COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

PROGETTO DI VARIANTE AL PUA APPROVATO
Deliberazione n.44 del 20/04/2009
di iniziativa privata nel comparto di espansione residenziale C.3.98 SAPABA
Casalecchio di Reno

Proprietà
Saraceni S.r.l.
Piazza Minghetti 4/D
Bologna

Progetto Architettonico
Mario Cucinella Architects Srl
Via Francesco Flora 6- 40129
Bologna Italia
T +39 051 631 3381 F +39 051 631 3316
mca@mcarchitects.it
www.mcarchitects.it

mario cucinella architects
MC A

Project Manager e Progetto Opere di urbanizzazione
Ing. Stefano Barozzi
Via E.Mattei 14
40045 Budrio (BO)
T +39 051 802601
www.grandesole.it

Grande Sole

Titolo
tavola

NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

Codice			Dis.	Contr.	Appr.
consegna					
Data	Scala	Tipo	Rev	N. tavola	
28/01/2019		A	00	2102	

NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

ART. 1 - Ambito di applicazione e validità della Variante al Piano Urbanistico Attuativo

La variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata area n. 9, Pua Sapaba (TUM 2.1), individuata dal PSC vigente, regola gli interventi di natura edilizia, infrastrutturale e di allestimento complessivo.

Tale variante è redatta in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale e si applica all'area suddetta, così come individuata negli elaborati di cui al successivo art. 2 delle presenti norme.

La variante in oggetto sostituisce integralmente il PUA approvato con Delibera C.C. n. 44 del 29/04/2009.

La variante al PUA ha validità ed efficacia per la durata di anni 10 (dieci), nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.

Le presenti norme riguardano le modalità di utilizzo delle aree e danno indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici, nonché ai criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di interesse generale (opere relative ad aree extra standard ed opere extracomparto).

Per quanto non specificato valgono le Norme di PSC e RUE vigenti e le indicazioni grafiche contenute negli elaborati di piano, nonché le vigenti disposizioni di Legge.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici e le presenti norme si prescrive che prevalgano queste ultime.

ART. 2 - Elaborati costituenti la variante al Piano Urbanistico Attuativo:

1001	STRALCIO STATO LEGITTIMO: P.P. APPROVATO DELIBERAZIONE N. 44/2009
2101	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2102	NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO
2103	LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE
2104	RELAZIONE SUI MATERIALI DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE
2105	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
2106	ELENCO PREZZI UNITARI - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
2107	UNITA' DI ATTUAZIONE E CRONOPROGRAMMA
2108	COSTI DI MANUTENZIONE
2201	INQUADRAMENTO GENERALE CATASTALE AGGIORNATO
2202	INQUADRAMENTO URBANISTICO E RICOGNIZIONE DEI VINCOLI ESISTENTI
2203	RILIEVO PLANI-ALTIMETRICO AGGIORNATO - PLANIMETRIA
2204	RILIEVO PLANI-ALTIMETRICO AGGIORNATO - SEZIONI 1
2205	RILIEVO PLANI-ALTIMETRICO AGGIORNATO - SEZIONI 2
2206	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AD OGGI
2207	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI
2208	PLANIMETRIA INTERRATI CON INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI

2301	PLANIMETRIA GENERALE DI INSERIMENTO
2302	PLANIMETRIA GENERALE
2303	PLANIMETRIA - LOTTI PRIVATI
2304	PLANIMETRIA – AREE DA CEDERE
2305	PLANIMETRIA - SPAZI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI
2306	PLANIMETRIA - PERMEABILITA'
2307	PLANIMETRIA - PARCHEGGI PERTINENZIALI
2308	PLANIMETRIA – OPERE EXTRA COMPARTO
2401	PROFILI LONGITUDINALI E TRASVERSALI
2501	VISTE TRIDIMENSIONALI FOTOREALISTICHE _ VISTA 1 E VISTA 2
2502	VISTE TRIDIMENSIONALI FOTOREALISTICHE _ VISTA 3 E VISTA 4
2601	PROGETTO VERDE E PAESAGGIO - PLANIMETRIA
2602	PROGETTO VERDE E PAESAGGIO - RELAZIONE, SEZIONI TIPO E ABACO
2603	INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE E COMPENSAZIONE DI AREA BOSCHIVA - RELAZIONE
2604	INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE E COMPENSAZIONE DI AREA BOSCHIVA - DISCIPLINARE DESCRITTIVO
2701	TIPOLOGIE EDILIZIE - PLANIMETRIA GENERALE
2702	TIPOLOGIE EDILIZIE - EDIFICI IN LINEA - PIANTE
2703	TIPOLOGIE EDILIZIE - EDIFICI IN LINEA - PROSPETTI
2704	TIPOLOGIE EDILIZIE - EDIFICI IN LINEA - SEZIONI
2705	TIPOLOGIE EDILIZIE - EDIFICI "A FOGLI" E "A VOLUMI" - PIANTE
2706	TIPOLOGIE EDILIZIE - EDIFICI "A FOGLI" E "A VOLUMI" - PROSPETTI E SEZIONE
2707	TIPOLOGIE EDILIZIE - VILLA - PIANTE, SEZIONE E PROSPETTI
2708	CABINA ENEL
3001	RELAZIONE TECNICA URBANIZZAZIONI
3002	RELAZIONE GEOLOGICA
3003	DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
3004	OPERE STRADALI - SEZIONI TIPO
3005	ANALISI DEL TRAFFICO
3006	RELAZIONE AMBIENTALE DI PREVALUTAZIONE DI INCIDENZA
3007	RAPPORTO AMBIENTALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALSAT/VAS
3008	PROPOSTA DI INTERVENTO PER LA CARATTERIZZAZIONE CHIMICA DEI TERRENI PRESENTI NELL'AREA
3009	PASSERELLE CICLOPEDONALI E PONTE CARRABILE
3010	SEGNALETICA
3011	PIANO DI MONITORAGGIO AMBIENTALE
3012	DICHIARAZIONE DI SINTESI

4001	FOGNATURE DI URBANIZZAZIONE
4002	FOGNATURE DI URBANIZZAZIONE DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE
4003	FOGNATURE DI URBANIZZAZIONE: PROFILI LONGITUDINALI ACQUE NERE
4004	FOGNATURE DI URBANIZZAZIONE: PROFILI LONGITUDINALI ACQUE BIANCHE
4005	FOGNATURE DI URBANIZZAZIONE: PARTICOLARI COSTRUTTIVI
4006	FOGNATURE DI URBANIZZAZIONE DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE: PARTICOLARI TIPO
4007	FOGNATURE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONE IDRAULICA
4008	ANALISI IDRAULICA DEI CORSI D'ACQUA SUPERFICIALI ESISTENTI
4009	ANALISI IDRAULICA DEI CORSI D'ACQUA SUSPERFICIALI ESISTENTI: RELAZIONE TECNICA
5001	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
5002	RETE DI DISTRIBUZIONE ENEL
5003	OPERE EDILI CABINA ENEL E-DISTRIBUZIONE
5004	SCHEMA ELETTRICO QUADRO ILLUMINAZIONE PUBBLICA N 1
5005	SCHEMA ELETTRICO QUADRO ILLUMINAZIONE PUBBLICA N 2
5006	SCHEMA ELETTRICO QUADRO ILLUMINAZIONE PRIVATA
5007	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA URBANIZZAZIONE
5008	CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE
6001	RETE ACQUA E GAS
6002	RETE TELEFONICA
6003	RETE FIBRA OTTICA

ART. 3 - Convenzione, Soggetti attuatori

La convenzione di cui all'elaborato 2105 regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi e verrà stipulata ai sensi di legge, tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà dell'area incluse nel perimetro del PUA.

La firma della Convenzione è condizione vincolante per l'attuazione del PUA.

ART. 4 - Modalità di attuazione

La variante al PUA si attua per singole Unità di Attuazione (UdA), definite nel cronoprogramma allegato alla Convenzione, o per Unità di Intervento (UI) corrispondenti ad edifici, a lotti edificabili, a stralci funzionali delle opere di infrastrutturazione.

ART. 5 - Termini di attuazione

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi privati avrà luogo non prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria ovvero del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle Unità di Attuazione 1 e 2.

ART. 6 - Opere di urbanizzazione

Il complesso sistema delle opere di urbanizzazione va realizzato secondo le indicazioni ricavabili dagli elaborati di Variante al PUA cosi come elencati all'Art. 2.

Come riportato negli elaborati riguardanti le reti tecnologiche e fognarie, si evidenzia che le stesse reti saranno realizzate anche in corrispondenza di tratti stradali che resteranno privati (e non saranno pertanto soggetti a scomputo). Sarà onere del soggetto attuatore richiedente il P.d.C. relativo alle opere di urbanizzazione, richiedere le opportune autorizzazioni agli enti responsabili delle diverse reti, nonché eventuali servitù.

ART. 7 - Unità di Attuazione (UdA), Unità di Intervento (UI)

Fermo restando l'assetto urbanistico complessivo e le norme di carattere generale previste nella variante al PUA, gli interventi di natura edilizia sono attuati mediante Unità di Attuazione a loro volta suddivise in Unità di Intervento corrispondenti a edifici, a lotti edificabili, a stralci funzionali delle opere di infrastrutturazione.

A ciascun lotto corrisponde una previsione in termini di destinazione d'uso e di capacità edificatoria (vedi art. 8 delle presenti norme).

Sono consentiti, in sede di progettazione esecutiva degli edifici, aggiustamenti di natura tecnica purché tali da non alterare il carattere urbanistico dell'insediamento; in particolare, le quantità edilizie in ciascun lotto potranno subire variazioni restando nel limite della superficie edificabile (SCA) massima consentita dal PUA sull'intero comparto e si potranno avere spostamenti e compensazioni tra un lotto e l'altro, consentendo così il recupero di una minore edificazione di un edificio negli altri edifici, senza che ciò costituisca variante al presente PUA.

A tal fine, ciascun titolo abilitativo dovrà obbligatoriamente contenere una tabella riepilogativa della SCA, della SF e della SP attribuita ai diversi lotti, realizzati e da realizzare.

I permessi di costruire distingueranno altresì la "fascia fronte fluviale" e gli "isolati interni" al fine dell'applicazione delle norme di cui all'art. 8.

Costituiscono variante al PUA solo ed esclusivamente le modifiche della quantità massima complessiva (in aumento in riferimento a SCA, SF e Superficie territoriale catastale; in diminuzione in riferimento a standard urbanistici, superficie permeabile e parcheggi pertinenziali), delle destinazioni d'uso prevalente e dell'assetto sostanziale delle strade principali e delle distinzioni tipologiche previste dal PUA, salvo marginali modifiche.

ART. 8 - Destinazioni d'uso, parametri urbanistici, edilizi e caratteristiche progettuali dei lotti di attuazione

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del PUA riguardano gli edifici prevalentemente residenziali (RES) e pertanto ammettono quali funzioni compatibili (fino al 49% della SCA):

- servizi;
- uffici;
- studi professionali;
- ambulatori;
- esercizi commerciali di vicinato.

Il piano indica le possibili tipologie edilizie edificabili con particolare riferimento al numero di piani, alla SCA e alla destinazione d'uso principale.

Le tipologie edilizie e le destinazioni d'uso vengono associate agli edifici ed ai lotti edificabili attraverso il Permesso di Costruire. In tale sede, attraverso la tabella riepilogativa della SCA, della SF e della SP sarà verificato il rispetto delle quantità totali.

Le tipologie edilizie ammesse sono le seguenti:

a) Edifici in linea, ubicati lungo la "*fascia fronte fluviale*";
b) Edifici a palazzina, ubicati negli "*isolati interni*". Per tali edifici vengono individuate due differenziazioni tipologiche che si distinguono per gli elementi architettonici tipici che le caratterizzano. Nell'Elaborato A-2103 sono infatti identificati come:
   - edifici "a fogli";
   - edifici "a volumi".

   All'interno dei lotti che ricadono negli "*isolati interni*" può essere realizzato sia l'edificio "a fogli" che l'edificio "a volumi", a scelta del soggetto attuatore;
c) Edifici mono/bifamigliari: ne è consentita la realizzazione in alternativa agli edifici a "palazzina" anche se nelle planimetrie di piano, allegate al presente PUA, non sono stati individuati lotti specifici per tali tipologie.

E' prevista la realizzazione di un piano interrato ad uso autorimesse, cantine, spazi tecnologici nei limiti delle prescrizioni contenute nel parere di Arpae Sac allegato al parere conclusivo della Città Metropolitana in merito al procedimento VAS.

E' possibile dotare gli alloggi al Piano Terreno di giardini privati.

La seguente tabella riporta, per ciascun lotto, il numero massimo di piani fuori terra, la SCA, la Superficie fondiaria, la Superficie permeabile, così come risultano dagli elaborati allegati.

N° LOTTI	UBICAZIONE NEL COMPARTO	N° PIANI F.T.	SCA	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE PERMEABILE
1	FRONTE FIUME	fino a 6	3.970	5.441	270
2	FRONTE FIUME	fino a 6	1.800	2.162	110
3	FRONTE FIUME	fino a 5	970	1.634	120
4	FRONTE FIUME	fino a 6	1.790	2.152	40
5	FRONTE FIUME	fino a 6	1.250	1.926	140
6	FRONTE FIUME	fino a 6	3.970	4.746	140
7	FRONTE FIUME	fino a 6	2.175	2.647	500
8	ISOLATI INTERNI	fino a 4	1.370	2.317	500
9	ISOLATI INTERNI	fino a 4	1.370	2.298	390
10	ISOLATI INTERNI	fino a 4	1.370	2.421	540
11	ISOLATI INTERNI	fino a 4	1.370	2.562	600
12	ISOLATI INTERNI	fino a 4	1.370	2.577	620
13	ISOLATI INTERNI	fino a 4	1.370	2.577	590
14	ISOLATI INTERNI	fino a 4	2.160	5.470	1.590
15	ISOLATI INTERNI	fino a 4	784	1.890	570
16	ISOLATI INTERNI	fino a 4	800	1.977	690
17	ISOLATI INTERNI	fino a 4	1.568	2.719	710
TOTALE PROG			29.457	47.516	8.120

La presente tabella dovrà essere allegata alla richiesta dei Permessi di Costruire al fine di gestire le compensazioni di SCA, di SF e di SP tra i diversi lotti.

ART. 9 - Prescrizioni per gli interventi

Il PUA prevede la realizzazione di tre differenti tipologie edilizie, che prendono forma e caratterizzano i due distinti ambiti previsti dalla progettazione architettonica dell'impianto urbanistico: la fascia fronte Parco Fluviale e i tre “isolati residenziali interni”.

Gli edifici che costituiscono gli “isolati interni” saranno articolati al massimo su quattro livelli fuori terra e le tipologie edilizie dovranno essere palazzine plurifamiliari, con la possibilità di inserire villette mono – bifamiliari. Per gli edifici che costituiscono la “fascia fronte fluviale” sono previste altezze variabili, fino ad un massimo di sei livelli fuori terra. La tipologia edilizia individuata dal PUA prevede edifici in linea frammentati in blocchi separati lungo l'intera fascia. Nella tabella di cui al precedente Art. 8 sono riportate le altezze massime ammissibili per ciascun lotto.

I progetti edilizi degli interventi residenziali potranno fare riferimento alle tipologie indicate nelle Tavole A_2701- 2702- 2703- 2704- 2705- 2706- 2707, con riferimento alle quali sono consentite modifiche rispettando tuttavia i principi compositivi prescrittivi e i materiali che vengono individuati nel seguito del presente articolo.

Per quanto riguarda i principi compositivi, nel seguito vengono individuati per ciascuna tipologia gli elementi da considerare **Prescrittivi** e quelli da considerare **Preferenziali**.

EDIFICI "IN LINEA", FRONTE FIUME

E' da considerarsi elemento **Prescrittivo:**

1) La presenza di setti trasversali: gli edifici in linea dovranno essere caratterizzati dalla messa in evidenza di setti verticali, in maniera trasversale allo sviluppo longitudinale dell'edificio.

2a) Lo sfalsamento dei volumi edificati in pianta: ogni corpo di fabbrica compreso fra i setti trasversali dovrà risultare non allineato lungo lo sviluppo longitudinale dell'edificio; a tal fine va considerato uno sfalsamento minimo di 1 ml tra corpi attigui.

2b) Lo sfalsamento dei volumi edificati in altezza: ogni corpo di fabbrica compreso tra i setti trasversali dovrà essere diversificato in altezza rispetto ai corpi attigui di almeno 1 piano, ad eccezione dei volumi secondari, nei limiti del numero massimo di piani di cui al precedente art.10.

3) Il trattamento della facciata fronte fiume Reno (fronte parco fluviale): la diversificazione degli aggetti delle terrazze ai vari piani e la presenza di grandi superfici vetrate. A tal fine si deve considerare una profondità minima delle terrazze di 1,5 ml, uno sfalsamento del filo esterno delle terrazze di minimo 1 ml tra piani contigui e l'inserimento di vetrate, fisse o apribili, a tutta altezza salvo sistema di oscuramento, con una percentuale di superficie vetrata rispetto alla superficie totale di almeno il 40%.

4) I solai di copertura dovranno essere piani ad eccezione degli eventuali volumi secondari (anche se adibiti a funzioni primarie) che li occupano per non oltre il 50% della superficie calpestabile.

E' da considerarsi elemento **Preferenziale**:

5) I corpi secondari saranno caratterizzati da diversa volumetria e copertura a falde, fermo restando quanto indicato al punto 4;

6) La presenza di bow window (anche a doppia altezza) sulle facciate fronte fiume Reno (fronte parco fluviale).

7) Il trattamento della facciata lato isolati interni: la presenza di logge, di terrazze e di bow window, di piccole dimensioni, e la presenza di grandi superfici vetrate in corrispondenza del vano scala condominiale;

8) Trattamento facciata lato isolati interni: fermo restando lo sfalsamento dei volumi in pianta (precedente punto 2a), la realizzazione della facciata di ogni corpo di fabbrica, compreso tra due setti trasversali, su un filo unico ai vari piani.

EDIFICI "A FOGLI", ISOLATI INTERNI

E' da considerarsi elemento **Prescrittivo:**

1) I solai aggettanti e in vista. I solai dovranno aggettare, rispetto al filo della facciata, su tutti i lati dell'edificio ed essere con bordo "a vista". A tal fine va considerato l'aggetto minimo di 50 cm.
2) Lo sfalsamento dei solai fra i diversi piani: ogni solaio dovrà essere sfalsato rispetto ai solai dei piani contigui di minimo 1,00 ml.
3) Le finestrature saranno a tutt'altezza salvo sistema di oscuramento.
4) I solai di copertura dovranno essere piani.
5) I parapetti e/o le fioriere presenti sulle eventuali terrazze dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno del solaio (così come individuato al punto 1).

E' da considerarsi elemento **Preferenziale**:

5) La creazione di volumi a doppia altezza, derivanti dallo sfalsamento dei solai di cui al precedente punto 2; in tale porzione di edificato sarà possibile prevedere un allineamento tra il filo della facciata e il filo esterno del solaio.
6) Il trattamento delle facciate: l'alternanza di porzioni di facciata con finitura esterna interamente opaca e porzioni con finitura esterna interamente vetrata. Nelle porzioni di facciata con finitura esterna opaca, l'impiego di pannelli apribili, opachi o semiopachi, in corrispondenza delle aperture; nelle porzioni di facciata con finitura esterna vetrata, l'impiego di un pacchetto di tamponamento dotato di finitura esterna in vetro smaltato nelle porzioni non finestrate.
7) Lo sfalsamento dei volumi fra i diversi piani.

<u>EDIFICI "A VOLUMI", ISOLATI INTERNI</u>

E' da considerarsi elemento **Prescrittivo:**

1) Ogni piano dell'edificio dovrà essere composto da più "parti" distinguibili volumetricamente, affiancate e sfalsate tra loro.
2) Lo sfalsamento orizzontale dei volumi fra i vari piani, in modo che siano le coperture dei volumi chiusi sottostanti a generare gli spazi da destinare a terrazze o giardini pensili.
3) Le finestrature saranno a tutt'altezza salvo sistema di oscuramento.
4) I solai di copertura dovranno essere piani.

E' da considerarsi elemento **Preferenziale**:

5) Il trattamento delle facciate: l'alternanza di facciate con finitura esterna interamente opaca e facciate con finitura esterna interamente vetrata. Nelle porzioni di facciata con finitura esterna opaca, l'impiego di pannelli apribili, opachi o semiopachi, in corrispondenza delle aperture; nelle porzioni di facciata con finitura esterna vetrata, l'impiego di un pacchetto di tamponamento dotato di finitura esterna in vetro smaltato nelle porzioni non finestrate.

<u>EDIFICI MONO/BIFAMILIARI (SE REALIZZATI)</u>

E' da considerarsi elemento **Preferenziale:**

1) La composizione di "parti" distinguibili volumetricamente.
2) La presenza di superfici vetrate di grande dimensione e a tutt'altezza.
3) I solai di copertura prevalentemente piani.
4) L'accostamento di volumi in modo non ortogonale.
5) La sovrapposizione con rotazione dei volumi ai vari piani.
6) Il trattamento delle facciate: l'alternanza di facciate con finitura esterna interamente opaca e facciate con finitura esterna interamente vetrata. Nelle porzioni di facciata con finitura esterna opaca, l'impiego di pannelli apribili, opachi o semiopachi, in corrispondenza delle aperture; nelle porzioni di facciata con finitura esterna vetrata, l'impiego di un pacchetto di tamponamento dotato di finitura esterna in vetro smaltato nelle porzioni non finestrate.
7) Nel caso di edifici bifamiliari la creazione di un portico coperto come elemento di distribuzione fra le due unità immobiliari.

Per quanto riguarda i materiali di finitura degli edifici e degli spazi esterni privati si rimanda all'elaborato "*A-2103: linee guida per la progettazione"*, nel quale i materiali indicati sono da considerare elementi Prescrittivi.

Il posizionamento delle pareti vetrate e opache dovrà tenere conto dell'esposizione solare secondo quanto riportato nell'elaborato 2101 ("Relazione illustrativa") al fine di ottimizzare il risparmio energetico ed il comfort abitativo; eventuali riduzioni o aumenti di tali superfici potranno essere realizzate qualora necessarie per rispondere alle prescrizioni normative.

ART. 10 - Indicazioni materiali opere di urbanizzazione

All'interno del documento "A-2104-Relazione sui materiali delle sistemazioni esterne" allegato alle presenti NTA, è riportata una gamma di materiali per le sistemazioni esterne di strade, percorsi ciclopedonali parcheggi e corti interne da considerare quali suggestioni per il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Tali materiali saranno scelti in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione tenuto conto delle esigenze manutentive del Comune.

ART. 11 - Parcheggi pertinenziali

Dovrà essere garantita la dotazione minima di due parcheggi privati per ogni unità immobiliare di cui almeno uno coperto.

ART. 12 - Distanze tra gli edifici, distanze dai confini, distanza dalle strade

Dovranno essere rispettate le distanze minime di legge (D.M. 1444/1968) degli edifici dai confini esterni di comparto.

I limiti di cui al D.M. 1444/1968 non si applicano all'interno delle UdA, fermo restando quanto previsto dal Codice Civile e fatta salva la distribuzione planimetrica prevista negli elaborati grafici allegati alle presenti norme.

ART. 13 - Prescrizioni riguardanti il vincolo sismico

Le strutture di fondazione ed eventuali piani interrati non dovranno interferire e tantomeno interrompere il naturale flusso della falda acquifera sotterranea. In sede di Permesso di Costruire dei singoli lotti, sarà necessario evidenziare il livello della falda monitorando i piezometri posti in opera al fine di poter, con certezza, definire i livelli minima di soggiacenza.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire si dovrà inoltre attestare, con opportuni elaborati, il rispetto delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica; in particolare si dovrà provvedere:

- alla verifica più approfondita delle condizioni geologiche, idrogeologiche e litologiche della futura area in progetto di edificazione con particolare riguardo alle opportune verifiche del potenziale rischio di liquefazione;
- alla verifica della rete scolante esistente delle acque superficiali. Tale rete dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti dalle fognature e dal deflusso superficiale;
- al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche a corredo del presente strumento urbanistico.

Durante le fasi di cantiere eventuali depositi provvisori di materiale di scavo dovranno essere collocati a debita distanza da impluvi e corsi d'acqua esistenti (anche di carattere stagionale) così da evitare eventuali fenomeni erosivi e di ristagno delle acque.

In considerazione del fatto che le simulazioni idrauliche hanno mostrato in alcuni tratti la possibilità di formazione di risalto idrico, sarà necessario, in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, prestare massima attenzione a tale aspetto approfondendo sia la dinamica di tali fenomeni sia le relative scelte di idonee soluzioni di protezione.

In conformità e nei limiti delle previsioni sia del progetto delle opere di urbanizzazione, sia del progetto dei singoli lotti sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni.

Nelle successive fasi di progettazione, nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche dovrà essere sempre espresso il giudizio di fattibilità per usi urbanistici.

In fase esecutiva, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovrà essere tenuta in considerazione la coincidenza delle frequenze di risonanza tra il suolo e le strutture in progetto.

Le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14.01.2008 "Testo Unitario – Norme Tecniche per le Costruzioni" e dal successivo Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018 e ss.mm.ii.

ART. 14 - Prescrizioni riguardanti la permeabilità

La superficie permeabile (Sp) compresa all'interno del limite dell'urbanizzato (Tav.2307) dovrà essere non inferiore al 45% in riferimento all'area di intervento rilevata posta a ovest del ciglio superiore del Parco Fluviale, come riportato nel parere della Città Metropolitana in merito al procedimento VAS.

Tale percentuale dovrà essere complessivamente mantenuta anche in caso di attuazione per stralci funzionali.

Sarà possibile modificare sia la superficie permeabile su spazi pubblici, sia la superficie permeabile minima dei lotti privati, così come riportato nella Tav.2307, ferma restando la superficie minima del 45%.

A tal fine, indipendentemente dal fatto che effettivamente il soggetto attuatore si avvalga di tale facoltà, in sede di richiesta del Permesso di Costruire dei singolo lotti o degli stralci delle opere di urbanizzazione, dovrà essere predisposto e allegato alla richiesta stessa un prospetto idoneo a rendere evidente:

1. che la Sp complessivamente prevista dalla presente variante al PUA resta invariata anche a seguito dell'asservimento attuato;
2. che la Sp trasferita in altro lotto non produce diminuzione della Sp alla presente variante al PUA.

Per quanto riguarda la realizzazione di piani interrati e di strutture di fondazione, si rimanda al precedente Art.16.

Con riferimento all'Allegato O alle NTA del PTCP occorre che in fase di progettazione, al fine del rilascio del Permesso di Costruire, si ponga particolare attenzione ai centri di pericolo per le acque sotterranee con particolare attenzione alla dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade.

Non potrà in alcun caso essere impermeabilizzato il territorio esterno al perimetro urbanizzato.

ART. 15 - Prescrizioni relative alla classe acustica

E' prescritto il rispetto della III classe acustica per le zone residenziali, in conformità all'Art.13.5 punto 5 del PTCP (vedi Tav.3003 "Documentazione previsionale di clima acustico").

Le soluzioni planimetriche e tipologiche riportate negli elaborati di progetto allegati al presente PUA, soddisfano il requisito sopra riportato.

Nel caso in cui, in sede di richiesta di Permesso di Costruire dei singoli lotti, le valutazioni di clima acustico o i monitoraggi eseguiti dovesse evidenziare superamenti del limite di III classe, dovranno essere eseguiti opportuni rimedi.

ART. 16 - Prescrizioni relative alla classe energetica degli edifici

Gli edifici dovranno essere costruiti in classe energetica A1 o superiore.