezioni ambientali
 - 13 - Inserimenti dell'intervento e simulazioni i

 - 14 - Progetto: schema delle reti tecnologiche
 - 15 - Progetto: Particolari delle opere di urbanizzazione primaria

ART. 3 ATTUAZIONE DEL PUA E GESTIONE

1. Il Piano Urbanistico Attuativo si attua attraverso la stipula di una convenzione tra il/i Soggetto/i Attuatore/i e il Comune di Casalecchio di Reno che preveda, oltre al rispetto delle presenti Norme, i seguenti oneri a carico del Soggetto Attuatore stesso:
 - Realizzazione e cessione gratuita dei parcheggi pubblici, così come individuati nella tavola "Individuazione delle aree da cedere al Comune";
 - Realizzazione e cessione gratuita del verde pubblico, così come individuato nella tavola "Individuazione delle aree da cedere al Comune" e nella tavola "Progetto delle aree verdi: schema generale di assetto e particolari"; monetizzazione delle quantità necessarie a soddisfare lo standard ma non reperibili nell'area;
 - Cessione di una fascia di terreno prospiciente la via della Bastia per una superficie di mq. 51,23, realizzazione su tale area di un percorso pedonale;

ART. 4 CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il PUA articola i propri contenuti in elementi prescrittivi, cioè vincolanti, ed elementi orientativi, cioè non vincolanti.

2. Sono elementi prescrittivi del PUA:
 - i vincoli relativi alla realizzazione delle parti pubbliche, così come descritti al precedente art. 3;
 - gli elementi che attengono agli indici e parametri edilizi, come individuati all'art. 2 delle presenti Norme;
 - le specifiche espressamente indicate come prescrittive dalle presenti norme, con particolare riferimento ai seguenti temi: "opere a verde", "elementi prescrittivi relativi agli edifici";
3. Sono elementi orientativi del PUA quelli che attengono alle soluzioni morfologiche e tipologiche dell'edificazione e alle sistemazioni degli spazi privati.
4. Le eventuali variazioni dei contenuti orientativi non costituiscono variante al PUA e possono come tali essere introdotte in sede di permesso di costruzione, purché congruenti rispetto al quadro progettuale complessivamente definito per le varie categorie di opere.

ART. 5 UNITÀ MINIME DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il PUA può essere attuato sia in modo unitario sia in due stalci distinti, coincidenti con le due proprietà.
2. In caso di intervento per stralci, ha carattere prescrittivo l'individuazione delle quantità edificatorie di seguito riportate.
 - Stralcio 1: ST = 1.695 mq; SCAT = 1.004,25 mq.; Foglio 5, mappale 1.401
 - Stralcio n. 2: ST = 2.111 mq; SCAT = 1.469,65 mq.; Foglio 5, mappale 1.400
3. In caso di intervento per stralci, non è ammessa la possibilità di ridistribuire tra i due stalci la capacità edificatoria.
4. Per ciascuno stralcio sono indicati con carattere prescrittivo:
 - l'ambito di localizzazione dell'edificazione, all'interno del quale devono essere contenuti gli edifici da realizzare per rispettare la distanza dalle strade e dai confini.
 - gli allineamenti da rispettare nella realizzazione degli edifici privati
5. Le aree corrispondenti agli ambiti di localizzazione dell'edificazione, che in base ai progetti edilizi non risultassero impegnate a tal fine, potranno essere variamente sistemate e utilizzate, ma sempre nella forma di aree scoperte (aree verdi, percorsi, aree di sosta).

ART. 6 QUANTITA' E STANDARD URBANISTICI

1. Gli standard pubblici di progetto consistono in Parcheggi pubblici e verde pubblico; sono individuati nella tavola 12 "Progetto: Individuazione delle aree da cedere al Comune - Verifica degli Standard.", con le seguenti quantità totali:
 - Totale parcheggi pubblici di progetto mq 449,96
 - Totale Verde pubblico di progetto mq 1.211,48
2. Le aree per standard devono essere realizzate e cedute gratuitamente a carico del

Soggetto Attuatore in quanto opere di urbanizzazione primaria.

ART. 7 TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Le tipologie riportate nella tavola "Piante schematiche delle tipologie edilizie: piano interrato, piano terra, piano tipo, attico" sono esemplificative e non prescrittive. Esse potranno essere variate in sede attuativa, nel rispetto delle distanze dagli edifici limitrofi e dalla strada, ma dovranno comunque essere mantenute all'interno del perimetro della proiezione del costruito, indicato nella tavola 11 . Si precisa che sono escluse da tale vincolo le superfici aggettanti dei balconi e gli sporti.

ART. 8 DISTANZE E ALTEZZE NELL'EDIFICAZIONE

1. Nell'attuazione dell'intervento dovranno essere rispettate le distanze minime definite dal Codice della strada e dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio comunale.
2. Per gli edifici sono prescrittive le altezze indicate nella scheda normativa 26.0 del vigente POC, vale a dire 4 piani fuoriterza oltre all'attico o mansarda.

ART. 9 ACCESSI CARRABILI

1. La collocazione dell'accesso carrabile al parcheggio pubblico posto nella parte nord del lotto è prescrittiva, in quanto legata alla cessione di aree, mentre quella dell'accesso alle autorimesse interrate è indicativa e potrà essere collocata nel lotto in fusione della distribuzione del piano interrato.

ART. 10 RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

1. Oltre alle presenti Norme, gli interventi previsti dal PUA dovranno rispettare le Norme del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio comunale e degli altri strumenti urbanistici, laddove applicabili, ferma restando la prevalenza delle presenti norme per quanto di competenza del PUA.

ART. 11 PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE

1. Le prescrizioni geologiche e geotecniche per gli interventi sono contenute nell'elaborato "Relazione geologica", che costituisce parte integrante del presente piano particolareggiato.

ART. 12 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le seguenti specifiche:
 - illustrano e sviluppano quanto previsto negli elaborati grafici
 - hanno valore prescrittivo e devono essere rispettate nel progetto delle opere di

urbanizzazione per l'ottenimento del permesso di costruire.

2. Parcheggi Pubblici

I parcheggi dovranno essere alberati così come indicato nella tavola "Progetto delle aree verdi". Dovrà essere previsto almeno 1 posto auto per disabili.

3. Percorsi pedonali

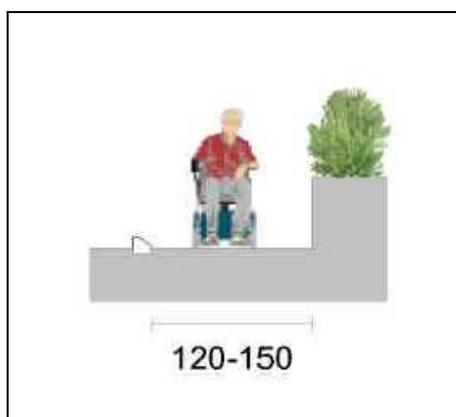
I percorsi pedonali sono previsti nelle posizioni di cui alla tavola "Progetto delle aree verdi". Il loro andamento non ha valore prescrittivo e potrà essere modificato in funzione di una migliore organizzazione delle aree di verde pubblico. La pavimentazione dovrà essere antigeliva e priva di sconnessioni, adatta anche al transito di sedie a ruote.

La larghezza ottimale per l'incrocio di due persone è di cm 150 (DPR 384/78).

La pendenza trasversale non deve superare l'1%. La lunghezza dei percorsi non deve superare i 10 m o in alternativa deve essere interrotta da spazi di manovra per consentire l'inversione della marcia da parte di persone su sedia a ruote.

Gli eventuali elementi di arredo del percorso e la segnaletica devono essere collocati in modo da non costituire intralcio alla circolazione.

E' opportuna la realizzazione di elementi di protezione del percorso pedonale e di dissuasione da un uso improprio da parte dei motocicli. Tali barriere devono essere opportunamente segnalate ai non vedenti attraverso segnali tattili nella pavimentazione. I dissuasori devono impedire il transito ai motocicli ma non alle sedie a rotelle.



4. Recinzioni

Le recinzioni dell'area condominiale e dei giardini privati dovranno avere la stessa tipologia. Non è ammesso l'impiego di reti oscuranti, ma le recinzioni potranno essere mascherate da siepi.

5. La sistemazione della porzione di verde pubblico, individuata cartograficamente nella parte ovest dell'area, nonché l'esatto andamento per percorso pedonale di connessione ai percorsi lungo Reno saranno individuate in sede di progetto definitivo delle urbanizzazioni, nel momento in cui sarà precisato dall'Amministrazione l'andamento plano-altimetrico di tale percorso.