VARIANTE al P.P.I.P. APPROVATO il 2/12/2004 con D.C.C. n. 132

NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

Art. 1 - Descrizione degli interventi e delle modifiche previste in variante al Piano Particolareggiato approvato

Il Piano Particolareggiato previgente prevedeva il completamento della zona a Nord del comparto Ca' Bassa mediante la realizzazione di edifici manifatturiero-artigianali, stazione di servizio attrezzata e pubblici esercizi.

Il predetto Piano si articolava in 5 lotti fondiari dei quali:

- lotto 1 composto da 3 ambiti interrelati fra loro e individuati come lotti 1/a - 1/b - 1/c con destinazione rispettivamente di pubblico esercizio-ristorante, stazione di servizio auto attrezzata e attività correlate alla stazione di servizio;
- lotti 2 - 3 - 4 singolarmente destinati alla realizzazione di un capannone ad uso artigianale;
- lotto 5 destinato a verde pertinenziale inedificabile in quanto la QTR ad esso spettante veniva realizzata sul lotto 2.

Successivamente alla realizzazione delle previsioni ed alla cessione delle aree per standard sui lotti individuati come lotto 4 e lotto 5, con l'approvazione della variante generale al PSC e al RUE, gli stessi venivano stralciati dal TUM - Territorio Urbano Marginale - per entrare a far parte del TUC - Territorio Urbano Consolidato e disciplinati dal RUE.

In tal modo, il comparto da assoggettare a PUA in progetto si compone, ora, di 3 lotti come di seguito esplicitati e raffrontati con le previsioni del previgente Piano Particolareggiato.

LOTTO 1

(ex lotto 1A-1B-1C parte e strada di collegamento)

P.P.I.P. APPROVATO

Prevedeva sul lotto 1A l'edificazione di un fabbricato ad uso ristorante al piano terra e primo ed al piano secondo 3 appartamenti ad uso residenza del custode e/o proprietario dell'attività (**lotto non ancora edificato**).

Nel lotto 1B area di servizio con distribuzione metano, bar, officina ed autorimessa (**lotto già edificato**).

Fra i due lotti era ubicata la strada di collegamento con il comparto TCS 35 (già zona F1.01) con parcheggi pubblici (**già ceduta al Comune**).

NUOVA PROPOSTA

L'ampliamento dell'attuale area di servizio si realizzerà con l'accorpamento degli ex lotti 1A 1B ed 1C parte, e della strada già ceduta al comune. Detta strada sarà sostituita con altra area pubblica prevista sul nuovo lotto 2.

In detta area di servizio ampliata, oltre all'inserimento del lavaggio precedentemente incluso in parte del lotto 1C, verranno installate, in aggiunta al metano già presente, nuove colonnine erogatrici di varie tipologie di carburanti quali GPL, benzine, gasolio, nuovi carburanti ecologici e quant'altro consentito dalle normative vigenti senza escludere eventuali stazioni di ricarica per auto elettriche, il tutto nel rispetto delle normative vigenti con particolare riferimento alla **Legge 6 Agosto 2008 n° 133** ed al **Decreto del Presidente della Repubblica 24 ottobre 2003 n° 340** (GU n.282 del 4-12-2003).

E' inoltre prevista la costruzione di fabbricati accessori, pensiline e tettoie fotovoltaiche così come indicato nell'elaborato (**Tav.7**).

LOTTO 2

(ex lotto 1C parte ed ex lotto 2)

P.P.I.P. APPROVATO (ex lotto 1C parte)

Prevedeva sul lotto 1C un piano terreno ad uso provvisorio ristorante da trasferire sul lotto 1A ed ai piani primo e secondo, locali da destinarsi ad attività di artigianato di servizio e zona lavaggio auto, attualmente sono già funzionanti le attività di ristorazione al piano terra, ai piani primo e secondo l'attività di estetista e palestra e all'esterno lavaggio auto.

Era ricompreso nel lotto un area di verde pubblico ed una strada per accedere al lotto 2 **(Tavv. 5-8)**.

P.P.I.P. APPROVATO (ex lotto 2)

Prevedeva sul lotto 2 l'edificazione di un capannone ad uso artigianale collegato sul confine al capannone esistente sulla proprietà Bruzzi (**non realizzato**).

NUOVA PROPOSTA LOTTO 2A ***(ex lotto 1C)***

Si prevede, oltre lo stralcio dell'area di lavaggio auto inserita nel lotto 1 e lo spostamento del verde pubblico sul lotto 2B, l'ampliamento del fabbricato esistente al piano terra per incrementare la superficie a servizio del ristorante e la realizzazione di un sovrastante piano da utilizzare come deposito comune alle attività presenti ed un appartamento ad uso del gestore (**Tav. 8**).

NUOVA PROPOSTA LOTTO 2B (ex lotto 2)

Si prevede l'edificazione di un capannone artigianale con un appartamento ad uso del gestore collegato sul confine con il capannone esistente di proprietà Bruzzi come già previsto nel P.P.I.P. approvato

Si prevede, inoltre, l'inserimento di una strada di collegamento, la creazione dei parcheggi pubblici e del verde, così come indicato nell'elaborato **(Tavv. 5-9).**

LOTTO 3
(ex lotto 3)

P.P.I.P. APPROVATO

Prevedeva un capannone manifatturiero/artigianale e fascia di verde pubblico **(non realizzato).**

NUOVA PROPOSTA

Si prevede, con modifiche plani-volumetriche e l'inserimento di un appartamento ad uso del gestore, di rispettare quanto già previsto nel P.P.I.P. (Tav. 10)

STANDARD URBANISTICI

La modifica delle destinazioni e delle superfici, comporta il ricalcolo degli standard che sono dimensionati in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia così come indicato nell'elaborato grafico (**Tav.5**)

In particolare si precisa che:

I parcheggi sono stati posizionati per la maggior parte sul lotto 2B,-in fregio al verde pubblico in progetto. Gli altri parcheggi sono stati inseriti sul lotto 3 con accesso dalla via Brodolini anch'essi in fregio al verde pubblico previsto.

Il verde è stato posizionato principalmente sul lotto 3 accessibile direttamente dai parcheggi pubblici. Detto verde confina con il verde pubblico esistente sul tratto di strada fra la Via Brodolini e la Via Caduti di Reggio Emilia. Altro verde pubblico è stato posizionato sul lotto 2B, sempre in prossimità del parcheggio.

La strada per l'eventuale collegamento viario è stata prevista in prolungamento dell'attuale strada che collega le Vie Brodolini, Caduti di Reggio Emilia e Margotti fra di loro, rendendo, in caso di collegamento, la viabilità più scorrevole e sicura.

Inoltre viene parzialmente modificato il parcheggio (fuori comparto) previsto nella fascia di collegamento con via Caduti di Reggio Emilia in quanto alcuni lavori sono già stati ricompresi in opere eseguite dal consorzio "Ca' Bassa".

Art. 2 - Aree oggetto del presente P.U.A

Le aree comprese nel P.U.A. sono quelle relative all'Area 6 PUA-Bazzanese Nuova del PSC vigente.

I terreni all'interno del comparto sono distinti al Catasto terreni del Comune di Casalecchio di Reno al Foglio 1 con i mappali 766 -767*- 768 - 769 - 771*- 815*- 872*- 873*- 772 - 784 - 785

I mappali con l'asterisco (*) risultano attualmente già intestati al Comune.

All'approvazione della presente variante verranno frazionati tutti i lotti che necessitano di modifiche e verrà stipulato, con la convenzione urbanistica del PUA, specifico impegno di permuta di aree, come da elaborato grafico "**tavola della permuta di aree**" **Tav. 6** e proposta di convenzione urbanistica **Tav. 21**.

Nel PSC i suddetti terreni sono classificati nel TUM – Territorio Urbano Marginale – sottoclasse 2.2 "Ambiti in corso di trasformazione" con strategia "Conclusione dei programmi approvati" che rimandano ai Piani attuativi in corso di realizzazione i parametri edificatori e le direttive per la realizzazione di quanto previsto.

Art. 3 - Elaborati del P.U.A. in variante al PP approvato

Si è mantenuta la medesima numerazione delle tavole del P.P. del 2004 al fine di agevolare eventuali verifiche e comparazioni. Gli elaborati che compongono il P.U.A. in variante al PP approvato sono i seguenti:

tav. 1. Elaborato fotografico;

tav. 2. Estratto degli strumenti di pianificazione comunale – Estratto di mappa catastale – Visure catastali;

tav. 3. Planimetria dimostrativa con rilievo topografico dei lotti, frazionamento e relativi libretti delle misure e conteggi Q.T.R.;

tav. 4. Planimetria dimostrativa con quote altimetriche dei lotti ed altezze dei fabbricati;

tav. 5. Riparto ecologico – funzionale del suolo;

tav. 6. Zone pubbliche: verde, parcheggi, strade e marciapiedi in progetto- Tavola della permuta delle aree;

tav. 7. Lotto 1: piante e prospetti indicativi;

tav. 8. Lotto 2A: piante e prospetti indicativi;

tav. 9. Lotto 2B: piante e prospetti indicativi;

tav. 10. Lotto 3: piante e prospetti indicativi;

tav. 11. Urbanizzazioni: inquadramento generale delle aree di intervento;

tav. 12. Urbanizzazioni: reti del sistema di fognatura e acquedotto;

tav. 12/A Relazione delle reti del sistema di fognatura;

tav. 13. Urbanizzazioni: allacciamenti elettrici e telefonici ed illuminazione pubblica;

tav. 14. Urbanizzazioni: gasdotto e acquedotto;

tav. 15. Urbanizzazioni: sistemazione e arredo aree a verde;

tav. 16. Urbanizzazioni: strade e parcheggi;

tav. 17. Tavola sinottica delle reti di sottoservizio;

tav. 18. Relazione tecnica;

tav. 19. Relazione acustica;

tav. 20. Relazione geologica;

tav. 21. Proposta di convenzione;

tav. 22. Computo metrico di massima per opere di urbanizzazione;

tav. 23. Norme per la buona esecuzione del piano;

tav. 24. Conteggio parametro superficie catastale SCA;

tav. 25. Tavola indicativa con viste tridimensionali;

Valutazione Ambientale Strategica

Art. 4 - Quantità realizzabili

La Q.T.R. spettante alla zona viene calcolata ai sensi delle disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione comunale a seconda della estensione territoriale – ST – e dai vincoli di inedificabilità – fasce di rispetto - e precisamente:

Tabella 1 - Identificazione catastale dei lotti e delle superfici catastali e delle superfici reali.

P.P.I.P. 2004			
LOTTO	Foglio 1 **MAPPALE**	SUPERFICIE CATASTALE	SUP. REALE **ST**
1/a	*466 parte*	=	*2622*
1/b	*466 parte*	=	*2006*
1/c	*466 parte*	=	*2962*
1	**466 parte**	10630	**7590**
2	**466 parte**		**2942**
3	**461**	4709	**5111**
4	**459**	12996	**13108**
5	**233**	650	**650**
TOTALE COMPLESSIVO		28985	**29401**

PUA in variante 2017			
LOTTO	Foglio 1 **MAPPALE**	SUPERFICIE CATASTALE	SUP. REALE **ST**
1	**766 767* 768**	4628	**5675**
2A	*769 771* 872**	*3318*	*1309*
2B	*815* 873* 772*	*2684*	*3548*
2	**=**	6002	**4857**
3	**784 785**	4709	**5111**
TOTALE COMPLESSIVO		15339	**15643**

I lotti con l'asterisco (*) sono già stati ceduti al Comune e con riassetto del nuovo P.U.A alcuni dei quali saranno oggetto di scambio fra il Comune stesso e i soggetti attuatori.

Saranno eseguiti tutti i frazionamenti dei singoli lotti e delle aree da cedere.

Tabella 2 - Ripartizione ecologica del suolo

Lotto	ST	SE 50%	SE progetto	% progetto	VP 25%	VP progetto	% progetto	VC 25%	VC progetto	% progetto
1	**5675**	2838	**4894**	**86,24**	1419	**0,00**	**0,00**	1419	**781**	**13,76**
2A	**1309**	655	**857**	**65,46**	327	**97**	**7,39**	327	**355**	**27,15**
2B	**3548**	1774	**622**	**17,52**	887	**1785**	**50,31**	887	**1141**	**32,17**
3	**5111**	2556	**1308**	**25,60**	1278	**2169**	**42,44**	1278	**1634**	**31,96**
TOT	**15643**	**7822**	**7681**	**49,10**	**3911**	**4051**	**25,89**	**3911**	**3911**	**25,00**

LEGENDA:

SE = Superficie edificabile effettiva (ST-VP-VC)
VC = Verde di pertinenza degli insediamenti
VP = Spazio attrezzato pubblico
ST = Superficie territoriale

Tabella 2 A, Calcolo delle superfici permeabili

SUP. TERRITORIALE	SUP. PERMEABILE MINIMA 20%	VERDE DI PERTINENZA	VERDE PUBBLICO	**TOT. VERDE PERMEABILE**	**%**
15643	3128,6	3911	2473	**6384,00**	**40,81%>20%**

Tabella 2B Superfici non permeabili (aree pavimentate, sedime manufatti)

SUP. TERRITORIALE	SUP. VERDE PERMEABILE	SUP. NON PERMEABILE	**%**
15643	6384,00	9259,00	**59,19%**

Tabella 3 - Calcolo QTR pura (QTR PURA = ST x ICE 0,20)

Lotto	ST totale	ST LIBERA	ST VINCOLATA con edificabilità 30%	**QTR PURA TOTALE di progetto comprensiva di quanto già realizzato**	**QTR PURA GIA' REALIZZATA col precedente P.P.I.P.**	**QTR PURA DISPONIBILE per il progetto di variante**
1	5675	5675	0	**1135**	**401**	**734**
2A	1309	1309	0	**262**	**925**	**-663**
2B	3548	3448	100	**696** (+130**)	**0,00**	**696** (+130**)
3	5111	4286	825	**907**	**0,00**	**907**
TOT	**15643**	**14718**	**925**	**3000** (+130**)	**1326**	**1674** (+130**)

** La QTR pura pari a 130 mq realizzabile sul lotto 2B discende dalla QTR proveniente dall'ex lotto 5 con conseguente inedificabilità dello stesso e trasferita sull'ex lotto 2, secondo le indicazioni del previgente Piano Particolareggiato.

Tabella 4 - Calcolo QTR convertita e distribuzione nei lotti **P.P.I.P. 2004**

Lotto	**QTR PURA**	Categoria catastale	Parametro conversione	Unità di misura	**QTR CONVERTITA**
1 a	***525***	R – P – T	1	SCA	***525***
1 b	***401***	Z07	5	SF	***2005***
1 c	***592***	Z01/a	2	SF	***1184***
1	**1518**	=	=	=	**=**
2 + 5	(578+130) **708**	Z01/a	2	SF	**1416**
3	**907**	Z01/a	2	SF	**1814**
4**	**2487**	Z01/a	2	SF	**4974**
TOT	**5620**				SCA **525** + SF distrib. **2005** + SF **9388**

Considerate le destinazioni previste nel P.U.A., la QTR convertita disponibile risulta essere:

Lotto	**QTR PURA TOTALE**	Categoria catastale	Parametro conversione	Unità di misura	**QTR CONVERTITA di progetto comprensiva di quanto già realizzato**	**QTR CONVERTITA GIA' REALIZZATA col precedente P.P.I.P.**	**QTR CONVERTITA DISPONIBILE per il progetto di variante**
1	**1135**	Z07	5	SF	**5675**	**2006**	**3669**
2A	**262**	T1/T2	1	SCA	**262**	**925**	**-663**
2B	(696+130) **826**	Z01A	2	SF	**1652**	**0,00**	**1652**
3	**907**	Z01A	2	SF	**1813**	**0,00**	**1813**
TOT	(3000+130) **3130**				SCA **262** + SF distrib. **5675** + SF **3465**	SCA **925** +SF distrib. **2006** +SF **0**	SCA **-663** + SF distrib. **3669** + SF **3465**

Tabella 5 - Verifica dei nuovi dati di progetto

Verifica della differenza (Δ) della QTR di progetto rispetto a quella disponibile

Lotto	QTR PURA	QTR CONVERTITA teorica	SUPERFICIE COPERTA teorica	SUPERFICIE COPERTA di progetto	SCA di progetto	Δ SC/SCA	Δ QTR convertita	Δ QTR pura
1	**1135**	**5675**	(lotto) 5675	(lotto) 5675		**0**	**0**	**0**
2A	**262**	**262**			925	**+ 663**	**+ 663**	**+ 663**
2B	**826**	**1652**	1156	501		**- 655**	**- 936**	**- 468**
3	**907**	**1813**	1269	1014		**-255**	**-364**	**-182**
							TOTALE	**+13**

NB I conteggi della SCA sono riportati nella Tav. 24.

La QTR pura totale di progetto è maggiore di mq 13 della QTR pura disponibile nel comparto, pertanto al fine di compensare tale differenza, l'edificio sul lotto 3 avrà un'altezza massima raggiungibile - vincolante - inferiore al massimo consentito.

La riduzione del massimo dell'altezza dell'edificio previsto nel suddetto lotto sarà pari a:

- Lotto 3: h media = ml 13,00 (< ml 13,50)

che dovrà essere indicata nella convenzione attuativa e riportata nei successivi atti di cessione dell'immobile interessato.

Il minor volume realizzabile consentirà un recupero di QTR pura massima disponibile calcolata sulla differenza di volume che si realizzerà:

Lotto	Volume Teorico (h = 13.50)	Volume effettivo (h media = 13,00)	Δ Volume	Δ SC teorica	Δ QTR Convertita	Δ QTR pura
3	**17131**	**13182**	3949	293	419	**210**
					TOTALE DIFFERENZA (Δ) QTR PURA DI PROGETTO	**210 > 13**

La riduzione dell'altezza dell'edificio previsto sul lotto 3 ed il conseguente minor volume raggiungibile porterà ad un recupero di QTR pura disponibile pari a mq 210, molto superiore alla maggiore quantità che verrà realizzata, pari a mq 13, rispetto a quella disponibile nel comparto.

Art. 5 - Definizione degli standard

STANDARD MINIMI RICHIESTI SECONDO GLI ARTICOLI DI CUI AL CAPO A-V DELLA LR. 20/2000

Lotto 1

Tipologia insediativa: AREA DI SERVIZIO

SF di progetto = mq 5675

Standard richiesti: 15% di cui 10% Verde ed attrezzature e 5% parcheggi

Totale standard richiesti:

V = mq 568 P = mq 284

Lotto 2A

Tipologia insediativa: P. TERRA PUBBLICI ESERCIZI (Ristorante)

P. PRIMO TERZIARIO/SERVIZI (Centro di estetica)

P. SECONDO TERZIARIO/SERVIZI (Palestra)

SCA di progetto = mq 925 (vedi Tav. 24)

Standard richiesti: 100% di cui 60% Verde ed attrezzature e 40% parcheggi

Totale standard richiesti:

V = mq 555 P = mq 370

Lotto 2B

Tipologia insediativa: MANIFATTURIERO-ARTIGIANALE

SCA teorica di progetto = Volume / 3,5 = mq 1932

Standard richiesti:15% di cui 10% Verde ed attrezzature e 5% parcheggi:

Totale standard richiesti:

V = mq 193 P = mq 97

Lotto 3

Tipologia insediativa: MANIFATTURIERO-ARTIGIANALE

SCA teorica di progetto = Volume / 3,5 = mq 3766

Standard richiesti:15% di cui 10% Verde ed attrezzature e 5% parcheggi:

Totale standard richiesti:

V = mq 376 P = mq 188

Verde totale minimo (LR 20/2000): mq 1692 (nel comparto)

Parcheggi totali minimi (LR 20/2000): mq 939 (nel comparto)

STANDARD totali minimi (LR 20/2000): mq 2631 (nel comparto)

VERIFICA DEGLI STANDARD DI PROGETTO RISPETTO ALLE DISPOSIZIONI DELLA LR 20/2000

Verde Pubblico		ΔVerde	Parcheggi		ΔParcheggi	Totale Standard		ΔTotale
LR 20/2000	Progetto		LR 20/2000	Progetto		LR-20/2000	Progetto	
1692	2473	+ 781	939	746	- 196	2631	3219	**+ 588**

Le quantità totale delle aree per standard previste nel PUA sono maggiori rispetto a quanto richiesto dalla LR 20/2000.

Oltre alle aree per standard previste nel comparto, verranno realizzati parcheggi pubblici su area comunale lungo il fronte stradale del lotto 3 per una superficie pari a circa mq 810.

Sarà inoltre realizzata la segnaletica orizzontale che delimita gli stalli di sosta nella aree di parcheggio pubblico già esistenti lungo la via Margotti.

Art. 6 - Progetto di PUA in variante al Piano Particolareggiato con particolare riferimento all'utilizzo delle aree

Nelle tavole di progetto di variante P.UA. sono evidenziati:

- Le modifiche apportate al perimetro dei lotti rispetto alle previsioni del precedente Piano Particolareggiato
- Le variazioni della sagoma degli edifici previsti
- La modifica della posizione e conformazione delle strade di progetto, dei parcheggi e del verde pubblico

Art. 7 - Rispetto delle Prescrizioni Generali Urbanistico Edilizie

Gli interventi edilizi nelle aree pianificate rispettano e rispetteranno, oltre le prescrizioni delle presenti norme e degli altri elaborati che costituiscono il Piano, quelle degli strumenti di pianificazione Comunale.

In particolare saranno rispettate le distanze dai confini e dagli edifici esterni al comparto ai sensi del D.M. 1444/68 salvo assenso scritto dei confinanti su distanze inferiori.

Le Tipologie Edilizie previste dal P.U.A. potranno essere modificate in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire, purché tali modifiche rispettino la sagoma di massimo ingombro individuata alla tav. 5 del Piano Urbanistico Attuativo stesso.

Art. 8 - Individuazione dei lotti e nuove destinazioni

Lotto 1 Tav. 7 (parzialmente edificato):

- Superficie del lotto = 5675 mq
- SF prevista = 5675
- altezza massima da terra = 1 piano fuori terra H= 10,00 mt circa.

Realizzazione:

Accorpamento dell'area di lavaggio auto all'area di servizio esistente ed ampliamento di quest'ultima per l'inserimento di nuove colonnine per distribuzione di vari carburanti, oltre al metano già presente, quali: gasoli benzine GPL e realizzazione della relativa pensilina con pannelli fotovoltaici. Costruzione di un piccolo edificio, adiacente all'attuale officina, con destinazione uffici, spogliatoio e servizi igienici privati e ad uso dell'utenza. Realizzazione di una pensilina con copertura in pannelli fotovoltaici sui parcheggi per l'area di servizio per la ricarica veloce di autovetture elettriche. Infine è prevista la costruzione di un piccolo capannone ad uso officina avente una superficie inferiore a mq. 100

Lotto 2A Tav. 8 (parzialmente edificato):

- Superficie del lotto = 1309 mq
- SCA prevista = 925 mq
- altezza massima = 13,50 ml

Realizzazione:

Ampliamento del fabbricato esistente finalizzato ad aumentare la superficie del ristorante al piano terreno, e ad ottenere un locale di deposito comune a tutte le attività esistenti oltre che a un appartamento a servizio dell'attività. Realizzazione di un marciapiede pubblico.

Lotto 2B Tav. 9 (da edificare):

- Superficie del lotto = 3548 mq
- SF prevista = 1392 mq
- altezza massima = 13,50

Realizzazione:

Costruzione di un fabbricato ad uso artigianale con piano interrato, terra e primo ed un appartamento a servizio dell'attività. Realizzazione di una strada, parcheggi e verde pubblico.

Lotto 3 Tav. 10 (da edificare):

- Superficie del lotto = 5111 mq
- SF prevista = 2044 mq
- altezza massima = 13,00

Realizzazione:

Costruzione di un fabbricato ad uso artigianale con piano interrato, terra e primo con un appartamento a servizio dell'attività. Realizzazione di una strada, parcheggi e verde pubblico.

N.B.: non è più previsto, come nel precedente P.P.I.P., l'accorpamento in un unico edificio degli appartamenti a servizio delle attività del comparto che con il progetto di PUA verranno realizzati nei lotti 2A, 2B e 3.

Art. 9 - Le strade ed i parcheggi pubblici (già eseguiti parzialmente)

Le aree stradali comprendono la sede per il traffico veicolare pubblico con relativi marciapiedi.

Esse, con le relative reti di servizi, sono opera di urbanizzazione primaria e sono gestite dal Comune.

Le planimetrie di progetto indicano la larghezza minima della sede carrabile.

I passi carrai contenuti nelle tavole di piano sono da intendersi come accesso minimo all'area ed in sede di permesso di costruire potranno avere una diversa larghezza.

Nelle aree per parcheggi pubblici devono essere ricavati posti macchina della misura di ml. 2,50 x 5,00 fatte salve la dimensione e il numero dei posti auto per portatori di handicap così come previsto dalle leggi vigenti in materia.

I parcheggi pubblici sono opera di urbanizzazione primaria e saranno gestiti dal Comune.

Le caratteristiche costruttive di massima di strade e parcheggi pubblici sono contenute nella **tavola 16** ed in particolare:

Le strade avranno un'adeguata pendenza trasversale al fine di garantire il riflusso delle acque meteoriche nelle caditoie dei pozzetti di raccolta. Il tappeto di usura sarà in conglomerato bituminoso

I parcheggi avranno anch'essi un'adeguata pendenza e saranno realizzati con conglomerato bituminoso.

I marciapiedi avranno una larghezza minima pari a ml 1,50 e saranno realizzati con autobloccanti posati su sabbia con cordoli in granito.

La sistemazione delle aree a viabilità e parcheggi saranno oggetto di un progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione da parte del Comune.

I soggetti attuatori dovranno adeguare le caratteristiche costruttive ad eventuali modifiche dettate dagli uffici comunali competenti in sede esecutiva.

Art. 10 - Le aree a verde pubblico

La sistemazione delle aree a verde pubblico dovranno essere progettate nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde (approvato con delibera CC n. 94 del 20/11/2006) e saranno oggetto di un progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione da parte del Comune. (**Tav. 16**)

In particolare come previsto “dall’art. 16 parchi e giardini” dovranno essere piantati alberi di alto fusto, fra le specie indicate nel predetto Regolamento del Verde:

- VERDE ARBORATO 25-30% del totale di superficie a completo sviluppo delle chiome;
- VERDE ARBUSTATO 20-25% del totale di superficie;
- VERDE A PRATO 40-50% del totale della superficie.

Art. 11 - Prescrizioni per gli interventi edilizi

Gli edifici dovranno essere progettati in modo che all'interno di ogni lotto le finiture saranno omogenee.

Art. 12 - Procedure per l'ottenimento del Permesso di Costruire

Per le realizzazioni previste dal P.U.A., si potrà procedere in via diretta alla richiesta del permesso di costruire previa acquisizione dei pareri:

- VVFF - relativamente alle misure preventive in caso di eventi accidentali tipo incendio od altro, nonché alla verifica delle distanze di sicurezza dell'impianto dagli edifici;
- ARPAE - relativamente al rispetto dei valori di campo elettrico, per quanto riguarda i ripetitori radioTV, e di campo elettromagnetico;

secondo le disposizioni vigenti in materia al momento della richiesta.

Contestualmente alla richiesta del permesso di costruire dei singoli edifici, saranno effettuate le opportune valutazioni e verifiche dell'impatto acustico e del clima acustico.

Per ogni intervento all'atto del rilascio del permesso di costruire deve essere individuata l'area oggetto del permesso stesso e le relative attrezzature per standard e arredo urbano facendo esplicito riferimento alle prescrizioni contenute nel presente P.U.A.

Le opere di urbanizzazione sia di comparto che di fuori comparto, saranno oggetto di specifico progetto da sottoporre all’approvazione del Comune previa acquisizione dei pareri di competenza dei gestori delle reti ed in ottemperanza alle loro eventuali prescrizioni e saranno eseguite in un unica soluzione prima della fine dei lavori nei lotti 1 - 2A - 2B.

N.B. Le opere fuori comparto saranno eseguite dopo la consegna ufficiale da parte del Comune del terreno interessato dalle stesse.

Bologna, marzo 2017